

Département d'Eure-et-Loir, commune de

Aunay-sous-Auneau



Plan local d'urbanisme

Pos révisé approuvé le 28 avril 1993
1^{re} modification approuvée le 29 octobre 1999
2^e modification approuvée le 21 novembre 2001
Prescription de la révision du Pos valant Plu le 31 janvier 2003
1^{re} révision simplifiée approuvée le 27 mai 2005
Plu arrêté le 1^{er} septembre 2006, approuvé le 13 avril 2007
Plu mis à jour par arrêté le 2 mai 2012
1^{re} modification approuvée le 11 octobre 2013
Révision du Plu prescrite le 9 octobre 2014
Plu approuvé le 22 décembre 2016

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du 22
décembre 2016
approuvant le plan local
d'urbanisme de la
commune d'Aunay-sous-
Auneau

Le maire,
Jacques Weibel

Projet d'aménagement et de développement durables



Date :

9 décembre 2016

Phase :

approbation

Pièce n° :

2.a

Mairie d'Aunay-sous-Auneau, 3, place de la Mairie (28700)
Tél. : 02 37 31 81 01 / e-mail : mairie@aunay-sous-auneau.fr

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

Article L151-5

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

1 – Le logement

En matière de logement la commune doit répondre aux enjeux suivants :

- À l'échelle intercommunale, Aunay-sous-Auneau a vocation à renforcer son assise démographique, pour profiter de sa position géographique et rapprocher la population des transports, des services, des emplois et ainsi participer à la limitation des déplacements.
- À l'échelle communale, l'équilibre de la population par catégories d'âge et par catégories socioprofessionnelles doit être amélioré et devrait guider entre autres la typologie des logements à produire.

Objectifs	Déclinaisons de l'objectif
Objectif 1a – maintenir la commune par la démographie et rapprocher la population des services et de l'emploi.	Par la production d'environ 70 à 90 logements, induire une croissance démographique annuelle moyenne de 0,75 % par an (soit à titre indicatif 100 à 120 habitants supplémentaires pour les dix prochaines années).
Objectif 1b - renforcer la mixité sociale en équilibrant l'offre de logements par la diversification d'un parc aujourd'hui trop homogène	Prévoir une part de logements attractifs pour les jeunes ménages.
	Prévoir une part de logements adaptés aux personnes âgées.

2 - Le développement économique

Compte tenu de sa position et de sa situation géographique, **Aunay-sous-Auneau doit renforcer sa position pour l'économie et l'emploi** s'appuyant principalement sur le développement de l'activité en renouvellement urbain de l'ancien camp militaire.

Aunay doit préserver les activités liées à l'exploitation agricole.

Aunay devra valoriser ses atouts au travers du tourisme socio-culturel lié au Moyen Âge.

Objectifs	Déclinaisons de l'objectif
Objectif 2a – Renforcer l'activité économique	Permettre l'évolution des activités existantes
	Permettre le développement des activités liées à l'exploitation ferroviaire (base travaux Tgv)
	Conforter et poursuivre le renouvellement urbain de l'ancien site militaire
Objectif 2b – Diversifier l'offre à l'échelle communale et affirmer le centre du village	Renforcer le dynamisme du centre village par le maintien de sa qualité, l'amélioration des espaces publics et des équipements publics. Sans aucune priorité ni exhaustivité citons : la place de la salle des fêtes, la Cour Verte, les abords de l'étang et le site des Perrières, un espace public à Nélou

Objectifs	Déclinaisons de l'objectif
Objectif 2c – Favoriser l'activité artisanale de proximité	Dans le tissu bâti existant, permettre le développement des activités économiques compatibles avec l'habitat : commerces, services, artisanat...
Objectif 2d – Dynamiser les atouts touristiques d'Aunay	Améliorer les abords de la Rd 130 (entrées de village, abords camp militaire, accès gare et traversée du village).
	Diversifier les attraits de la vallée de l'Aunay (sportifs, promenade, paysage, histoire...)
	Poursuivre l'amélioration des espaces publics et l'amélioration paysagère de la vallée et des coteaux.
	Préserver la qualité du bâti existant en centre village.
	Préserver la qualité des ensembles bâtis remarquables comme les châteaux de Cheneville et du Grand-Mont ; préserver leurs compléments paysagers tels que parc, allées plantées, vues lointaines...
Objectif 2e – Maintenir l'activité agricole, permettre sa diversification	Limitier la consommation d'espace, voir la partie " <i>limitation de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain</i> "
	Interdire le mitage des espaces agricoles
	Limitier l'impact des extensions du village tout en prévoyant suffisamment d'espace pour l'évolution d'équipements indispensables comme le cimetière ou le stationnement lié aux équipements collectifs
	Permettre l'évolution des sites d'exploitation agricole
Objectif 2f - Développer les communications numériques pour renforcer les possibilités d'emploi local	Intégrer la possibilité de raccordement aux réseaux haut-débit voire très haut débit
	Faciliter le raccordement des logements et activités

