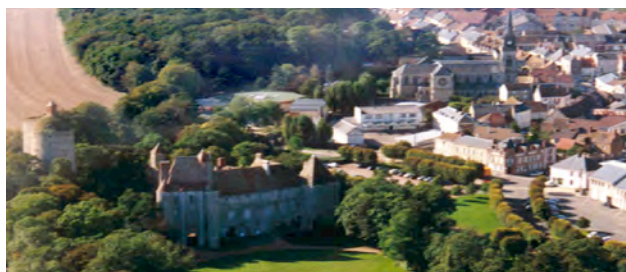


COMMUNE D'AUNEAU
Département d'Eure-et-Loir



2^{ème} modification du plan local d'urbanisme



1 – Rapport de présentation

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26 juillet 2004

1^{ère} modification approuvée par le conseil municipal le 26 juillet 2006

Prescription de la 2^{ème} modification le 19 juin 2007

Arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique le 24 avril 2008

2^{ème} modification approuvée le 11 juillet 2008

Mairie d'Auneau

avenue Gambetta - 28700 Auneau

tél : 02 37 31 70 20 ■ fax : 02 37 31 29 47 ■ e.mail : mairie-auneau@wanadoo.fr ■ site : www.ville-auneau.fr



En Perspective Urbanisme & Aménagement 2, rue des Côtes 28000 Chartres
Tél. : 02 37 30 26 75 ■ fax : 02 37 36 94 45 ■ courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

2^{ème} modification du PLU d'Auneau

Rapport de présentation

Préalable

La 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme d'Auneau porte à la fois sur le reclassement de certaines zones et sur l'ajustement de différents points du règlement.

Les adaptations proposées dans le cadre de cette procédure doivent permettre d'adapter le PLU et de faire évoluer la constructibilité de certains terrains conformément aux objectifs de la municipalité et en réponse à certaines demandes de la population.

Le rapport ci-après se décompose en cinq parties:

- 1) présentation de la commune et de son environnement,
- 2) historique du PLU et objectifs de la 2^{ème} modification,
- 3) liste des modifications du zonage et du contenu réglementaire,
- 4) évolution des surfaces selon les zones,
- 5) détails des modifications du zonage et du règlement.

1) Présentation de la commune et de son environnement

La commune d'Auneau est située à l'est du département de l'Eure-et-Loir, à la limite des Yvelines et de l'Essonne. Sur une superficie de 1 705 hectares. Elle comptait en 1999, 3883 habitants ce qui la positionnait, du point de vue démographique, au 2 333^e rang des communes de France.

Auneau est le chef-lieu du canton du même nom, distant de Chartres d'une trentaine de kilomètres. Ce canton regroupe 28 communes et 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 10 communes depuis le 1^{er} décembre 2007 (Aunay-sous-Auneau, Béville-le-Comte, Châtenay, Denonville, Moinville-la-Jeulain, Mondonville-St-Jean, Oinville-sous-Auneau, Vierville et La Chapelle d'Aunainville).

Du point de vue géographique, Auneau se situe dans la partie nord-est du plateau agricole de la Beauce. Toutefois, le territoire communal se distingue par son relief identifiable car se voit traversé par deux rivières qui ponctuent l'uniformité de la région : l'Aunay et la Voise.

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.

Cette situation, conjuguée à l'influence de la région Ile-de-France, la place dans une problématique de gestion et de développement des « franges franciliennes ». Une évolution démographique positive du fait d'un solde migratoire élevé mais aussi l'accroissement des migrations domicile - travail, notamment à destination de l'Ile-de-France, soulignent cette réalité.

Consciente de cette situation, la municipalité a initié ces dernières années, une politique de développement économique en vue de permettre la création d'emplois et la production de logements. Un projet urbain a été élaboré et approuvé en 2004 au travers du plan local d'urbanisme. Cet outil permet dorénavant, grâce à une diversité d'actions, de tendre à la mise en place d'un développement équilibré et durable du territoire communal.

La commune d'Auneau recense aujourd'hui un certain nombre de demandes concernant l'implantation de logements sur son territoire communal.

Malgré une ouverture et une adaptation du territoire aux projets de développement pour l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises lors de l'élaboration du PLU en 2004 et d'une modification courant 2006, il s'avère que certaines dispositions ne suffisent plus à ce jour pour répondre aux demandes locales.

