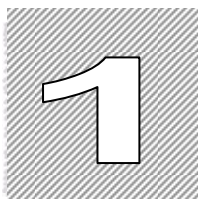


Areines  
Loir-et-Cher

# Plan Local d'Urbanisme



Rapport de Présentation



Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du



Espace *plan&terre*  
2 rue Amedeo Avogadro  
49070 Beaucouzé  
Tél. 02 41 72 17 30  
Fax 02 41 72 14 18  
E-mail : [agence@vudici.fr](mailto:agence@vudici.fr)  
Internet : [www.vudici.fr](http://www.vudici.fr)



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>6</b>
CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....	6
CONTEXTE DE LA REVISION .....	6
RAPPEL HISTORIQUE .....	7
CONTEXTE TERRITORIAL : STRUCTURES INTERCOMMUNALES ET DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX (SCOT, PLH, PDU) .....	8
<b>PARTIE 1    ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>10</b>
<b>1    LE MILIEU PHYSIQUE .....</b>	<b>11</b>
1.1    UN CLIMAT OCEANIQUE ALTERE .....	11
1.2    LA GEOLOGIE ET LA PEDOLOGIE, FONDEMENTS DU PAYSAGE .....	13
<b>2    LE PATRIMOINE NATUREL.....</b>	<b>14</b>
2.1    LES BOISEMENTS.....	17
2.2    LES HAIES .....	17
2.3    LES CORRIDORS ECOLOGIQUES.....	18
<b>3    LE PAYSAGE.....</b>	<b>22</b>
<b>4    LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....</b>	<b>30</b>
4.1    LE RISQUE D'INONDATION .....	30
4.2    LE RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN LIES AU COTEAU ET AU RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX .....	31
4.3    LES ARRETES DE CATASTROPHE NATURELLE.....	31
4.4    LES NUISANCES SONORES .....	31
<b>5    LES DECHETS .....</b>	<b>34</b>
5.1    UNE GESTION ASSUREE PAR VALDEM A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE.....	34
5.2    ORGANISATION DE LA COLLECTE DES DECHETS .....	34
5.3    LE TRI ET LE RECYCLAGE DES DECHETS.....	35
5.4    UN ANCIENNE DECHARGE PUBLIQUE SUR LA COMMUNE D'AREINES.....	35
<b>6    LA RESSOURCE EN EAU .....</b>	<b>36</b>
6.1    LES NAPPES ALIMENTANT LA COMMUNE D'AREINES .....	36
6.2    LE SAGE LOIR .....	37
<b>7    LES ENERGIES .....</b>	<b>40</b>
7.1    PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES.....	41
7.2    LES CARRIERES .....	46
<b>PARTIE 2    DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....</b>	<b>47</b>
<b>1    ANALYSE STRUCTURELLE .....</b>	<b>48</b>
1.1    SOCIO-DEMOGRAPHIE .....	48
1.1.1 <i>Croissance de la population ces dernières années .....</i>	<i>48</i>
1.1.2 <i>Une attractivité démographique proche des données cantonales.....</i>	<i>49</i>
1.1.3 <i>Une évolution de la population dictée par le solde migratoire .....</i>	<i>50</i>
1.1.4 <i>Une population en cours de vieillissement .....</i>	<i>51</i>
1.1.5 <i>Besoins démographiques .....</i>	<i>53</i>
1.2    HABITAT .....	54
1.2.1 <i>Un rythme de construction neuve évolutif .....</i>	<i>54</i>
1.2.2 <i>Une croissance faible du parc de logements en comparaison avec les entités voisines.....</i>	<i>55</i>
1.2.3 <i>Un parc de logements bien exploité .....</i>	<i>56</i>
1.2.4 <i>Une population ancrée dans le territoire .....</i>	<i>57</i>

1.2.5	<i>Un parc de logements pavillonnaires récent</i>	58
1.2.6	<i>Une commune possédant des logements de taille importante</i>	58
1.2.7	<i>Besoins en terme d'habitat et d'équilibre social de l'habitat</i>	59
1.3	<b>ECONOMIE</b>	60
1.3.1	<i>Areines : Une attractivité résidentielle plus marquée que l'attractivité économique</i>	60
1.3.2	<i>Des emplois qualifiés en lien avec la présence du lycée agricole</i>	60
1.3.3	<i>Une commune attractive pour les catégories socioprofessionnelles moyennes</i>	61
1.3.4	<i>Areines, une commune dépendante de l'automobile</i>	62
1.3.5	<i>Une commune dépendante du lycée agricole, principal employeur de la commune</i>	63
1.3.6	<i>Tourisme et sentiers de randonnées</i>	64
1.3.7	<i>Besoins économiques</i>	66
1.4	<b>AGRICULTURE ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS</b>	67
1.4.1	<i>Caractéristique de la Vallée du Loir amont</i>	67
1.4.2	<i>Un secteur primaire peu influent sur l'activité économique</i>	67
1.4.3	<i>Une diminution de la Surface Agricole Utile (SAU)</i>	68
1.4.4	<i>Une prédominance de la culture céréalière et de l'élevage</i>	68
1.4.5	<i>Consommation d'espaces</i>	69
1.4.6	<i>Besoins agricoles et d'économies d'espace</i>	71
1.5	<b>EQUIPEMENTS ET COMMERCES</b>	71
1.5.1	<i>Une absence d'offre commerciale sur la commune mais une présence de quelques services et équipements publics</i>	71
1.5.2	<i>Besoins en équipements et commerces</i>	71
	<b>SYNTHESE DE L'ANALYSE STRUCTURELLE</b>	72
<b>2</b>	<b>ANALYSE TERRITORIALE</b>	<b>73</b>
2.1	<b>ANALYSE PATRIMONIALE</b>	73
2.2	<b>ANALYSE URBAINE</b>	78
2.2.1	<i>Un centre bourg dual structuré par un tissu urbain ancien et la présence d'équipements et services publics</i>	78
2.2.2	<i>Des entrées de bourg aux perceptions différentes</i>	80
2.2.3	<i>Une diffusion urbaine vers le Nord du bourg et dans le hameau de Tournebride</i>	81
2.2.4	<i>Des espaces résiduels au sein des espaces urbanisés : le potentiel des « dents creuses »</i>	83
2.2.5	<i>Des fonctions urbaines spécifiques : la ZA du Dévaloir et le lycée agricole</i>	85
2.2.6	<i>Les besoins en terme de développement urbain</i>	86
2.3	<b>LES DEPLACEMENTS ET L'AMENAGEMENT NUMERIQUE</b>	87
2.3.1	<i>Une commune dépendante de Vendôme dans son fonctionnement quotidien</i>	87
2.3.2	<i>Quelles alternatives à la voiture à Areines ?</i>	88
2.3.3	<i>Une absence de liaisons douces à l'échelle communale mais des projets en cours</i>	89
2.3.4	<i>Un manque de cohérence dans le schéma de circulation communal</i>	89
2.3.5	<i>La voie ferrée, une infrastructure de transport à exploiter ?</i>	90
2.3.6	<i>Les communications numériques</i>	90
2.3.7	<i>Les besoins en déplacements et aménagement numérique</i>	90
	<b>SYNTHESE DE L'ANALYSE URBAINE</b>	91
<b>3</b>	<b>LES ENJEUX ET SCENARI</b>	<b>92</b>
3.1	<b>ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS</b>	92
3.2	<b>ENJEUX EN TERMES DE POPULATION ET D'HABITAT</b>	93
3.3	<b>ENJEUX ECONOMIQUES ET AGRICOLES</b>	93
3.4	<b>ENJEUX URBAINS</b>	93
3.5	<b>ENJEUX EN TERME DE DEPLACEMENTS</b>	94
3.6	<b>SCENARI DE DEVELOPPEMENT DU BOURG</b>	94
<b>PARTIE 3</b>	<b>EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD</b>	<b>96</b>
<b>1</b>	<b>MAINTENIR LES QUALITES DE L'ESPACE RURAL COMMUNAL</b>	<b>97</b>
1.1	<b>PRESERVER LES ENTITES PAYSAGERES ET NATURELLES</b>	97
1.2	<b>PROTEGER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE LA COMMUNE</b>	97



1.3	CONSERVER LE POTENTIEL AGRICOLE.....	98
1.4	PROTEGER LES RESSOURCES NATURELLES ET GERER LES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX .....	99
<b>2</b>	<b>ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MESURE ET MAITRISE .....</b>	<b>99</b>
2.1	PREVOIR UN RYTHME DE CROISSANCE EN COHERENCE AVEC LES PARTICULARITES COMMUNALES .....	99
2.2	ASSURER UNE PLUS GRANDE MIXITE SOCIALE ET URBAINE.....	101
2.3	PREVOIR UN DEVELOPPEMENT DES ZONES D'HABITAT CENTRE SUR LE BOURG ET EN CONTINUITE DE L'EXISTANT .....	101
2.4	PREVOIR DES CAPACITES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET D'EQUIPEMENTS ADAPTEES AU CONTEXTE COMMUNAL.....	103
2.5	ASSURER DE MEILLEURS LIAISONS VERS VENDOME ET AU SEIN DU BOURG.....	103
<b>PARTIE 4 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....</b>		<b>104</b>
<b>1</b>	<b>OAP 1 : LA NONNETIERE .....</b>	<b>105</b>
<b>2</b>	<b>OAP 2 : LA BIZARDERIE / MALABRY .....</b>	<b>106</b>
<b>3</b>	<b>OAP 3 : DENT CREUSE RUE DE L'ECOLE.....</b>	<b>107</b>
<b>PARTIE 5 EXPOSE DES MOTIFS DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES.....</b>		<b>108</b>
<b>1</b>	<b>LES ZONES URBAINES « U » .....</b>	<b>109</b>
<b>2</b>	<b>LES ZONES A URBANISER « AU » .....</b>	<b>112</b>
<b>3</b>	<b>LA ZONE AGRICOLE « A » .....</b>	<b>114</b>
<b>4</b>	<b>LA ZONE NATURELLE « N » .....</b>	<b>115</b>
<b>5</b>	<b>LES EMPLACEMENTS RESERVES .....</b>	<b>117</b>
<b>6</b>	<b>TABLEAU D'EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES .....</b>	<b>117</b>
<b>PARTIE 6 EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR .....</b>		<b>120</b>
<b>1</b>	<b>AU REGARD DES DISPOSITIFS SANITAIRES.....</b>	<b>121</b>
1.1	EAU POTABLE.....	121
1.2	EAUX USEES.....	122
1.3	EAUX PLUVIALES.....	123
1.4	DECHETS.....	123
<b>2</b>	<b>AU REGARD DES ESPACES NATURELS .....</b>	<b>125</b>
<b>AU REGARD DE L'AGRICULTURE.....</b>		<b>126</b>
<b>AU REGARD DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE .....</b>		<b>126</b>
<b>3</b>	<b>AU REGARD DES DEPLACEMENTS ET DE LA QUALITE DE L'AIR .....</b>	<b>127</b>
<b>4</b>	<b>AU REGARD DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....</b>	<b>127</b>
<b>PARTIE 7 INDICATEURS QUI DEVRONT ETRE ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN .....</b>		<b>129</b>

## TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Carte de localisation de la commune d'Areines à grande échelle .....	8
Figure 2 : Carte des communes appartenant à la Communauté de Communes du Vendômois Rural (extrait du site internet de la Communauté de Communes) .....	9
Figure 3: Précipitations et températures moyennes à Châteaudun (Source : Météo France).....	11
Figure 4 : Zonage climatique de la RT 2012 (source Ademe) .....	12
Figure 5 : Natura 2000 – Directive Habitat en Région Centre.....	15
Figure 6 : Natura 2000 – Directive Oiseau en région Centre .....	16
Schéma de principe d'un corridor écologique.....	18
Figure 7 : Principe de la fragmentation des milieux naturels .....	18
Figure 8 : Trame verte et bleue du Pays Vendômois / Source : Pays du Vendômois.....	20
Figure 9 : Carte de synthèse du patrimoine naturel .....	21
Figure 10 : Vue sur la vallée de la Loir depuis la RD917a (lieu-dit « La Poulette »).....	22
Figure 11 : Paysage « bucolique » de la vallée de la Houzée .....	22
Figure 12 : Paysage de la vallée de la Houzée entre Tournebride et le Loir .....	23
Figure 13 : La plaine agricole ouverte au Nord du territoire .....	23
Figure 14 : Perspectives paysagères depuis le nord du territoire .....	24
Figure 15 : Perspective paysagère sur la ville de Vendôme depuis le coteau .....	24
Figure 16 : Ancien corps de ferme - De grandes parcelles agricoles alternent avec des bois .....	24
Figure 17 : Le tissu urbain pavillonnaire au Nord du bourg.....	25
Figure 18 : Le tissu urbain traditionnel au Sud du bourg .....	25
Figure 19 : La vallée de la Houzée - La limite Sud du territoire singularisée par la ligne de chemin de fer.....	26
Figure 20 : Transition paysagère marquée entre le bourg et la plaine agricole environnante .....	26
Figure 21 : Carte n°4 des ruptures physiques - source DOG du SCOT (documents graphiques).....	27
Figure 22 : Analyse paysagère – Source : SCOT du Pays Vendômois .....	28
Figure 23 : Carte de Synthèse de l'analyse paysagère .....	29
Figure 24 : Zone inondable du Loir - Source : SCOT de l'agglomération vendômoise .....	30
Figure 25 : Carte d'aléa retrait-gonflement des argiles sur le territoire d'Areines (source : BRGM) .....	32
Figure 26 : Carte de synthèse des ressources et des risques naturels à Areines.....	33
Figure 27 : Qualité de l'eau en Loir-et-Cher.....	38
Figure 28 : Répartition des consommations énergétiques en région Centre en 2006 (source : Observatoire de l'Energie).....	40
Figure 29 : Répartition des logements par période de construction en 1999 sur la commune d'Areines .....	41
Figure 30 : Emissions de CO2 en fonction de la source d'énergie (Source ADEME).....	41
Figure 31 : Carte des puissances installées pour l'éolien par région .....	42
Figure 32 : Cartographie des vitesses de vents en région centre (en m/s à 80 m de hauteur) (Source : ADEME) .....	43
Figure 33 : Carte du potentiel solaire en France (en KWh/m²/an) (Source : ADEME) .....	44
Figure 34 : Evolution de la population d'Areines entre 1968 et 2009.....	48
Figure 35 : Croissance démographique comparée depuis 1968.....	49
Figure 36 : Taux de croissance de la population entre 1999 et 2009.....	49
Figure 37 : Evolution du solde migratoire entre 1968 et 2009 à Areines.....	50
Figure 38 : Nombre de naissances et de décès répertoriés sur la commune entre 2000 et 2009 .....	50
Figure 39 : Evolution des effectifs scolaires entre 2000 et 2010.....	51
Figure 40 : Structure par âge de la population en 1999 et 2009.....	51
Figure 41 : Structure par âge de la population communale en 2009 .....	52
Figure 42 : Structure des ménages d'Areines en 1999 .....	52
Figure 43 : Population communale par sexe en 2009. ....	53
Figure 44 : Evolution de la construction d'habitations à Areines entre 1990 et 2009.....	54
Figure 45 : Nombre moyen de personnes par ménage à Areines .....	54
Figure 46 : Rythme de la construction résidentielle depuis 2000.....	55
Figure 47 : Croissance comparée de la démographie et du parc de logements entre 1999 et 2009 .....	55
Figure 48 : Evolution des parts des logements vacants et des résidences secondaires .....	56
Figure 49 : Taux de résidences secondaires et de logements vacants sur les communes du canton en 2009.....	56
Figure 50 : Structure du parc de logements par statut d'occupation en 2009.....	57
Figure 51 : Ancienneté d'emménagement des ménages en 2009.....	57
Figure 52 : Structure du parc de logements par âge .....	58
Figure 53 : Structure du parc de logement par taille en 2009.....	58

Figure 54 : Tableau économique communal.....	60
Figure 55 : Emplois au lieu de travail en 1999 .....	60
Figure 56 : Répartition par CSP de la population active communale en 1999 .....	61
Figure 57 : Structure par CSP comparée de la population active en 1999 .....	61
Figure 58 : Statut des travailleurs habitant à Areines en 2009 .....	62
Figure 59 : Part des modes de déplacements domicile-travail.....	62
Figure 60 : Activités économiques établies sur le territoire communal en 2009.....	63
Figure 61: Carte du PDIPR sur la Commune d'Areines - Source PAC.....	64
Figure 62 : Itinéraire « Fresques et peintures murales en Vallée du Loir » - Source : vendome-tourisme.fr.....	65
Figure 63 ; Carte du Schéma Directeur Cyclable - Source PAC.....	65
Figure 64 : Descriptif de l'agriculture de la vallée du Loir Amont – Source : SCOT de Vendôme.....	67
Figure 65 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles sur Areines – Source : Agreste.....	67
Figure 66 : Evolution de la SAU des exploitations entre 1988 et 2010 à Areines (en ha).....	68
Evolution du cheptel – Source : Recensement agricole, Agreste .....	68
Orientation technico-économique – Source : Recensement agricole, Agreste.....	68
Figure 67 : Périodes d'urbanisation sur Areines en 2008 – Source DDT 41.....	69
Figure 68 : Surface des maisons et des terrains sur Areines entre 1960 et 2008 – Source : DDT 41 .....	69
Figure 69 : Rythme de constructions sur Areines entre 1960 et 2008 – Source : DDT 41 .....	70
Figure 70 : Représentation de la consommation d'espace en surface moyenne des terrains (en m <sup>2</sup> ) dédiés aux maisons et appartements – Source : DDT 41.....	70
Figure 71 : Tableau comparatif de la consommation d'espaces passée et future.....	70
Figure 72 : Particularités patrimoniales d'Areines.....	73
Figure 73 : L'église Notre Dame localisée au cœur du bourg d'Areines.....	74
Figure 74 : Lavoire de Tournebride .....	74
Figure 75 : Ancien corps de ferme à la Bizarderie.....	75
Figure 76 : Sites archéologiques répertoriés sur le territoire communal.....	75
Figure 77 : Un tissu urbain typique des centres bourgs à Areines .....	78
Figure 78 : La mairie d'Areines- L'église d'Areines .....	78
Figure 79 : L'école publique d'Areines .....	79
Figure 80 : Dent creuse au sein de la rue de l'école - Jardins sur rue le long de la rue de l'école .....	79
Figure 81 : Perspective sur l'entrée du bourg par le Sud et sur la Houzée depuis l'entrée Sud du bourg.....	80
Figure 82 : Entrée du bourg par l'est .....	80
Figure 83 : L'entrée de bourg nord d'Areines .....	81
Figure 84 : Perspectives paysagères sur le tissu urbain depuis l'entrée Nord du bourg.....	81
Figure 85 : Un espace public typique d'un lotissement communal - Un lotissement communal .....	82
Figure 86 : Extension urbaine récente au sein du bourg d'Areines.....	82
Figure 87 : Diffusion de l'urbanisation le long de la D 917.....	83
Figure 88 : Une habitation ancienne et une habitation contemporaine (80-90) au sein de Tournebride.....	83
Figure 89 : « Dents creuses » ayant fait l'objet d'un repérage .....	84
Figure 90 : Tableau d'analyse des « dents creuses » - Données communales .....	84
Figure 91 : Perception de la zone d'activité depuis le Nord du territoire .....	85
Figure 92 : La ligne de chemin de fer comme élément intégrateur de la ZA - Un manque de cohérence architecturale au sein de la ZA .....	85
Figure 93 : Le lycée agricole d'Areines.....	86
Figure 94 : Hiérarchisation des voies avant mise en service de la rocade Ouest .....	87
Figure 95 : Carte du réseau de transport urbain V'bus.....	88
Figure 96 : La D917a, axe dont l'aménagement est prévu dans le PDU .....	89
Figure 97 : Connexion douce suite à une demande des riverains.....	89
Figure 98 : La voie ferrée traversant la commune d'Areines.....	90
Figure 99 : Carte des enjeux environnementaux et paysagers .....	92
Figure 100 : Carte des scénarii de développement.....	94
Figure 101: Carte des enjeux sur la commune d'Areines.....	95
Figure 102 : Tableau de projections démographiques et résidentielles .....	100
Figure 103 : Calcul du point mort (source DDT 41).....	101
Figure 104 : Tableau récapitulatif des besoins en surface et logements.....	102
Figure 105 : Photos illustrant le caractère bâti de la parcelle au lieu-dit "LA Croix Bedin" et le caractère agricole de la parcelle 53 au lieu-dit "La Poulette" (photo de droite) .....	111
Figure 106 : Tableau d'évolution des surfaces entre le POS et le PLU .....	119

## INTRODUCTION

### Contexte règlementaire

Selon l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

« L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

### Contexte de la révision

La délibération du Conseil Municipal en date du 17 Juin 2008 prescrit la révision du POS et sa transformation en PLU. Le dernier document d'urbanisme approuvé par la Commune d'Areines date de 1999. Les lois relatives à l'urbanisme (loi SRU du 13 décembre 2000 et loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 notamment), ainsi que les préoccupations des citoyens ont évolué ces dernières années ; il est nécessaire que le document d'urbanisme prenne en compte ces changements.

Les objectifs de la commune se concentrent autour de plusieurs points :

- politique de l'habitat
- politique d'aménagement du territoire permettant le développement harmonieux des activités agricoles.
- politique de développement économique
- politique d'intégration des enjeux environnementaux propres à la Commune
- politique de développement des infrastructures et services à la population

## Rappel historique

La présence de l'Homme à Areines remonte à l'époque néolithique comme l'atteste le menhir de la grosse haie à 80 mètres du Loir totalement enfoncé dans les alluvions de la rivière

La commune était située au carrefour de grandes voies de communication

- Route de Urbs Turonica (tours) à Autricum
- Route de l'Urbs Cenomanica de Suindenum (Le Mans) et Avaricum (Orléans)

Cette situation a conféré à la ville une vocation de centre de marché. On retrouve le nom Areines au Moyen Age « Capella d'Areines » (La chapelle d'Areines ou la chapelle des Sables). Mais la découverte de substructions gallo romaines importantes faite au XIX siècle laisse croire que ce lieu pourrait tirer son nom de l'existence d'une arène. En 1862, les fondations d'un théâtre gallo romain ont été trouvées au Sud Ouest du bourg d'Areines au lieu dit « la Poulette ».

Quelques années plus tard, à une centaine de mètres du théâtre, on découvrit en 1866 des restes de construction qui semblent être des thermes. Enfin, en 1908, de nombreux fondements d'édifices et de débris de toutes sortes d'objets gallo-romain (urnes, vases funéraires et médailles en bronze) furent retrouvés à proximité du champ des Urnes.

## Contexte territorial : structures intercommunales et documents supra-communaux (SCOT, PLH, PDU)

La commune d'Areines est située dans le département du Loir et Cher à proximité immédiate de la ville de Vendôme. D'une superficie de 484 hectares, elle compte 597 habitants en 2009. Localisée à environ 100 mètres d'altitude, Areines a pour voisines les communes de Coulommiers, Meslay et de Saint-Ouen. L'axe principal desservant la commune d'Areines est la route départementale 917. La nationale 10, reliant Paris à Tours, est toute proche.

Située sur le tracé de la ligne TGV « Paris-Tours », la gare de Vendôme permet de rejoindre le centre de la capitale en moins de 45 minutes.

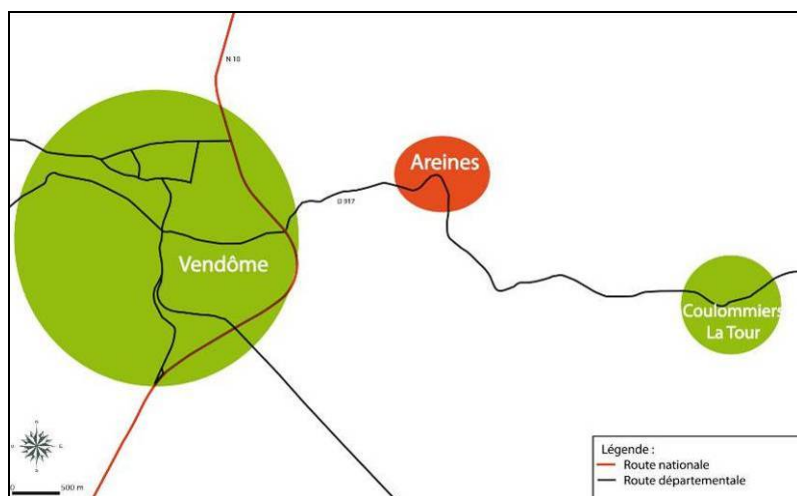


Figure 1 : Carte de localisation de la commune d'Areines à grande échelle

Areines fait partie de la Communauté de Communes du Vendômois Rural. Cette structure a été créée en décembre 1993 sur une superficie de 7868 hectares soit 79 km<sup>2</sup>. Elle regroupe sept communes pour une population de 5305 habitants. Les compétences obligatoires de la collectivité sont les suivantes :

- Aménagement de l'espace communautaire
- Développement économique

La protection et la mise en valeur de l'environnement, la politique du logement et du cadre de vie et la gestion de la voirie constituent les compétences optionnelles de la collectivité.

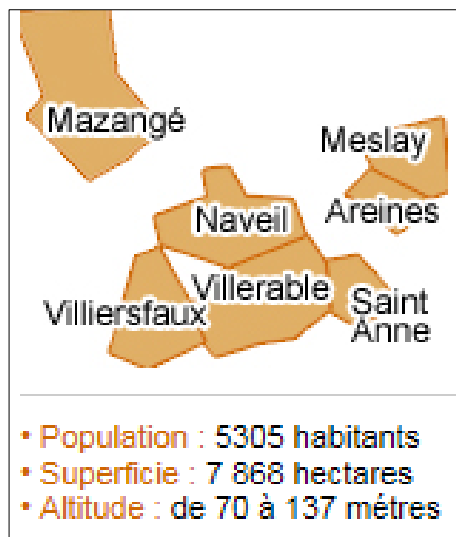


Figure 2 : Carte des communes appartenant à la Communauté de Communes du Vendômois Rural (extrait du site internet de la Communauté de Communes)

Le PLU doit respecter les documents supra-communaux comme le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et le Plan de Déplacement Urbain (PDU).

Le SCOT de l'Agglomération Vendômoise a été approuvé le 30 Novembre 2007. Le schéma a estimé à 6000 le nombre de nouveaux habitants sur le Pays en 10 ans. Dans ce cadre, il évalue la production de logements nette à 2 500 logements neufs sur 10 ans, sur une superficie de 200 hectares consommés. Afin d'organiser cette croissance sur le territoire, le document se décline en trois grandes orientations qui sont :

- le renforcement de l'attractivité du territoire,
- l'organisation d'un développement urbain respectueux du territoire,
- et la valorisation du cadre de vie et de l'environnement.

Afin de permettre la densification urbaine, le SCOT a comme orientation de développer davantage de formes d'habitat intermédiaire. Pour Areines, au niveau des formes urbaines, il est préconisé d'éviter le tout pavillonnaire et d'inclure 20% de maisons de ville dans les nouveaux logements.

Le PDH du Loir-et-Cher a été approuvé en Septembre 2010. Plus particulièrement, pour les communes rurales, comme Areines, le document définit les quatre enjeux suivants :

- Identifier au mieux la demande en locatif ainsi que la qualité du parc locatif privé,
- Développer une offre locative nouvelle diversifiée dans les centres bourg,
- Faciliter le parcours résidentiel dans le parc locatif social et entre le parc locatif social et le parc locatif privé pour tous les types de ménages,
- Guider les territoires sur l'opportunité de produire du logement social.

Le territoire d'Areines n'est pas concerné par un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Areines s'inscrit dans le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de Vendôme, approuvé le 9 Mars 2006. Le PLU prend en compte ses orientations : voir la *partie déplacements et justifications du PADD*.





# Partie 1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

# 1 Le milieu physique

## 1.1 Un climat océanique altéré

*Les données climatologiques sont issues de l'étude des normales climatiques de la station de Châteaudun : Areines se situant à une quarantaine de kilomètres au Sud de cette ville.*

De part sa situation géographique, dans le département du Loir et Cher en région Centre, Areines bénéficie d'un climat océanique altéré. On parle de climat semi-océanique à hiver très frais et à été chaud. Par rapport au littoral, les écarts de températures sont plus prononcés et les précipitations moindres, du fait de l'influence continentale.

Par rapport au département de la Sarthe situé plus à l'Ouest, le climat de Châteaudun présente une variante légèrement plus continentale qui se traduit par des températures inférieures de 1°C en moyenne.

Les températures varient, en moyennes mensuelles, de 3,5 à 18,6 °C en dehors de situations "anormales" comme les hivers rigoureux de 1985 et 1986, la sécheresse de 1976 et celle, plus récente, de 2003. Les valeurs maximales sont atteintes durant les mois de juillet et août (maximum absolu : +39,3°C en août 2003) tandis que les minimales le sont en décembre, janvier et février (minimum absolu : -18,8 °C en janvier 1985). Par ailleurs, les températures sont dépendantes des conditions topographiques locales conditionnées par le relief, la nature des sols, la répartition des cours d'eau, les types de végétation.

Le département compte, en moyenne pour l'année, une soixantaine de jours de gel et 1771 heures de soleil (station de Châteaudun). La pluviosité est, quant à elle, bien répartie tout au long de l'année, avec des orages fréquents l'été. A Châteaudun, les cumuls mensuels moyens sont compris entre 40 et 65 mm (ou litres d'eau au m²) et le cumul annuel moyen est de 623 mm (110 jours de précipitations supérieures à 1mm).

Les vents dominants et les plus forts sont d'ouest sud-ouest et remontent la vallée de la Loire. Ils apportent généralement de la pluie. L'autre groupe de direction majeur est le Nord-Est.

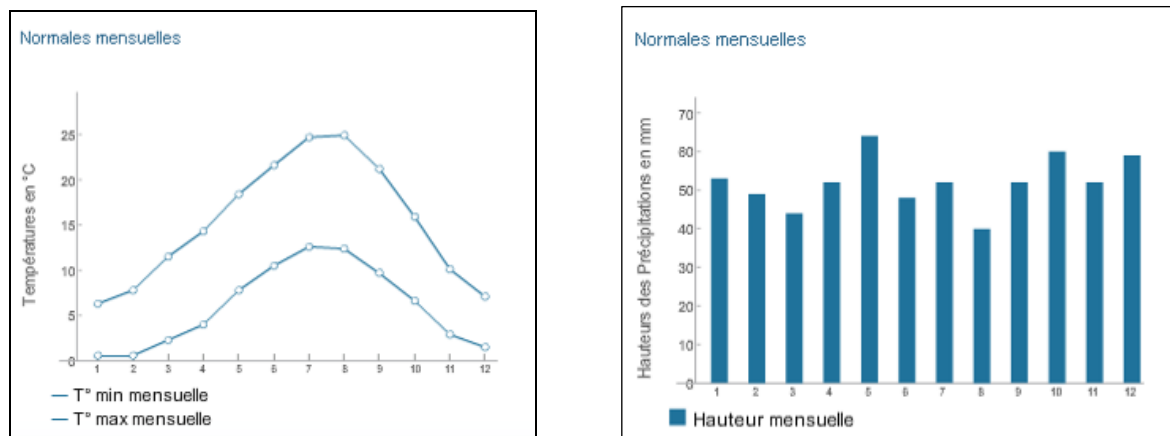


Figure 3: Précipitations et températures moyennes à Châteaudun (Source : Météo France)

L'enjeu majeur, en lien avec les économies d'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, est de construire en tenant compte des conditions climatiques : orientation des bâtiments afin de maximiser les apports solaires passifs et de minimiser les déperditions thermiques, système de récupération des eaux de pluie, protection des vents dominants...

Dans ce sens, la RT 2012 définit huit zones climatiques auxquelles il est assigné des objectifs de consommation par bâtiment. Areines se situe en zone H2b qui correspond au centre-ouest de la France (Pays-de-Loire, Poitou-Charantes et une partie du Centre)

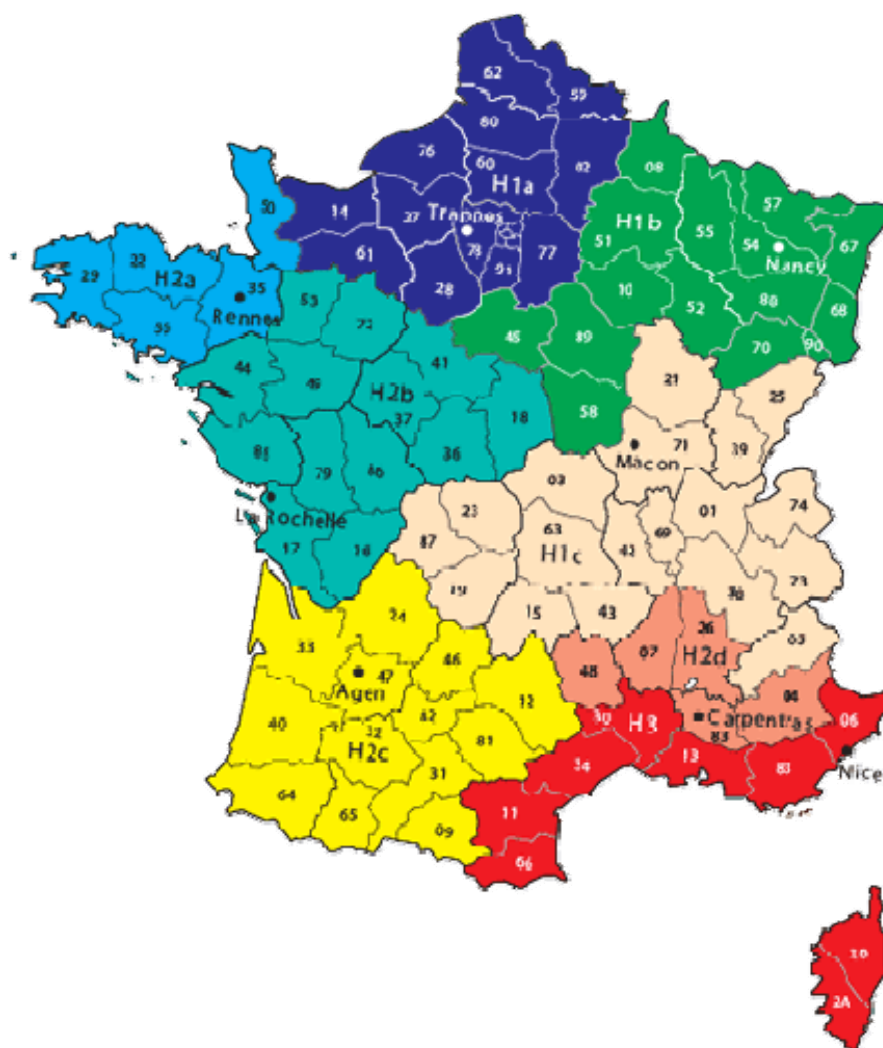


Figure 4 : Zonage climatique de la RT 2012 (source Ademe)

Le climat tempéré est peu contraignant sur la commune d'Areines. Néanmoins, le phénomène de changement climatique étant bien réel, la question est de connaître son importance et ses impacts.

