

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

Auneau-Bleury- Saint-Symphorien

6e modification simplifiée du
plan local d'urbanisme

NOTICE DE PRÉSENTATION

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 2020
6e modification approuvée le 30 septembre 2021

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire du
30 septembre 2021
approuvant 6e modification
simplifiée du Plu de la
commune d'Auneau-Bleury-
Saint-Symphorien

Le président,
Stéphane Lemoine

Date : **10 septembre 2021**

Phase : **Approbation**

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



Table des matières

1/Objet de la modification

2/Présentation de la procédure

3/Présentation et justifications des modifications apportées

4/Compatibilité de la révision avec les documents supra-communaux

5/Évaluation environnementale

1 / OBJET DE LA MODIFICATION

La présente modification a pour objet d'ajuster le règlement du Plu d'Auneau pour permettre l'accueil d'une activité logistique en zone 1AUx.

En effet, l'actuel règlement prescrit les règles suivantes pour le stationnement :
«Entrepôt : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à cet usage»

Pour ce type d'activité, cette disposition induit un nombre de places beaucoup plus important que celui réellement nécessaire.

La présente modification a donc pour objet d'assouplir cette prescription pour qu'elle n'induisse pas un excès de places de stationnement inutile et de consommation d'espace liée.

2/ PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

Présentation de la procédure

1) Procédure antérieure

Le plan local d'urbanisme (Plu) de la commune d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien a été approuvé le 12 novembre 2014 et sa première modification approuvée le 6 mai 2015.

L'objet motivant le lancement de la présente modification simplifiée est le suivant :

- adapter les prescriptions relatives au stationnement dans les zones du Plu dans lesquelles sont autorisées les bâtiments à usage d'activité (destination d'entrepôt notamment), sans porter atteinte ni à son économie générale ni aux objectifs énoncés par le projet d'aménagement et de développement durables

2) Procédure de modification simplifiée et justification

Article L153-31 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Justification

Les évolutions induites ne concernent aucun des cas évoqués dans cet article du code de l'urbanisme.

Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Justification

La présente modification a pour objet de modifier le règlement.

Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Justification

Les évolutions induites ne concernent aucun des cas évoqués dans cet article du code de l'urbanisme.

Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération

ration intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Justification

Les évolutions induites ne concernent aucun des cas évoqués dans cet article du code de l'urbanisme.

Article L153-45 du code de l'urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

[...]

Justification

Les évolutions induites ne concernent aucun des cas évoqués à l'article L153-41 du code de l'urbanisme (voir ci-dessus), elles peuvent donc faire l'objet d'une modification simplifiée.

3/ PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES

Pour les véhicules légers le Plu actuel impose 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher pour les bureaux et 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher pour les entrepôts.

Suivant ces prescriptions le projet nécessiterait 54 places pour les bureaux et 781 places pour l'entrepôt, soit 835 places au total. Or, pour permettre le stationnement de l'ensemble des salariés et des visiteurs, le projet devrait comporter 332 places pour les véhicules légers.

Le tableau ci-dessous fait état, pour information, des superficies mobilisées pour chaque type d'espace

Ainsi il est proposé d'apporter les ajustements proposés page suivante. Seule l'annexe 3 du règlement du Plu évoluerait.

Designation		Surface emprise en m ²
Bâtiments		
Entrepôt		78 249
Bureaux 1		583
Bureaux 2-3		432
Bureaux 4-5		432
Bureaux 6-7		432
Locaux techniques		285
Cuve Sprinklage		79
Cuve incendie		79
Poste de garde		36
Abri vélos		39
<i>Sous-total Emprise au sol</i>		<i>80 646</i>
Voiries de Circulation		
Voirie Poids Lourds		20 265
Aire béton Poids Lourds (béquillage)		11 418
Voirie Véhicules Légers et stationnements		7 453
Cheminement piéton Béton balayé ou désactivé		821
Cheminement piéton Stabilisé		586
<i>Sous-total</i>		<i>40 543</i>
Espaces verts		
Pelouse plantée		26 445
Bassins		3 382
Noues		1 742
<i>Sous-total EV</i>		<i>31 569</i>
TOTAL SURFACE		152 758