La municipalité a donc souhaité engager une 2^{ème} modification du PLU aux fins de pouvoir répondre partiellement à cette demande en adaptant certaines dispositions réglementaires d'occupation des sols.

2) Historique du PLU d'Auneau...

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé par délibération du conseil municipal le 26 juillet 2004, rendue exécutoire le 5 septembre 2004.

Les principaux objectifs du PLU étaient alors :

- d'insuffler un nouvel élan économique en confortant le pôle d'emploi à Auneau,
- d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs situés à proximité du centre ville, permettant d'accueillir des personnes désireuses de s'installer sur le territoire communal, tout en structurant les pôles d'habitat identifiés afin de ne pas encourager l'étalement urbain et de maîtriser les déplacements,
- de promouvoir un urbanisme équilibré préservant la mixité urbaine et en respectant le patrimoine naturel bâti de la commune.

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.

... et objectifs de la 2^{ème} modification

En vue de faire évoluer la constructibilité de la zone 1AU_p destinée à l'accueil d'équipements publics et d'ajuster certaines règles des secteurs Urbains, le conseil municipal a prescrit le 19 juin 2007 une procédure de modification du PLU.

Cette procédure doit permettre d'établir de nouvelles règles de construction sur la zone 1AU_p et de revoir certains modes d'occupation des sols sur des zones urbaines actuellement occupées par l'habitat et par l'activité économique (UB, UD, UE, UX, N).

Des ajustements de zones et des adaptations réglementaires sont ainsi proposés. De nouveaux principes d'implantation, de hauteur et de traitement des espaces extérieurs sont envisagés pour les constructions. Ceux-ci devraient favoriser un développement urbain équilibré, respectueux de la mixité urbaine et de la qualité environnementale existante.

La modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle ou forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels,
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Les attentes et objectifs de la commune pour cette modification sont les suivants :

- favoriser l'accueil d'équipements publics comme un centre de secours et un centre nautique dans une zone réservée préalablement à cet effet (zone 1AUp),
- adapter certaines règles d'occupation des sols dans différentes zones afin de répondre à des attentes ponctuelles de la population.

3) Liste des modifications du zonage et du contenu réglementaire

Zonage:

- Zone 1AUp: classement d'une zone AUp en 1AUp (le long de la Rd 19) pour la réalisation d'un secteur d'équipements collectifs (centre de secours, centre nautique,...)
- Zone N:
 - 1) création d'un secteur Nh (hameau de Cossonville dans la vallée de la Voise) pour permettre la création de construction à vocation d'habitat de surface mesurée.
 - 2) changement de dénomination pour la zone naturelle couverte par des espaces boisés qui prend dorénavant la terminologie Nb.
- Périmètres 3 et 4 autour des silos de la société coopérative du Dunois: adaptation des périmètres de protection autour des silos à la demande de la Direction Régionale de l'Industrie de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE) du Centre.

Règlement:

création d'une zone 1AUp:

établissement d'un corps de règles de 14 articles, assorti d'un schéma d'aménagement, permettant l'aménagement d'un secteur destiné à des équipements publics.

création d'un secteur Nh et ajout de nouvelles dispositions dans les articles N1, N2, N6, N10 et N11 pour permettre la création de construction à vocation d'habitat de surface "mesurée".

Autres modifications

Zone UA (centre)

article 6: implantation des constructions par rapport aux voie publiques

assouplissement de la règle pour permettre aux extensions et aux annexes d'être implantées à plus de 5 mètres de l'alignement.

Zone UB (zone d'extension pavillonnaire)

article 14: coefficient d'occupation des sols:

augmentation du COS fixé à 1 pour toutes les constructions au lieu de 0,4

Zone UA / UB / UC / UD / UE

article 11 : aspect extérieur des constructions

reformulation du chapitre concernant les toitures (morphologie, matériaux).

Zone UC (zone d'extension pavillonnaire récente)

article 14: coefficient d'occupation des sols:

augmentation du COS fixé à 0,5 pour toutes les constructions au lieu de 0,4

Zone UD (zone d'habitat diffus)

article 14: coefficient d'occupation des sols:

augmentation du COS fixé à 0,3 pour toutes les constructions au lieu de 0,2

Zone UD et UE (zone d'habitat diffus)

article 5 : caractéristiques des terrains

obligation de réaliser au maximum 1 logement par parcelle

Zones UD, UE et N

article 11 : aspect extérieur des constructions

ajout d'un alinéa pour rendre possible les constructions en bois, les façades et les toitures végétales en vue de promouvoir un habitat « écologique ».