Même si un lien direct ne peut être établi avec ce processus, de récents phénomènes climatiques extrêmes (tempête de décembre 1999, canicules de 2003 et 2006, sécheresse de 2005) nous rappellent notre dépendance vis à vis de notre climat et l'importance de la lutte contre le changement climatique.

En l'absence de changement profond des modes de vie (façons de se déplacer, de consommer, d'habiter...), les tendances actuellement à l'œuvre se prolongeront.

Les impacts d'un réchauffement climatique global pour un territoire comme la commune d'Areines peuvent être les suivants :

- Modification des peuplements animaux et végétaux naturels
- Modification des cultures agricoles
- Augmentation des risques de catastrophes naturelles (canicules, inondations, ...)

## 1.2 La géologie et la pédologie, fondements du paysage

Le Loir a creusé sa vallée dans le plateau Senoturonien en suivant une direction générale NNE-SSO pour s'infléchir aux alentours d'Areines et prendre une direction EST OUEST.

L'accumulation maximum des alluvions s'effectue dans la partie concave du méandre. La partie la plus large étant située entre Meslay et Areines.

Trois ensembles ont été distingués dans la vallée du Loir :

- Les terrasses anciennes souvent recouvertes de colluvions de pente importante
- Les terrasses récentes et modernes dans lesquelles il est possible de reconnaître d'anciens chenaux
- Les affluents du Loir ne contiennent que des alluvions modernes très peu développés

### Alluvions récentes :

Elles forment la basse terrasse et se rencontrent entre 4 et 10 mètres d'épaisseur au dessous du Loir. Leur structure est généralement crayeuse. Elles sont essentiellement constituées de sables grossier et graveleux, a matrice peu abondante, entrecoupée de lits plus sableux ou de niveaux plus grossiers contenant des perrons arrachés aux dépôts éocènes.

### Alluvions anciennes :

On les rencontre entre 10 et 25 mètres au dessus du niveau de la Loir, généralement bien représentés entre Meslay et Areines. Les colluvions de pentes silicieuses provenant des argiles à silex crétacé ou éocène, recouvrent souvent leur partie supérieure. Elles sont formées de gravier et de silex grossiers, de sable grossier à fin souvent rubéfiés ou argileux avec des lits de graviers discontinus.

## **2 Le patrimoine naturel**

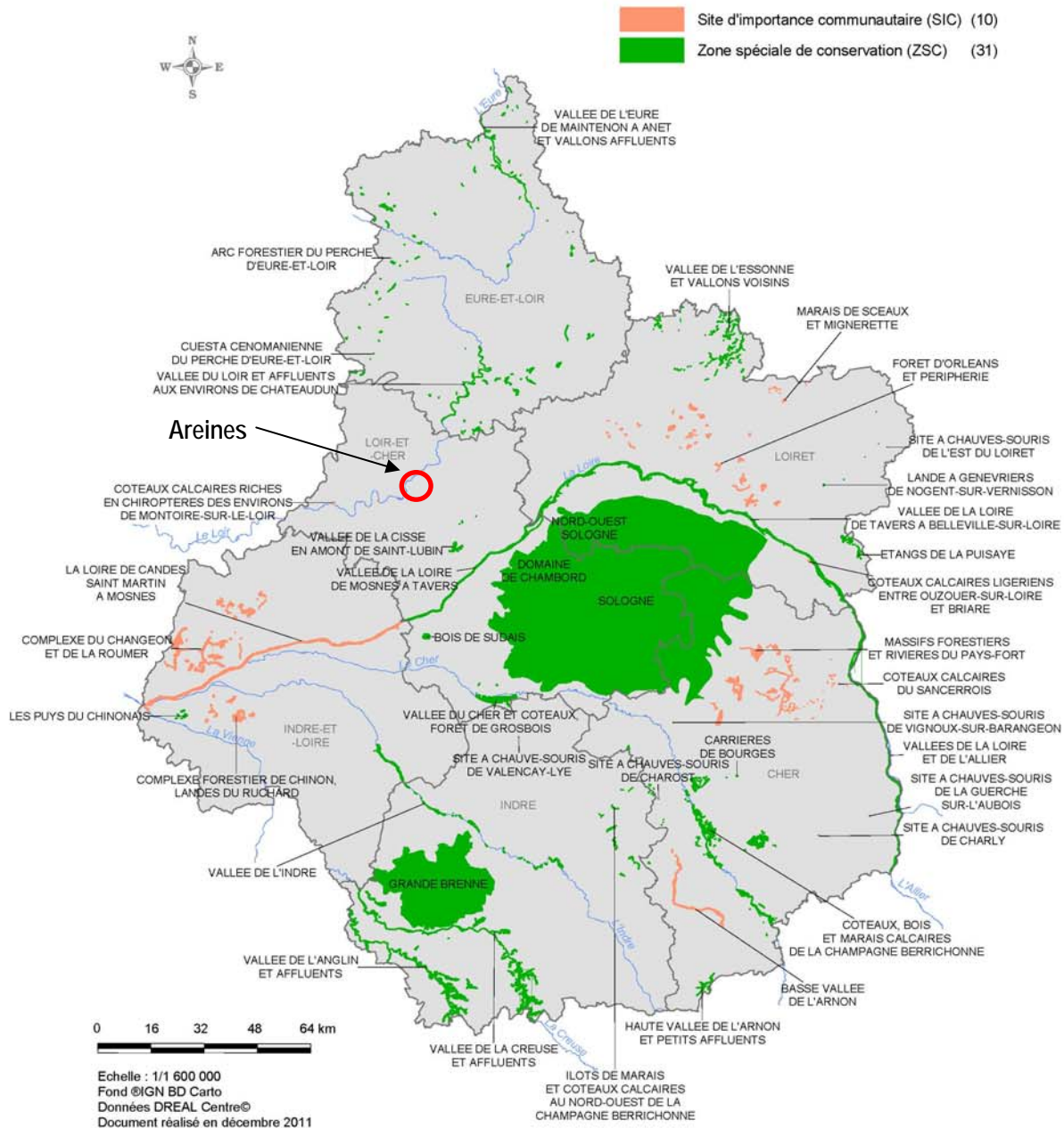
Aucun zonage du patrimoine naturel (de type protection réglementaire, inventaire, NATURA 2000) n'est recensé sur le territoire de la commune d'Areines.

La Commune d'Areines n'est pas concernée par un site Natura 2000, comme le montre les deux cartes pages suivantes.



## NATURA 2000 - DIRECTIVE HABITATS EN REGION CENTRE

Site d'importance communautaire (SIC)  
Zone spéciale de conservation (ZSC)



DREAL Centre

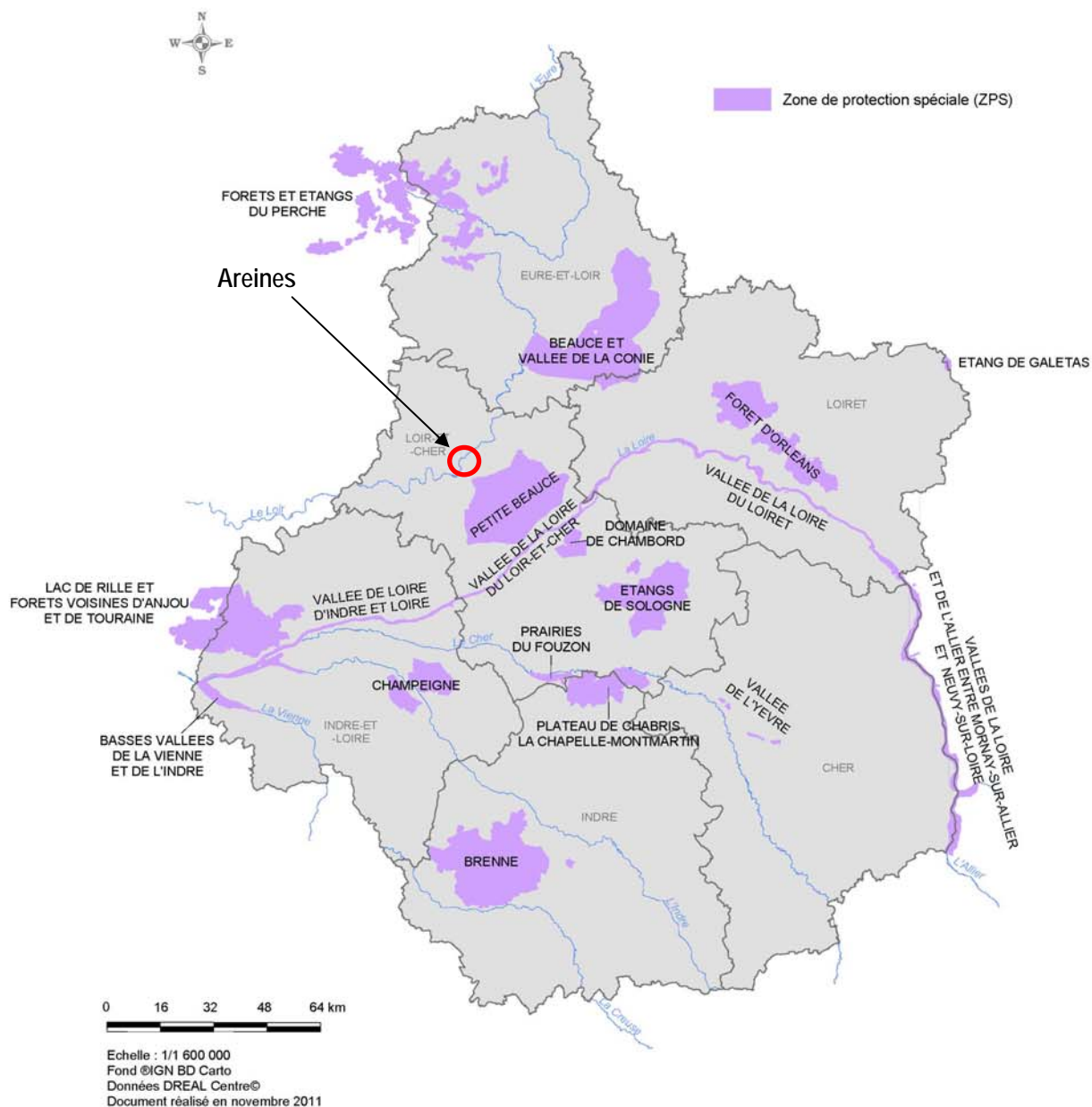
5, avenue Buffon - BP 6407 - 45064 Orléans Cedex 2 - Tél. : 02 36 17 41 41 - Télécopie : 02 36 17 41 01  
E-mail : dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr - Site Internet : www.centre.developpement-durable.gouv.fr

Figure 5 : Natura 2000 – Directive Habitat en Région Centre



## NATURA 2000 - DIRECTIVE OISEAUX EN REGION CENTRE

Zone de protection spéciale (ZPS)



**DREAL Centre**

5, avenue Buffon - BP 6407 - 45064 Orléans Cedex 2 - Tél. : 02 36 17 41 41 - Télécopie : 02 36 17 41 01  
E-mail : dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr - Site Internet : www.centre.developpement-durable.gouv.fr

Figure 6 : Natura 2000 – Directive Oiseau en région Centre

## 2.1 Les boisements

Sur le territoire communal, on remarque notamment la présence du bois de Brulène sur le coteau à la limite Est et Sud-Est. D'autres boisements, de taille plus petite, qu'on peut qualifier de bosquets, se trouvent également sur le coteau. Dans la vallée du Loir, des boisements hygrophiles sont peu à peu « concurrencés » par des plantations de peupleraies, dont la valeur écologique est bien plus faible.

### Intérêts des boisements

Ils présentent de nombreux intérêts à la fois écologiques, sociaux et de production :

- Refuge de biodiversité : les bosquets et boqueteaux sont parfois isolés et entourés de grandes zones agricoles. Ils contribuent au maintien de la diversité biologique en créant des lieux propices à de nombreuses espèces animales (gîte, refuge, alimentation et lieu de reproduction). Ils sont constitués de nombreuses essences (Chênes pédonculés, charme, érable champêtre, châtaignier, robinier faux-acacia, ...). Les arbustes produisent des fleurs qui attirent les insectes, et des baies qui attirent oiseaux et mammifères. Ces espèces peuvent être utiles à l'agriculture en régulant les populations de ravageurs de cultures.
- Intérêt pour la chasse.
- Production de bois de chauffage, et parfois de bois d'œuvre
- Agrément : les bosquets et boqueteaux, s'ils sont communaux, créent des lieux de promenade attractifs pour les habitants.
- Paysager : au fil des saisons, fleurs, baies et feuilles colorent les boisements.

## 2.2 Les haies

Quelques haies se retrouvent sur Areines et plus particulièrement vers le Sud et le Sud-Ouest du territoire communal. Elles sont cependant en nombre limité et absentes de la plaine agricole au Nord d'Areines. Ainsi, le milieu bocager est peu présent et laisse apparaître de fortes co-visibilités au sein de la commune. Cependant, les quelques haies présentent un intérêt paysager de « calage visuel » du sud du bourg, notamment celles le long de la Houzée et de la voie ferrée, et un intérêt écologique de liaison entre la vallée du Loir et la vallée de la Houzée

### Les fonctions des haies

Les fonctions des haies sont résumées ci-dessous (extrait du site internet du Conservatoire du Patrimoine Naturel Sarthois) :

« Les haies pendant des décennies ont procuré du bois, voire même du fourrage (feuilles de saules et frênes têtards), ainsi qu'une multitude de fruits et de baies. La haie sert de refuge pour une faune sauvage et variée et pour le bétail qui s'y abrite lors des fortes chaleurs ou des intempéries, et qui contribue à son entretien en broutant le feuillage se trouvant à sa portée.

Son rôle physique est indéniable. La haie est un frein qui s'oppose à l'action du vent, protégeant les cultures et les corps de ferme, mais aussi à l'action de l'eau par réduction de l'érosion et du ruissellement (diminution de l'érosion dans les champs en pente, rétention des fines particules du sol et de l'eau, ralentissement superficiel permettant à l'eau de s'infiltrer vers la nappe souterraine, fixation et maintien des berges, limitation des crues...). Elle joue enfin un rôle épurateur certain, par rétention et filtration des poussières et des substances polluantes.



Transition brutale entre deux milieux différents, par exemple entre un champ et une prairie, la haie est l'exemple même de l'écotone (zone de contact), plus riche que les milieux qu'elle sépare car accueillant des espèces inféodées à chacun d'entre eux, mais également des espèces qui lui sont propres. La haie, que l'on peut considérer comme une bande boisée, sera donc autant le refuge d'espèces forestières ou des lisières, que celles des prairies et des champs.

« La valeur ornementale des saules traités en têtard (ici, des Saules blancs) est indéniable. Les branches principales sont coupées à la base, permettant aux nouvelles branches de former une couronne. Eléments paysagers caractéristiques, isolés ou alignés en haies, ils jalonnent les prairies alluviales de la rivière de la Morte Parence. »

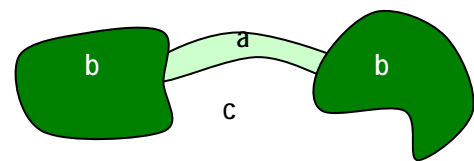
## 2.3 Les corridors écologiques

### Qu'est-ce qu'un corridor écologique ?

Les corridors écologiques sont les éléments linéaires du paysage qui permettent la dispersion d'espèces faunistiques ou floristiques entre deux habitats. Un corridor écologique se présente comme un ensemble de structures généralement végétales, en milieu terrestre ou humide, permettant les dispersions animales et végétales entre différents habitats (massifs forestiers, zone humides, ...). Ce sont en fait des « éléments linéaires du paysage dont la physionomie diffère de l'environnement adjacent » (Burel, 2000).

La structure paysagère, appelée aussi mosaïque paysagère, peut se décomposer de la façon synthétique suivante :

- La matrice : est le milieu interstitiel qui peut être soit de type forestier ou agricole. Selon le niveau d'artificialisation, la matrice opposera plus ou moins de résistance aux déplacements des espèces.
- Les taches : sont les éléments ponctuels de taille variable et de nature différente disposés dans la matrice. L'ensemble des taches disponibles forme l'habitat d'une espèce.
- Les corridors : sont les éléments qui relient les taches entre elles et qui inondent la matrice.



a : Corridor  
b : Taches d'habitat favorable pour une ou plusieurs espèce(s) considérée(s)  
c : matrice (élément dominant du paysage par exemple dans un paysage agricole la matrice est l'ensemble des parcelles destinées à la production agricole –Burel & Baudry, 1999)

Schéma de principe d'un corridor écologique

### La fragmentation du paysage, quels en sont les enjeux ?

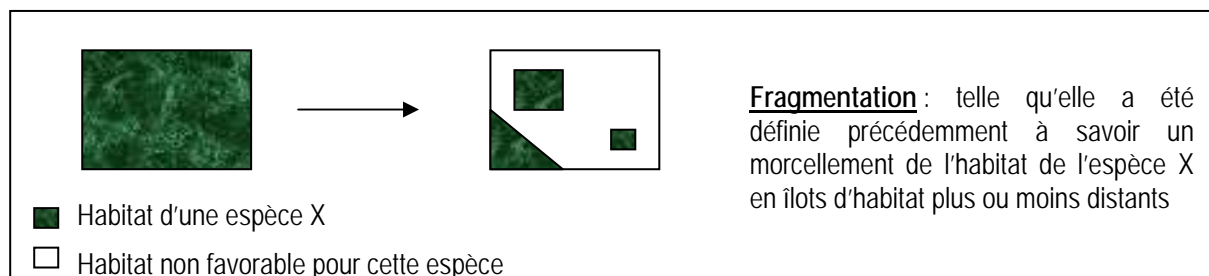


Figure 7 : Principe de la fragmentation des milieux naturels

Le territoire est morcelé par des infrastructures linéaires de transport, des zones urbaines, des étendues de vastes cultures etc. L'utilité de ces ouvrages et de ce type d'exploitation des sols n'est pas remise en cause, mais ils induisent une fragmentation des systèmes écologiques, reconnue comme l'une des premières causes de raréfaction ou de disparition d'espèces vivantes et de perte de biodiversité en général.

En effet, le processus de fragmentation va transformer un habitat vaste d'une espèce (par exemple une forêt pour un cervidé) en plusieurs îlots ou taches de plus en plus petites (voir figure suivante). Ce processus explique alors que l'aire totale de l'habitat d'origine diminue. En parallèle, l'isolation des fragments d'habitats augmente. Par habitat il faut entendre le lieu où vit l'espèce ainsi que son environnement immédiat, biotique et abiotique.

Divers travaux ont montré que le maintien de la biodiversité dépend non seulement de la préservation des habitats mais aussi des espaces interstitiels qui permettent les échanges biologiques entre ces habitats (*Burel & Baudry, 1999*).

Un des enjeux majeurs qui a émané des études de fragmentation des habitats pour améliorer la conservation de la faune sauvage a été le fait que des fragments liés par des corridors d'un habitat convenable ont une valeur de conservation plus grande que des fragments isolés de taille similaire (*Diamond 1975 ; Wilson & Willis 1975*).

#### Les corridors écologiques, garants de la biodiversité ?

Les corridors sont pour la plupart organisés en réseaux et leur linéarité leur confère un rôle particulier dans la circulation des flux de matières ou d'organismes (*Burel, 2000*).

Les corridors possèdent plusieurs fonctions principales :

- Couloir de dispersion pour certaines espèces,
- Habitat où les espèces effectuent l'ensemble de leur cycle biologique,
- Refuge,
- Habitat -source, lequel constitue un réservoir d'individus colonisateurs.

Dans tous les cas, ils sont indispensables à la survie des espèces. Le rôle des corridors dépend de leur structure, de leur place dans le paysage, des caractéristiques biologiques de l'espèce considérée, de leur place dans le réseau d'éléments linéaires. Ces réseaux se caractérisent par ailleurs par leur linéaire, leur nombre, la qualité de leurs connexions et de leurs éléments (*Burel, 2000*).

Application au territoire communal d'Areines

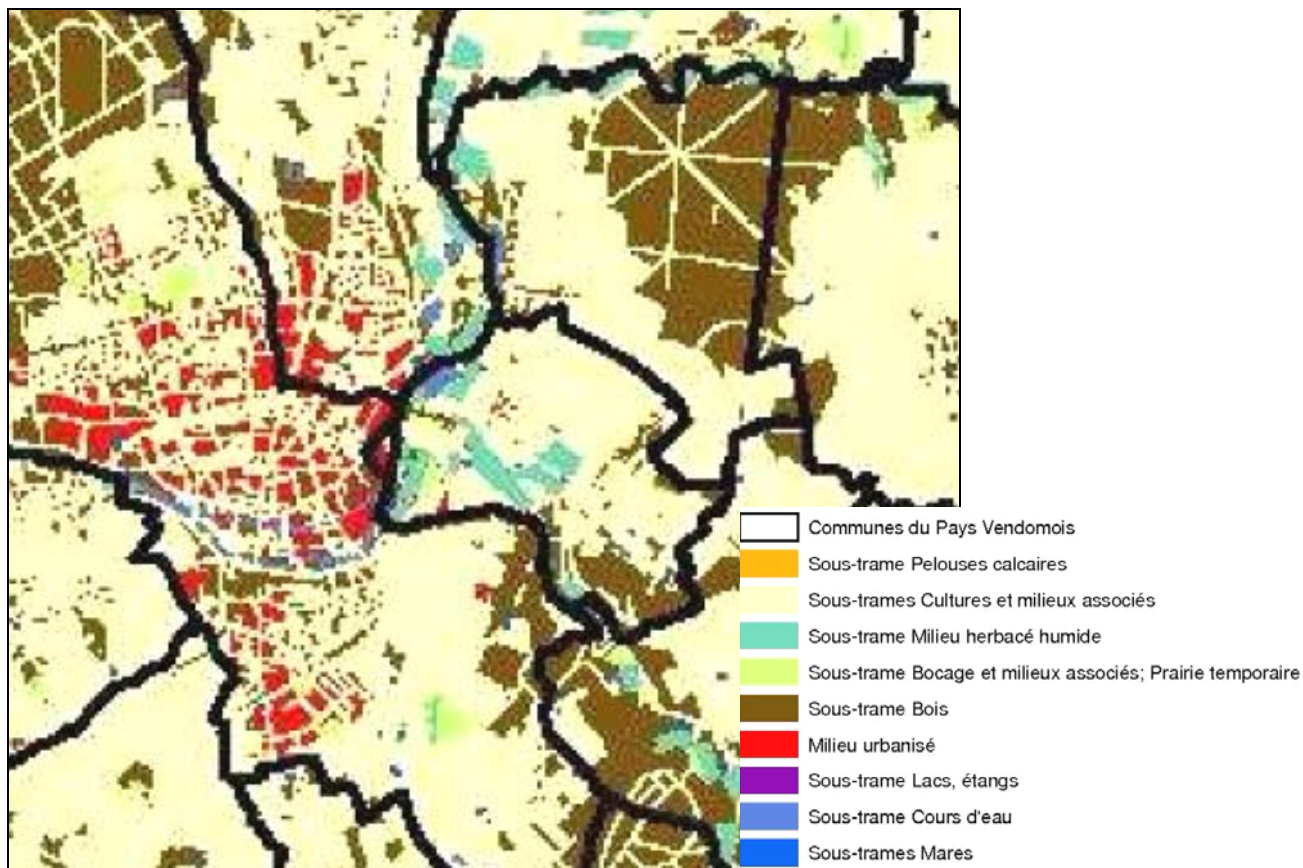


Figure 8 : Trame verte et bleue du Pays Vendômois / Source : Pays du Vendômois

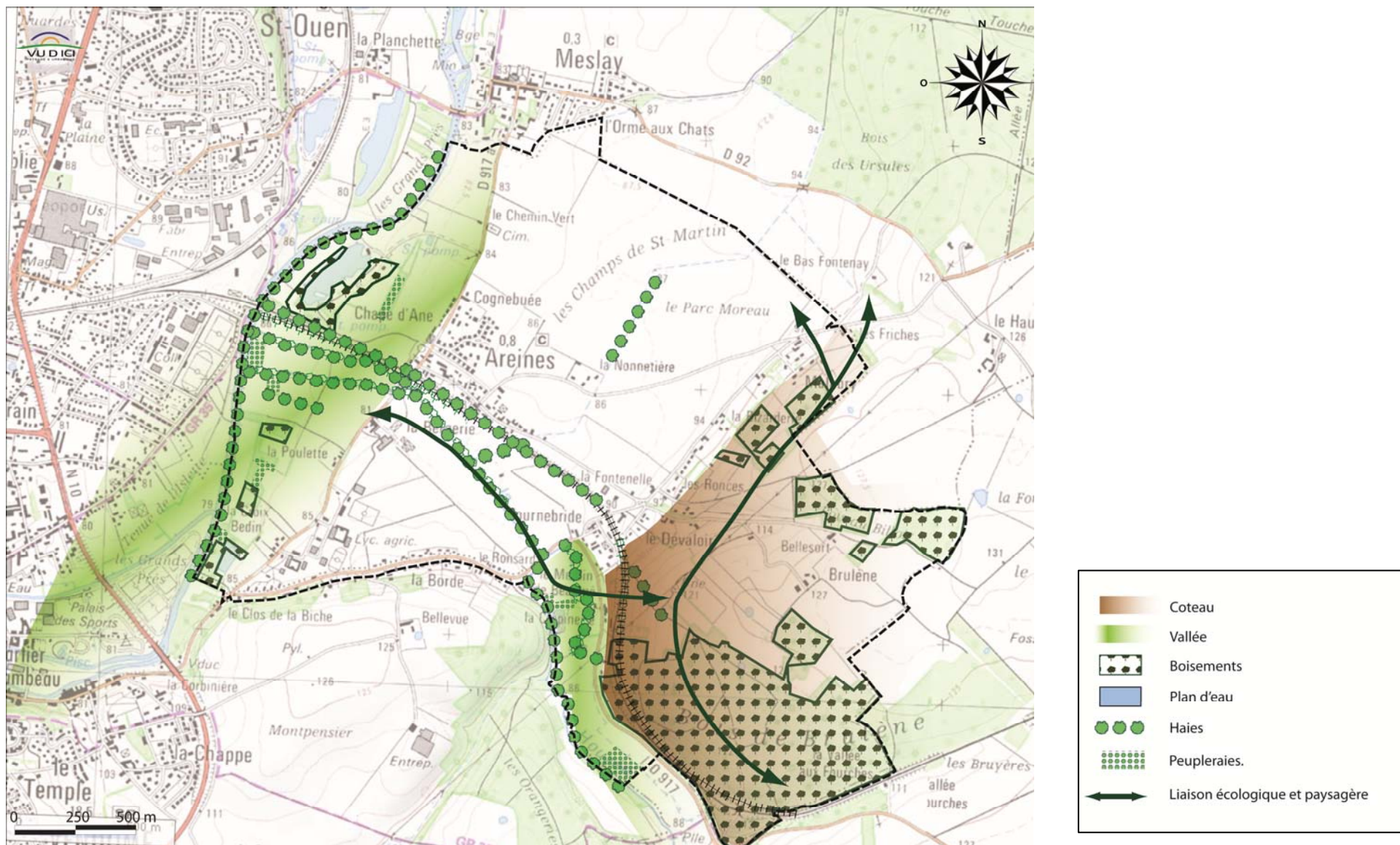
D'après l'étude réalisée sur le Pays Vendômois, plusieurs sous-trames ont été recensées sur le territoire communal d'Areines, notamment :

- La sous-trame « milieu herbacé humide » présente au centre du territoire à proximité du centre bourg
- La sous-trame « bois » présente davantage au Sud-Est du territoire et regroupant une partie du Bois de Brulène.
- La sous-trame « mare » présente au Nord-Ouest du territoire

La carte page suivante montre les éléments du patrimoine naturel et les liaisons écologiques qui apparaissent comme les plus stratégiques, du fait parfois de leur fragilité, à savoir :

- la liaison entre la vallée du Loir et la vallée de la Houzée au Sud du bourg et de la voie ferrée,
- et le lien qui s'opère entre les Bois de Brulène et le Bois des Ursules et la plaine agricole de Meslay, via le coteau boisé.





### 3 Le paysage

#### - La vallée du Loir

Emblématique d'Areines, elle marque fortement son paysage, mais peut également restée assez méconnue. Si, elle se découvre depuis la RD 917a, qui rejoint Vendôme à Meslay via Areines et qui longe l'Est de la vallée, aucune route ne la traverse sur le territoire communal. De ce fait, on ne voit pas le cours d'eau, à moins de s'aventurer à pied ou de longer la voie ferrée. La vallée est principalement occupée par des zones de prairies, où paissent notamment du bétail, ainsi que par quelques boisements intéressants de fonds de vallée. La ripisylve du Loir apparaît bien conservée. Par contre, se développent des peupleraies qui peuvent fragiliser les bords de rivières et appauvrissent le milieu. Quelques maisons sont implantées dans la vallée, le plus souvent en zone inondable.



Figure 10 : Vue sur la vallée de la Loir depuis la RD917a (lieu-dit « La Poulette »)

#### - La vallée de la Houzée

Elle constitue indéniablement un atout paysager et naturel de la commune, par la densité des haies, ses méandres et ses prairies. Elle forme un paysage intimiste, calme, entre les bois des deux coteaux qui s'apprécie réellement depuis Tournebride en direction de Coulommiers-la-Tour, en empruntant la RD 917.



Figure 11 : Paysage « bucolique » de la vallée de la Houzée

En aval, vers le Loir, la Houzée est davantage anthropisée : son tracé rectiligne a été modifié. Bordée d'une haie sur un seul côté, elle constitue cependant un lien paysager et écologique ténu entre les deux vallées. Cette haie, ainsi que celles qui longent la voie ferrée masquent le bourg et atténuent son « impact » dans ce paysage plat. La voie ferrée constitue d'ailleurs un élément linéaire marquant du paysage communal, qui « traverse » les différentes entités, introduisant une particularité.



Figure 12 : Paysage de la vallée de la Houzée entre Tournebride et le Loir

- Une plaine agricole ouverte sur la partie Nord du territoire

Un paysage rural ouvert s'étend sur une majorité du territoire en partie Nord de la commune. Cette unité paysagère est composée de parcelles agricoles de grande taille. L'absence de bocage confère une impression d'immensité. La plaine est vouée à la culture céréalière.

Si les espaces agricoles composent la quasi-totalité de cette unité paysagère, certaines habitations y sont malgré tout présentes et marquent le paysage communal. L'absence de bocage conjuguée à l'horizontalité du territoire engendre un impact fort de toute construction ou point de repère en hauteur. Les co-visibilités sont fortes : on aperçoit facilement les deux bourgs de Meslay et d'Areines, peu distants il est vrai, ainsi que les habitations en pied de coteau. Cette unité paysagère s'étend au-delà du territoire sur la commune de Meslay.



Figure 13 : La plaine agricole ouverte au Nord du territoire





Figure 14 : Perspectives paysagères depuis le nord du territoire

- Le coteau et le plateau en partie boisé

Cette unité paysagère, située à l'Ouest de la commune, constitue une limite inscrite dans le paysage. Elle est caractérisée par un coteau urbanisé sur sa partie basse et prolongée par le bois de Brulène sur ses arrières.



Figure 15 : Perspective paysagère sur la ville de Vendôme depuis le coteau



Figure 16 : Ancien corps de ferme - De grandes parcelles agricoles alternent avec des bois

Cette unité paysagère est composée de grandes parcelles agricoles, en alternance avec des bois et d'un tissu bâti (anciens corps de ferme) qui confèrent à Areines une identité rurale.

Le tissu urbain établi en contrebas du coteau est perceptible depuis plusieurs espaces du territoire, son impact paysager est ainsi particulièrement fort. Les points culminants du coteau offrent des panoramas très intéressants sur le territoire communal, en particulier sur le Val de Loir et la ville de Vendôme. Tout en marquant la limite géographique d'Areines, cette unité paysagère s'étend au-delà de la limite communale vers l'Est.