3 - Les transports

Les politiques d'urbanisme actuelles visent à limiter les transports, notamment les déplacements en véhicule motorisé particulier. Aunay par sa taille, sa situation géographique et la desserte par le train permet de répondre à ces enjeux.

À l'échelle communale, l'objectif principal est de privilégier l'accès à la gare d'Auneau, en permettant des accès sécurisés vers la gare. Il s'agit aussi de permettre les accès motorisés économes vers les bassins d'emploi (aires de co voiturage par exemple).

Objectifs	Déclinaisons de l'objectif
Objectif 3a - Améliorer l'accès à la gare par les modes de déplacements doux	Créer une liaison douce en site propre vers la gare en lien avec la communauté de communes.
	Intégrer la proximité de la gare dans la localisation des nouvelles zones d'habitat.
Objectif 3c – améliorer la circulation dans le village, et entre le village et Nêlu	prévoir du stationnement servant d'aire de covoiturage en périphérie du centre village en les reliant si possible par des liaisons douces de qualité ; en particulier, organiser du stationnement vers cimetière et église
	Développer les liaisons douces dans le tissu bâti et celles tant vers la gare qu'entre Nêlu et le bourg
	Aménager pour limiter la vitesse notamment au droit des équipements publics : écoles, foyer communal, église, cimetière, mairie, accueil de loisirs sans hébergement...

4 - Les équipements

Aunay dispose d'une offre en équipements collectifs permettant de répondre aux besoins de la commune. Le diagnostic a mis en lumière une offre en équipements scolaires suffisante, et a montré que la commune souhaite étoffer cette offre.

À l'échelle communale pour assurer un renouvellement régulier des effectifs scolaires puisqu'ils participent au dynamisme du village, l'offre de logements devra être adaptée.

Objectifs	Déclinaisons de l'objectif
Objectif 4a – accompagner le développement du village en renforçant les équipements	Prévoir l'extension des équipements tels que l'îlot école maternelle et accueil de loisirs sans hébergement
Objectif 4b – Développer les équipements scolaires	Prévoir l'évolution des équipements existants.
Objectif 4c – Maintenir et développer les services publics	Permettre la relocalisation des services publics et de projets d'intérêt collectif, par exemple la poste, l'installation d'un commerce multi-services, l'animation liée à l'histoire du Moyen Âge

Objectifs	Déclinaisons de l'objectif
Objectif 4d – Développer l'offre en stationnement	Créer des aires de stationnement pour les équipements collectifs par exemple auprès de la mairie, de l'église, du cimetière... Créer des poches de stationnements dans le tissu bâti ancien Imposer des places de stationnement pour les nouveaux logements au moins là où il sera possible de le faire

5 - Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation des continuités écologiques

Objectifs	Déclinaisons de l'objectif
Objectif 5a – Favoriser la biodiversité au travers des trames verte et bleue	Protéger l'activité agricole d'élevage, songer au pâturage en vallée car participant au maintien de la biodiversité
	Préserver les corridors écologiques favorables à la faune
	Favoriser la nature en ville <ul style="list-style-type: none"> - accrocher ou structurer les zones à urbaniser autour d'espaces verts favorables à la biodiversité - préserver certains cœurs d'îlot du tissu bâti - ménager des cœurs d'îlot verts dans les futures zones à urbaniser - maintenir des espaces non imperméabilisés et vierges de construction
Objectif 5b – Protéger les milieux liés à l'eau et notamment les zones humides	- Protéger les zones humides - protéger la plupart des mares
	Maintenir les ripisylves sans empêcher des travaux de réhabilitation
Objectif 5c – Limiter l'impact des extensions du village	voir la partie " <i>limitation de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain</i> "
Objectif 5d – Préserver l'identité communale	Renforcer le caractère de village : <ul style="list-style-type: none"> - préserver un bâti d'aspect traditionnel aux volumes traditionnel et à l'implantation « rurale » - dynamiser le centre village en y conservant les équipements scolaires, en renforçant l'offre de stationnement en périphérie immédiate, en l'irriguant par des liaisons douces de qualité - Poursuivre la requalification de la vallée de l'Aunay