Zone UX1 (zone d'activités commerciales et artisanales)

article 6: implantation des constructions par rapport aux voies publiques

ajout d'une règle de recul et d'implantation obligatoire à 10 m de l'alignement pour toute nouvelle construction en abord de la Rd 19.

article 10: hauteur des constructions:

spécification d'une hauteur limitée à 8 m pour les établissements de la zone UX1

article 11: aspect extérieur:

redéfinition de la hauteur et de la qualité des clôtures (hauteur, matériaux et couleurs obligatoires pour renforcer une unité de traitement)

article 13: espaces libres et plantations:

ajout d'une emprise minimale de surface plantée et définition des essences végétales à mettre en oeuvre

4) Evolution des surfaces selon les zones

PLU		Projet de modification	
Zone	Superficie en hectares	Zone	Superficie en hectares
AUp	12,7	1AUp	12,7
N (TOUT SECTEUR CONFONDU)	430	Création d'un secteur Nh	1,02

5) Modification du contenu réglementaire (détails)

Zonage et règlement:

création d'une zone 1AUp:

établissement d'un corps de règles de 14 articles, assorti d'un schéma d'aménagement, permettant l'aménagement d'un secteur destiné à des équipements publics.

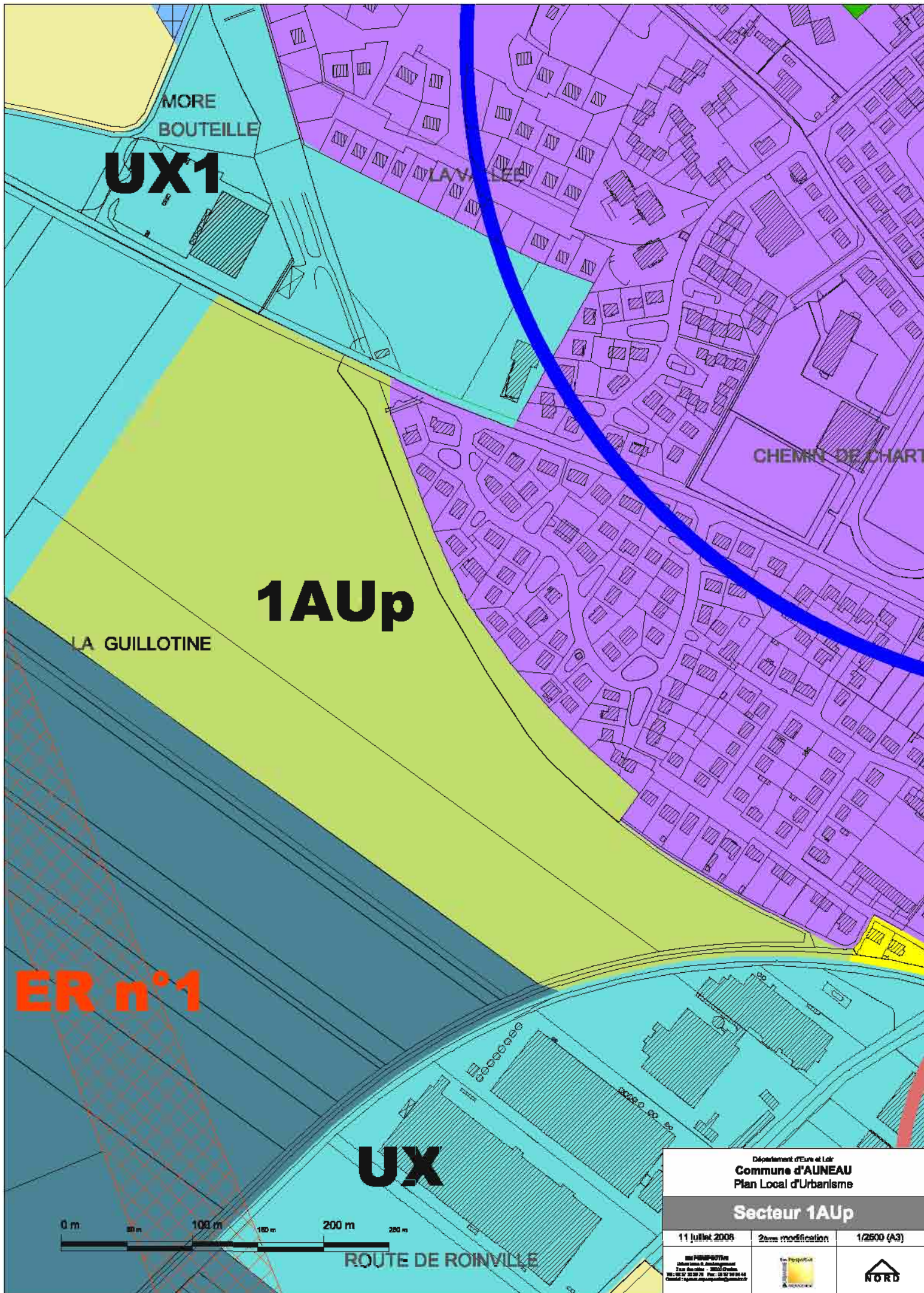
Le passage de la zone AUp en 1AUp permet de prévoir un aménagement sur le court terme aux fins de recevoir un ensemble d'équipements à vocation publique et collective (centre de secours, centre aquatique).