- Un paysage urbain dual, entre un tissu urbain traditionnel et un tissu urbain pavillonnaire

Du point de vue paysager, une dualité existe entre le Nord et le Sud du bourg d'Areines :

Le Nord du bourg d'Areines est caractérisé par un tissu urbain pavillonnaire datant essentiellement des années 60-70. Ces dernières années, certaines extensions urbaines sont venues se greffer au tissu pavillonnaire existant. Cette partie du bourg marque une rupture brutale entre la campagne et le tissu urbain.



Figure 17 : Le tissu urbain pavillonnaire au Nord du bourg

Le Sud du bourg est structuré à partir d'un tissu urbain traditionnel ancien, caractérisé par la mitoyenneté des habitations, leur alignement en pignon sur rue et leur typologie architecturale.



Figure 18 : Le tissu urbain traditionnel au Sud du bourg

- Interactions du bourg d'Areines avec son cadre paysager



Localisé au milieu du territoire communal, le bourg d'Areines est entouré d'unités paysagères diversifiées valorisant un cadre paysager riche alentour. Le Sud du bourg est composé de la vallée de la Houzée, unité paysagère structurée par une végétation typique de cours d'eau (ripisylves, réseau de haies...). Le sud du bourg est également marqué par la ligne de chemin de fer qui le longe. Cette dernière est entourée d'un réseau bocager plus ou moins dense qui a pour principal effet l'intégration paysagère du bourg.



Figure 19 : La vallée de la Houzée - La limite Sud du territoire singularisée par la ligne de chemin de fer

La plaine agricole ouverte qui s'étend sur toute la partie Nord et Est du bourg induit un impact important des franges urbaines entre le bourg et la campagne environnante.



Figure 20 : Transition paysagère marquée entre le bourg et la plaine agricole environnante

**CARTE N°4 :**

**INSTAURER DES RUPTURES PHYSIQUES ET INITIER DES FRANGES DE PROTECTION**

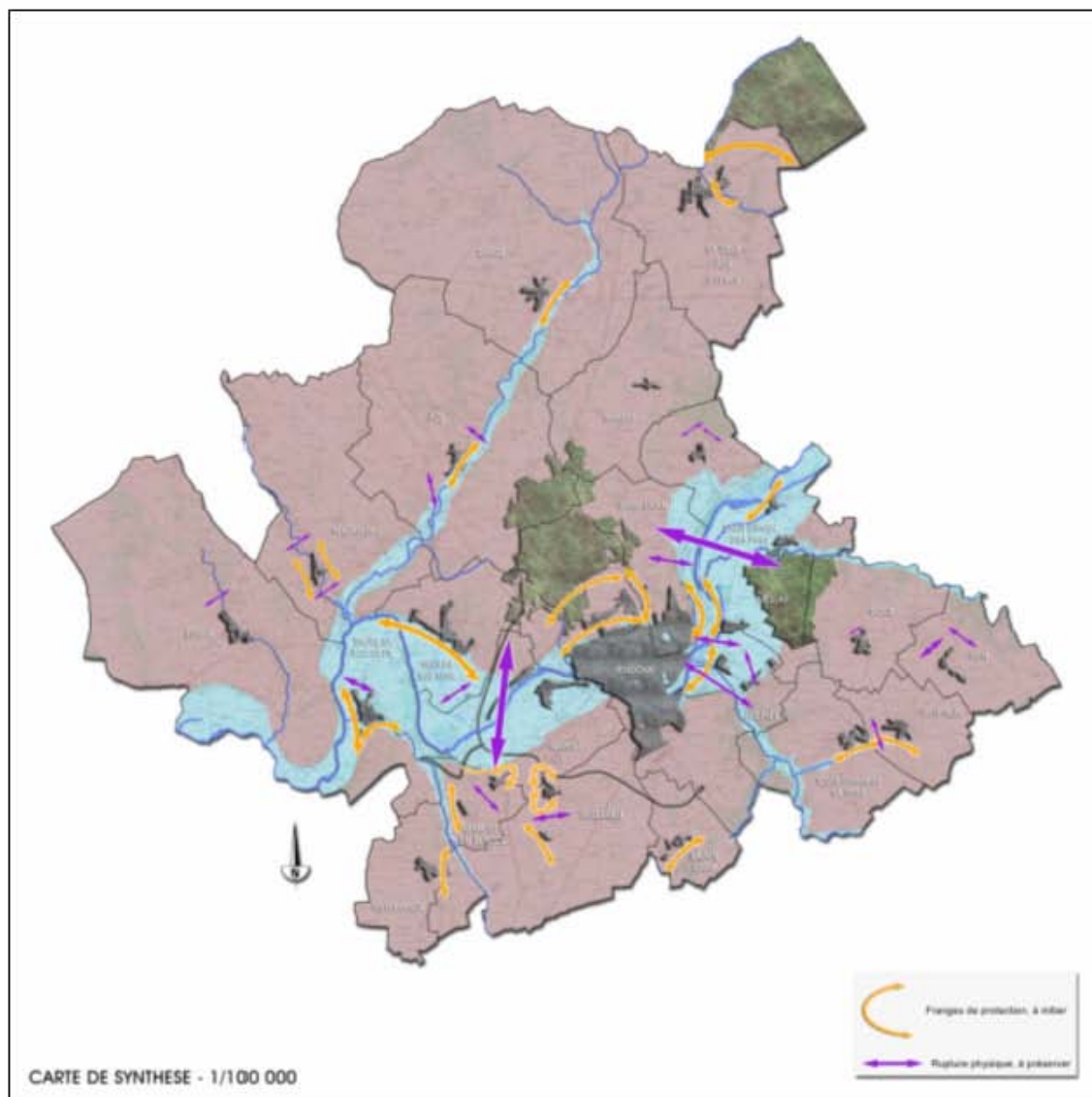


Figure 21 : Carte n°4 des ruptures physiques - source DOG du SCOT (documents graphiques)

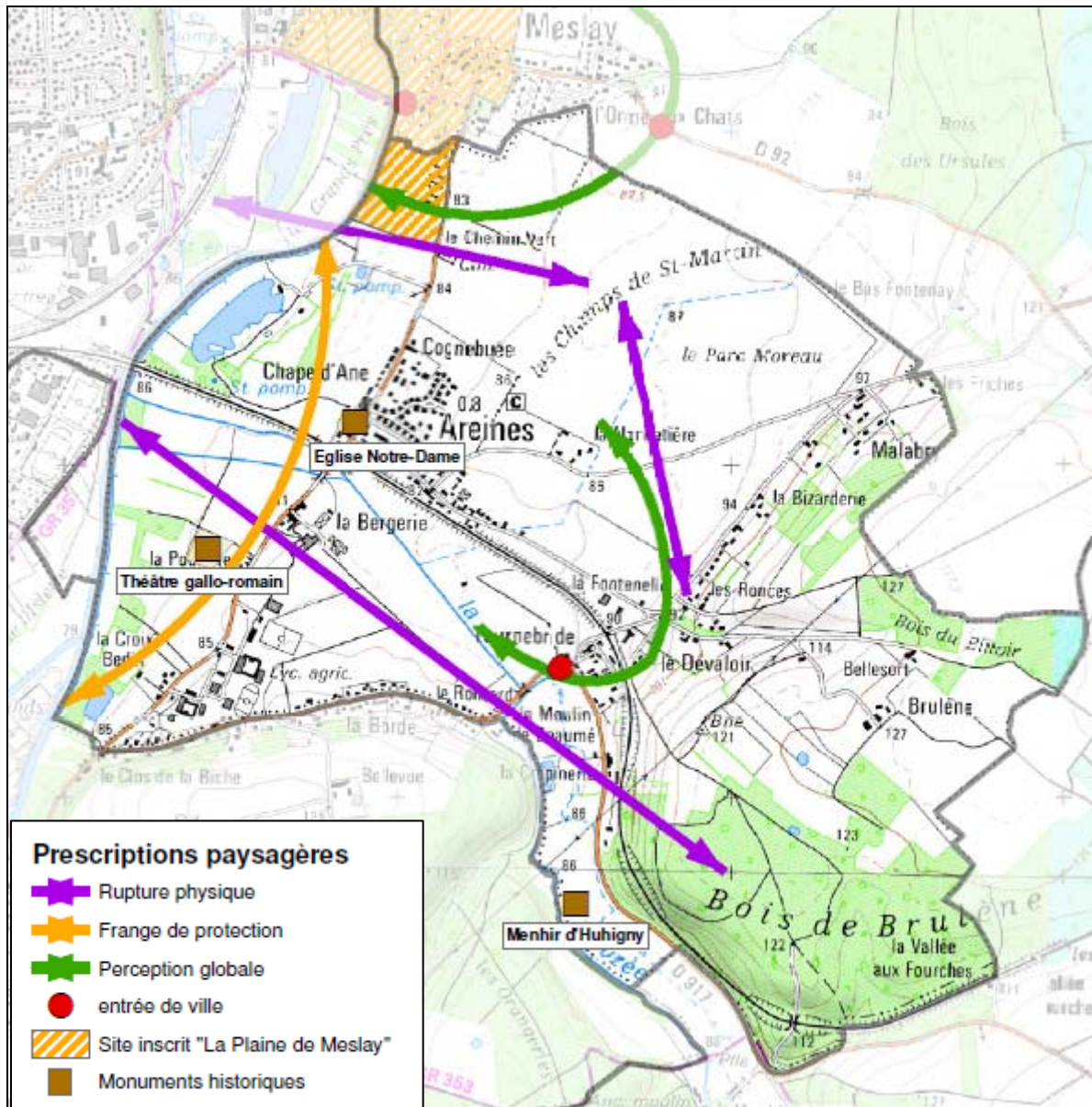


Figure 22 : Analyse paysagère – Source : SCOT du Pays Vendômois

L'analyse paysagère du SCOT montre les ruptures physiques à conserver à Areines : la continuité verte entre le coteau (Bois de Brulène) et la vallée du Loir, via la vallée de la Houzée, la coupure « agricole » des Champs St-Martin, au Nord du bourg, entre le lieu-dit « La Fontenelle » et Meslay. De plus, la perception globale depuis le coteau (qui pourrait se traduite par un cône de vue) et la frange de protection de la vallée du Loir sont également à prendre en compte.



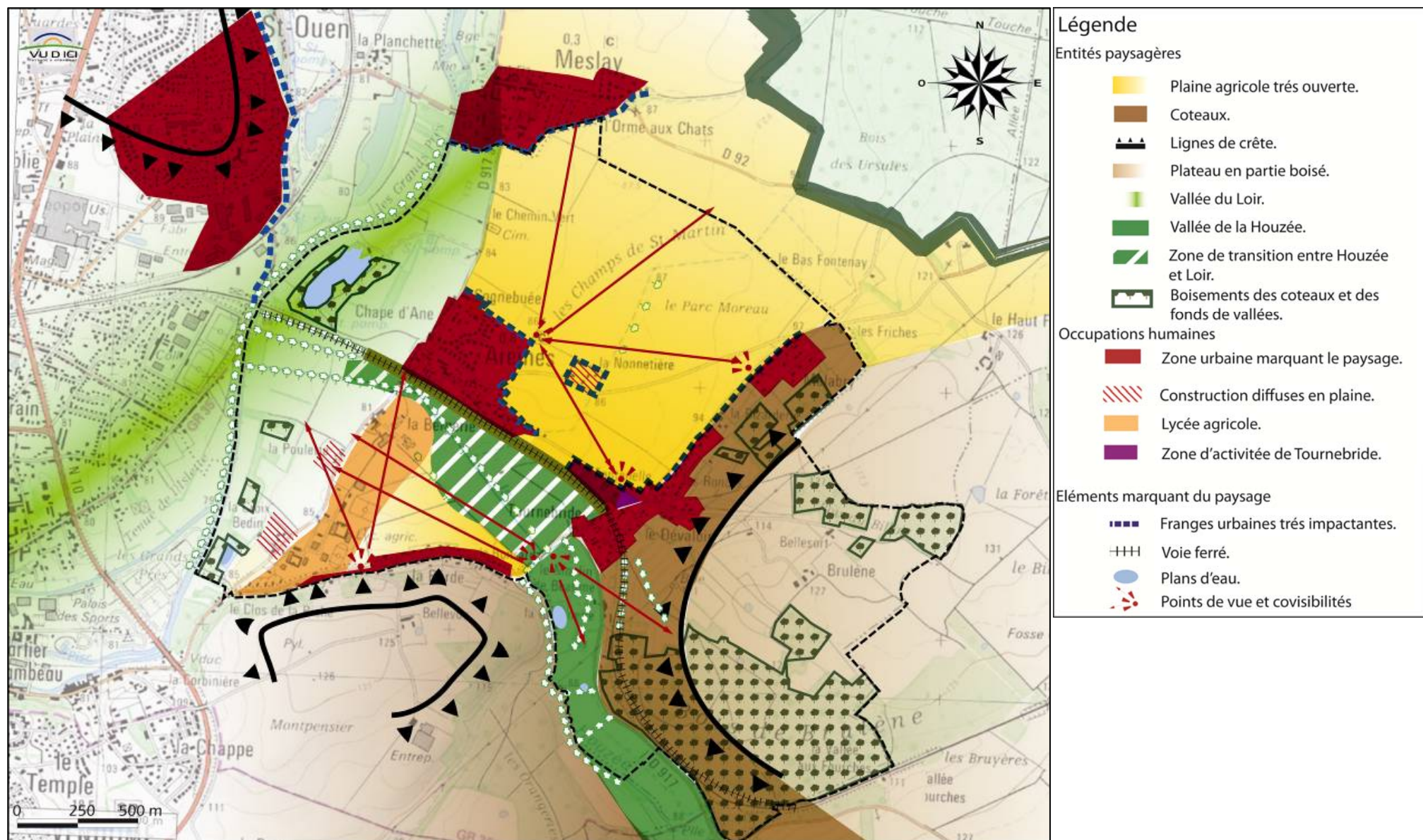


Figure 23 : Carte de Synthèse de l'analyse paysagère

## 4 Les risques naturels et technologiques

Le Document d'Information Communal sur le Risque Majeur et le Porter à Connaissance de l'Etat mentionnent les risques naturels suivants :

- Risque d'inondation
- Risque de mouvements de terrain liés au coteau (glissement, effondrements et éboulements) et au retrait-gonflement des sols argileux

Le territoire est situé en zone d'aléa sismique 1 « très faible », pour laquelle les bâtiments ne sont soumis à aucune règle parasismique.

La commune n'est pas concernée par le risque technologique, que ce soit le risque industriel, nucléaire ou lié au transport de matières dangereuses.

### 4.1 Le risque d'inondation

La commune d'Areines est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Loir. Le Loir prend sa source à Saint Denis du Puits dans l'Eure et Loir. Son bassin versant s'étend sur 8300 km².

Les crues du Loir ont été répertoriées plus ou moins régulièrement depuis le début du XVI siècle. Ainsi, depuis un demi-siècle, plusieurs crues se sont produites dont les crues de 1961 (2,90 m), de 1983 (2,40 m). Le calme relatif de ces dernières décennies ne signifie aucunement que le Loir soit devenu quasi inoffensif. Les crues importantes du Loir sont presque exclusivement des crues d'automne et d'hiver, elles sont générées par des événements pluvieux de plusieurs jours après une période de saturation des sols. L'Yerre a une grande importance dans la formation de ces crues et la pluviométrie sur le Loir et Cher peut notablement amplifier le phénomène.

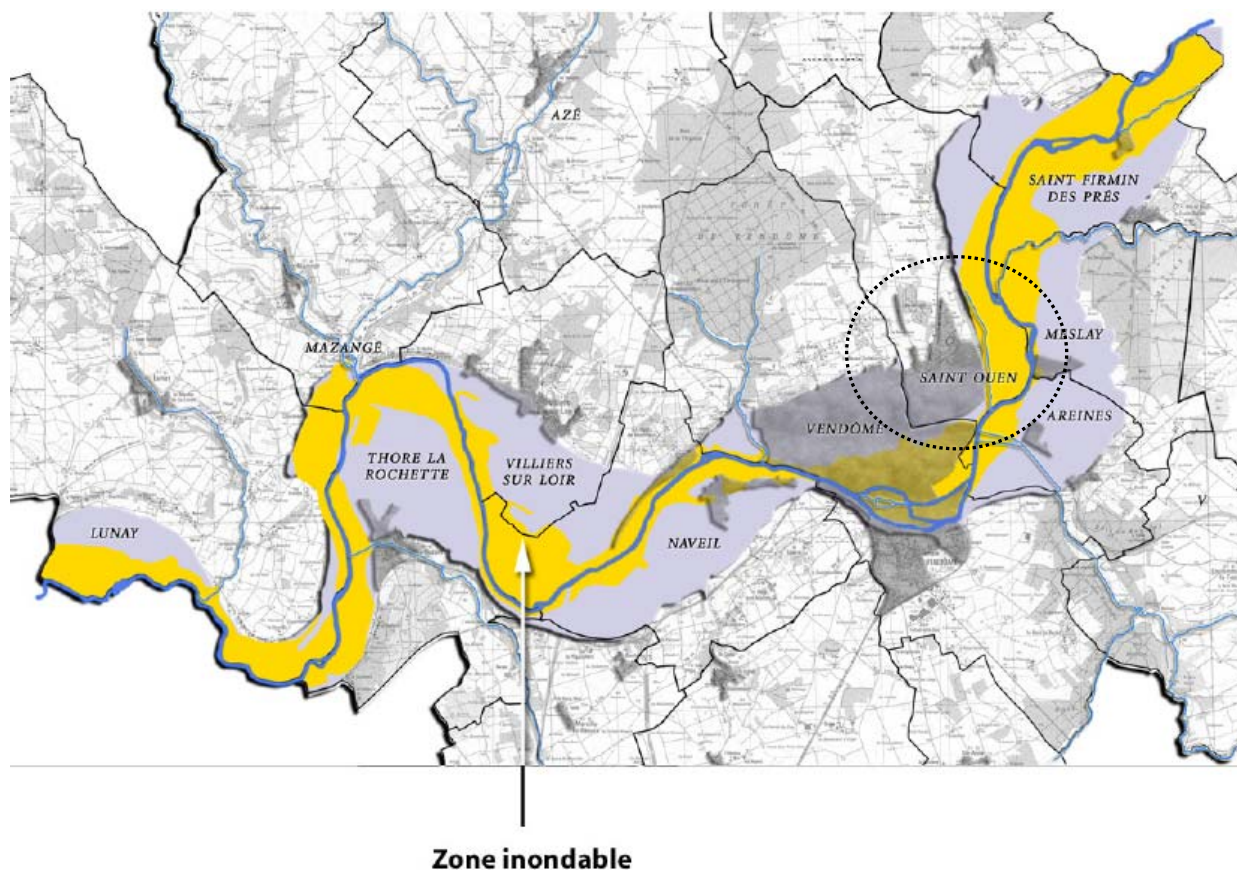


Figure 24 : Zone inondable du Loir - Source : SCOT de l'agglomération vendômoise



## 4.2 Le risque de mouvements de terrain liés au coteau et au retrait gonflement des sols argileux

Une étude a été réalisée par le BRGM à l'échelle départementale sur le risque de mouvements de terrains dus au retrait gonflement des sols argileux. Celle-ci montre que le secteur communal le plus exposé à ce phénomène est localisée au Sud-Est du territoire. La carte, page suivante, informe les habitants du niveau d'aléa de leur terrain. Les dispositions générales du règlement rappellent qu'il est recommandé d'effectuer une étude géotechnique selon la norme NFP 94-500 afin d'adapter les fondations des bâtis à construire, ainsi que les aménagements extérieurs adéquats (plantations, système pluvial, etc.), pour le secteur Sud-Est de la commune concerné par un niveau d'aléa moyen.

## 4.3 Les arrêtés de catastrophe naturelle

L'arrêté préfectoral N°2009-40-15 en date du 9 février 2009 fixe la liste des états de reconnaissance de catastrophe naturelle pour les communes du Loir-et-Cher.

41003	Areines	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	09/04/83	11/04/83	21/06/83	24/06/83
41003	Areines	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/99	29/12/99	29/12/99	30/12/99
41003	Areines	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	06/07/03	07/07/03	05/02/04	26/02/04
41003	Areines	Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	09/04/83	11/04/83	21/06/83	24/06/83
41003	Areines	Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	25/12/99	29/12/99	29/12/99	30/12/99
41003	Areines	Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	06/07/03	07/07/03	05/02/04	26/02/04
41003	Areines	Mouvement de terrain	25/12/99	29/12/99	29/12/99	30/12/99

## 4.4 Les nuisances sonores

Areines n'est pas recensé dans l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres du 23 Mai 2000.



[Page précédente](#) [Imprimer cette page](#)

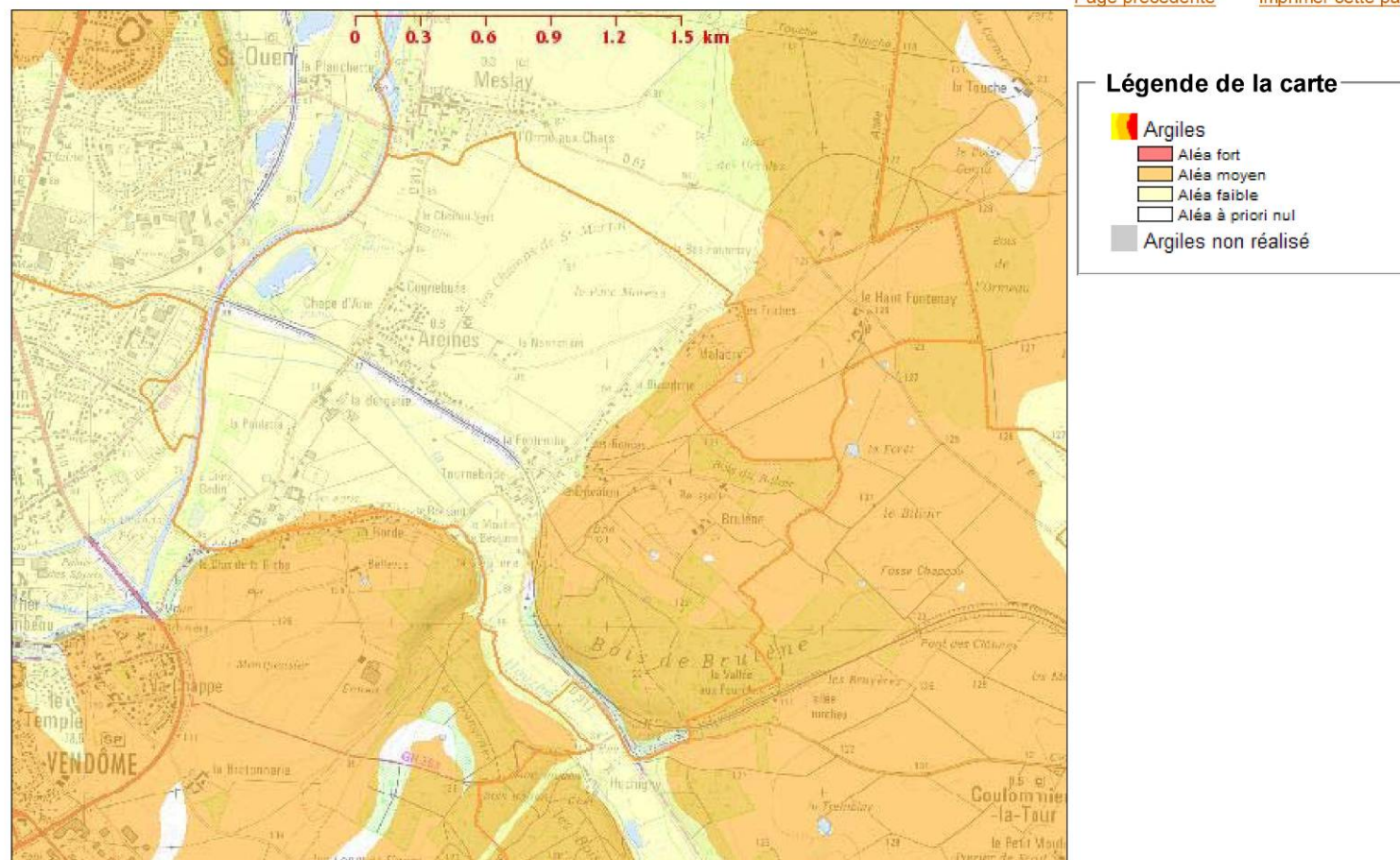


Figure 25 : Carte d'aléa retrait-gonflement des argiles sur le territoire d'Areines (source : BRGM)



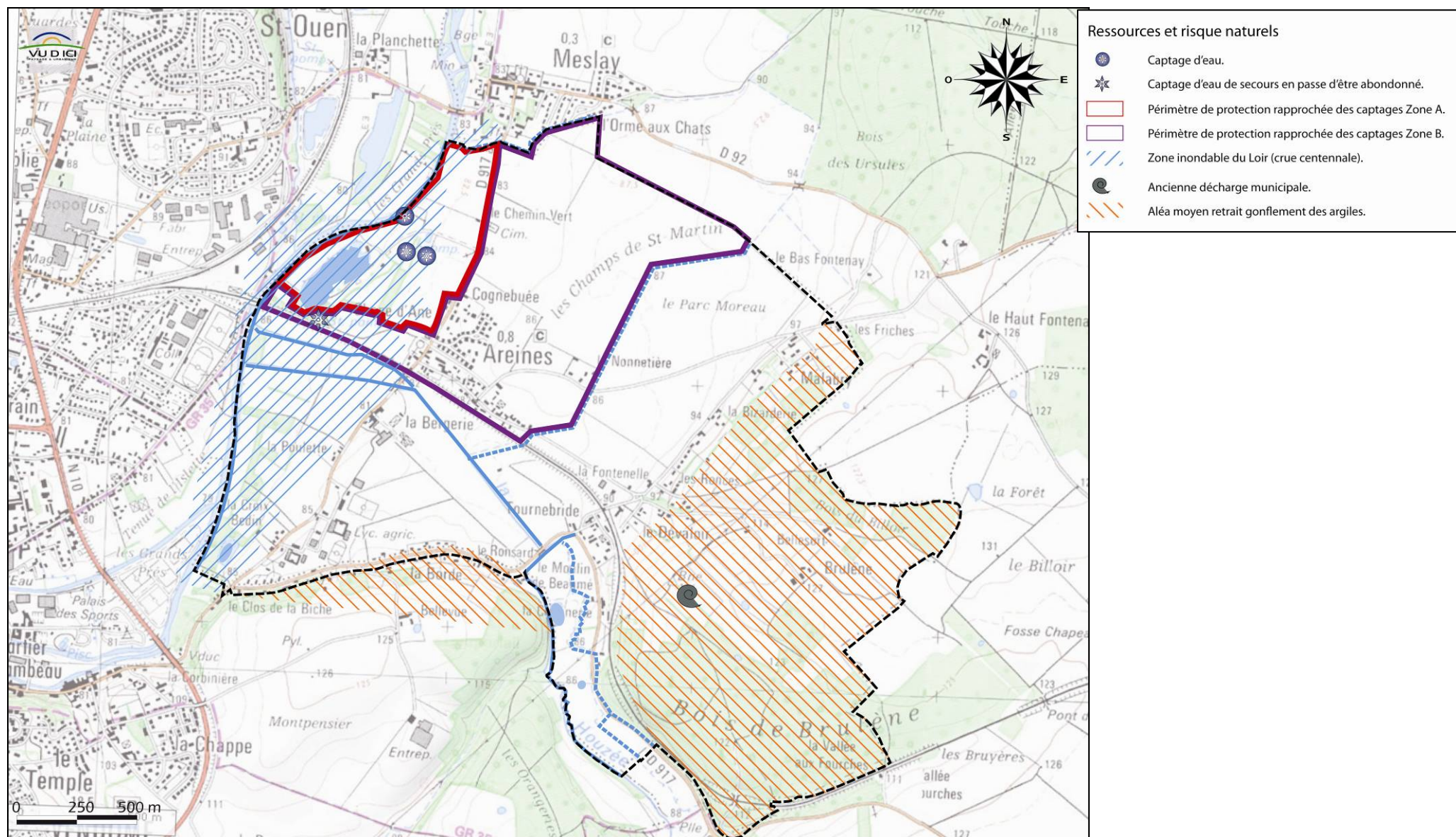


Figure 26 : Carte de synthèse des ressources et des risques naturels à Areines



## 5 Les déchets

Le Code de l'Environnement définit les dispositions applicables à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux. Les grands objectifs dans ce domaine sont notamment :

- La réduction de la quantité et de la toxicité des déchets produits,
- L'organisation des transports, en limitant en distance et en volume,
- La valorisation des déchets par réemploi, réutilisation ou par production d'énergie,
- L'accueil en centre de stockage des seuls déchets ultimes,
- L'information du public.

Le Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du Loir-et-Cher a été approuvé par arrêté préfectoral en 2011. Il est en cours de révision par le Conseil Général. Le document quantifie la gestion de ce type de déchets à éliminer, recense les divers orientations et programmes des personnes publiques pour les activités de collecte, de tri et de traitement de ces déchets et définit les potentiels prioritaires de création d'installations nouvelles pour la gestion des déchets, et ceci dans l'optique de garantir une importante protection de l'environnement.

### 5.1 Une gestion assurée par VALDEM à l'échelle intercommunale

La commune d'Areines fait partie du syndicat de collecte et de traitement des ordures ménagères VALDEM. Le dispositif retenu pour la commune est l'incinération avec valorisation énergétique. Le syndicat a pour principales compétences :

- La collecte sélective en porte à porte des différentes communes adhérentes
- La gestion des sept déchetteries réparties sur le territoire
- La gestion d'un centre de transfert des déchets ayant pour objectif de regrouper les déchets collectés dans les bennes à proximité du syndicat
- Le développement du recyclage et de la valorisation des déchets (les déchets recyclés sont ainsi livrés à des entreprises chargées de les transformer et de fabriquer ensuite de nouveaux produits)
- La recherche de valorisation et de développement du compostage des déchets verts et organiques
- Le développement et le suivi de la communication et de la sensibilisation vers le grand public et en particulier les jeunes pour une prise de conscience collective de l'importance du tri et de la réduction des déchets

### 5.2 Organisation de la collecte des déchets

La collecte en porte à porte permet de récupérer les déchets triés et déposés par les habitants à proximité immédiate de leur domicile. Pour les communes hors Vendôme, la collecte est assurée une fois par semaine. Trois types de déchets sont alors ramassés :

- Les déchets non recyclables
- Les déchets d'emballage ménager et les journaux/magazines (une semaine sur deux)
- Le verre à déposer dans une colonne spécifique située au point de regroupement des conteneurs, rue de l'Ecole

A Areines, la collecte des déchets est assurée le vendredi matin. Les déchetteries du syndicat les plus proches sont celles de Vendôme et de Saint-Ouen.

### 5.3 Le tri et le recyclage des déchets

Une fois collectés, les déchets recyclables et non recyclables sont apportés au centre de transfert situé dans la zone industrielle Sud de Vendôme. Le centre de transfert permet de regrouper les déchets par catégorie avant l'envoi dans les différentes filières de traitement.

Le centre de tri de VALDEM est situé au sein de l'usine Véolia de Mur en Sologne, il a pour missions de recevoir les emballages et papiers déposés dans les bacs jaunes.

Les déchets sélectionnés sont ensuite valorisés. Pour chaque matériau, une filière de recyclage spécifique est mise en place :

- Acier/huiles : Véolia propreté (41)
- Aluminium : Affimet (Compiègne 60)
- Cartons, bouteilles plastiques, briques alimentaires : CDI Touraine (37)
- Verre : SGE Cognac (Château Bernard, 16)
- Journaux, magazines : UPM Chapelle Darblay (Grande Couronne, 76)
- Gravat : Carrière Chavigny (Thoré la Chorette, 41)
- Encombrants : Villherviers (41) ou Sonzay (37)
- Déchets verts, Ferraille, Batterie : SITA (41)
- Déchets toxiques : Crédia (35)

### 5.4 Un ancienne décharge publique sur la commune d'Areines

La commune d'Areines compte sur son territoire une ancienne décharge publique. Celle-ci fut créée en 1967 au lieu dit Brulène. Cet ancien site industriel a été reconverti en espace agricole au cours de l'année 2003.

## **6 La ressource en eau**

### **6.1 Les nappes alimentant la Commune d'Areines**

Areines est adhérente au syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable et de transports d'Areines, Meslay, St-Ouen et Vendôme, dénommé sous le vocable « TeA ». Il a pour objet d'assurer la gestion commune de la production, du stockage, du transport et de la distribution d'eau potable entre les quatre communes concernées par la protection de la ressource en eau dans sa globalité et l'organisation des transports urbains sur son périmètre. Dans la limite des pouvoirs ainsi définis, le syndicat peut notamment assurer le financement de tous les travaux, approvisionnements, achat de matériels ou moyen de crédits ouverts à cet effet au budget du syndicat. Le SIVOM « TeA » est en cours de finalisation d'un Schéma Directeur d'Eau Potable. Celui-ci sera joint au dossier du PLU dès sa publication.

Afin de protéger les captages de tout risque de pollution ponctuelle, la réglementation en vigueur prévoit que chaque captage d'eau destinée à la consommation humaine soit protégé par des périmètres de protection (Code de la Santé Publique, art. L1321-2 et suivants). La procédure d'instauration des périmètres de protection d'un captage est longue. Elle comprend deux phases : une phase technique qui définit la vulnérabilité de la ressource et une phase administrative qui fixe par arrêté préfectoral, après enquête publique et sur l'avis des services compétents, les prescriptions à appliquer sur chaque périmètre de protection (immédiat, rapproché ou éloigné).