ANNEXE N°3:

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

(Article 12 des chapitres des zones)

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT :	
Constructions individuelles à usage d'habitations hors opération d'ensemble	1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher
Opérations d'ensemble à usage d'habitation et groupes d'habitations <i>(pour l'instruction des permis d'aménager)</i>	10% du nombre de lots envisagés en places publiques (ou dites « visiteurs »)
Constructions collectives à usage d'habitations	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place
Foyer de personnes âgées et maison de retraite	1 place pour 400 m ² de surface de plancher
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 123-1-3 du code de l'urbanisme	Au moins 1 place par 80 m ² de surface de plancher
CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
ACTIVITES :	
Etablissement industriel ou artisanal	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher affectée à cet usage
Entrepôt	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à cet usage
Entrepôt	1 place par tranche de 300 m ² de surface de plancher affectée à cet usage
Immeuble à usage de bureaux – services	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Commerce jusqu'à 300 m ²	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créée

4/ COMPATIBILITÉ
AVEC LES
DOCUMENTS
SUPRACOMMUNAUX

La présente modification va permettre l'installation d'une activité de logistique.

Compatibilité de la modification du Plu avec le schéma de cohérence territoriale de la communauté de communes des Portes Euréliennes

Une fois la présente modification simplification, le Plu d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien doit rester compatible avec le schéma de cohérence territoriale des portes euréliennes d'Île-de-France.

La suite de ce paragraphe présente les extraits du Scot (encadrés en rose) illustrant la compatibilité de la modification du Plu avec le Scot.

« Proposer une offre foncière répondant autant au développement endogène qu'exogène »

L'offre en matière de foncier économique doit être rationalisée pour répondre au mieux aux attentes des entreprises, qu'elles soient issues du territoire ou venant de territoires voisins. Un schéma d'accueil des entreprises a été réalisé à l'échelle de la communauté de communes. Il a permis d'élaborer une stratégie de développement économique et de définir une typologie des zones d'activités avec des potentiels de développement qui sont repris dans le cadre du présent Scot.

Le Scot acte la typologie des zones d'activités telle qu'elle a été définie dans le schéma d'accueil des entreprises, à savoir :

- **Les zones de niveau régionale (classe 1)**
 - ZAE d'Auneau
 - PA du Val Drouette
- **Les zones d'équilibre (classe 2)**
 - ZAE du Pays Alnéolois,
 - ZA de Pierres
 - ZAE du Poirier
 - ZAE Saint Mathieu
- **Les zones de proximité (classe 3)**
 - ZAE des Longs Réages
 - ZAE de Bailleau-Armenonville
 - ZAE des Réservoirs
 - ZAE du Faubourg Bretonnière
 - ZAE de la Croix Brisée
 - ZAE de Dionval
- **Les zones de proximité en manque d'attractivité (classe 4)**
 - ZAE des Bouleaux
 - ZAE du Quai
 - ZAE de Mormoulines

Les activités de logistique devront quant à elle se situer à proximité de la Rd 910 (ex nationale 10). On pense notamment au secteur de Levainville et d'Auneau qui peuvent effectivement s'appuyer sur des infrastructures routières de premier ordre.



Communauté de Communes des Portes Euréliennes
d'Île-de-France
02 37 83 49 33 - contact@porteseuréliennesidf.fr



Gilson & associés Sas
02 37 91 08 08
contact@gilsonpaysage.com



Écogée
02 38 46 51 00
ecogee@ecogee.fr

Page 21

Le projet s'implante sur une quinzaine d'hectares. Le Scot autorise une extension d'environ 35 ha, le projet est donc compatible avec le Scot.