Ce futur ensemble urbain à vocation plurielle permettra, là encore, de compléter le maillage du territoire en terme d'équipements et de continuer la composition de cette entrée de ville très perceptible depuis la route départementale 19.

Un schéma d'aménagement commandant un plan de composition et les dispositions réglementaires prises doivent permettre d'assurer un aménagement de qualité.

création d'un secteur Nh dans la zone N sur le hameau de Cossonville et au lieudit d'Ombreville (maison isolée à proximité de la gare) et ajout de nouvelles dispositions dans les articles N1, N2, N6, N10 et N11 pour permettre la création de construction à vocation d'habitat de surface "mesurée".

Le hameau de Cossonville accueille à ce jour quelques maisons éparses. Afin de permettre certaines constructions complémentaires la commune souhaite "assouplir" certaines dispositions réglementaires. Ce secteur Nh, d'une surface très mesurée (1 hectare) ne portera pas préjudice à la qualité environnementale et paysagère de l'ensemble de la vallée, classée en zone naturelle.



MORE
BOUTEILLE
UX1

LA VILLE

CHEMIN DE CHARTRE

1AUp

LA GUILLOTINE

ER n°1

UX

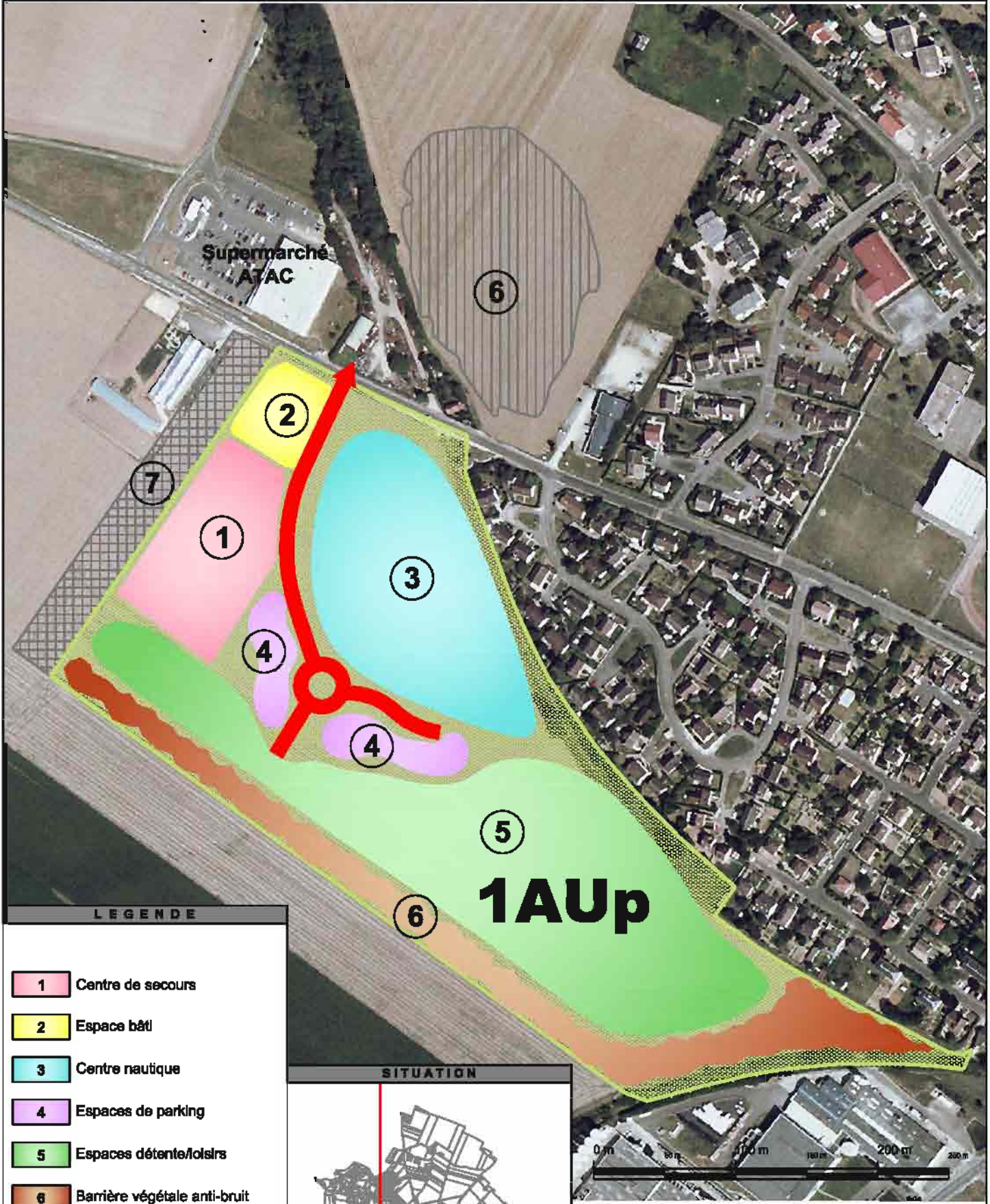
ROUTE DE ROINVILLE



Département d'Eure et Loir Commune d'AUNEAU Plan Local d'Urbanisme		
Secteur 1AUp		
11 juillet 2008	2 ^{ème} modification	1/2500 (A3)
<small> IM PERSPECTIVE Urbanisme - Développement 2 rue de la Poste - 28000 Chartres Tél. 02 37 52 22 70 Fax. 02 37 52 22 44 Email: info@im-perspective.com </small>		