Areines dispose sur son territoire de trois des huit ressources pour l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine des communes membres du syndicat :

- Un captage dit « F4 – Chemin vert » situé au lieu dit « Chape d'Ane » datant de 2000 et bénéficiant d'un arrêté préfectoral autorisant le prélèvement et déclarant d'utilité publique l'établissement de périmètres de protection (AP n° 2005-75-14 du 16 mars 2005)
- Un captage dit « F3 - Cognebuée » situé au lieu dit « Chape d'Ane » datant de 1970 et bénéficiant d'un arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique (DUP) la dérivation des eaux et les périmètres de protection du forage F3 (AP n°2012076-0002 du 16 mars 2012).
- Une prise d'eau dans le Loir « Utel » située au lieu dit « Le chemin vert » et ne bénéficiant pas de périmètre de protection. La procédure est en cours et un avis hydrologique a été donné le 05/03/2008 pour la délimitation des périmètres de protection.
- Enfin, une quatrième ressource en eau potable, le captage dit « F2 - Frileuse » sert de secours. Il ne bénéficie pas de périmètre de protection et va prochainement être abandonné.

Areines est par ailleurs située en :

Zone de répartition des eaux » en raison d'un déséquilibre chronique entre la ressource en eau et les besoins constatés. Dans cette zone est instauré un régime particulier où les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements et des installations de prélèvement dans les eaux superficielles et souterraines sont abaissés. Ces dispositions sont destinées à permettre, par une maîtrise de la demande en eau, d'assurer la préservation des écosystèmes aquatiques, la protection qualitative et quantitative de la ressource et sa valorisation économique.

Zone de vulnérabilité aux nitrates d'origine agricole » : La pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable. Les agriculteurs doivent respecter le code des bonnes pratiques agricoles ainsi que les prescriptions arrêtées par le Préfet.

## 6.2 Le SAGE Loir

### Un SAGE en cours d'élaboration sur le bassin versant du Loir

Un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est actuellement en cours d'élaboration sur le bassin versant du Loir. Outil de planification, le SAGE vise à fixer des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Afin de se donner les moyens d'agir pour protéger et reconquérir la qualité des eaux et les milieux aquatiques, le Syndicat Intercommunal d'Etudes, de Réalisations et d'Aménagement de la Vallée du Loir (SIERAVL) a décidé en 2009 de s'engager dans un contrat territorial de bassin. Outil complémentaire au SAGE, ce type de projet permet la planification et le financement de 5 années d'actions. Afin de tenir compte des contraintes locales, l'échelle d'intervention proposée est le sous-bassin versant du loir dans sa partie Loir et Chérienne.

### Les eaux souterraines

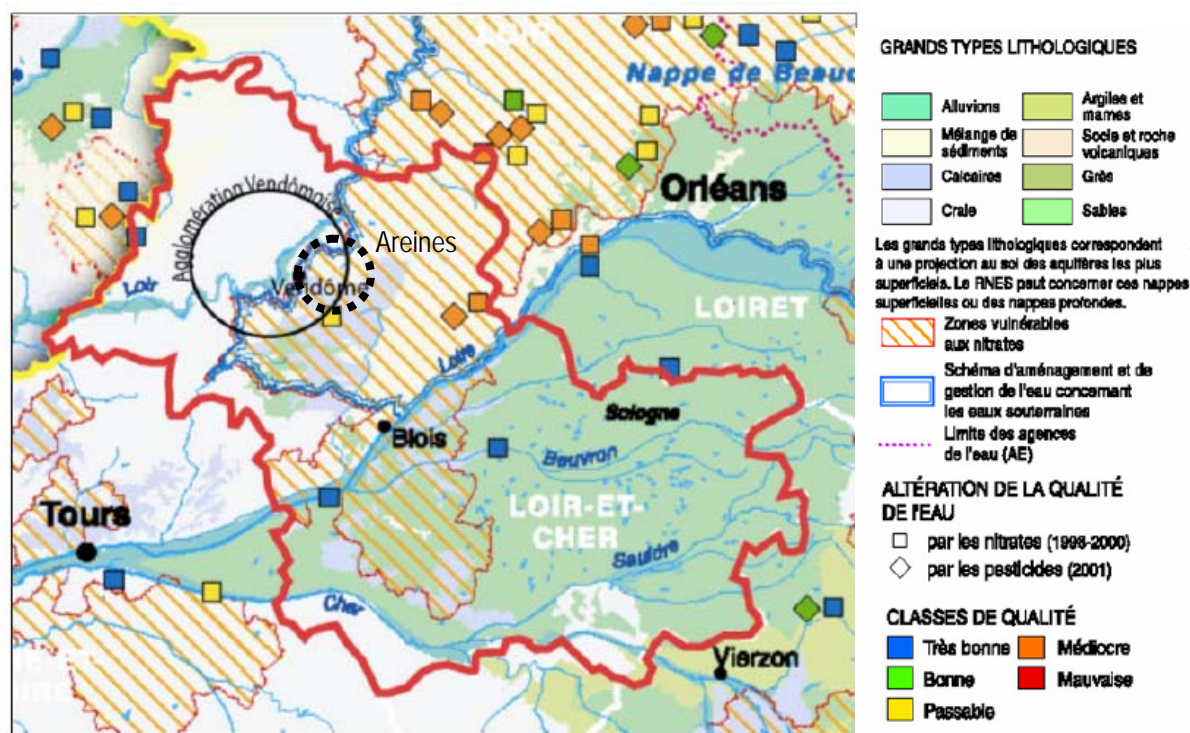
Areines se situe sur le bassin du Loir et le sous-bassin du Loir Amont. Dans ce secteur, plusieurs réservoirs aquifères sont disponibles. Les principaux sont la *Beauce Blésoise* et le *Cénomaniens Nord Loire*.

### Une qualité générale plutôt dégradée

Le SAGE Loir évoque que « concernant la partie amont du bassin, la qualité est dégradée et ne respecte régulièrement pas le bon état dans les sous bassins Braye, Loir amont et Loir Médian, pour la nappe du Cénomaniens, la nappe de Beauce et celle du Séno-Turonien-unité du Loir. »

L'azote est un composant principal de la matière vivante qui est présent dans la nature sous différentes formes : ammonium, nitrites, nitrates, azote gazeux, formes organiques. Dans les eaux souterraines, les concentrations naturelles en nitrates sont de quelques milligrammes par litre.

Concernant les nitrates, on constate des dégradations de la qualité des eaux souterraines localisées majoritairement en amont du bassin. Dans ce cadre, la commune d'Areines, ainsi que Vendôme, Saint-Ouen et Meslay, ont des teneurs en atrazine comprises entre 0,1 et 0,5 µg/L (or, la valeur de tolérance est comprise entre 0,1 et 0,2 µg/L).



Source : DIREN, Centre  
Figure 27 : Qualité de l'eau en Loir-et-Cher

### Une qualité des alluvions conforme au bon état mais qui tend à se dégrader

Pour la nappe du Cénomanien, la qualité des alluvions du Loir est conforme au bon état (< 50 mg/L). Cependant, quelques points semblent à surveiller avec des concentrations de l'ordre de 30-35mg/L.

En ce qui concerne la nappe de Beauce, elle présente des concentrations globalement inférieures à 35 mg/L. Cependant, une dégradation est constatée avec, depuis 2000, des concentrations ponctuellement supérieures aux 50 mg/L. De plus, une non-conformité au bon état est observée sur une station sur le sous-bassin de Conie avec une concentration en nitrates de l'ordre de 60 mg/L.

### Des dépassements de concentrations en pesticides

La norme des 0.5Yg/l pour les pesticides totaux est globalement respectée sur l'ensemble du bassin du Loir. Cependant, la nappe de Beauce et la nappe du Séno-Turonien présentent quelques dépassements en amont du bassin entre 2000 et 2007.

Egalement, de nombreux dépassements des 0.1Yg/l pour l'Atrazine et dans une moindre mesure pour le Diuron, l'AMPA, le Glyphosate, l'Isoproturon et le Chlortoluron ont été observés sur trois nappes : la nappe du Cénomanien, la nappe de Beauce et la nappe du Séno-Turonien. Ces dépassements sont localisées avant tout sur les sous bassins Loir Amont, Conie et Braye où l'alimentation en eau potable a recours en majorité aux eaux souterraines.

### Les eaux de surface

Le territoire communal fait parti du bassin versant du Loir qui couvre 7160 km<sup>2</sup> soit près d'1/3 de la surface du bassin de la Maine. Le périmètre du SAGE Loir rassemble 445 communes réparties dans sept départements (Orne, Eure et Loire, Loir et Cher, Sarthe, Indre et Loire, Maine et Loire) soit trois régions, le Centre, le Poitou Charente et les Pays de la Loire.

Le bassin versant du Loir est caractérisé par son relief plat (le point le plus haut culmine à seulement 260 m/NGF et par sa forme très allongée (200 kilomètres de longueur pour une largeur équivalente à 5 kilomètres à hauteur de Vendôme).

Le Loir traverse d'abord l'extrémité de la Beauce, puis s'écoule dans une large vallée formant les Vaux du Loir. Il traverse des plateaux céréaliers puis, en se rapprochant de l'Anjou dessine des méandres de plus en plus resserrés à travers un paysage de prairies.

Les différents affluents offrent des paysages diversifiés :

- Les rivières du Perche : Ozanne, Yerre et Egyonne
- Les apports beaucerons : Conie et Aigre
- La Braye
- Les affluents secondaires avals : Veuve, Aune, Escotais, Fare, Long, Dême et Maulne

A la station de Villavard, située à une dizaine de kilomètres au Sud Ouest d'Areines, les débits journaliers moyens du Loir sont les suivants :

- Crue quinquennale : 140 m<sup>3</sup>
- Crue décennale : 180 m<sup>3</sup>
- Crue cinquantennale : 250 m<sup>3</sup>

### Les objectifs environnementaux de 2015

La Directive Cadre sur l'Eau (DCE) fixe des objectifs quant à l'état des cours d'eau à atteindre en 2015. Ils sont définis à l'article L.212-1 du code de l'environnement et correspondent à :

- un bon état écologique et chimique, pour les eaux de surface, à l'exception des masses d'eau artificielles ou fortement modifiées par les activités humaines,
- un bon potentiel écologique et un bon état chimique pour les masses d'eau de surface artificielles ou fortement modifiées par les activités humaines,
- un bon état chimique et à un équilibre entre les prélèvements et la capacité de renouvellement pour les masses d'eau souterraines,
- la prévention de la détérioration de la qualité des eaux,
- des exigences particulières pour les zones protégées (baignade, conchyliculture et alimentation en eau potable), notamment afin de réduire le traitement nécessaire à la production d'eau destinée à la consommation humaine.

A l'image des masses d'eaux superficielles, la DCE définit un objectif de bon état pour 2015 appliqué aux masses d'eau souterraines.

L'objectif fixé par la Directive Cadre sur l'Eau est un bon état des masses d'eau souterraines captives en 2015. Pour les masses d'eau souterraines libres, l'objectif est d'atteindre un bon état en 2021.

## 7 Les énergies

Dans le cadre de la directive européenne du 27 septembre 2001 et de la loi du 13 juillet 2005, la France s'est donnée comme objectif d'élever à 21% en 2010 la part des énergies renouvelables dans sa consommation intérieure d'électricité, pour diminuer ses émissions de gaz à effet de serre mais aussi pour assurer la sécurité d'approvisionnement par une diversification des modes de production d'énergie. Les nouveaux objectifs européens pour 2020 sont de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> de 20%, d'améliorer l'efficacité énergétique de 20% et d'atteindre 20% d'énergie renouvelable dans sa consommation globale.

Ce volet sera abordé sous deux angles :

- d'une part évaluer les consommations énergétiques du territoire
- d'autre part mesurer les productions et les potentiels de production en énergies renouvelables sur la commune

En région Centre, 78 870 GWh (20 211 ktep) ont été produits en 2006, essentiellement sous forme d'électricité. 98% de l'électricité est d'origine nucléaire. Les quatre centrales nucléaires de la région font du Centre la 2<sup>ème</sup> région productrice d'électricité de France, derrière Rhône-Alpes. Quant aux énergies renouvelables (hydraulique, éolien, photovoltaïque), elles restent minoritaires avec seulement 369 GWh, mais en forte hausse.

La consommation d'énergie finale atteint 6 338 ktep, essentiellement sous forme de produits pétroliers pour moitié, d'électricité (près d'un quart), de gaz naturel (21%) et de bois énergie (10%).

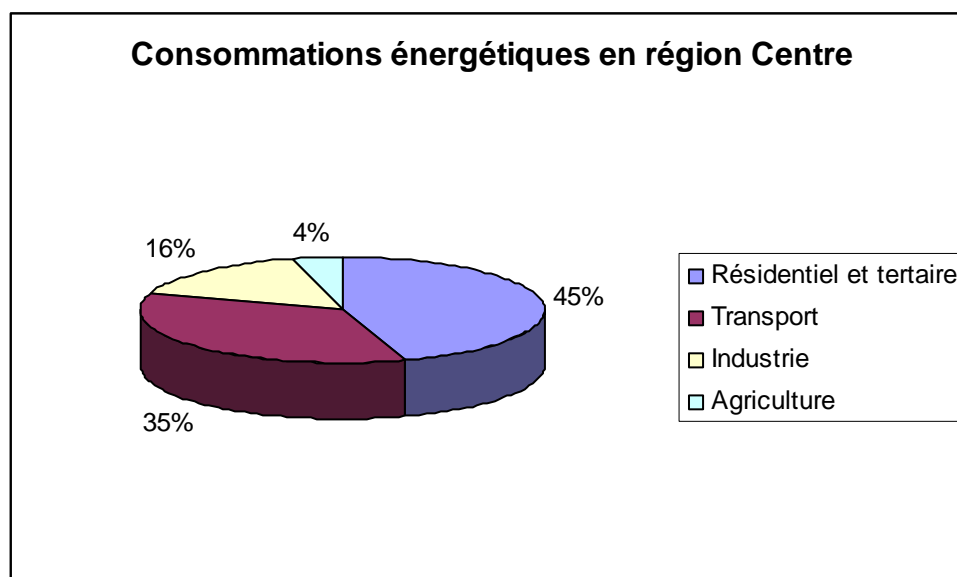


Figure 28 : Répartition des consommations énergétiques en région Centre en 2006 (source : Observatoire de l'Energie)

Le graphique ci-dessus montre que les consommations d'énergies en région Centre sont orientées vers deux principaux postes qui couvrent 80% de la demande : la part du résidentiel/tertiaire représente en effet 45% des consommations énergétiques régionales, alors que la part transport en représente 35%. L'industrie, loin derrière, représente 16% des consommations, toutefois devant l'agriculture (4%).

Concernant les consommations énergétiques spécifiques liées au chauffage, les constructions les plus consommatrices sont celles datant des années 1955-1975. De même, les périodes antérieures à 1955 et entre 1975 et 1983 consommaient une quantité d'énergie importante pour le chauffage au regard des performances des constructions suisses ou de celles imposées par la Réglementation Thermique (RT) de 2005.

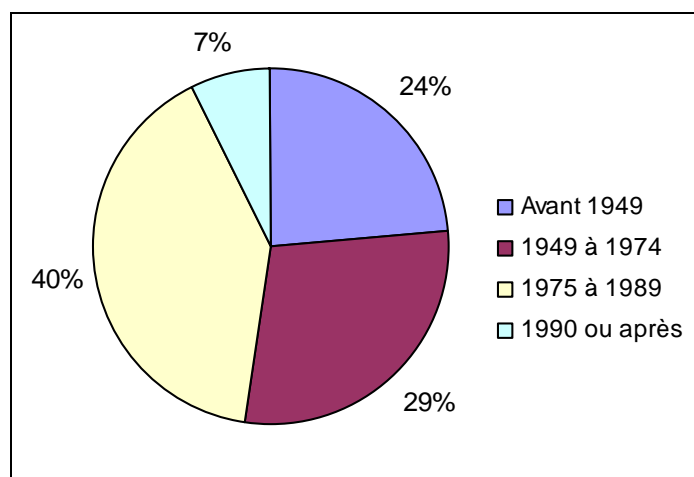


Figure 29 : Répartition des logements par période de construction en 1999 sur la commune d'Areines  
Source : INSEE

Areines se caractérise par une certaine importance du parc de logements anciens avec 24% des logements construits avant 1949. La part des logements construits entre 1949 et 1974 atteint quant à elle seulement 29% (cette période est admise comme celle ayant généré les bâtiments les plus consommateurs en énergies pour le chauffage). Ainsi, plus de la moitié des logements date d'avant 1974 et plus de 90% date d'avant 1989. Les logements récents, moins consommateurs en énergie ne représentent que 7% du parc (1990-2003).

La commune d'Areines est donc marquée par la forte présence de logements supposés très consommateurs d'énergie, produits avant 1989. Les logements anciens sont présents en grande majorité et peuvent faire l'objet de rénovations permettant d'obtenir une isolation performante. Les logements plus récents sont supposés respecter les normes en vigueur et présenter une qualité d'isolation relativement bonne.

## 7.1 Production d'énergies renouvelables

En France, l'énergie électrique conserve une valeur élevée en raison des combustibles fossiles utilisés pour produire une part non négligeable de l'électricité. En revanche, 75% provient de l'énergie nucléaire, qui n'émet que très peu de gaz à effet de serre, mais ne peut pas être considérée comme une énergie renouvelable.

Ainsi, le graphique suivant met en avant la faible production de gaz à effet de serre par les énergies renouvelables en comparaison des autres sources d'énergie.

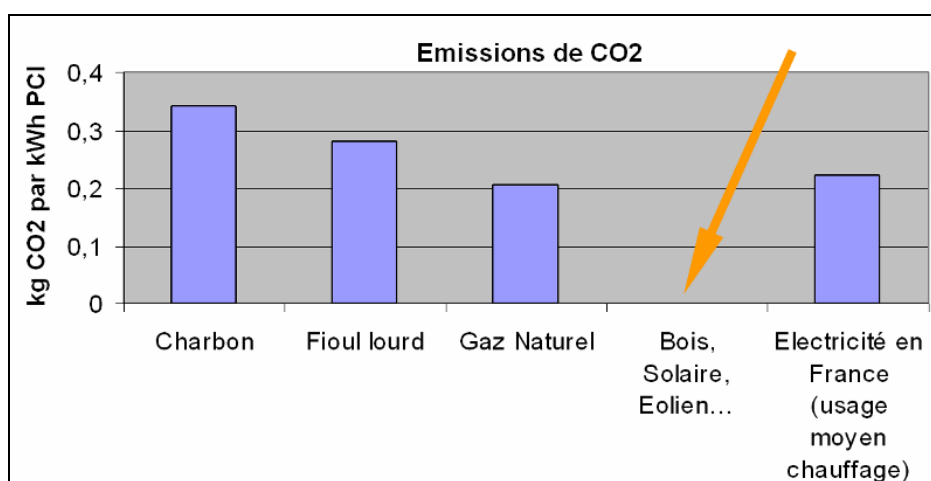


Figure 30 : Emissions de CO2 en fonction de la source d'énergie (Source ADEME)



Pour la commune d'Areines, le potentiel en énergies renouvelables concerne plusieurs ressources qui seront détaillées dans ce document :

- L'énergie éolienne
- L'énergie solaire
- La « géothermie » en très basse énergie
- La méthanisation de la biomasse
- La combustion du bois

### *Energie éolienne*

Parmi les énergies renouvelables, l'éolien présente aujourd'hui le plus fort potentiel de développement (la France possède le 2<sup>e</sup> potentiel éolien en Europe). Un arrêté du Ministre de l'Industrie du 7 juin 2006 prévoit une capacité de production de l'éolien de 12 500 MW en 2010 (3500 MW sont installés en juin 2008).

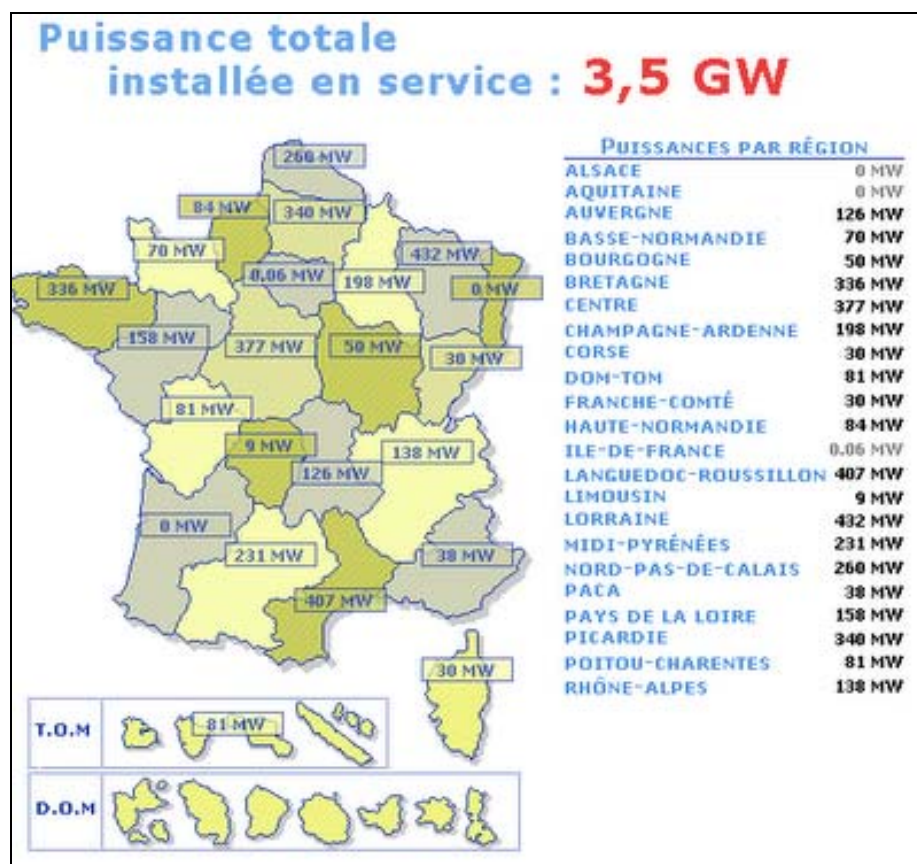


Figure 31 : Carte des puissances installées pour l'éolien par région

La région Centre, avec La Lorraine et Le Languedoc-Roussillon, est l'une des premières régions productrices d'énergie éolienne en France avec 377 MW de puissance installée en service.

L'Eure-et-Loir est le 1<sup>er</sup> département français en nombre d'éoliennes (source SER au 1<sup>er</sup> septembre 2007). En avril 2008, 20 éoliennes sont en service ou autorisées dans le Loir-et-Cher et 18 sont en cours d'instruction (361 et 267 au niveau régional).

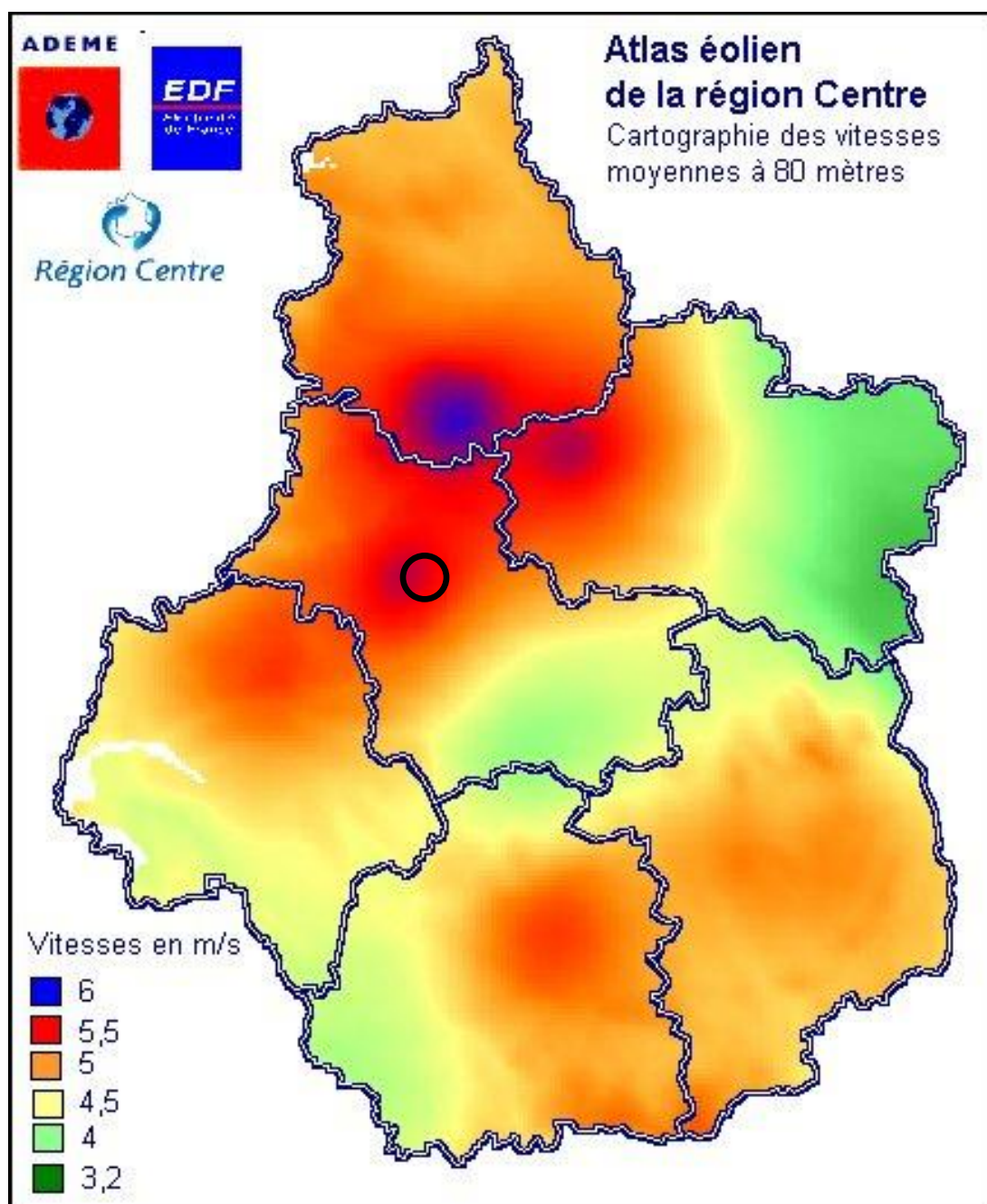


Figure 32 : Cartographie des vitesses de vents en région centre (en m/s à 80 m de hauteur) (Source : ADEME)

*Avertissement : la confrontation des données de cette carte à des mesures sur sites à 50 mètres nous amène à conclure que les vitesses données par l'atlas éolien régional sont fortement sous estimées.*

La commune d'Areines se situe dans une zone favorable identifiée par l'atlas éolien de la région Centre. Par ailleurs, le potentiel éolien n'est pas le seul critère à envisager dans la définition de sites d'accueil pour des parcs. On devra ainsi tenir compte notamment :

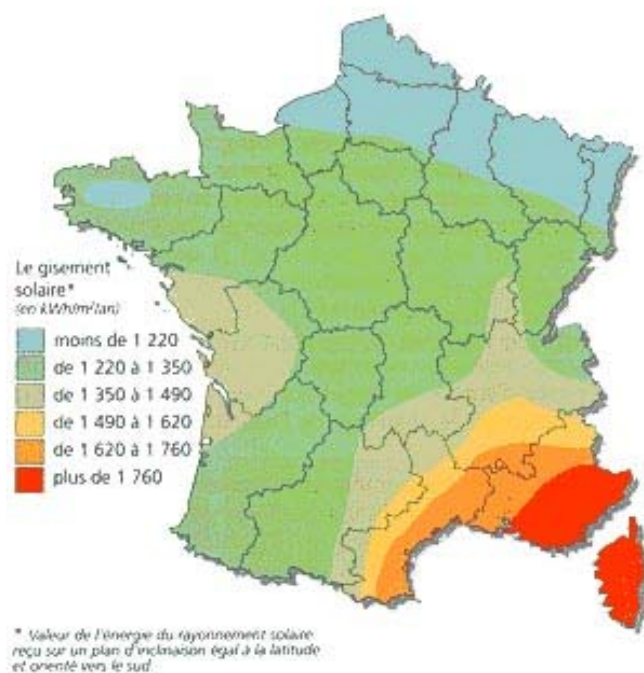
- Des enjeux paysagers et écologiques
- De l'exposition des populations aux nuisances potentielles d'un parc éolien

Depuis juillet 2007, seules les éoliennes autorisées au sein de zones de développement de l'éolien (ZDE) peuvent bénéficier de l'obligation d'achat par EDF, à un tarif réglementé. Les ZDE sont proposées par les communes ou leurs groupements à fiscalité propre, et créées par arrêté préfectoral.

### Energie solaire

Le potentiel solaire de la commune d'Areines semble modéré au regard de la carte ci-dessous. Il existe trois principaux modes d'utilisation de l'énergie solaire :

- Le premier est dit « solaire passif ». Il consiste en l'utilisation réfléchie des apports solaires pour le chauffage de l'habitat.



- Le second est dit « solaire thermique ». Il consiste en l'utilisation de panneaux permettant une circulation d'eau, chauffée par le soleil. En moyenne, on considère que 4 m<sup>2</sup> de panneaux permettent de répondre à 50% des besoins en eau chaude d'une famille de 4 personnes. Signalons toutefois que ce système doit être couplé à un autre système de chauffage.

- Le troisième est dit « solaire photovoltaïque ». Il consiste en l'utilisation des rayons solaires pour produire de l'énergie électrique. On considère que 20 m<sup>2</sup> suffisent à produire l'électricité consommée par une maison individuelle. Cependant, compte tenu des difficultés à stocker l'électricité produite, il convient de conserver un branchement au réseau. En période ensoleillée, le surplus est alors revendu.

Figure 33 : Carte du potentiel solaire en France (en kWh/m<sup>2</sup>/an) (Source : ADEME)

Il apparaît essentiel, compte tenu de ce potentiel et des enjeux énergétiques, que le règlement du PLU encourage, ou en tout cas n'entrave pas, le recours au solaire passif (« droit au soleil »), thermique et photovoltaïque.

### « Géothermie » très basse énergie

Selon l'atlas géothermique de la région Centre, la commune d'Areines n'est pas située sur un gisement géothermal important, contrairement à d'autres zones proches, autour de Blois, Chartres et Orléans.

Le potentiel reste cependant intéressant en géothermie de type très basse énergie (pompes à chaleur). Le principe est de faire circuler un fluide caloporteur à environ un mètre sous terre (environ 14°C) et de le faire chauffer dans une « pompe à chaleur » (il s'agit en fait du principe du réfrigérateur inversé). Ce système permet de réduire les consommations énergétiques liées au chauffage, d'autant qu'il peut fonctionner en sens inverse en été et jouer le rôle de climatiseur. Le principal problème réside dans le fait qu'il nécessite de l'énergie électrique pour fonctionner, et peut amener de nouvelles consommations imprévues et non souhaitées (climatisation).

### *Valorisation de la biomasse*

C'est notamment au niveau des exploitations agricoles pratiquant l'élevage que se pose cette question. La fermentation des fumiers et lisiers produit du méthane, gaz à effet de serre mais également gaz naturel utilisable pour produire de l'énergie. Une installation de méthanisation présente donc le double avantage de réduire les émissions de gaz et de produire de l'énergie. La méthode permettant de valoriser au mieux le biogaz produit est la cogénération : la chaleur dégagée par sa combustion sert à la fois à produire de l'électricité et à alimenter des réseaux de chaleur. La fraction fermentescible des déchets ménagers peut également faire l'objet d'un traitement par méthanisation, l'inconvénient réside dans la difficulté de valoriser les digestats en agriculture.

### *La combustion du bois*

La filière bois-énergie a connu un développement technique important. Ainsi, l'alimentation de chaudières bois par des granulés ou copeaux ne présente pas plus d'inconvénients que celle d'une chaudière au fioul. Elles peuvent être utilisées dans le cadre du chauffage d'équipements publics ou collectifs (école, maison de retraite, piscine, bâtiments des collectivités...). Sur la commune d'Areines, la ressource est réelle :

Le bois issu de l'entretien du bocage ou des bosquets peut être valorisé de cette manière après déchiquetage. Cette forme de valorisation présente l'avantage de fournir une justification économique à l'entretien du bocage.

Le bois issu des activités industrielles peut également, après déchiquetage, alimenter une chaudière bois. Ceci permet par ailleurs de limiter les quantités de Déchets Industriels Banaux à transporter et à traiter.

La mise en place de chaudières bois doit s'accompagner d'une réflexion en amont sur les ressources à mobiliser, notamment dans le cas de valorisation de bois issu de l'entretien du bocage. Cette démarche peut être l'occasion de partenariats durables entre les collectivités et les agriculteurs, en assurant à la fois :

Un mode de chauffage efficace, simple et économe à long terme,

Un mode de chauffage propre,

Un entretien rentable du paysage

Le Pôle d'Excellence Rurale Énergies Nouvelles Naturelles Émergentes (PERENNE) associe les pays Vendômois et Beauce Val-de-Loire afin d'expérimenter trois filières courtes de bioénergies : le bois-énergie, la valorisation de la paille pour l'alimentation de chaudières collectives, la méthanisation.

De nombreuses solutions sont possibles pour produire des énergies à partir de ressources renouvelables sur la commune d'Areines. Toutefois, ces potentiels ne sont encore que très faiblement exploités, qu'il s'agisse de potentiels mobilisables par les particuliers, les agriculteurs ou les collectivités.

Les tendances passées de développement urbain ont induit une urbanisation particulièrement consommatrice en énergie.