Classe	ZAE	Commune	Périmètre total (ha)	Surfaces actuelles (ha)		Extensions pressenties à horizon 2040 (ha)	
				Surface occupée	Potentiel d'intensification	Développement économique	ZACOM
1	ZAE d'Auneau	AB2S	117,5	100,5	17,0	35,4	
	PA du Val Drouette	Épernon-Droue-Hanches	131,5	112,2	19,3	39,0	18,0 *
2	ZAE du Pays Alnélois	AB2S	25,7	24,7	1,0		
	ZAE du Poirier	Nogent-le-Roi	24,4	20,9	3,5	22,3	5,0
	ZAE de Pierres	Pierres	26,8	22,0	4,8	9,6	
	ZAE Saint-Mathieu	Gallardon	28,1	23,1	5,0	6,7	2,9
3	ZAE des Longs Réages	Béville	13,6	12,9	0,7	19	
	ZAE Bailleau Armenonville	Bailleau	12,6	8,1	4,5		
	ZAE des Réservoirs	Nogent-le-Roi	6,9	4,3	2,6		
	ZAE Faubourg Bretonnière	Gallardon	9,5	8,9	0,6		
	ZAE Croix Brisée	Hanches	4,3	2	2,3		
	ZAE de Dionval	Saint-Piat	2,4	2,2	0,2		
4	ZA des Bouleaux	Faverolles	8,3	5,7	2,6		
	ZAE du Quai	Nogent-le-Roi	4,4	3,7	0,7		
	ZAE de Mormoulins	Chaudon	9,3	4,9	4,4		
Total			425,3	356,1	69,2	132,0	25,9

* À titre informatif, ces 18 ha pourrait se répartir de la manière suivante : 15 ha sur la ZACOM de Hanches, et 3 ha sur la ZACOM d'Épernon.

« Prendre acte des projets d'implantation et de développement d'entreprises le long de la Rd910 »

On pense notamment à l'arrivée de CLAAS à Ymeray sur le site de l'ancienne entreprise Kirchhoff, et de Prologis à Levainville le long de la Rd 910. Le Scot prévoit également des possibilités d'extension uniquement pour les besoins des ces entreprises.

Permettre le développement des sites de CLAAS à Ymeray et de Prologis à Levainville uniquement pour répondre uniquement aux besoins de ces entreprises.

À titre informatif, on estime à 2 ha les besoins d'extension pour l'entreprise CLAAS à Ymeray, et à 35 ha un projet à Levainville.



Communauté de Communes des Portes Euréliennes
d'Ile-de-France
02 37 83 49 33 - contact@porteseureliennesidf.fr



Gilson & associés Sas
02 37 91 08 08
contact@gilsonpaysage.com



Écogée
02 38 46 51 00
ecogee@ecogee.fr

Page 23

5/ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le plu en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale figurant au rapport de présentation du Plu joint en annexe au présent dossier.

D'autre part le permis de construire du projet a également fait l'objet d'une étude d'impact dont l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale est jointe au présent dossier.

Le Plu en vigueur classe la partie concernée par le projet en zone 1AUx en «zone d'implantation d'une nouvelle activité industrielle».

Évaluation environnementale de la modification à l'échelle du projet

La présente modification simplifiée n'a pour seul effet que d'ajuster les dispositions relatives au stationnement, et ainsi économiser 503 places (835-332) ce qui, à raison de 25m² par place imposés par le règlement du Plu, correspond à une **ÉCONOMIE D'ESPACE D'ENVIRON 12 500 m²**.

Évaluation environnementale de la modification à l'échelle du territoire couvert par le Plu

L'annexe n°3 concerne l'ensemble du territoire, cette modification simplifiée peut potentiellement concerner l'ensemble du territoire communal.

Toutefois la modification porte uniquement sur l'activité d'entrepôt et logistique dont les zones concernées sont UX, UXc, UYc, et 1AUx.

Or, les activités d'entrepôt auront en général le même ratio d'emploi/surface de plancher. Ainsi cette modification permettra de prendre en compte les spécificités de l'activité d'entrepôt tout en permettant une économie d'espace sur l'ensemble du territoire.