**Vue depuis la Rd 19 direction centre ville
Zone 1AUp**

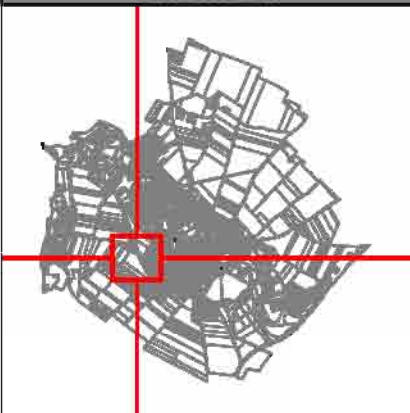




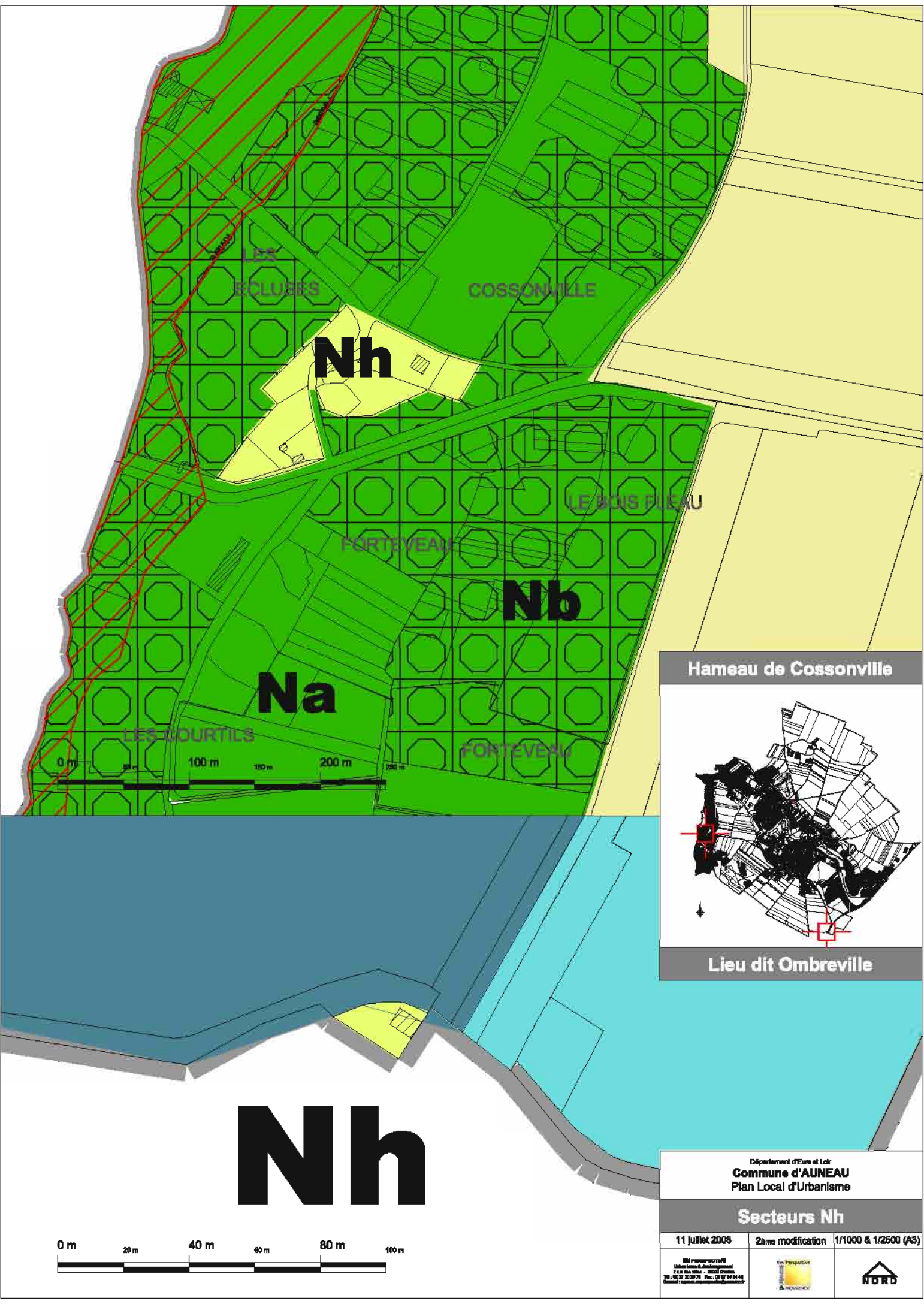
LEGENDE

- 1 Centre de secours
- 2 Espace bâti
- 3 Centre nautique
- 4 Espaces de parking
- 5 Espaces détente/loisirs
- 6 Barrière végétale anti-bruit
- Principe d'accès et de desserte
- Equipements public (gendarmerie, ...)
- Serres

SITUATION

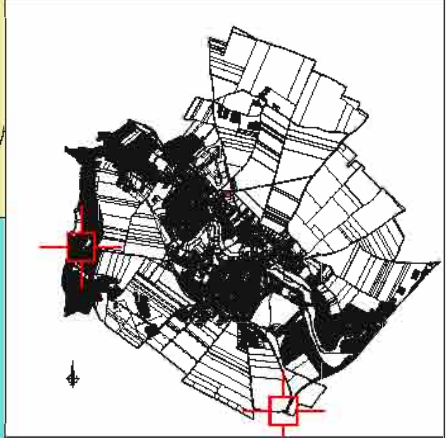


	<p>Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auneau</p>
<p>Schéma d'aménagement de la zone 1AUp</p>	
<p>11 juillet 2008</p>	<p>-</p>
<p>Les architectes Lafont & Associés 1, rue des Ombres - 91200 Châteaillon Tél : 03 37 21 74 74 Fax : 03 37 21 74 75 Cedex 10 - 91200 Châteaillon</p>	
	