La poursuite de ces tendances entraînera une augmentation des besoins en énergie dans l'ensemble des domaines, difficilement compatible avec la ressource disponible d'une part (épuisement des énergies fossiles) et les objectifs du protocole de Kyoto (réduction des émissions de gaz à effet de serre) d'autre part.

Seule la poursuite et le renforcement des encouragements à consommer moins et à produire plus propre permettront de réellement inverser la tendance pour mener une politique plus durable de gestion des énergies.

## **7.2 Les carrières**

La commune d'Areines ne présente pas aujourd'hui de ressources en matériaux de carrières exploitées.



## Partie 2 DIAGNOSTIC TERRITORIAL



## 1 Analyse structurelle

**Avertissement :** Le défaut de données statistiques issues du recensement de 2009 pénalise la fiabilité des conclusions quant à certaines données qui ne sont plus fournies par l'Insee pour les communes de moins de 2000 habitants. Par voie de conséquence, postérieurement à 1999, nous ne pouvons faire que des suppositions au regard des chiffres disponibles.

### 1.1 Socio-démographie

L'évolution démographique de la population traduit l'attraction et le dynamisme d'une commune. De ce point de vue, c'est aussi un indicateur précieux sur les potentiels de développement d'un territoire.

#### 1.1.1 Croissance de la population ces dernières années

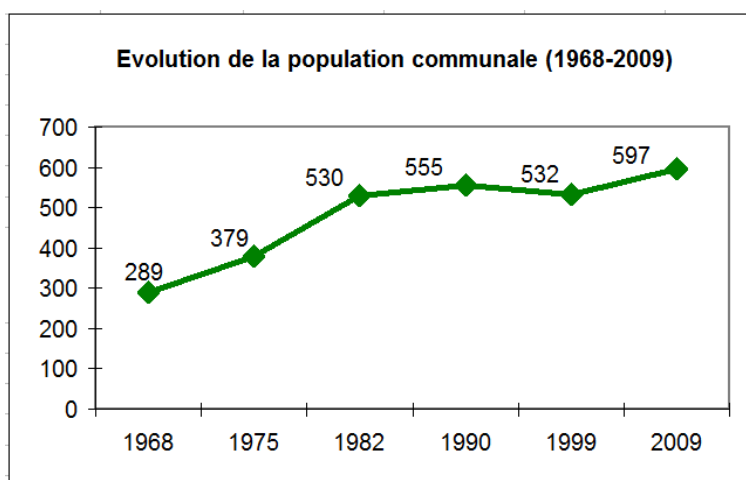


Figure 34 : Evolution de la population d'Areines entre 1968 et 2009  
Source : INSEE

La commune d'Areines comptait 289 habitants en 1968. Après cette date, la population communale n'a cessé de croître pour atteindre 555 habitants en 1990. La population communale connaît une période de croissance exponentielle entre 1975 et 1982 (taux de croissance annuel de 4,9%). Inscrite dans un phénomène marqué de périurbanisation, la commune a durant cette période profité au maximum de sa proximité avec la ville de Vendôme (Construction de logements pour le Lycée agricole).

La commune connaît par la suite un déclin progressif de sa population dans les années 90. Cette régression de la démographie communale s'explique avant tout par une offre foncière et immobilière insuffisante afin de maintenir le niveau de population. Ce phénomène s'explique également par d'autres paramètres : difficulté de se constituer une réserve foncière, volonté municipale de ne pas se développer trop rapidement.

Par la suite, Areines a connu une reprise de la croissance, avec une population de 597 habitants en 2009, 65 habitants de plus qu'en 1999 (soit une croissance démographique annuelle d'environ 1,2%).

### 1.1.2 Une attractivité démographique proche des données cantonales

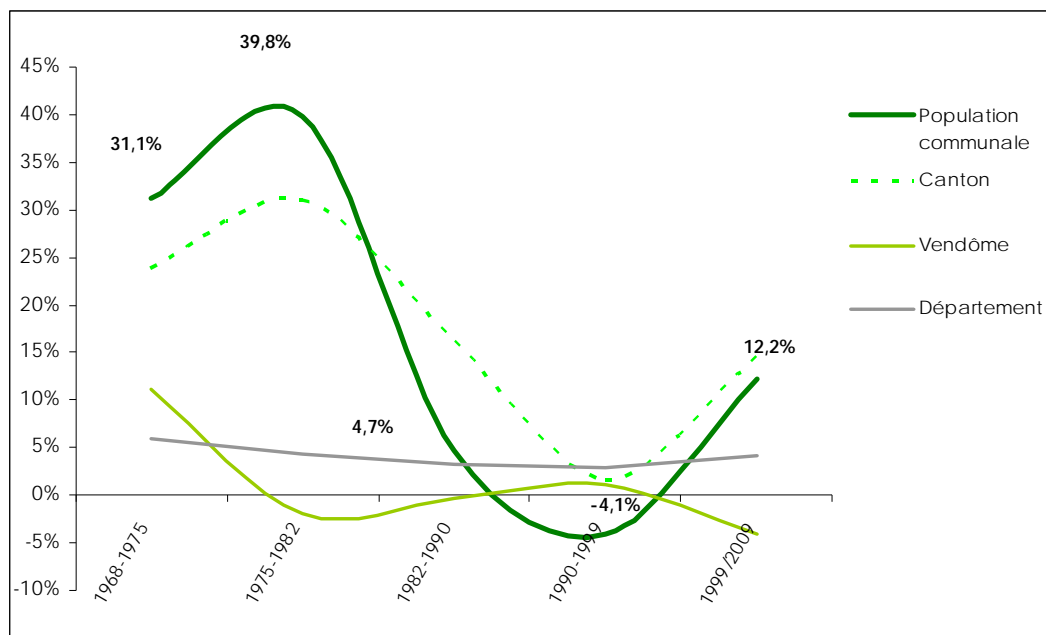


Figure 35 : Croissance démographique comparée depuis 1968

Les contextes communaux, cantonaux et départementaux témoignent d'une croissance forte mais progressivement régressive de la population jusqu'au début des années 90. L'évolution démographique communale suit la courbe de l'évolution cantonale, en étant plus marquée : plus forte hausse dans les années 70, ralentissement et même diminution plus marquée dans les années 90.

L'évolution démographique cantonale est inversée par rapport à celle de Vendôme. La baisse de la population de cette ville a ainsi profité aux communes environnantes qui, pour la majorité d'entre elles, se sont développées. On a à faire à un phénomène de desserrement urbain au profit de la périphérie.

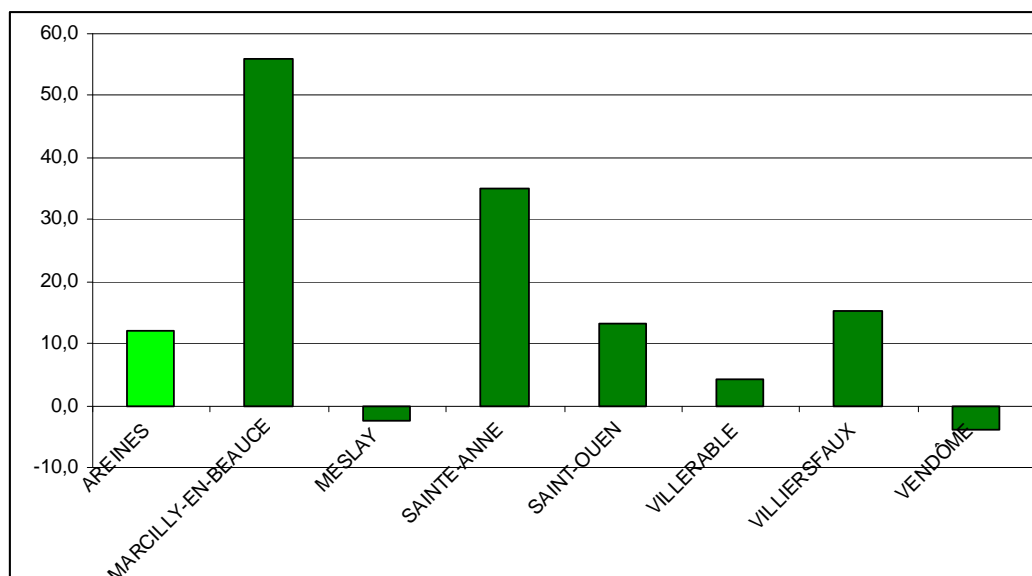


Figure 36 : Taux de croissance de la population entre 1999 et 2009

La comparaison des croissances de la population entre la commune d'Areines et les communes environnantes souligne des différences marquantes entre leur attractivité respective. Ainsi, alors que certaines communes comme Meslay ou Vendôme connaissent une croissance démographique négative entre 1999 et 2009, d'autres, comme Marcilly-En-Beauce ou Saint Anne ont connu une croissance exponentielle sur la même période.

### 1.1.3 Une évolution de la population dictée par le solde migratoire

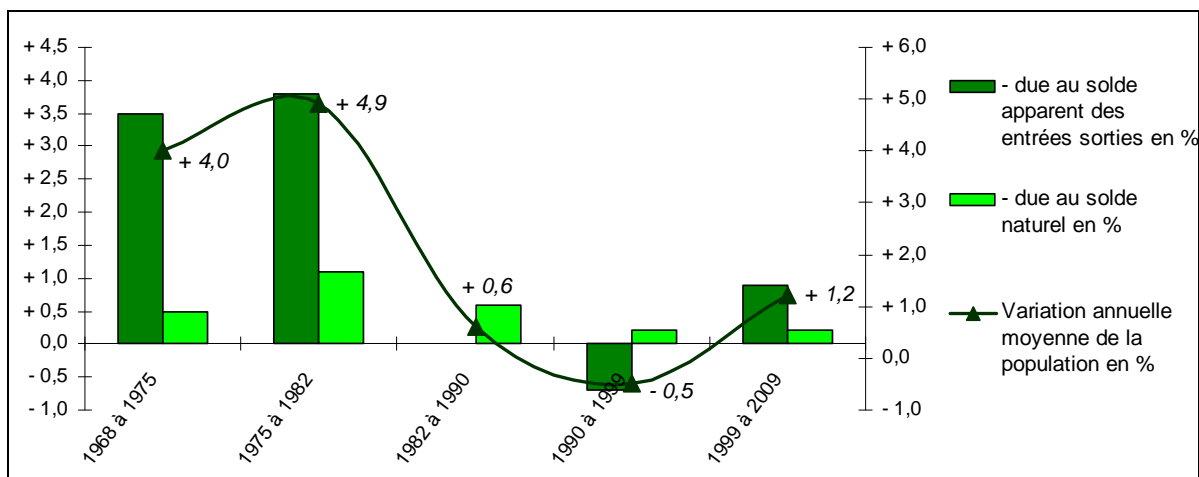


Figure 37 : Evolution du solde migratoire entre 1968 et 2009 à Areines

La croissance significative de la population de l'après guerre jusqu'au début des années 90 s'explique avant tout par un solde migratoire positif. En effet, la commune a par exemple enregistré 117 arrivants supplémentaires sur la période 1975-1982.

Néanmoins, après 1982, le nombre de nouveaux arrivants sur Areines s'est considérablement réduit. Ainsi, entre 1982 et 1990, la commune a enregistré un solde migratoire nul. Après 1990, le solde migratoire est devenu négatif, il y a ainsi plus de départs que d'arrivées sur la commune dans les années 90.

Le solde naturel est lui positif sur la période 1968-2009, néanmoins, depuis 1982, la valeur annuelle stagne à +0,2%.

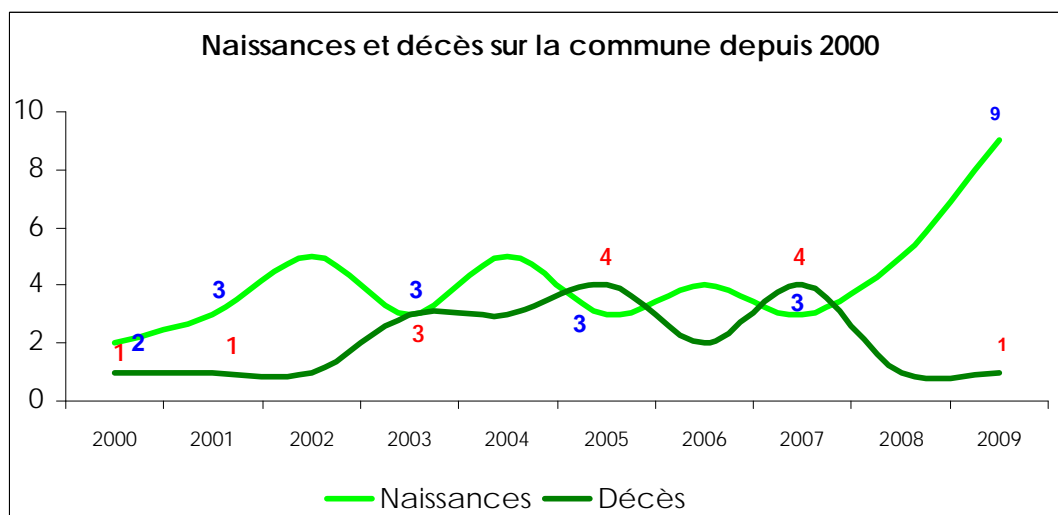


Figure 38 : Nombre de naissances et de décès répertoriés sur la commune entre 2000 et 2009

Le nombre de naissances et de décès sur la commune d'Areines entre 2000 et 2010 révèle un solde naturel positif mais faible. Cependant, le nombre de naissances a particulièrement progressé ces deux dernières années en raison de l'installation de jeunes ménages sur la commune. Si elle est amenée à se poursuivre, une telle évolution aura sans aucun doute des répercussions sur les effectifs scolaires de l'école publique.

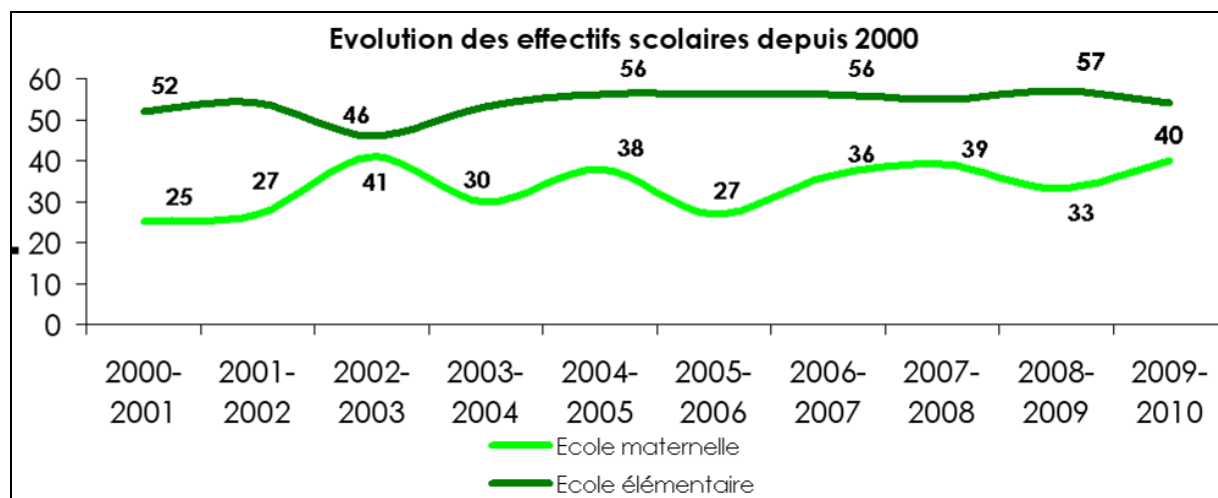


Figure 39 : Evolution des effectifs scolaires entre 2000 et 2010

Globalement, les effectifs des écoles de la commune sont stagnants sur la période 2000-2010. Les effectifs de l'école élémentaire sont en légère progression mais fluctuent selon les années. L'école accueille 55% d'élèves originaires d'Areines, le reste des élèves provenant essentiellement de Meslay, en regroupement scolaire avec Areines.

#### 1.1.4 Une population en cours de vieillissement

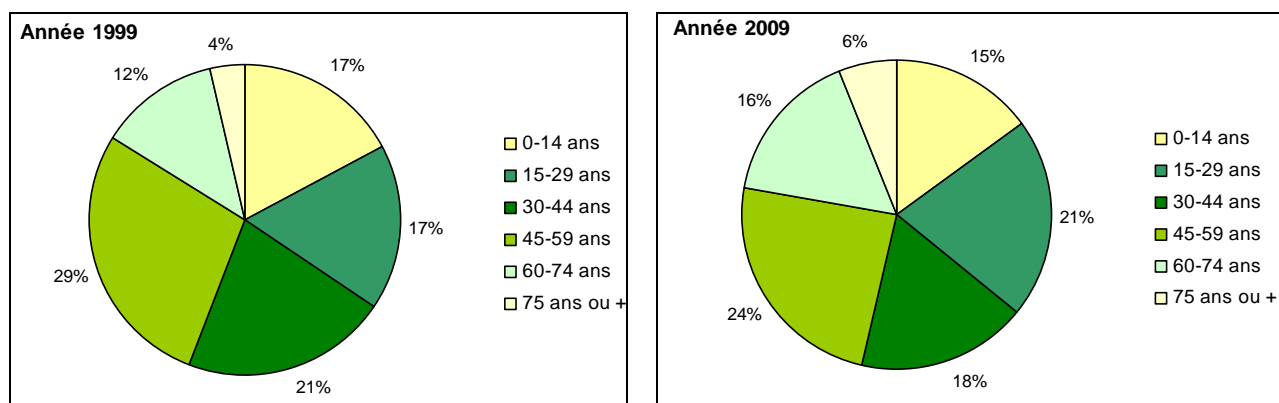


Figure 40 : Structure par âge de la population en 1999 et 2009

L'analyse de la structure de la population d'Areines par âge témoigne d'un socle important de personnes dont l'âge est compris entre 45 et 59 ans, tranche d'âge qui représente 24% de la population totale. Un vieillissement de la population est prévisible dans les années à venir avec le passage des 45-59 ans à l'âge de la retraite. Ce phénomène doit être anticipé à Areines par un renouvellement régulier de la population.

Aujourd'hui, la pyramide des âges d'Areines possède une base et un sommet atrophiés ce qui confirme cette prédominance des actifs dans la structure communale.

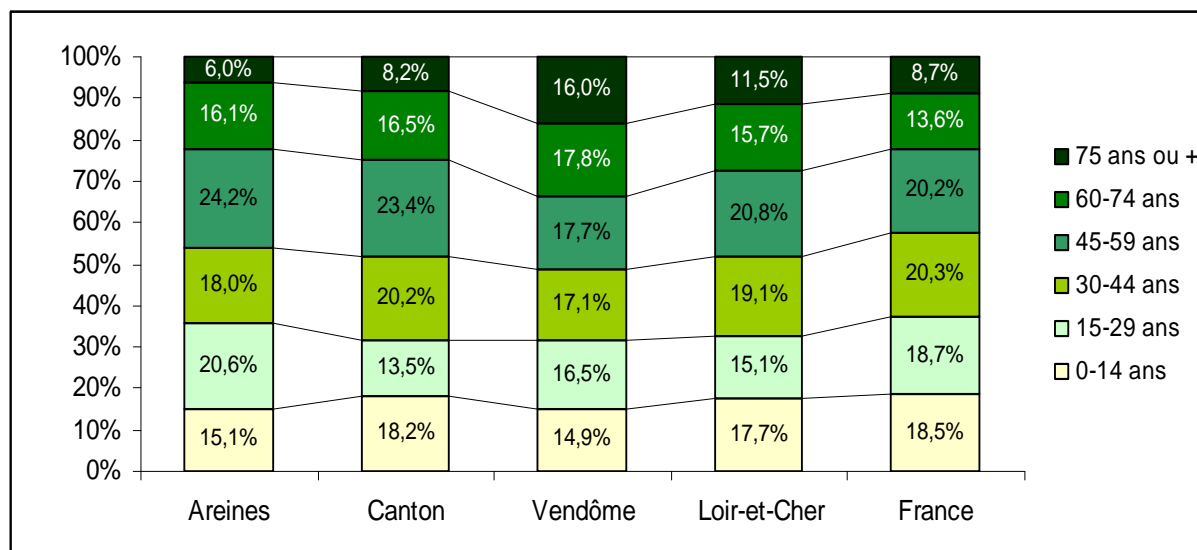


Figure 41 : Structure par âge de la population communale en 2009

En comparaison avec les statistiques cantonales et départementales, la population d'Areines reste jeune. La part de personnes dont l'âge est compris entre 15-29 ans est particulièrement forte, ce qui peut s'expliquer par la présence du lycée agricole. A l'inverse, les personnes dont l'âge est supérieure à 75 ans sont elles, largement sous représentées en comparaison avec les territoires voisins.

La population âgée, dont l'âge est supérieur à 60 ans, est légèrement plus faible à l'échelle communale en comparaison avec les données cantonales et départementales. Néanmoins, le passage des 45-59 ans aux tranches supérieures risque d'inverser ce phénomène dans les années à venir générant ainsi un vieillissement important de la population. Ce vieillissement de la population ne sera pas sans effets sur la structure du logement de la commune dans les années à venir.

#### - Une structure familiale en évolution

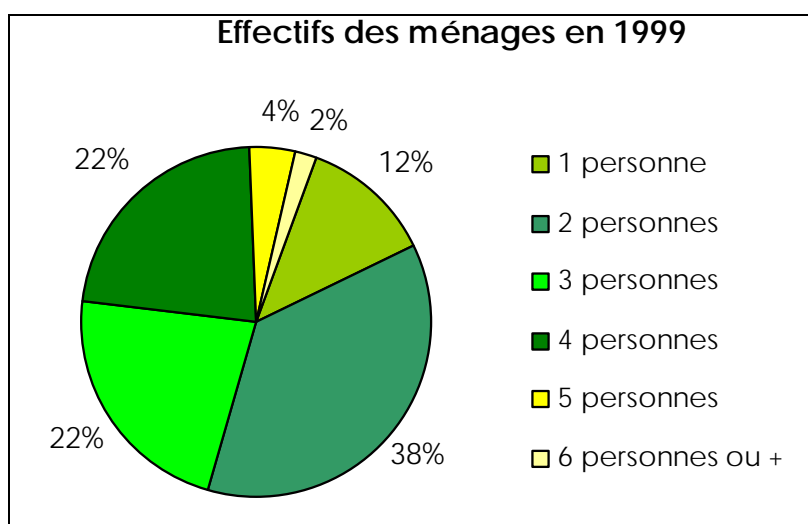


Figure 42 : Structure des ménages d'Areines en 1999

En 1999, les ménages composés de deux personnes dominant. Ce chiffre est à mettre en relation avec le desserrement familial connu par Areines ces dernières années (diminution du nombre moyen de personnes par ménage). En raison du phénomène de vieillissement de la population enregistrée depuis 1999, il est fort probable que la part des ménages de 1 et 2 personnes augmente encore dans les années à venir.

La faible part des ménages composés d'une seule personne s'explique par le nombre encore réduit de personnes dont l'âge est supérieur à 60 ans.

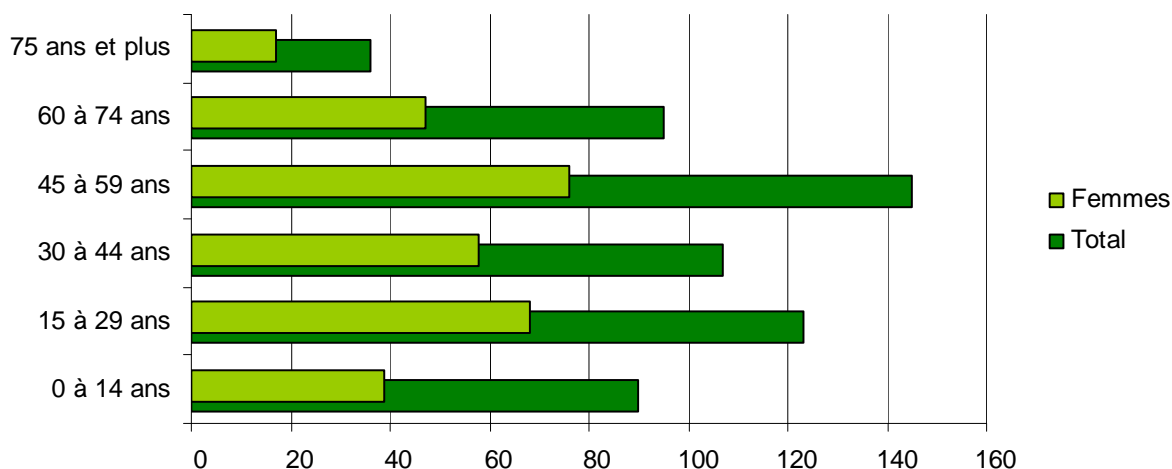


Figure 43 : Population communale par sexe en 2009.

Les populations masculine et féminine sont représentées de façon égale sur la commune au niveau de toutes les tranches d'âge.

### 1.1.5 Besoins démographiques

D'une manière générale, Areines profite, comme les communes voisines, de son positionnement aux portes de Vendôme (cadre de vie et prix du foncier attractifs). La population est jeune, mais la structure par âge de la commune évolue, et Areines se dirige vers un vieillissement de sa population avec le passage des 45-59 ans à la retraite dans les années à venir.

La commune d'Areines pourrait faire face à plusieurs évolutions démographiques qui peuvent compromettre son équilibre et qu'il est donc nécessaire d'anticiper :

- Une croissance démographique non contrôlée
- Un vieillissement de la population accéléré
- Une augmentation possible des ménages d'une personne et de ménages sans enfants (dû au vieillissement de la population et au desserrement familial)

Les besoins de la commune en terme démographique consistent donc à « lutter » contre ces grandes tendances ou du moins à les accompagner, en évitant une mono-spécificité de la population accueillie à Areines : attractivité ciblée de la commune qui se fait en direction des couples avec enfants, parfois en second parcours résidentiel, dans un objectif d'acquisition d'une maison.

Areines a besoin d'accueillir une population plus diversifiée (notamment de jeunes actifs et des ménages modestes), selon un rythme de croissance modéré, permettant la conservation de l'identité de village et le maintien des emplois, des services et des équipements sur la commune, en particulier de l'école communale. A ce titre, la croissance observée dans la décennie 2000 (+1.2% par an) semble un objectif raisonnable.

## 1.2 Habitat

### 1.2.1 Un rythme de construction neuve évolutif

EVOLUTION	1990	1999	2009	Evolution 1990 - 2009
Population	555	532	597	7,6%
Nombre de logements	198	206	237	19,7%
Résidences principales	188	195	226	20,2%
Nombre de personnes par résidence principale	3,0	2,7	2,6	/

Figure 44 : Evolution de la construction d'habitations à Areines entre 1990 et 2009

En parallèle de sa croissance démographique, Areines connaît une croissance de son nombre de logements. Ainsi, le nombre de résidences principales a cru de 20,2% entre 1990 et 2009, soit 31 résidences supplémentaires (construction annuelle de 2 à 3 logements par an). Le rapport entre la population accueillie (+65 personnes) et le nombre de nouvelles résidences équivaut à peu près à 2.

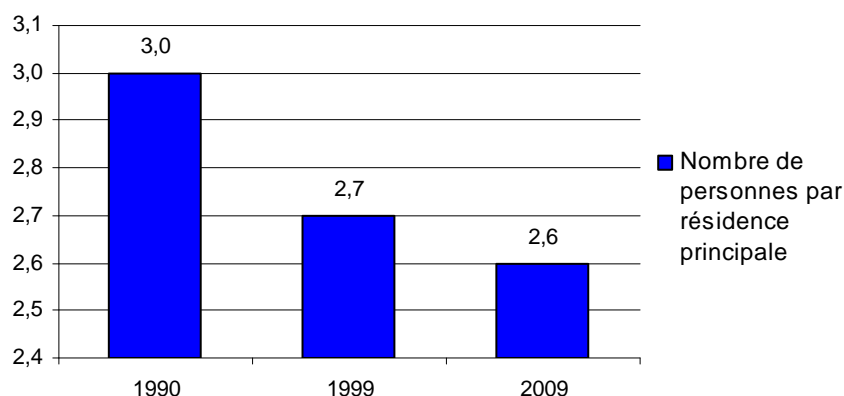


Figure 45 : Nombre moyen de personnes par ménage à Areines

Le nombre de personnes par ménage enregistre une diminution marquée entre 1990 et 2009. En effet, alors que le nombre de personnes par ménage était de 3 en 1990, il n'était plus que de 2,6 en 2009. Cette baisse est due au phénomène de desserrement familial qui s'explique par :

- Des jeunes qui quittent le foyer familial pour leurs études ou leur premier emploi
- Des changements de la structure familiale : séparation, familles monoparentales, augmentation du nombre de personnes célibataires
- Un vieillissement de la population : personnes âgées seules ayant perdu leur conjoint

Le passage de la tranche d'âge des 40-59 ans à la tranche d'âge supérieur risque de perpétuer ce phénomène dans les années à venir.

Entre 1990 et 2009, Areines a enregistré une croissance de 20% de son parc de logements, situant la commune dans la moyenne par rapport aux autres communes du canton.



*- Les tendances récentes de la construction neuve*

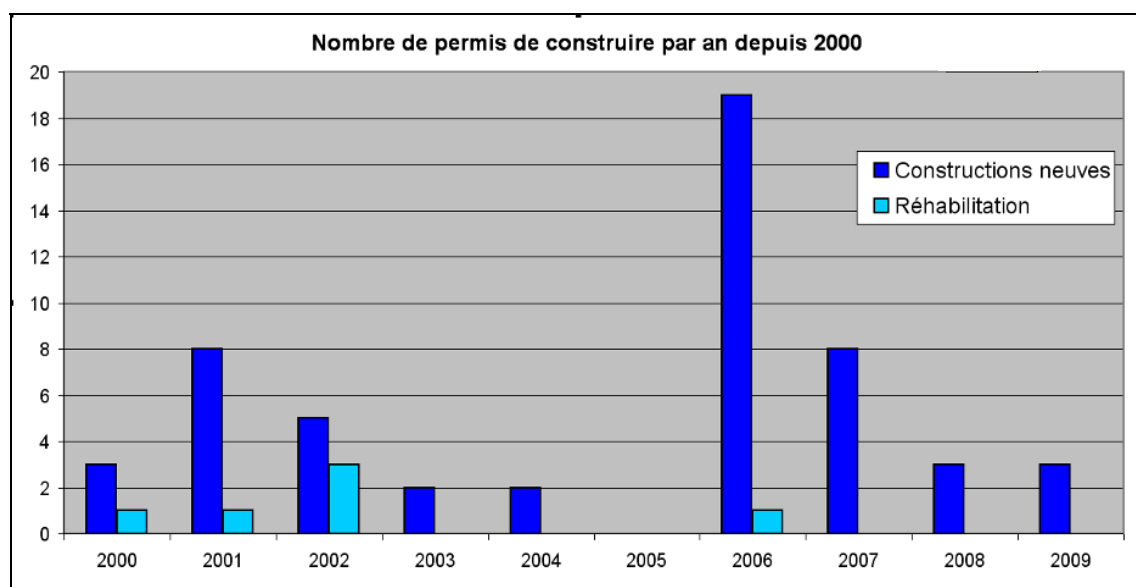


Figure 46 : Rythme de la construction résidentielle depuis 2000

Le rythme de constructions neuves enregistré sur la commune depuis 2000 est faible avec une moyenne de 3,7 logements par an. En 2005, il n'y a même pas eu de construction neuve. Néanmoins, la construction de logements a légèrement cru ces dernières années avec notamment un pic de constructions neuves en 2006 avec 19 permis de construire déposés, suite au démarrage du lotissement des jardins. La part de logements vacants est minimale à Areines (2,4%), par conséquent le nombre de logements réhabilités a été particulièrement faible ces dernières années.

### 1.2.2 Une croissance faible du parc de logements en comparaison avec les entités voisines

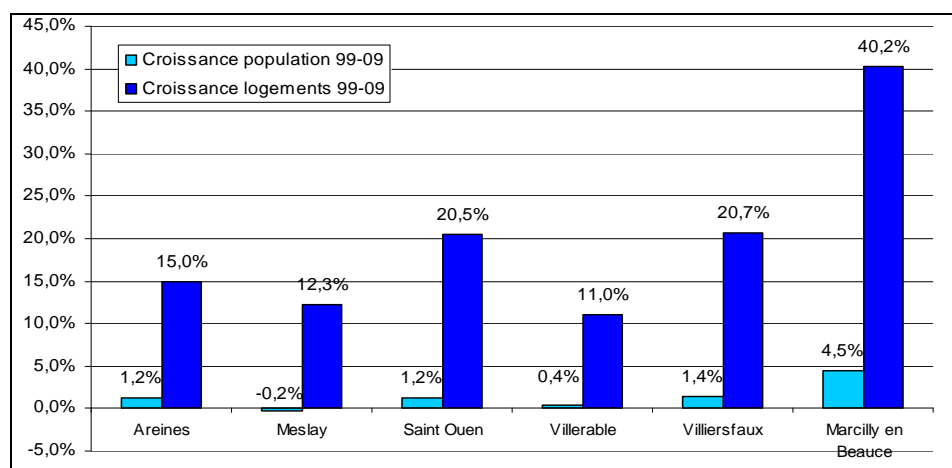


Figure 47 : Croissance comparée de la démographie et du parc de logements entre 1999 et 2009

Au sein de certaines communes voisines, la croissance significative du parc de logements s'est généralement accompagnée d'une croissance démographique (Villerville, Villiersfaux, Marcilly en Beauce, Saint Ouen). Néanmoins, ce constat ne se vérifie pas à l'échelle de Meslay où la croissance importante du parc de logements (12,3%), s'est accompagnée d'une régression de la démographie (-0,2%).