Objectifs	Déclinaisons de l'objectif
	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver le patrimoine bâti participant à la qualité du village et à son identité. - Préserver des éléments comme le four à chaux, les calvaires, les plus beaux murs, les vieilles rues du village (rue de la Poterie), tout cela cité sans priorité ni exhaustivité
Objectif 5e – Préserver l'identité paysagère	<ul style="list-style-type: none"> - assurer la qualité des principales franges urbaines - mettre en valeur les vues sur le clocher de l'église - Limiter la consommation d'espace, voir la partie "<i>limitation de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain</i>" - Interdire le mitage des secteurs naturels et agricoles - ne pas permettre de nouvelles extensions linéaires, le village doit continuer à <i>s'épaissir</i> - privilégier l'installation de bâtiments agricoles adossés à des boisements existants pour ne pas miter le paysage

6 – Limiter la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Objectifs	Déclinaisons de l'objectif
Objectif 6a - Favoriser la densification du tissu bâti existant	Privilégier le village et ses abords pour la densification
	En préservant leur caractère, permettre la transformation en logements des ensembles agricoles et parcelles voisines, s'ils sont inclus ou en rive du tissu bâti ; en fonction de l'activité agricole ces évolutions ne seront pas forcément traduites au règlement graphique.
	Donner la priorité nette au renforcement du village et limiter la construction en extension du hameau de Nêlu
	Poursuivre en le facilitant le renouvellement urbain du casernement de passage et du camp militaire
Objectif 6b - Favoriser la mobilisation des résidences principales potentielles	Permettre l'évolution du bâti existant et la cadrer lorsqu'il s'agit de bâti ancien notamment en co visibilité avec l'église ou s'il s'agit d'ensembles cohérents tels que Chenevelle et Bretonvilliers.
	Favoriser la mobilisation des résidences secondaires

Objectifs	Déclinaisons de l'objectif
Objectif 6d – Économiser l'espace sans lésiner sur la qualité urbaine	Le Plu affiche un peu plus de 11 hectares de zone AU dont environ 3,50 hectares ont été consommés pour l'habitat dans le tissu bâti existant et en extension ; le Plu réduira pour les dix années suivant son approbation la consommation d'espace pour l'habitat à un maximum de quelque 3,4 hectares en plus de la densification des parties bâties. De même, les zones à urbaniser pour l'activité économique seront réduites sensiblement.
	Imposer des densités de logements minimum s'inspirant des opérations récentes soit une densité minimum de 12 logements à l'hectare.
	limiter la consommation d'espace dans les zones d'activité en poursuivant le renouvellement urbain du camp militaire, du casernement de passage et en privilégiant les activités ferroviaires.
	Rendre à l'agriculture une part significative des espaces prévus au plan local d'urbanisme actuel pour l'urbanisation à long terme en privilégiant les parcelles les plus exploitables.

7 – La sécurité des personnes, des biens, les énergies renouvelables

Objectifs	Déclinaisons de l'objectif
Objectif 7a – Limiter les risques liés à l'eau	<ul style="list-style-type: none"> - Les installations en zone inondable devront s'adapter au risque - les zones d'expansion de crue seront protégées
	limiter le ruissellement des eaux pluviales le plus en amont possible, rétention sur les parcelles en priorité.
Objectif 7b – Renforcer la sécurité routière	Voir la partie traitant des transports et des liaisons douces
Objectif 7c – Diversifier les sources d'énergie	<ul style="list-style-type: none"> - Les éoliennes seront acceptées en secteur inhabité. - Les panneaux solaires (au sens large) ne seront acceptés que sur les terrains impropres à l'exploitation agricole. - S'ils sont acceptés en secteur bâti, ces dispositifs devront être l'objet de mesures destinées à les insérer sans heurt dans le paysage urbain et bâti en prenant en compte les co visibilité avec l'église mais aussi d'un coteau à l'autre.