Nh

Hameau de Cossonville



Lieu dit Ombreville

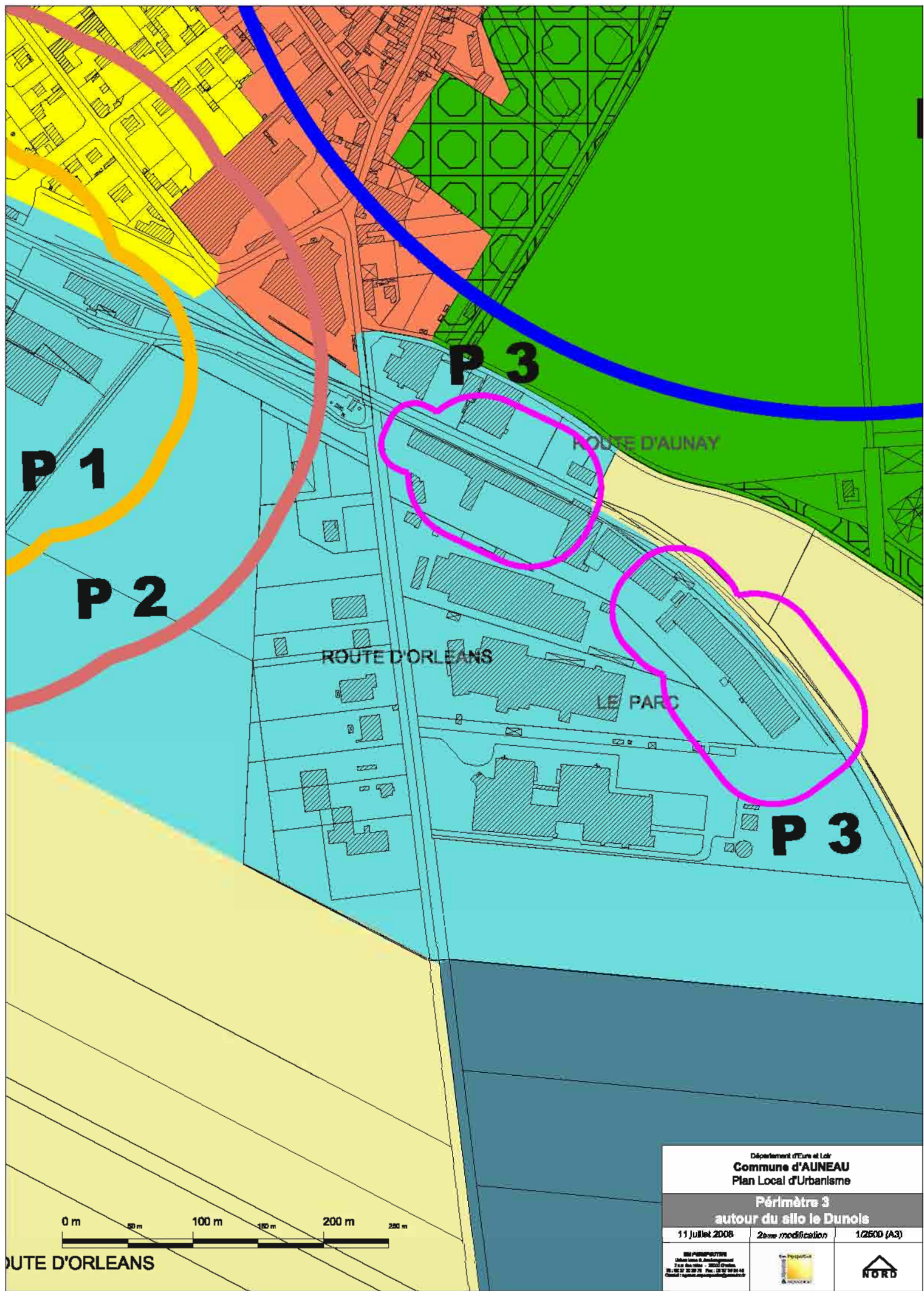
Département d'Eure et Loir
Commune d'AUNEAU
 Plan Local d'Urbanisme

Secteurs Nh

11 juillet 2008 2ème modification 1/1000 & 1/2500 (A3)

<small> IRI PAYSANNOIS Urbanisme & Aménagement 2 rue des écoles - 28020 Gisors Tél. 03 37 80 00 70 Fax. 03 37 80 00 44 Email: iri@iripaysannois.com </small>		
--	--	--





Département d'Eure et Loir Commune d'AUNEAU Plan Local d'Urbanisme		
Périmètre 3 autour du silo le Dunols		
11 juillet 2008	2ème modification	1/2500 (A3)
<small> IRI PERSPECTIVE Urbanisme et Développement 2 rue des Sabots - 28020 Crèvecœur Tél. 02 33 33 28 78 Fax. 02 33 33 68 44 Courriel : iri@perspective-urbanisme.com </small>		

Autres modifications réglementaires:

Zone UA (centre)

article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques

assouplissement de la règle pour permettre aux extensions et aux annexes d'être implantées à plus de 5 mètres de l'alignement.