Areines suit les tendances des communes voisines avec une croissance de son parc de logements conséquente (15,0%) accompagnée d'une croissance démographique (1,2%). Cependant, en l'absence de possibilité de réhabilitation de bâti vacant, l'accueil de population est directement lié à la construction de nouveaux logements. Or, celle-ci a été insuffisante par rapport au phénomène de desserrement des ménages.

### 1.2.3 Un parc de logements bien exploité

Le nombre de logements vacants répertoriés sur la commune d'Areines est faible et en légère baisse sur la période 1982-2009.

Par ailleurs, déjà particulièrement faible en 1982 (6%), le taux de résidences secondaires est également en baisse puisqu'il est inférieur à 3% en 2006. Deux principales raisons peuvent justifier ces chiffres :

- Une faible attractivité touristique
- Une pression foncière qui confirme l'attractivité du territoire

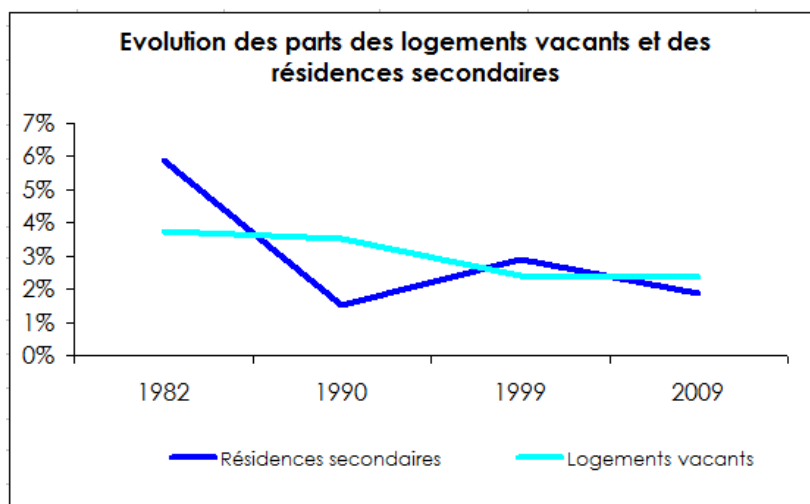


Figure 48 : Evolution des parts des logements vacants et des résidences secondaires

Par leur faible nombre, les logements vacants et les résidences secondaires ne sont pas un potentiel mobilisable pour accueillir de nouveaux habitants.

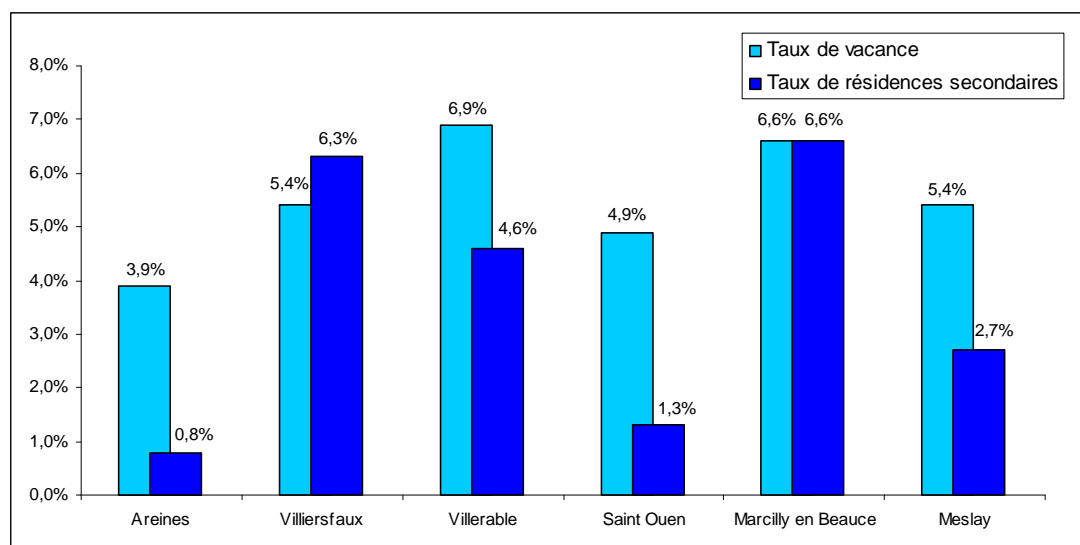


Figure 49 : Taux de résidences secondaires et de logements vacants sur les communes du canton en 2009

Le nombre de logements vacants et de résidences secondaires à Areines apparaît encore plus faible lorsque l'on compare ces chiffres avec les statistiques des entités voisines. De manière générale, les communes environnantes ne souffrent également pas de problèmes de vacances de leur logement (moyenne de 5% à 6% de logements vacants).

Enfin, l'attrait touristique du territoire local explique sans doute la faible proportion de résidences secondaires établies sur l'ensemble des entités territoriales.

#### 1.2.4 Une population ancrée dans le territoire

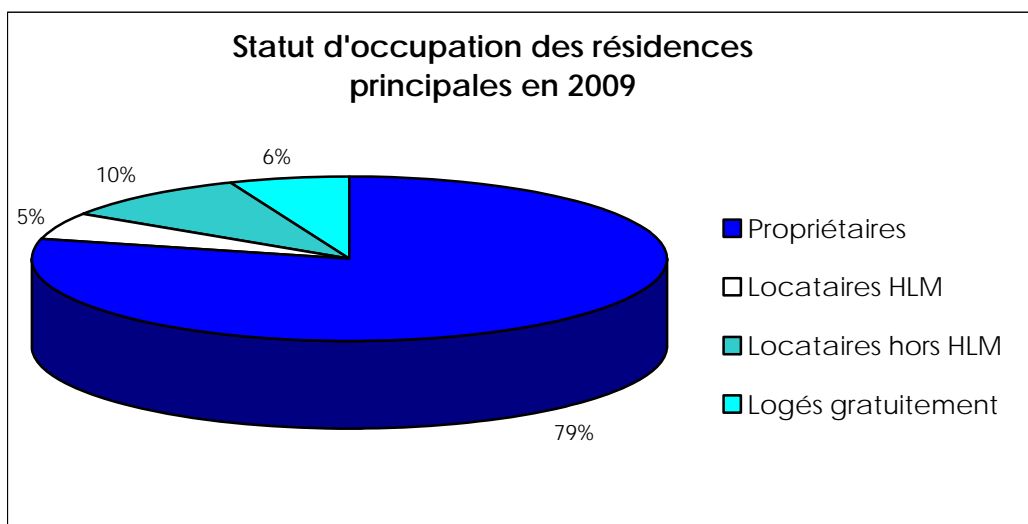


Figure 50 : Structure du parc de logements par statut d'occupation en 2009

Areines revêt les caractéristiques typiques rattachées à une commune périurbaine. Tout d'abord, le parc de logements communal est essentiellement composé propriétaire (79%), le parc de logements locatifs est lui réduit même si il est en légère augmentation entre 1999 et 2009. Enfin, le parc de logements locatifs public est lui aussi faible (5%) même si il est également en progression ces dernières années. Les données à l'échelle du canton sont proches.

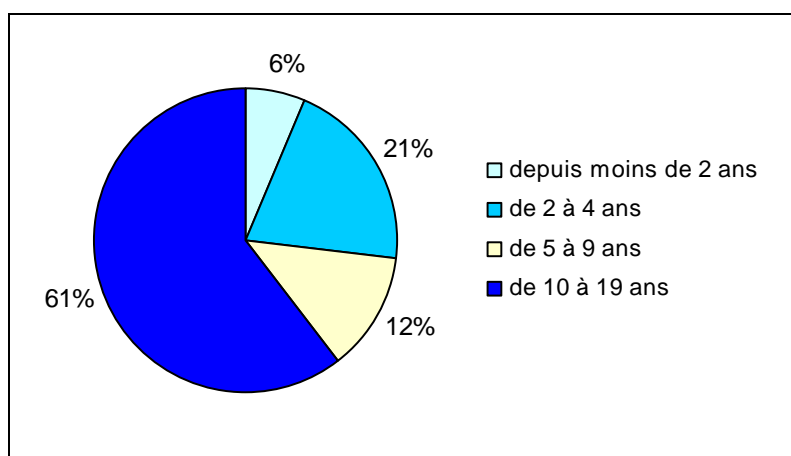


Figure 51 : Ancienneté d'emménagement des ménages en 2009

Areines se caractérise par une stabilité des occupants du parc de logements : 61% des résidents de la commune y ont emménagé depuis plus de 10 ans. La population de la commune est ainsi bien ancrée sur son territoire, néanmoins, la croissance de la construction ces dernières années a engendré une installation de nouveaux ménages sur la commune.

### 1.2.5 Un parc de logements pavillonnaires récent

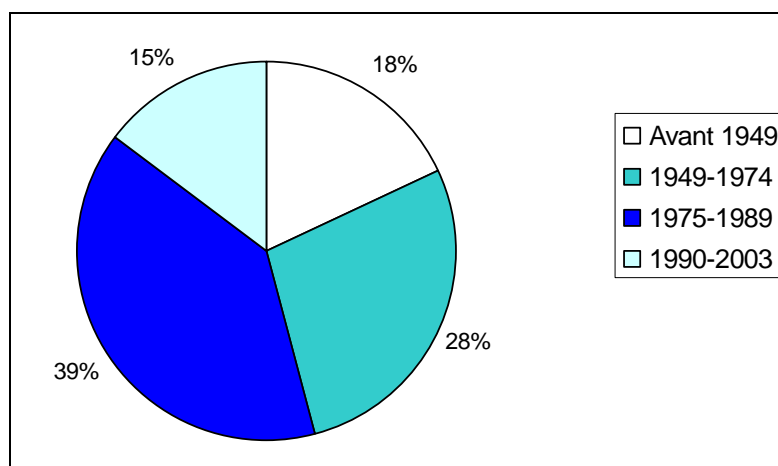


Figure 52 : Structure du parc de logements par âge

Le parc de logements est relativement récent : 39% du parc date de la période 1975-1989 et 28% du parc date de la période 1949-1975.

Seulement 18% du parc de logement d'Areines date d'avant 1949. La commune hérite donc d'une structure ancienne qui s'est trouvée bouleversée par les périodes de construction correspondant au phénomène de périurbanisation de la ville de Vendôme.

### 1.2.6 Une commune possédant des logements de taille importante

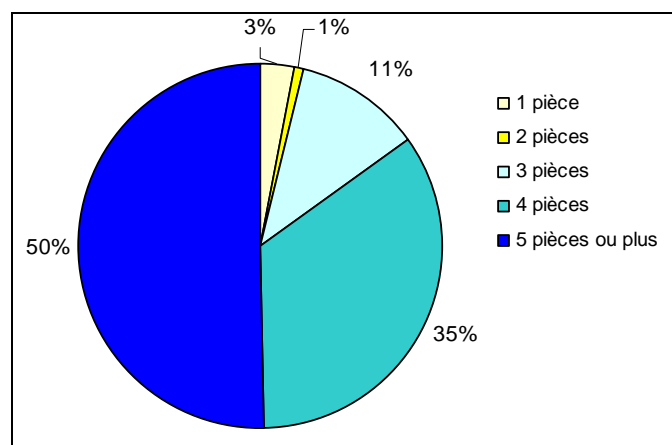


Figure 53 : Structure du parc de logement par taille en 2009

En raison de l'origine et du statut du parc de logements de la commune d'Areines, la taille des logements est généralement importante. Ainsi, 81% des logements de la commune possèdent 4 pièces et plus. Le nombre de pièces par résidence principale s'élevait à 4,7 en 2009.

Cependant, les phénomènes démographiques à l'œuvre à Areines (dessalement familial et vieillissement de la population) entraîneront sans doute une demande en logements de plus petite taille dans les années à venir.

### 1.2.7 Besoins en terme d'habitat et d'équilibre social de l'habitat

Areines a connu une croissance de son parc de logements ces dernières décennies, en particulier entre 1999 et 2009 avec 31 résidences supplémentaires. Le phénomène de desserrement des ménages est reflété par le nombre moyen de personnes par ménages en baisse depuis 1990 avec une valeur de 2,6. De plus, par leur faible nombre, les logements vacants et les résidences secondaires ne sont plus un potentiel mobilisable pour accueillir de nouveaux habitants.

Le parc est en majorité constitué de propriétaires (79%). A l'inverse, le parc locatif social est très faible (5%). La commune répond avant tout aux besoins d'une catégorie particulière de la population, n'ayant pas les moyens d'acquérir une maison individuelle à Vendôme et recherchant le cadre de vie rural d'Areines.

Areines a donc besoin d'une diversification de son parc de logement. L'effort devra porter notamment sur une part de logements sociaux plus importante dans la construction neuve, afin de proposer un parcours résidentiel complet sur la commune, notamment pour les jeunes. Dans le même esprit, la forme urbaine et les tailles de logements proposées devront mieux tenir compte des évolutions actuelles de la société (vieillesse, déshabitation etc.). Les besoins en terme de logements traduiront également la recherche d'une plus grande mixité sociale.

### 1.3 Economie

#### 1.3.1 Areines : Une attractivité résidentielle plus marquée que l'attractivité économique

POPULATION ACTIVE ET EMPLOIS	1999	2009	Evolution 99-09
Population	532	597	12,2%
Population en âge de travailler (15-64 ans)	383	416	8,6%
Population active	274	286	<b>4,3%</b>
... population active occupée	255	258	1,0%
... chômeurs	19	28	48,9%
Taux de chômage	6,9%	9,9%	-1,1
Taux d'activité	51,5%	<b>47,9%</b>	2,9
Emplois	197	175	<b>-11,2%</b>
Indicateur de concentration d'emploi	77,9	56,5	-27,5%

Figure 54 : Tableau économique communal

La population active résidente est plus importante que le nombre d'emplois offerts sur la commune, Areines est ainsi davantage un pôle résidentiel qu'un pôle économique de l'agglomération de Vendôme.

Le taux d'activité est particulièrement élevé à Areines en 2009 (47,9%). Il est, en plus, en légère progression. Ce constat est à mettre en relation avec la part significative de personnes dont l'âge est compris entre 30 et 59 ans. Néanmoins, le passage à la retraite dans les années à venir des personnes dont l'âge est compris entre 40-59 ans risque de faire baisser progressivement le taux d'activité à Areines.

Les actifs faisant construire ont un emploi, ce qui explique que le nombre de demandeurs d'emploi soit particulièrement faible sur la commune, il est de plus en légère régression entre 1999 et 2006. Dans le contexte actuel, ce chiffre a sans doute augmenté.

#### 1.3.2 Des emplois qualifiés en lien avec la présence du lycée agricole

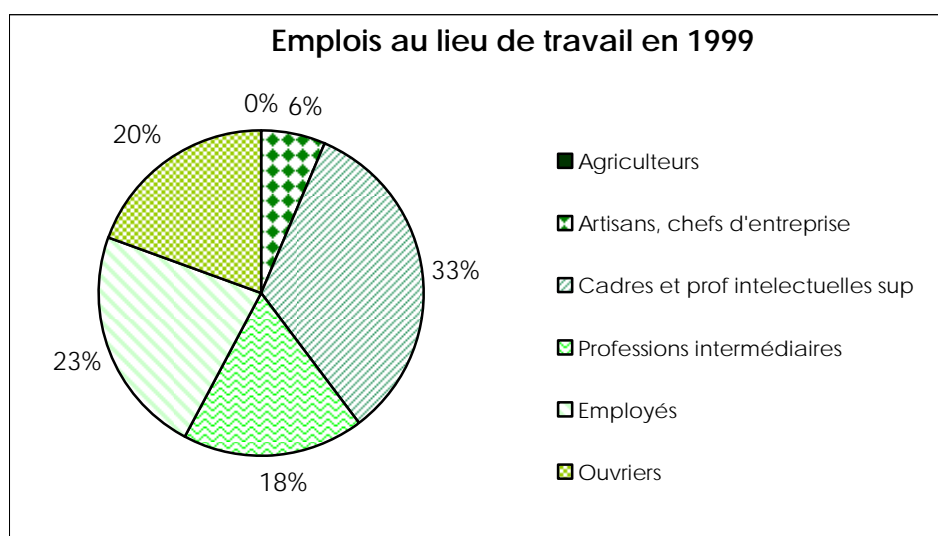


Figure 55 : Emplois au lieu de travail en 1999



La prépondérance d'emplois qualifiés sur la commune d'Areines est à mettre en lien avec la présence du lycée agricole. Cette activité concerne en effet des emplois généralement qualifiés (professeurs, cadres administratifs...). Outre ces derniers, les emplois offerts sur la commune sont généralement des emplois moyennement qualifiés comme les employés ou les professions intermédiaires (41% du total des emplois communaux).

### 1.3.3 Une commune attractive pour les catégories socioprofessionnelles moyennes

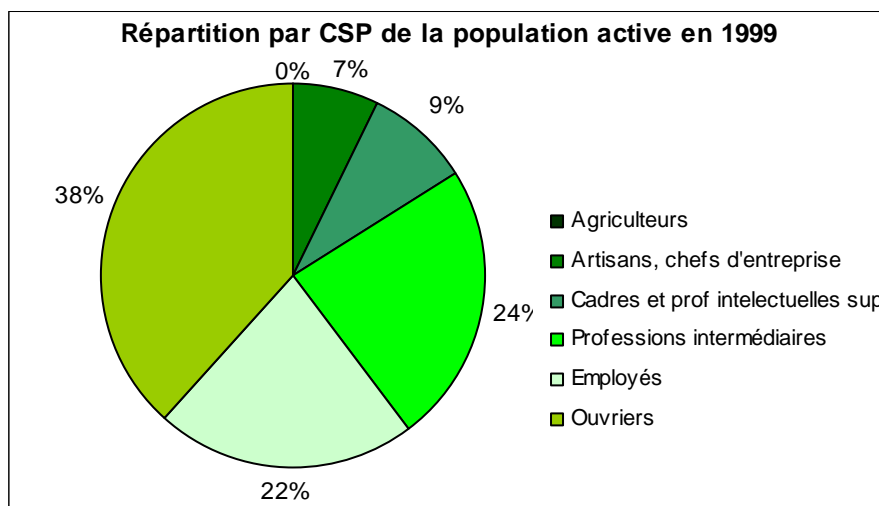


Figure 56 : Répartition par CSP de la population active communale en 1999

Areines est une commune attractive pour les catégories socioprofessionnelles moyennes, les ouvriers, les employés et les professions intermédiaires représentent 84% des actifs résidant à Areines. A l'inverse, seul 9% des actifs résidant au sein de la commune sont des cadres ou des professions intellectuelles,

Pourtant, il existe une forte proportion d'emplois qualifiés à Areines en lien avec l'activité du lycée agricole. Il y a ainsi un décalage entre la structure économique et résidentielle. Sans doute que la ville de Vendôme, son cadre de vie, sont privilégiés dans les choix résidentiels de ces catégories.

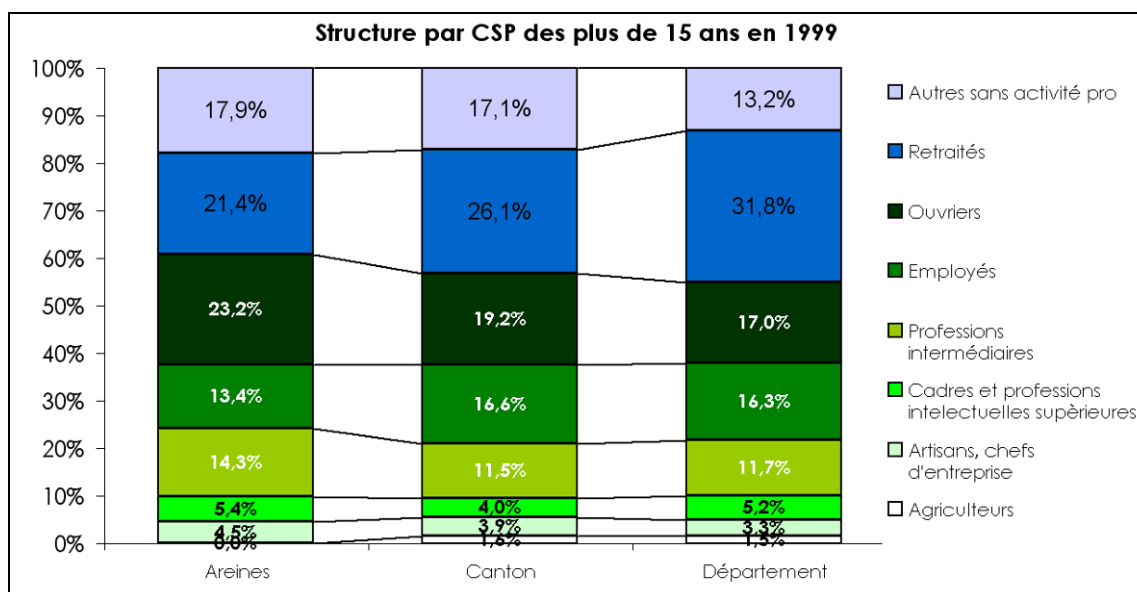


Figure 57 : Structure par CSP comparée de la population active en 1999

La comparaison de la structure par CSP de la population active en 1999 montre certaines différences marquantes entre la situation d'Areines et celles du canton et du département. En effet, tandis que la part des retraités est légèrement inférieure à Areines, la part des ouvriers et des employés et professions intermédiaires est, quant à elle, légèrement supérieure en comparaison avec les données des autres entités. L'offre en logements et sa proximité vis-à-vis de Vendôme expliquent sans doute cette présence au sein de la commune.

#### 1.3.4 Areines, une commune dépendante de l'automobile

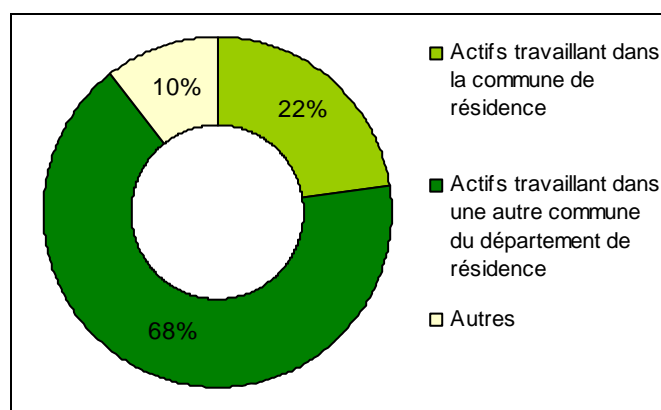


Figure 58 : Statut des travailleurs habitant à Areines en 2009

Sur l'ensemble des actifs, seulement 22% résident dans la commune. Ainsi, seul 1/4 de la population est dite stable, c'est-à-dire habite et travaille au sein de la même commune. 68% des actifs travaillent dans une autre commune du Loir et Cher et 10% travaillent dans un autre département ou une autre région. On lit dans les chiffres l'influence du pôle de Vendôme.

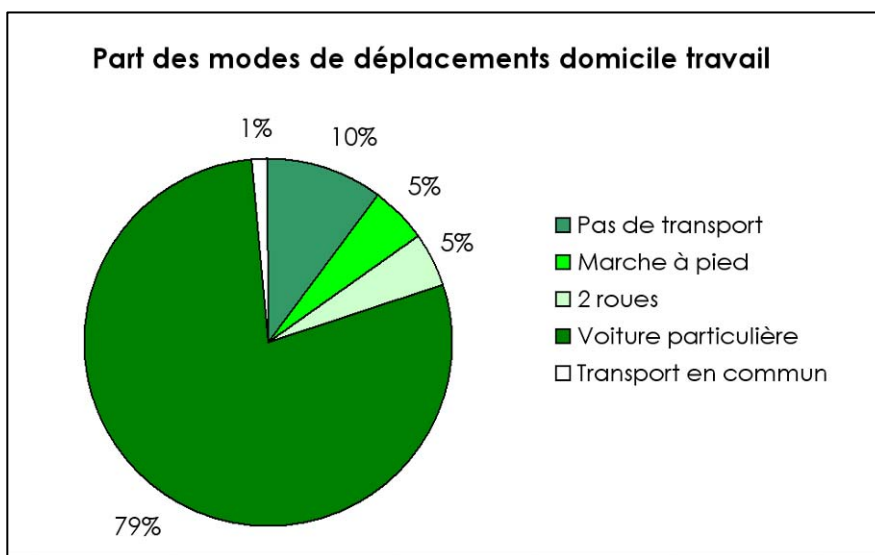


Figure 59 : Part des modes de déplacements domicile-travail

La voiture est le mode de transport quasi exclusif des actifs de la commune d'Areines (79% des déplacements domicile-travail). Cette utilisation significative de la voiture est logique par rapport au nombre conséquent d'actifs résidant à Areines qui travaillent dans une autre commune du département.

La marche à pied ou les deux roues ne représentent que 10% des déplacements domicile travail

Enfin, malgré l'existence d'une offre de transport en commun au sein de l'agglomération de Vendôme, seulement 1% des habitants de la commune utilisent les transports en commun dans leurs déplacements domicile-travail.

Cette situation s'explique par différents facteurs :

- La faible offre d'emplois sur Areines ne permet pas aux habitants d'utiliser le vélo ou la marche à pied pour se rendre au travail, même si ces modes pourraient se développer.
- Malgré l'existence de deux réseaux de bus au sein de l'agglomération de Vendôme (Transport en Loir et Cher et le réseau urbain V'bus), la fréquence de desserte de la commune d'Areines par les transports en commun n'est pas suffisante pour promouvoir une véritable alternative à la voiture.

L'usage de la voiture dans les déplacements domicile travail a légèrement cru entre 1999 et 2006 (+14%) au détriment de l'usage de la marche à pied (-46%) et des deux roues (-4,8%). Par ailleurs, l'usage des transports en commun commence à se développer (+200% entre 1999 et 2006). Cependant, ce chiffre est à modérer car il porte sur un petit volume.

### 1.3.5 Une commune dépendante du lycée agricole, principal employeur de la commune

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	206	100,0	44	0	0	0	162
Agriculture, sylviculture et pêche	0	0,0	0	0	0	0	0
Industrie	8	3,9	8	0	0	0	0
Construction	13	6,3	13	0	0	0	0
Commerce, transports et services divers	4	1,9	4	0	0	0	0
dont commerce, réparation auto	0	0,0	0	0	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	181	87,9	19	0	0	0	162

Champ : ensemble des activités.  
Source : Insee, CLAP.

Figure 60 : Activités économiques établies sur le territoire communal en 2009

Situé au Sud de la commune sur une surface d'environ 100 hectares, le lycée agricole d'Areines est, avec 162 salariés, le plus important employeur sur la commune. Ce service public représente à lui seul près des ¾ des emplois communaux. Les autres activités sont très limitées, il existe ainsi seulement un commerce sur la commune, l'industrie et la construction ne représentent que 10% des emplois et enfin, les quelques services (taxis, ambulance, entreprise de nettoyage...) n'emploient qu'environ 20 salariés. La majorité des entreprises communales est composée de moins de 10 salariés.

L'emploi sur Areines est ainsi dépendant de l'activité du lycée agricole, en effet, excepté ce dernier, l'activité économique communale est peu développée.

### 1.3.6 Tourisme et sentiers de randonnées

Plusieurs circuits existants sur la commune intègrent le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées du Loir-et-Cher (carte ci-dessous).

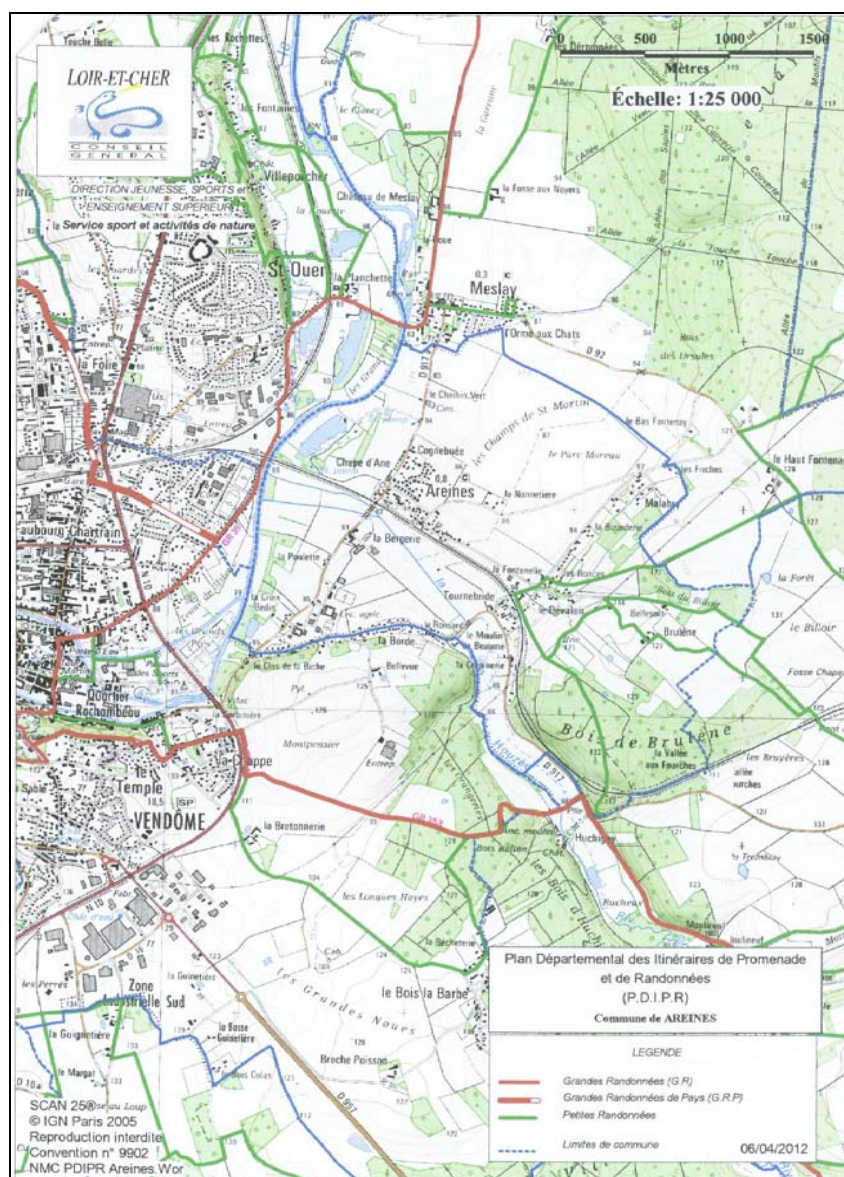


Figure 61: Carte du PDIPR sur la Commune d'Areines - Source PAC

On répertorie ainsi un itinéraire nommé « Fresques et peinture murales en Vallée du Loir » qui s'étend sur 80 km. Il permet de découvrir les églises et chapelles de la Vallée du Loir riches en fresques et peintures murales. Il passe ainsi par l'église Notre-Dame d'Areines aux remarquables fresques murales (restaurées dans les années 80), typiques de l'Ecole du Val-de-Loire avec leurs tonalités d'ocre rouge et de bleu.



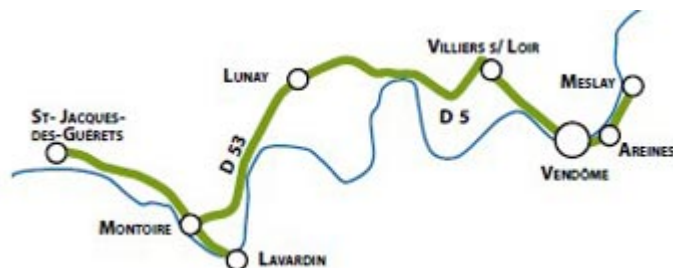


Figure 62 : Itinéraire « Fresques et peintures murales en Vallée du Loir » - Source : vendome-tourisme.fr

La commune est longée au Sud et à l'Ouest par le GR35 et dispose de chemins de petite randonnée sur le coteau. Les itinéraires sont représentés sur la carte des particularités patrimoniales d'Areines (2.1 Analyse patrimoniale).

Le schéma directeur cyclable prévoit également la réalisation ou l'aménagement d'itinéraires sur la Commune d'Areines.

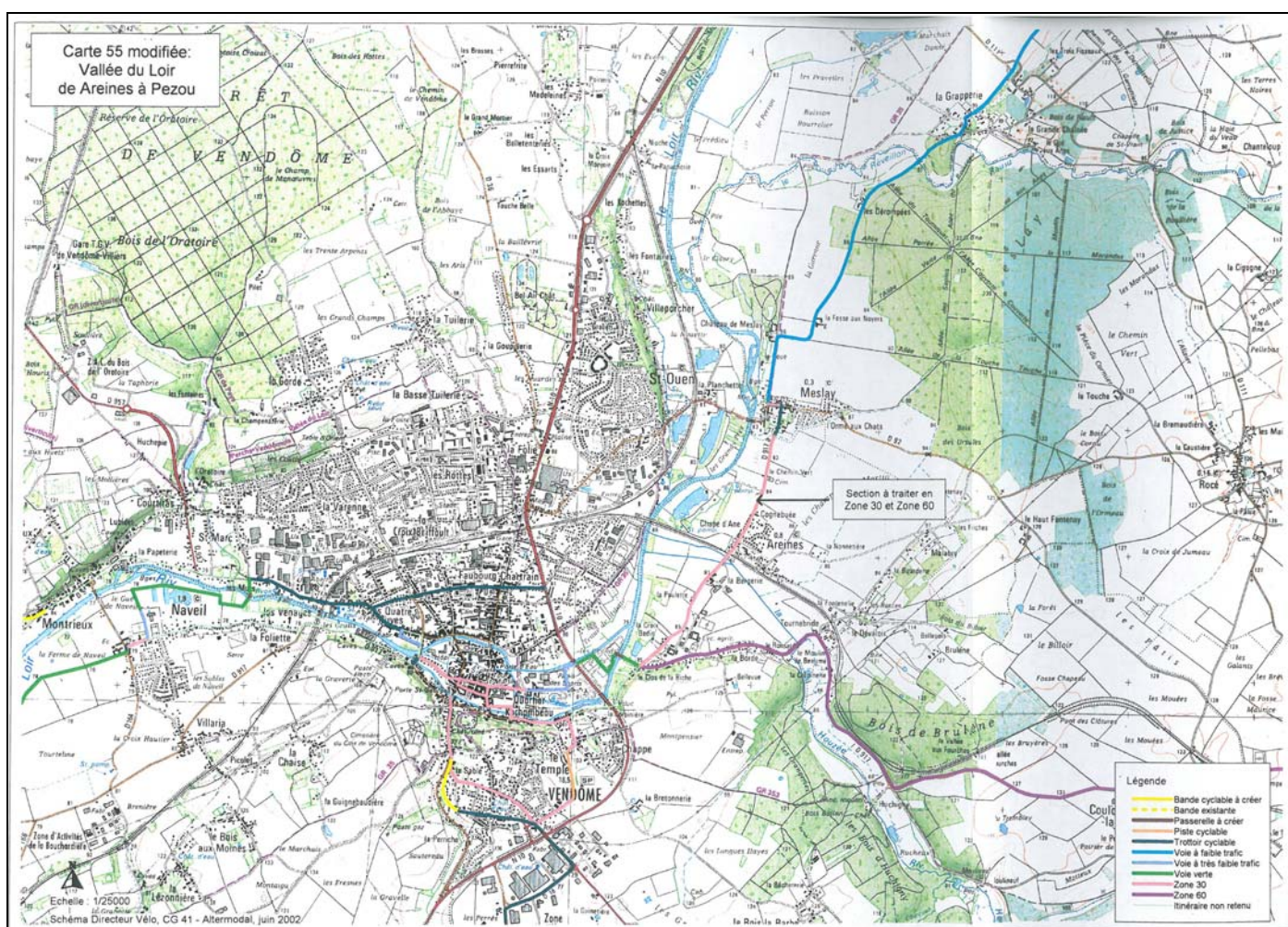


Figure 63 ; Carte du Schéma Directeur Cyclable - Source PAC

En 2012, l'INSEE n'a répertorié aucun hôtel, ni aucune chambre d'hôtes sur le territoire communal. On recense toutefois la présence du gîte de la Bergerie composé de huit studios de deux personnes « dans une maison de caractère du XIXe siècle, avec jardin et dépendances, située au cœur du Perche vendômois dans la vallée du Loir ». (coeur-val-de-loire.com)

### 1.3.7 Besoins économiques

Areines compte près d'un emploi pour deux actifs, ce qui confirme sa fonction avant tout résidentielle. Les emplois offerts le sont principalement par le lycée agricole : les catégories d'ouvriers, d'employés et de professions intermédiaires sont dominantes.

Ce décalage entre emplois offerts et population résidente entraîne l'augmentation des déplacements quotidiens, avec l'utilisation quasi-exclusive de la voiture. Areines a besoin de maintenir des emplois pour ne pas accentuer l'effet « commune dortoir » qui caractérise certaines communes périurbaines. Dans ce sens, elle doit proposer des possibilités d'extension des activités existantes et des terrains constructibles pour l'activité économique (notamment au niveau de la ZA de Tournebride et du lycée agricole). Elle doit également proposer des possibilités de logements aux personnes qui travaillent sur son territoire.



## 1.4 Agriculture et analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

L'activité agricole remplit deux rôles essentiels au niveau du territoire. D'un côté, elle permet le développement économique en initiant des emplois. Et d'un autre côté, elle participe à la préservation des paysages et des ressources, et de leur qualité (eau, biodiversité etc.).

*Les données INSEE sur l'agriculture à Areines ne sont disponibles que pour les années 1988 et 2000. Lorsque cela est possible, certaines données ponctuelles plus récentes, issues du RGA 2010, complètent l'analyse.*

### 1.4.1 Caractéristique de la Vallée du Loir amont

Selon le document du SCOT de Vendôme, Areines se situe dans l'entité agricole de la Vallée du Loir Amont, avec les communes de Vendôme, Meslay, Saint-Ouen et Saint-Firmin-des-Prés. Les caractéristiques de cette entité sont décrites dans le tableau suivant :

#### La Vallée du Loir amont

<i>Système dominant</i>	<i>Systèmes secondaires</i>	<i>Incidences territoriales</i>
Exploitations en grandes cultures non irriguées (SAU supérieure ou inférieure à 150 hectares).	Exploitations en grandes cultures irriguées (ou partiellement) de plus de 150 hectares - activités d'élevages avec des ateliers bovin-viande ou bovin-lait (plutôt associées à de grandes cultures) - exploitations horticoles.	Les exploitations sont dispersées sur le territoire. Les exploitants en grandes cultures de plus de 150 hectares sont localisés sur les plateaux, tandis que l'on retrouve les autres systèmes d'exploitation répartis dans la vallée et les coteaux. Ces zones sont donc d'une plus grande fragilité, notamment concernant les élevages de bovins allaitants.

Figure 64 : Descriptif de l'agriculture de la vallée du Loir Amont – Source : SCOT de Vendôme

### 1.4.2 Un secteur primaire peu influent sur l'activité économique

La surface cultivée par des exploitants extérieurs à la commune représente 246 hectares soit plus de la moitié du territoire communal. Cependant, le secteur primaire n'est plus représentatif en nombre d'emplois sur la commune. Areines ne compte qu'une seule exploitation agricole ayant son siège dans la commune. Il s'agit de la ferme pédagogique rattachée au lycée agricole. Le nombre d'exploitations agricoles a baissé de 11 sièges à 1 entre 1988 et 2010.

Nombre d'exploitations agricoles		
2010	2000	1988
1	3	11

Figure 65 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles sur Areines – Source : Agreste

### 1.4.3 Une diminution de la Surface Agricole Utile (SAU)

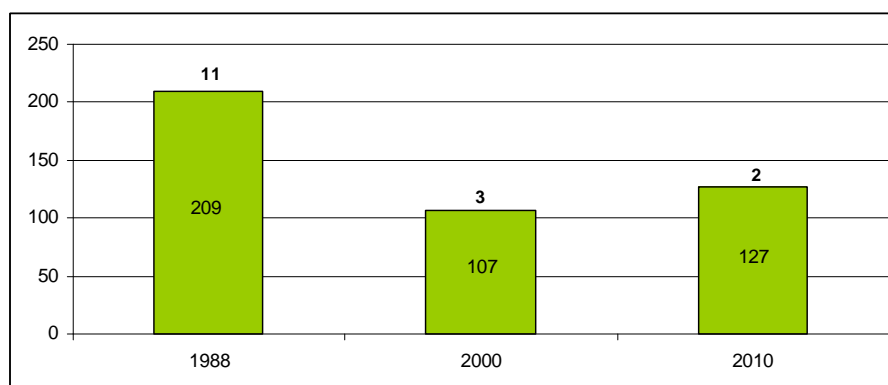


Figure 66 : Evolution de la SAU des exploitations entre 1988 et 2010 à Areines (en ha)

A l'échelle de la commune, entre 1988 et 2010, la Surface Agricole Utile (SAU) a d'abord diminué de 47% jusqu'en 2000, puis elle a connu une augmentation de 17% notamment dû au développement de la ferme agricole pédagogique.

Les structures se concentrent en passant d'une surface moyenne de 19 ha par exploitation en 1988 à 36 ha en 2000. Quant au nombre d'exploitations, la valeur est passée de 11 en 1988 à 3 en 2000, soit une diminution de 33%. Ce mouvement, entamé dès les années 60 par le remembrement, se poursuit aujourd'hui.

### 1.4.4 Une prédominance de la culture céréalière et de l'élevage

Cheptel <i>en unité de gros bétail, tous aliments</i>		
2010	2000	1988
112	88	166

Evolution du cheptel – Source : Recensement agricole, Agreste

Orientation technico-économique de la commune	
2010	2000
Polyculture et polyélevage	Polyculture et polyélevage

Orientation technico-économique – Source : Recensement agricole, Agreste

Le cheptel a connu une hausse en unité de gros bétail depuis 2000 passant du nombre de 88 à 112 bêtes. Les données pour les cultures sont soumises au secret statistique. Globalement, la surface agricole du territoire communal est majoritairement consacrée à la culture céréalière (blé, maïs et orge) et au polyélevage.

#### 1.4.5 Consommation d'espaces

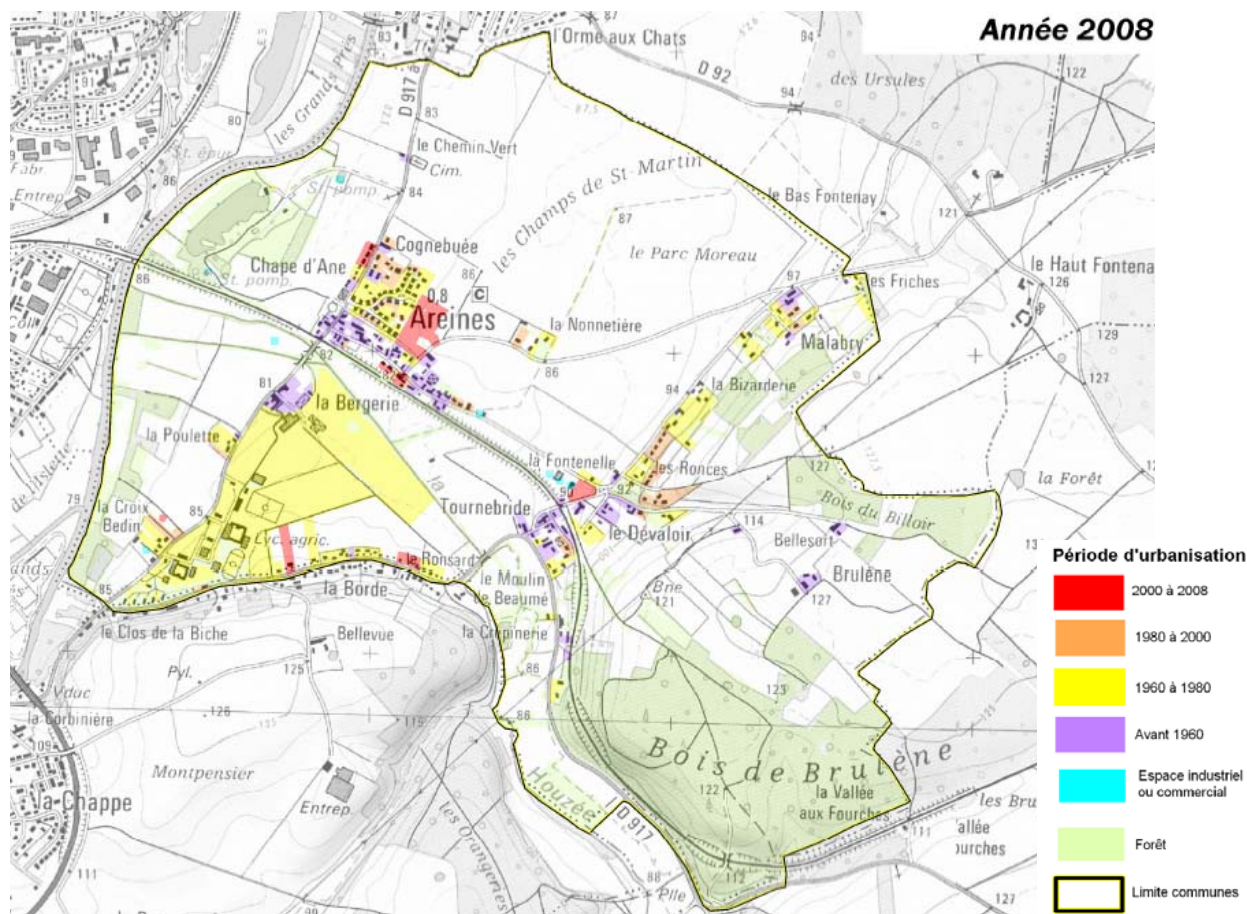


Figure 67 : Périodes d'urbanisation sur Areines en 2008 – Source DDT 41

La diminution de la Surface Agricole Utile constatée précédemment montre déjà une urbanisation croissante du territoire communal. Les nouvelles constructions ont tendance à se développer à proximité ou en continuité du bourg, le long des axes routiers et au niveau des zones déjà urbanisées.

Globalement sur le territoire communal, la surface moyenne des terrains abritant des maisons depuis 1960 est d'environ 1 000 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, la surface moyenne des maisons est de 152 m<sup>2</sup>.

<b>SURFACE TERRAIN</b>	<b>1960 à 1979</b>	<b>1980 à 1999</b>	<b>2000 à 2008</b>
Ensemble (m²)	70367	51298	33498
Moyenne (m²)	914	1006	1015

<b>SURFACE MAISON</b>	<b>1960 à 1979</b>	<b>1980 à 1999</b>	<b>2000 à 2008</b>
Ensemble (m²)	11685	7856	4782
Moyenne (m²)	152	154	145

Figure 68 : Surface des maisons et des terrains sur Areines entre 1960 et 2008 – Source : DDT 41

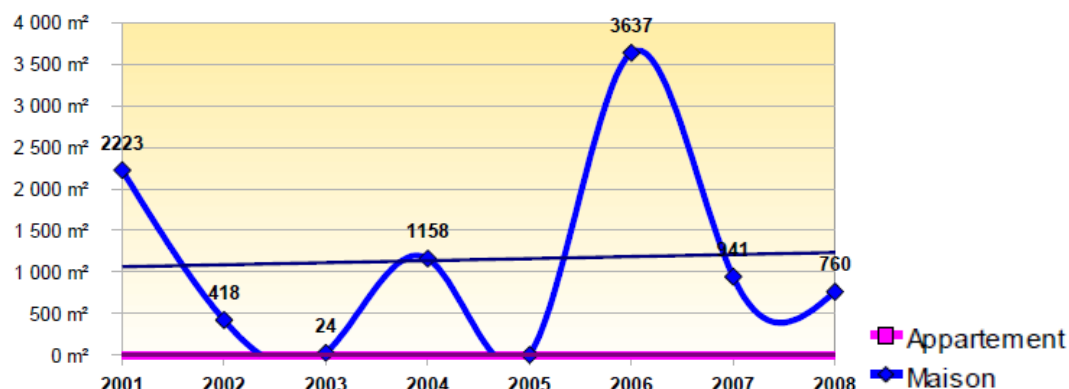
Entre 1960 et 2008, la surface des terrains a augmenté passant de 914 m<sup>2</sup> sur la période 1960-1979 à 1015 m<sup>2</sup> sur la période 2000-2008. En contre partie, la surface des maisons à diminuer passant de 152 m<sup>2</sup> sur la période 1960-1979 à 145 m<sup>2</sup> sur la période 2000-2008.

	1960 à 1980	1980 à 2000	2000 à 2008
Nombre de nouveaux logements	77	51	33
Nombre de logements par an	3,85	2,55	3,67

Figure 69 : Rythme de constructions sur Areines entre 1960 et 2008 – Source : DDT 41

On remarque également que le rythme de construction de nouveaux logements s'est accéléré dans les années 2000. En effet, la période 1980-2000 connaissait un rythme de 2,55 logements par an, et sur la période 2000-2008, le rythme est de 3,67 logements par an.

### Zoom sur la période de 2000 à 2008



Surface moy	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Appartement	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maison	1960	2223	418	24	1158	0	3637	941	760

Figure 70 : Représentation de la consommation d'espace en surface moyenne des terrains (en m²) dédiés aux maisons et appartements – Source : DDT 41

La consommation d'espace en surface moyenne a fluctué dans les années 2000 et dépend notamment des projets de constructions réalisés. L'année 2006 a connu la plus forte consommation foncière avec l'artificialisation de 3637 m² de terres.

	Gain de population	Nombre de nouveaux logements	Surfaces urbanisées en ha	Densité en logements/ha	Nouveaux habitants / ha urbanisés
2000-2008	65	33*	3,35*	9,8	19
Prévisions à 15 ans pour le nouveau PLU	164	91	6,73	13,5	24

Figure 71 : Tableau comparatif de la consommation d'espaces passée et future

\* Source DDT 41

Le tableau ci-dessus montre que les objectifs du PLU conduisent à une réduction du rythme de consommation d'espace, notamment par un effort de densité dans les nouvelles opérations.

#### **1.4.6 Besoins agricoles et d'économies d'espace**

Les terres agricoles ont fortement diminué entre 1988 et 2000 (implantation du Lycée agricole) et ont connu une légère augmentation jusqu'en 2010.

L'outil de travail et les conditions doivent être propices au maintien des structures agricoles pérennes sur Areines (et notamment l'exploitation du lycée agricole). Le projet rural devra donc viser à réserver une zone spécifique où l'agriculture trouvera les conditions de son maintien.

Le projet urbain devra quant à lui estimer au plus près les besoins en surface à urbaniser afin de limiter la consommation des terres agricoles, veiller à une localisation des zones au sein du tissu urbain et à proposer une plus grande densité dans les opérations nouvelles.

### **1.5 Equipements et commerces**

#### **1.5.1 Une absence d'offre commerciale sur la commune mais une présence de quelques services et équipements publics**

L'absence d'activités commerciales à Areines s'explique avant tout par le petit nombre d'habitants, et par la proximité géographique avec la ville de Vendôme qui dispose d'une offre commerciale conséquente.

En revanche, la commune dispose de quelques services et équipements publics :

- Une école publique (maternelle et élémentaire)
- Un lycée agricole
- Une mairie
- Un terrain de football
- Une salle polyvalente (accueil activités sportives et culturelles)
- Un salon de coiffure, récemment installé

#### **1.5.2 Besoins en équipements et commerces**

Areines dispose d'une faible offre commerciale qui s'explique notamment par la proximité immédiate de Vendôme et le faible nombre d'habitants, mais accueille sur son territoire quelques services et équipements publics.

Dans le cadre d'un développement modéré de la population, de nouveaux besoins en équipements publics pourraient voir le jour. Il convient d'en tenir compte dans le projet et plus particulièrement en favorisant le développement de l'école communale, en permettant son extension.

## Synthèse de l'analyse structurelle

Commune rurale du Loir-et-Cher, Areines a connu un phénomène marqué de périurbanisation de la fin des années 60 jusqu'au début des années 80. Cette période a généré un développement exponentiel de la commune avant que celui-ci ne s'estompe au début des années 80. Par conséquent, une dualité s'est progressivement instaurée à Areines entre identité rurale (vestiges archéologiques, anciens corps de ferme, lavoirs, patrimoine bâti, activité agricole etc...) et identité périurbaine marquée par la diffusion de formes urbaines pavillonnaires.

Ce mode d'urbanisation a généré un statut d'occupation quasi exclusif sous forme d'accession à la propriété (la population areinaise est pour les  $\frac{3}{4}$  propriétaires de son logement). Ces logements, de taille conséquente, datent généralement des années 60-70, période phare du développement communal.

La période des années 90 a vu un ralentissement de la construction et une diminution de la population. Faute d'un renouvellement de sa population, la population areinaise, ancrée dans le territoire depuis plusieurs décennies, est aujourd'hui en cours de vieillissement. Ce phénomène interpelle notamment sur l'avenir de certains équipements publics et sur le maintien des personnes âgées à Areines. Cependant, la période récente, grâce à l'aménagement d'un lotissement, a connu une reprise démographique.

Les caractéristiques propres du territoire d'Areines (patrimoine naturel riche, infrastructures structurantes absentes...) ne permettent pas à la commune de disposer de zones d'activité économiques d'importance. L'attractivité résidentielle de la commune est supérieure à son attractivité économique impulsée quasi exclusivement par la présence du lycée agricole, principal employeur de la commune.

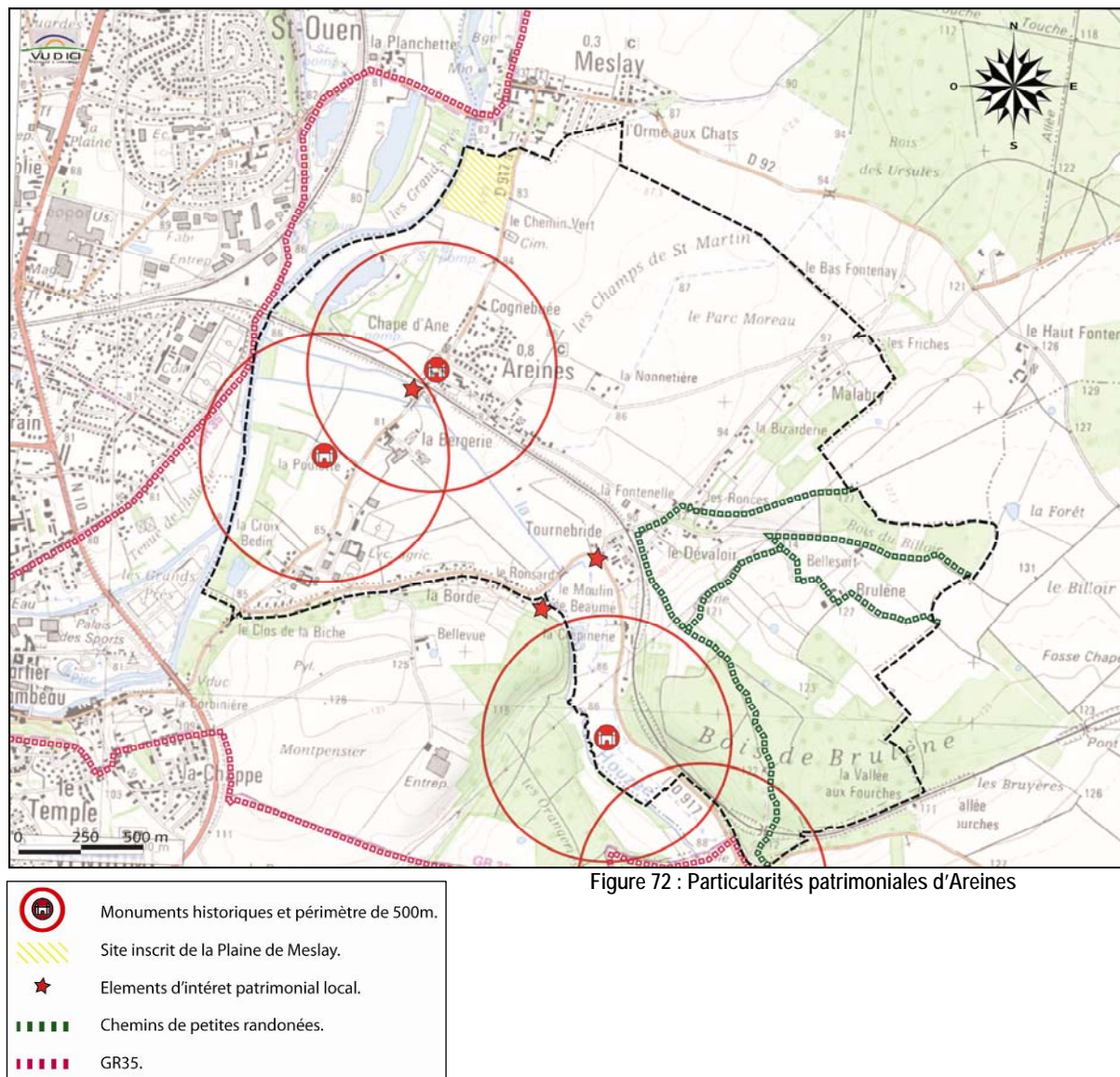
Areines est dépendante dans son fonctionnement quotidien de l'agglomération de Vendôme. Les habitants d'Areines sont majoritairement des personnes de CSP moyennes (ouvriers, employés, professions intermédiaires), qui travaillent au sein de l'agglomération Vendômoise, principale zone d'emploi du territoire.

La population communale est ainsi migrante, c'est-à-dire qu'elle réside à Areines mais elle travaille dans une autre commune (généralement Vendôme ou son agglomération). Faute d'activités commerciales ou de services sur la commune, les habitants d'Areines sont également dans l'obligation de se déplacer en voiture pour leurs achats ou leurs loisirs.



## 2 Analyse territoriale

### 2.1 Analyse patrimoniale



A Areines, deux monuments sont protégés au titre des monuments historiques et font l'objet d'un périmètre de protection de 500m :

- L'église Notre Dame, classée par arrêté du 31 Décembre 1946

Il s'agit d'un édifice construit à la fin du XI siècle dont le chœur semi-circulaire, percé de trois baies romaines, a été repris au XII siècle. Le clocher à flèche d'ardoise a été ajouté postérieurement. La porte d'entrée et deux fenêtres ont été ouvertes au XV siècles dans le mur sud. Au dessus de ce portail simplement mouluré, une niche abrite une gracieuse Vierge à l'enfant du XV siècle.

Un petit cimetière clos en murs entoure en partie l'église. On peut y voir la tombe de l'abbé Beaunier (mort en 1852, ancien agent propagateur de la « petite église, mouvement dissident qui se manifesta au moment du Concordat et au cours du XIX siècles)

- L'ensemble des vestiges enfouis du théâtre gallo-romain au lieu dit « la Poulette » inscrit par arrêté du 13 Juillet 1988

Au titre de la loi de 1930 sur les sites, une partie du territoire d'Areines est couverte par le site de la plaine de Meslay inscrit par arrêté du 10 Mars 1987.

Certains éléments de patrimoine isolés mériteraient par ailleurs d'être préservés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, notamment les lavoirs à l'entrée d'Areines et de Tournebride. La vue sur Le Moulin de Beaumé, situé sur la Commune de Vendôme, mérite également d'être conservée.

La Commune est également concernée par les périmètres de protection de 500m autour du Domaine d'Huchigny, inscrit par arrêté du 1<sup>er</sup> avril 2010, et du menhir d'Huchigny, classé par arrêté du 9 Juillet 1909, situés sur la Commune de Coulommiers-la-Tour.

Des chemins de petites randonnées passent en partie Est de la Commune, le GR35 ne faisant quant à lui que longer le territoire communal. Ils peuvent cependant participer à la découverte des richesses paysagères et patrimoniales d'Areines.



Figure 73 : L'église Notre Dame localisée au cœur du bourg d'Areines



Figure 74 : Lavoir de Tournebride





Figure 75 : Ancien corps de ferme à la Bizarderie

Le préfet de région définit par arrêté, fondé sur un inventaire scientifique des potentiels archéologiques, les sites archéologiques sur le territoire communal.

Conformément à l'article 7 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 et dans l'attente de l'édiction de l'arrêté de zonage archéologique, le maire de la commune a la possibilité de transmettre au service régional de l'archéologie pour instruction, les demandes d'autorisation d'occuper le sol et les projets d'aménagement de toute nature situés dans l'emprise des sites archéologiques.

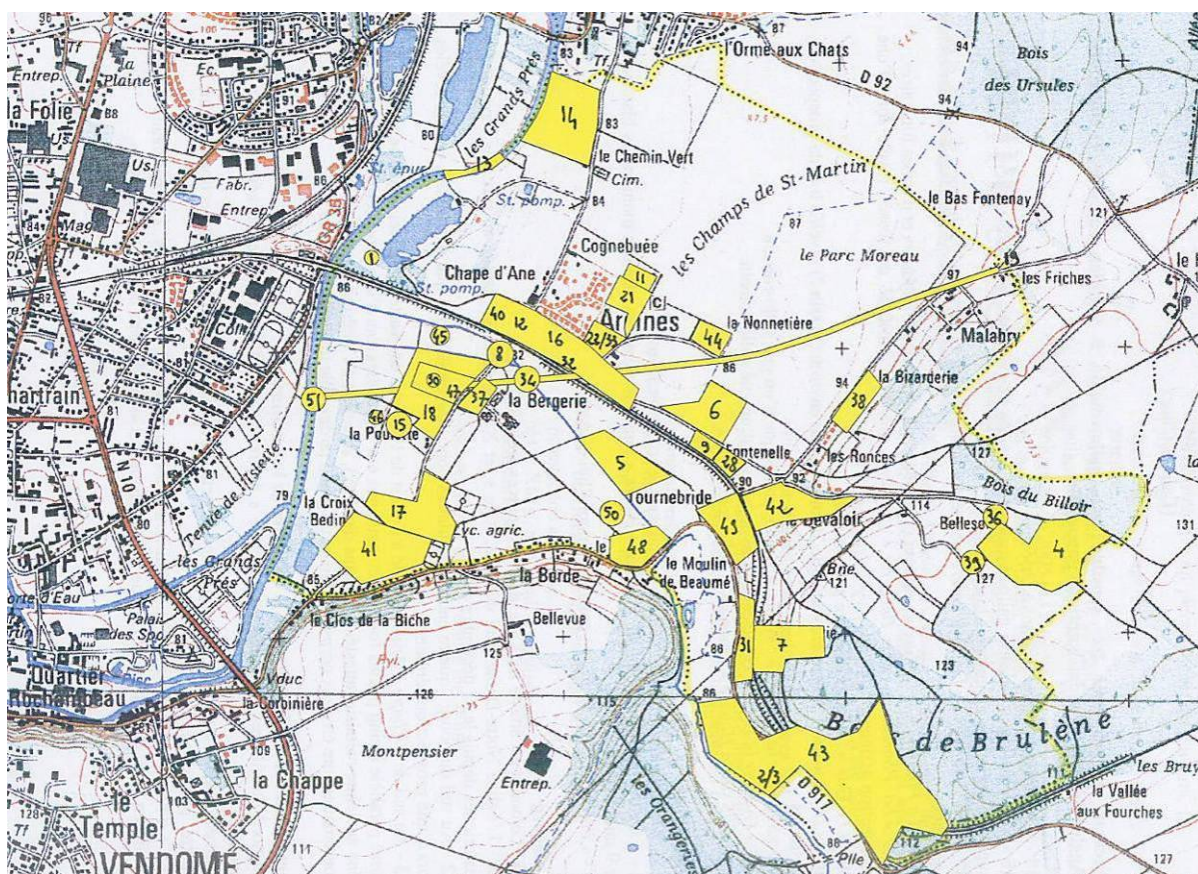


Figure 76 : Sites archéologiques répertoriés sur le territoire communal

**Préfecture de la région Centre  
Direction des affaires culturelles  
Service régional de l'archéologie  
Liste des sites et indices de sites archéologiques  
Etat des connaissances en février 2009**

**Areines  
(Loir-et-Cher)**

**Secteur archéologique très sensible : site gallo-romain à vocation cultuelle et culturelle.  
Agglomération secondaire antique potentielle.**

19 - Voie antique reliant le Mans à Orléans.

15 - « *La Poulette* » : théâtre gallo-romain. L'ensemble des vestiges enfouis est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

17 - « *La Poulette* », « *La Saradinière* » : secteur concerné par la présence de thermes, de puits, et de squelettes.

18 - « *La Poulette* », « *Le Gué* » : secteur concerné par la présence d'un *fanum* et d'urnes funéraires.

47 - « *La Poulette* », « *La Bergerie* » : système d'enclos constitué de fossés révélé lors d'une prospection aérienne.

30 - « *Le Gué* » : dépôt monétaire gallo-romain.

46 - « *La Poulette* » : fosse elliptique de 20 m sur 12 m environ (bassin ?) révélée lors de prospections aériennes.

34 - « *Gué sur la Houzée* » : emplacement hypothétique d'un gué gallo-romain.

51 - « *Gué sur le Loir* » : emplacement hypothétique d'un gué gallo-romain.

8 - « *Gué sur la Houzée* » : monnaies gallo-romaines.

**Mégalithes**

1 - « *Les Longues Noues* » : menhir enfoui dans le sol marécageux.

2 - « *Menhir d'Huchigny ou de la Grosse Pierre* » : menhir classé au titre des monuments historiques le 9 juillet 1909.

3 - « *Polissoir d'Huchigny* » : polissoir aujourd'hui disparu..

**Le bourg**

16 - Le bourg est attesté au XIe s. dans les sources archivistiques.

12 - L'église Notre-Dame date des XIe, XIIe s. et XVe s. Elle est classée au titre des monuments historiques depuis le 31 décembre 1946.

32 - Au sud du bourg : quatre enclos circulaires dont trois petits, ainsi que des fosses, ont été révélés lors d'une prospection aérienne.

33 - Au sud de « *Chape d'Ane* », accolé à l'ouest de l'église : une vaste fosse rectangulaire ainsi qu'un fossé parallèle à cinq petites fosses rectangulaires ont été révélés lors d'une prospection aérienne.

Une ancienne métairie, attestée au moins dès 1353, se situait à l'intérieur du bourg. Au XVIIIe s., elle consistait encore en deux corps de logis et un grand jardin. Elle n'est pas localisée.

**Autres sites archéologiques sur le territoire de la commune**

Au nord du village : un grand enclos carré a été révélé lors d'une prospection aérienne (35). Non localisé.

En lisière sud-est du village, une « prairie suspecte » a été révélée lors d'une prospection aérienne. Pas d'autres précisions.

36 - « *Bellesort* » : ancien fief et métairie attestés au moins dès le XVIIe s. Les bâtiments ont été détruits en 1840. Une meule d'époque gallo-romaine est signalée dans la documentation.