Dans le centre historique de la commune, et sans remettre en cause les principes mêmes des implantations du bâti, le règlement est adapté pour permettre de différencier l'implantation des constructions principales et des constructions secondaires au regard de la voie publique (annexes, garages). Les constructions secondaires pourront dorénavant s'implanter en recul supérieur ou égal à 5 mètres.

Zone UB (zone d'extension pavillonnaire)

article 14 : coefficient d'occupation des sols:

définition du Cos fixé à 1 pour toutes les constructions au lieu de 0,4

Dans le secteur UB, contigu au secteur UA du centre ancien, il paraît opportun de permettre une forme de densification du tissu sans mettre en cause les hauteurs et les morphologies autorisées.

Zone UA / UB / UC / UD / UE

article 11 : aspect extérieur des constructions

reformulation du chapitre concernant les toitures (morphologie, matériaux).

Dans l'ensemble des zones urbaines à vocation d'habitat, il est prévu d'affiner les règles de composition des toitures afin de promouvoir une unité de traitement et une qualité sur l'ensemble des zones habitées.

Zone UC (zone d'extension pavillonnaire récente)

article 14: coefficient d'occupation des sols:

définition du Cos fixé à 0,5 pour toutes les constructions au lieu de 0,4

Dans le même esprit que dans la zone UB, il paraît opportun de permettre une forme de densification du tissu sans mettre en cause les hauteurs et les morphologies autorisées.

Zone UD (zone d'habitat diffus)

article 14: coefficient d'occupation des sols:

définition du Cos fixé à 0,3 pour toutes les constructions au lieu de 0,2.

Dans le même esprit que dans les zone UB, et UC, il paraît opportun de permettre une forme de densification du tissu sans mettre en cause les hauteurs et les morphologies autorisées.

Zone UD et UE (zone d'habitat diffus)

article 5 : caractéristiques des terrains

obligation de réaliser au maximum 1 logement par parcelle

Dans ces deux secteurs à vocation d'habitat très diffus et pour éviter toute forme de spéculation sur des terrains la plupart du temps présentant de grandes surfaces et situés

sur des espaces de qualité (coteaux,...), de nouvelles dispositions sont adoptées afin de limiter la création d'un seul logement par parcelle.

Zones UD, UE et N

article 11 : aspect extérieur des constructions

ajout d'un alinéa pour rendre possible les constructions en bois, les façades et les toitures végétales en vue de promouvoir un habitat « écologique ».

Dans le cadre d'un développement durable mais aussi afin de favoriser des systèmes de construction alternatifs, de nouvelles dispositions réglementaires sont intégrées dans les zones où le paysage et la vocation naturelle sont prédominants. Ainsi, les constructions en bois et l'apport de matériaux "écologiques" sont dorénavant autorisés.

Zone UX1 (zone d'activités commerciales et artisanales)

article 6: implantation des constructions par rapport aux voies publiques

ajout d'une règle de recul et d'implantation obligatoire à 10 m de l'alignement pour toute nouvelle construction en abord de la Rd 19.

Dans la zone UX1, à vocation essentiellement commerciale, en vue de donner une unité urbaine à cette entrée de ville le long de la route départementale 19, il est dorénavant prescrit que les constructions s'implantent de façon obligatoire à 10 m au moins sur la moitié de leur façade.

La constitution d'un front bâti resserré permettra ainsi de donner un ton urbain et d'éviter toute forme de dispersion souvent constatée sur les entrées de ville à vocation commerciale.

article 10: hauteur des constructions:

spécification d'une hauteur limitée à 8 m pour les établissements de la zone UX1.

Les constructions commerciales de la zone UX1 seront dorénavant limitées à 8 mètres afin de pas générer de masses trop imposantes.

article 11: aspect extérieur:

redéfinition de la hauteur et de la qualité des clôtures (hauteur, matériaux et couleurs obligatoires pour renforcer une unité de traitement).

Dans un souci de qualité du traitement de l'architecture commerciale, il paraît plus que nécessaire de gérer les "premiers plans" et ainsi de régler l'aspect et la hauteur des clôtures. Dès lors, de nouvelles règles encadrent cet aspect de la construction.

article 13: espaces libres et plantations:

ajout d'une emprise minimale de surface plantée et définition des essences végétales à mettre en œuvre

L'aménagement paysager participe également à la qualité d'un espace. Dans ce contexte, le règlement est renforcé pour que soient obtenues des qualifications paysagères.