- 4 - « Brulène », « Bel Essort », « Bellessort » : secteur concerné par la présence de mobilier du Néolithique moyen et récent, sans localisation précise.
- 37 - « La Bergerie » : ancien fief et habitat attestés au moins dès le XVIIe s. La ferme est comprise à l'intérieur d'une empreinte parcellaire en arc de cercle.
- 38 - « La Bizarderie » : ancienne closerie attestée au moins dès 1741.
- 39 - « Brulène » : habitat et ancien fief attestés au moins dès 1506.
- 14 - « Le Chemin Vert », « La Haute Sette » : secteur concerné par la présence d'une nécropole à incinération et à inhumation. Une trentaine de sépultures ont été fouillées au début du XXe s. Quelques puits funéraires, des cercueils en bois et des sarcophages en pierre ont été découverts. Le mobilier date des époques gallo-romaine et du haut Moyen Age.
- 11 - « Cognebuée » : un enclos quadrangulaire de type ferme indigène et un système de fossés rectilignes ont été découverts lors d'une prospection aérienne.
- 22 et 33 - « Cognebuée » : un ensemble de petites fosses, dont deux ont livré du matériel céramique du Bronze et du Hallstatt, ainsi qu'un réseau parcellaire d'époque moderne, contemporaine et indéterminée ont été révélés lors d'un diagnostic archéologique en 2005 (13 AH).
- 21 - « Cognebuée » : occupation de l'âge du bronze et du Hallstatt (fossés, fosses, trous de poteaux, silo et structures de combustion) révélée lors d'un diagnostic archéologique en 2007 (15 AH).
- 7 - « La Crépinerie » : secteur concerné par la présence de mobilier du Néolithique moyen et récent, non localisé précisément.
- 31 - « La Crépinerie » : hameau attesté au moins au XVIIIe s. Appelé « L'Injustice » sur la carte de Cassini. Lieu où était établie la justice de la seigneurie d'Areines. Des fondations d'habitat et une meule romaine sont signalées dans la documentation.
- 41 - « La Croix Bedin » : habitat et ancien fief attestés au moins dès le XVIIIe s. La villa a été bâtie dans la seconde moitié du XIXe s.
- 42 - « Dévaloir » : hameau attesté au moins dès le XVIIIe s.
- 6 - « La Fontenelle » : un enclos quadrangulaire à l'intérieur duquel neuf enclos circulaires ont été révélés lors d'une prospection aérienne.
- 9 et 28 - « La Fontenelle », « Le Dévaloir » : une zone funéraire protohistorique révélée lors d'une prospection aérienne a été confirmée par un diagnostic archéologique en 2005. Des bâtiments du haut Moyen Age se superposent à la zone funéraire (3 et 14AH).
- 43 - « Huchigny » : secteur concerné par la présence de fondations, non localisées précisément.
- 44 - « La Nonnetière » : ancien fief et hameau attestés au moins dès le XVIe s.
- 13 - « La Grande Passée » : secteur concerné par la présence d'un franchissement attesté à l'époque médiévale.
- 45 - Au nord de « La Poulette » et de « La Bergerie » : des fossés rectilignes et curvilignes, ainsi qu'un petit enclos circulaire ont été révélés lors d'une prospection aérienne.
- 48 - « Le Ronsard » : ancien moulin attesté au moins dès le XIe s., non localisé précisément.
- 5 - « Tournebride », « Les Prés Piquards » : enclos protohistorique.
- 49 - « Tournebride » : ancien fief.
- 50 - « Tournebride » : six enclos circulaires et deux fossés parallèles ont été révélés lors d'une prospection aérienne.



## 2.2 Analyse urbaine

### 2.2.1 Un centre bourg dual structuré par un tissu urbain ancien et la présence d'équipements et services publics

- Une petite structure ancienne

Le bâti historique d'Areines est celui d'un petit hameau organisé autour de l'église. Le centre bourg ancien est structuré à partir de deux polarités établies de part et d'autre de la rue de l'école. Ces deux polarités possèdent un tissu urbain typique des centres bourgs avec des habitations en pignon sur rue et certaines habitations au caractère architectural bien affirmé. L'entrée dans le centre bourg est marquée, à l'Est et à l'Ouest du bourg, par cette arrivée progressive dans un tissu urbain resserré et cadré par le bâti.



Figure 77 : Un tissu urbain typique des centres bourgs à Areines

- Le centre bourg s'est composé autour de deux principales polarités

La première polarité est établie à l'Est du bourg d'Areines, aux abords de la mairie et de l'église communale. Cette polarité est composée d'un espace public important, voué essentiellement au stationnement, mais qui accueille également l'arrêt de bus du réseau de transport du Loir et Cher qui dessert la commune.

Un terrain de loisirs est localisé derrière la mairie. De surface significative, il est composé d'une aire de jeux pour les enfants et d'un terrain de multisport.



Figure 78 : La mairie d'Areines- L'église d'Areines



La seconde polarité du centre bourg d'Areines est essentiellement structurée à partir d'équipements et de services publics. Elle est ainsi composée de l'école publique, du centre de loisirs et de la salle communale.



Figure 79 : L'école publique d'Areines

- La rue de l'école, un axe principal du centre bourg déstructuré

L'urbanisation du bourg a eu pour effet de constituer quelques « dents creuses », c'est-à-dire des espaces vierges de toute urbanisation dans un tissu urbain existant.

La rue de l'école constitue la liaison entre les deux polarités du centre bourg. Composée de quelques jardins en alignement sur l'axe de la rue et d'une friche de 600 m<sup>2</sup>, cette liaison n'a pas le caractère bâti qui lui permettrait de relier les polarités et d'affirmer le cœur d'Areines. Elle marque actuellement une coupure entre le tissu urbain ancien dense qui caractérise les deux extrémités de cet axe.



Figure 80 : Dent creuse au sein de la rue de l'école - Jardins sur rue le long de la rue de l'école

### 2.2.2 Des entrées de bourg aux perceptions différentes

L'entrée par le Sud s'effectue par la RD 917 en provenance de la ville de Vendôme. La traversée de cette entrée de bourg offre des perspectives intéressantes vers la rivière de la Houzée et le patrimoine naturel qui la compose (ripisylves, réseau bocager). Cette entrée de bourg est également mise en valeur par le saule pleureur et le lavoir, créant une entrée agréable.

Enfin, la présence d'un ancien lavoir, propage l'image d'une commune à l'identité rurale bien affirmée.



Figure 81 : Perspective sur l'entrée du bourg par le Sud et sur la Houzée depuis l'entrée Sud du bourg

L'entrée Est du bourg d'Areines via la RD 917 en provenance de Coulommiers La Tour est clairement perceptible par l'arrivée dans un tissu urbain cadré par le bâti. Tout comme pour l'entrée Sud, le tissu urbain offre une entrée progressive au sein du bourg d'Areines.



Figure 82 : Entrée du bourg par l'est

Tandis que l'entrée d'Areines par le Sud s'avère de qualité, l'entrée par le Nord est marquée par l'absence de transition entre la plaine agricole et un tissu urbain dépourvu d'intégration paysagère. L'absence d'aménagements paysagers et le caractère de l'espace public ne laissent pas transparaître l'image d'une entrée de bourg valorisante.



Figure 83 : L'entrée de bourg nord d'Areines



Figure 84 : Perspectives paysagères sur le tissu urbain depuis l'entrée Nord du bourg

### 2.2.3 Une diffusion urbaine vers le Nord du bourg et dans le hameau de Tournebride

Les extensions urbaines de ces dernières décennies se sont généralement faites sur le modèle pavillonnaire : bâti en recul de la voirie, parcelles de taille importante, pas de mitoyenneté entre les maisons. Ces extensions urbaines se sont essentiellement faites au Nord du centre bourg et de son axe majeur, la rue de l'école. Elles se sont établies en continuité du tissu urbain existant générant ainsi le sentiment d'un bourg compact. Néanmoins, les connexions entre ces extensions urbaines et le tissu urbain ancien ne sont pas évidentes, en effet, l'organisation du réseau viaire ne permet pas de les connecter.

La majorité des lotissements établis au Nord du bourg d'Areines datent des années 70, leurs espaces publics sont effectifs typiques de cette époque : largeur de chaussée surdimensionnée, espace public sans vocation particulière, habitations aux caractéristiques de l'époque.

Ce développement exclusif vers le Nord est essentiellement dû à la présence de limites franches au Sud du bourg (voie ferrée et vallée de la Houzée) et à l'Ouest (vallée du Loir).





Figure 85 : Un espace public typique d'un lotissement communal - Un lotissement communal

A l'inverse, au Nord, il n'existe pas de limite naturelle à l'urbanisation

Des extensions urbaines plus récentes sont venues se greffer au tissu pavillonnaire des années 70. La configuration de ces lotissements les différencie des précédents. Les espaces publics y sont en effet plus étroits et les formes urbaines sont hétérogènes (couleur des façades). Néanmoins, la surface des parcelles est quant à elle restée équivalente.



Figure 86 : Extension urbaine récente au sein du bourg d'Areines

L'urbanisation s'est également diffusée à l'Est du bourg en appui du lieu dit « Tournebride ». Ce secteur, qui accueille également la zone d'activités économiques du Dévaloir, est essentiellement structuré à partir de la RD 917 et également par la route de Rocé située en contrebas du coteau.

Cet espace laisse apparaître une absence d'organisation urbaine. L'urbanisation s'est faite au fil des opportunités, le long des axes structurants, en l'occurrence la route de Rocé et la RD 917. Le hameau de Tournebride est ainsi aujourd'hui un espace distendu avec des dents creuses difficilement mobilisables.

Etant à l'origine, un hameau traditionnel composé de quelques habitations anciennes, cet espace s'est progressivement développé au fil des décennies changeant de ce fait son identité. Ainsi, à l'heure actuelle, la cohabitation entre des anciens corps de ferme et des habitations pavillonnaires contemporaines offre un contraste saisissant et laisse transparaître un manque de projet global de cet ensemble.



Figure 87 : Diffusion de l'urbanisation le long de la D 917



Figure 88 : Une habitation ancienne et une habitation contemporaine (80-90) au sein de Tournebride

#### 2.2.4 Des espaces résiduels au sein des espaces urbanisés : le potentiel des « dents creuses »

L'urbanisation peu contrôlée d'Areines, héritée du passé, laisse des espaces libres, non bâtis, au cœur des espaces urbanisés. Ils constituent une priorité car ils présentent de nombreux avantages : desserte en réseaux existante, pas de consommation de terres agricoles ou naturelles, position souvent plus proche des équipements, commerces... Cependant, il faut bien constater qu'une commune comme Areines ne dispose pas des moyens humains et financiers pour en avoir la maîtrise. Reste à évaluer la possibilité de constructions dans ces parcelles.

Méthodologie : à partir du cadastre, le bureau d'études a identifié un certain nombre de « dents creuses », puis les a soumises pour avis à la Commune, au regard de sa connaissance du terrain.

Les résultats figurent dans le tableau et la carte page suivante.

Il faut préciser qu'un consensus s'est rapidement dessiné autour de la principale « dent creuse » du bourg, rue de l'Ecole (parcelles 385 à 387 et 1254), qui ne figure pas dans l'analyse ci-dessous. Elle fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°3) et rentre dans le calcul des surfaces répondant aux besoins en logements.

Selon la Commune, « sur 95% des parcelles citées ci-dessus, le coefficient de rétention s'applique à 100% ». Cependant, on peut considérer qu'entre 5 et 10 logements sont potentiellement réalisables sur l'ensemble de ces dents creuses, notamment pour celles numérotées 2, 8, 11, 12 et 14 dans la carte et la liste ci-dessous.

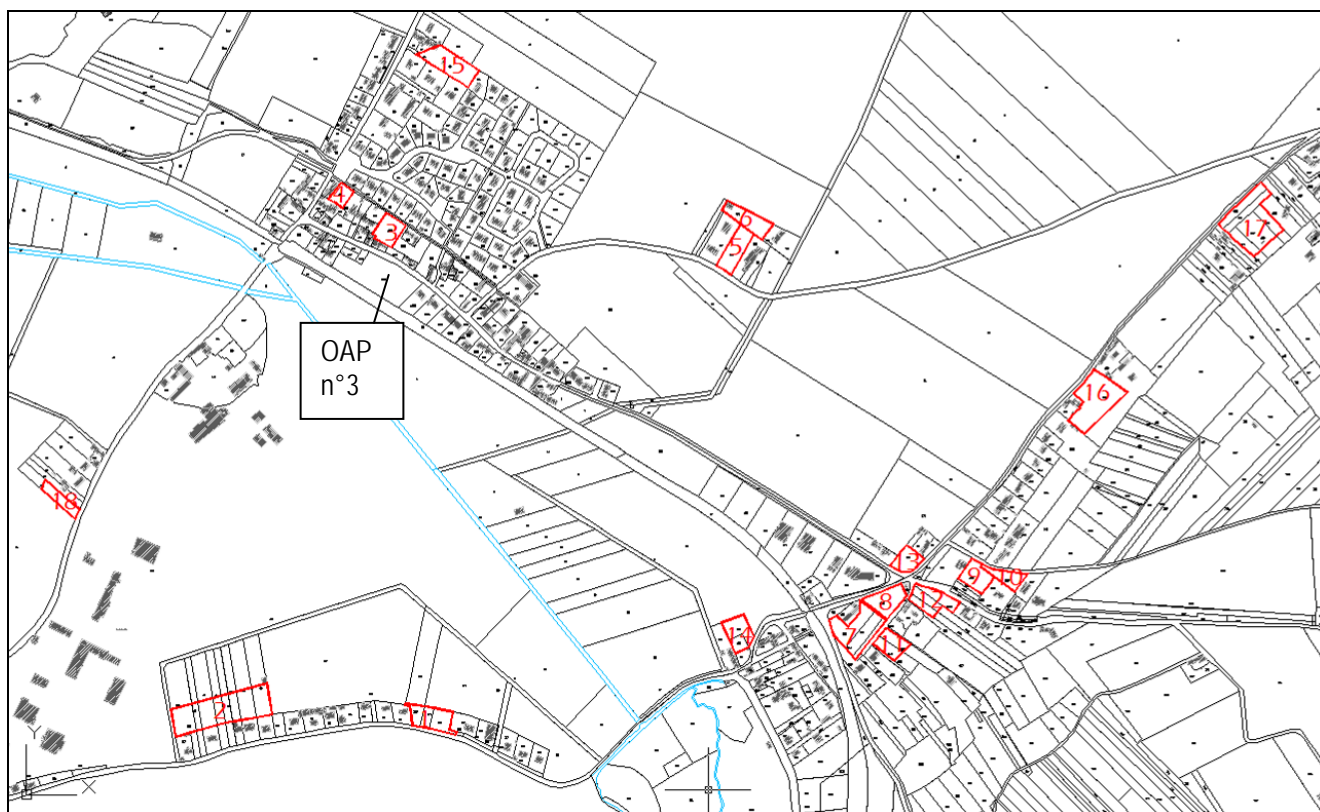


Figure 89 : « Dents creuses » ayant fait l'objet d'un repérage

« Dents creuses » identifiées par Vu d'Ici	Commentaires de la Commune
1	permis de construire accordé le 5 mars 2012 n° 12N0001 pour 1 maison à cheval sur les 3 parcelles
2	en alignement par rapport au terrain construit en 2ème ligne sur la parcelle A 183 et A 40
3	terrain construit
4	jardin planté, attenant à la maison construite sur la A 401 du même propriétaire
5	terrain planté zone d'épandage
6	terrain construit
7	Jardin planté pouvant être soustrait
8	jachère fleurie adossée au surpresseur de la commune
9	propriété privée plantée
10	jardin d'agrément de la parcelle 1207
11	parc à mouton et accès à un champ cultivé
12	accès champs et bas du jardin de la propriété 1206
13	Jardin planté pouvant être soustrait
14	jardin privatif d'un propriétaire externe à la commune
15	jardin potager
16	cour de ferme comprenant des bâtiments ne figurant pas au plan
17	constructions diverses et jardin planté
18	terrain libre, pâture du lycée agricole

Figure 90 : Tableau d'analyse des « dents creuses » - Données communales



### 2.2.5 Des fonctions urbaines spécifiques : la ZA du Dévaloir et le lycée agricole

- La zone d'activité du Dévaloir, un élément marquant du paysage communal

La zone d'activité du Dévaloir est située à l'Est du territoire communal, Elle compte aujourd'hui quatre activités de nature diversifiée, deux parcelles d'une surface de 2500 m<sup>2</sup>, y sont encore disponibles aujourd'hui. Son accessibilité est assurée par la RD 917 qui rejoint la commune de Coulommiers La Tour. L'absence d'aménagements paysagers sur les abords de cette route renforce l'impact visuel des bâtiments d'activité.

Cette zone d'activité est également longée par la voie ferrée qui, associée à la végétation spontanée qui la borde, forme une frange naturelle intéressante en terme d'intégration paysagère du Sud de la zone d'activité.

Cette activité génère des impacts forts depuis certains points de vue du territoire communal. Les bâtiments d'activités de la ZA souffrent globalement d'un manque de cohérence architecturale notamment en terme de teinte. Ainsi, les derniers bâtiments construits sont de teintes différentes de celles qui existaient déjà.



Figure 91 : Perception de la zone d'activité depuis le Nord du territoire



Figure 92 : La ligne de chemin de fer comme élément intégrateur de la ZA - Un manque de cohérence architecturale au sein de la ZA

- Le lycée agricole, une entité importante de la commune d'Areines

Localisée au Sud du territoire communal, le lycée agricole représente une entité particulière conséquente à l'échelle communale, à travers la surface qu'il occupe et ses bâtiments. Ce lycée est desservi par la RD 917 en provenance de Vendôme.

Alors que géographiquement, il est situé à proximité immédiate de la ville de Vendôme, la limite naturelle formée par le Loir génère une coupure entre l'établissement d'enseignement et Vendôme. De ce fait, actuellement, les lycéens ne peuvent accéder directement aux services offerts par la ville et notamment le complexe sportif des Grands Prés.



Figure 93 : Le lycée agricole d'Areines

## 2.2.6 Les besoins en terme de développement urbain

Les besoins en terme de développement urbain visent à améliorer la situation actuelle héritée de l'urbanisme des dernières décennies. Celui-ci a conduit à un étalement de pavillons le long des voies (extension des réseaux, question de sécurité...), consommateur d'espaces. Pour remédier à ce constat, la commune a besoin :

- De fixer des limites à son développement urbain reposant sur le cadre paysager, naturel et fonctionnel de l'agglomération
- De maîtriser son développement résidentiel en recentrant son urbanisation sur le bourg et en continuité de l'existant

Le besoin de diversification de l'habitat et des formes urbaines et une réflexion sur le parcellaire et les densités urbaines permettra également de rationaliser la consommation foncière du territoire.



## 2.3 Les déplacements et l'aménagement numérique

### 2.3.1 Une commune dépendante de Vendôme dans son fonctionnement quotidien

La majorité des habitants d'Areines utilisent leur voiture dans leur trajet domicile travail. Leur destination est généralement la commune de Vendôme, pôle d'emploi le plus important du territoire, y compris pour les achats et loisirs.

L'axe le plus fréquenté sur le territoire communal est par conséquent la RD 917. Cette route qui traverse la commune du Nord au Sud permet de rejoindre les communes de Meslay et de Vendôme. Axe de transit local (trafic quotidien de 1580 véhicules/jour), la RD 917 a été sujette à quatre accidents impliquant des véhicules légers entre 1998 et 2002. Ainsi, l'accessibilité à la ville de Vendôme est souvent jugée dangereuse par les automobilistes qui empruntent cette route.

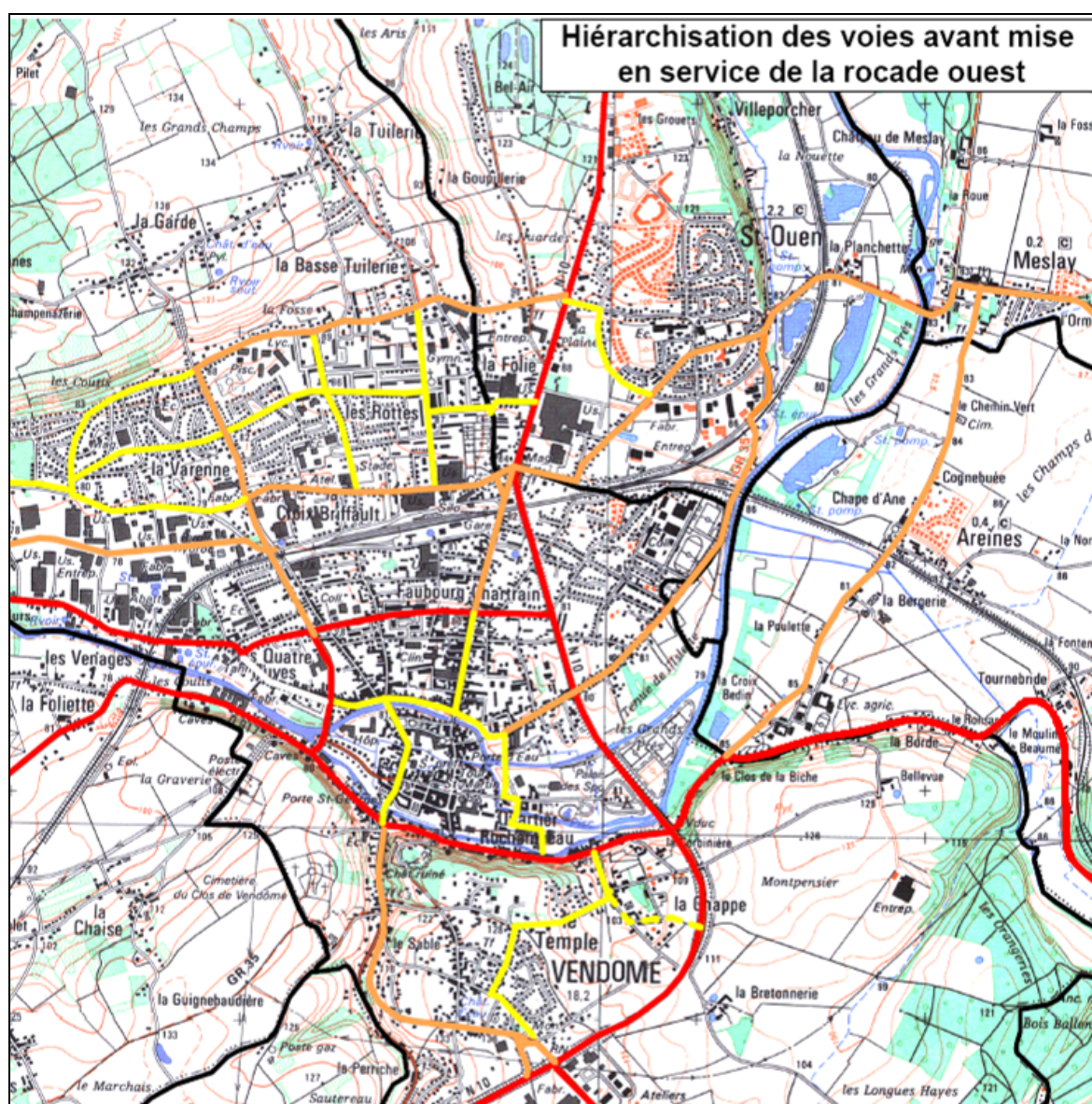


Figure 94 : Hiérarchisation des voies avant mise en service de la rocade Ouest



### 2.3.2 Quelles alternatives à la voiture à Areines ?

La commune d'Areines est desservie par le réseau de transport en commun du département (ligne 9 du réseau de Transport en Loir et Cher) à deux endroits au sein du bourg. Le premier arrêt est situé, sur l'espace public à proximité de la mairie (fréquence quotidienne de six passages), le second arrêt dessert quant à lui le lycée agricole (fréquence quotidienne d'un seul passage).

A partir de 2013, la commune d'Areines sera desservie par une extension du réseau de transport urbain qui permettra de desservir la zone d'activités et le lycée agricole.

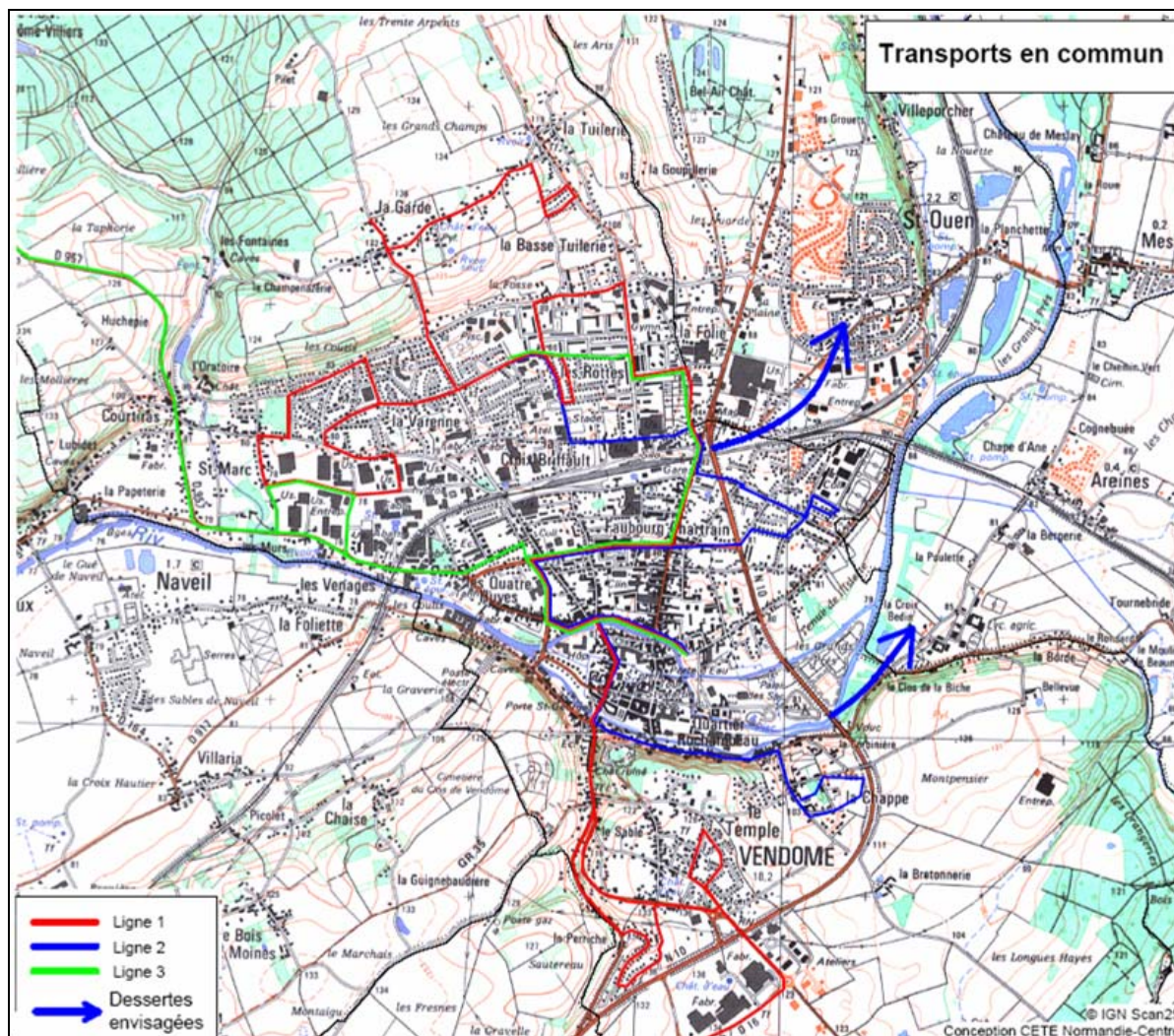


Figure 95 : Carte du réseau de transport urbain V'bus

Enfin, un service de transport à la demande a été mis en place le 1<sup>er</sup> Septembre 2008 à l'échelle de l'agglomération de Vendôme. Ce service, nommé « Créabus », fonctionne du lundi au samedi, de 7 heures jusqu'à 21 heures. Créabus est complémentaire au réseau urbain V'Bus, il permet de se déplacer d'un arrêt à l'autre des différentes lignes du réseau. Il sera mis en service sur Areines au 1<sup>er</sup> septembre 2013.

La fréquence de desserte par les transports en commun n'est malheureusement pas suffisante pour permettre leur utilisation massive par les habitants d'Areines.

### 2.3.3 Une absence de liaisons douces à l'échelle communale mais des projets en cours

Il n'existe pas aujourd'hui d'itinéraires cyclables à l'échelle de la commune d'Areines. Des projets d'aménagement sont prévus dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains (PDU) adopté en 2004. Ainsi, l'aménagement d'un itinéraire cyclable est envisagé sur la RD 917a entre Vendôme et Meslay. L'objectif de cet aménagement est de relier par les modes doux les communes d'Areines et de Meslay à la ville centre de l'agglomération. Cet aménagement permettrait également de relier le lycée agricole à la ville de Vendôme et favoriserait ainsi la promotion des déplacements doux dans les trajets quotidiens des lycéens.

Un autre projet inscrit dans le PDU est l'aménagement d'une passerelle par-dessus le Loir entre le complexe sportif des Grands Pré situé à Vendôme et le lycée agricole d'Areines.



Figure 96 : La D917a, axe dont l'aménagement est prévu dans le PDU

### 2.3.4 Un manque de cohérence dans le schéma de circulation communal

Une liaison piétonne a été aménagée au moment de la construction des premiers lotissements au Nord du bourg d'Areines. Celle-ci traverse le bourg depuis le Nord jusqu'à la rue de l'école au Sud. Même si celle-ci peut être utile pour certains habitants de la commune dans leurs déplacements quotidiens, elle ne permet pas de joindre les deux polarités du centre bourg et les équipements et services qui s'y rattachent.

Une liaison douce permet également la connexion du lotissement des Jardins au tissu urbain existant.



Figure 97 : Connexion douce suite à une demande des riverains



### 2.3.5 La voie ferrée, une infrastructure de transport à exploiter ?

La commune d'Areines est traversée par une voie ferrée qui relie la ville de Vendôme à celle de Selommes. Cette infrastructure est essentiellement utilisée pour du transport de marchandises à hauteur de 500 000 tonnes/an. Sa reconversion future en voie verte, support de liaisons douces, ou même en transport en commun en site propre pourrait constituer une opportunité majeure pour Areines et les communes voisines dans leurs échanges quotidiens avec Vendôme.



Figure 98 : La voie ferrée traversant la commune d'Areines

### 2.3.6 Les communications numériques

Actuellement, le déploiement de l'Internet haut débit par les lignes téléphoniques (ADSL) permet de desservir 99,5 % des Loir-et-Chériens. Pour les zones éloignées ne pouvant pas bénéficier de l'ADSL, le Conseil Général met en place le dispositif "NRA-ZO" (Nœuds de Raccordement des Abonnées en Zone d'Ombre).

Par ailleurs, en 2003, un projet intitulé « le Pays Vendômois déploie ses Z@iles » a été mis en place afin de démocratiser l'accès internet à Haut-Débit en milieu rural. Les technologies mises en œuvre combinent accès satellitaires et réseaux radioélectriques afin de fournir le Haut-Débit dans des zones non éligibles à l'ADSL et où les accès au réseau ISDN (Numéris) sont de qualité inégale. Ce projet est destiné à la fois aux populations locales mais également aux Très Petites Entreprises (TPE), aux Petites et Moyennes Entreprises (PME) et aux Espaces publics Numériques (EPN).

### 2.3.7 Les besoins en déplacements et aménagement numérique

Les besoins en terme de déplacement sont directement liés à l'urbanisation passée et future et aux relations étroites avec Vendôme (emploi, achats, loisirs). Cette configuration favorise le recours systématique à la voiture, d'autant plus que les alternatives sont limitées. Pour remédier à ce constat, la commune a besoin :

- D'offrir des alternatives au « tout voiture », en proposant notamment des itinéraires piétons et 2 roues sécurisés
- D'assurer une meilleure liaison avec Vendôme et au sein du bourg
- De réaménager et de rendre plus lisibles ses entrées d'agglomération

Areines est déjà bien desservi en terme d'Internet Haut-Débit, en milieu urbain et également en milieu rural grâce au projet « Le Pays Vendômois déploie ses Z@iles ».



## Synthèse de l'analyse urbaine

Le développement des communes périphériques de Vendôme démontre que le phénomène de périurbanisation se perpétue encore aujourd'hui à l'échelle de l'agglomération Vendômoise. Sachant que le souhait communal est de conserver l'identité rurale de la commune et d'éviter une propagation trop significative de l'urbanisation, il est aujourd'hui nécessaire de préparer un développement qui permettra à la commune de retrouver une certaine cohérence.

Areines dispose d'un bourg ancien réduit, qui s'organise autour d'une part de l'église et de la mairie et d'autre part autour de l'école. L'effort doit porter sur la liaison entre ces deux pôles, via l'affirmation de la rue de l'école.

Le hameau de Tournebride constitue une entité urbaine particulière au sein de la Commune. En raison d'une urbanisation progressive, au fur et à mesure des opportunités, cet espace est aujourd'hui déstructuré.

L'horizontalité du territoire communal conjuguée à l'absence de bocage induit une multitude de co-visibilités au sein de la commune. Les occupations humaines ont ainsi de forts impacts au sein du territoire communal. La détermination des futures zones à urbaniser devra ainsi intégrer ces espaces au sein du paysage communal. Cette configuration du territoire (absence de contraintes naturelles et artificielles) engendre également des possibilités d'urbanisation multiples. Une réflexion toute particulière devra ainsi être faite sur ces extensions urbaines afin de prévoir un projet urbain cohérent.

Il apparaît indispensable d'élaborer un projet permettant de mettre en avant les atouts de la commune et de corriger les contraintes actuelles.

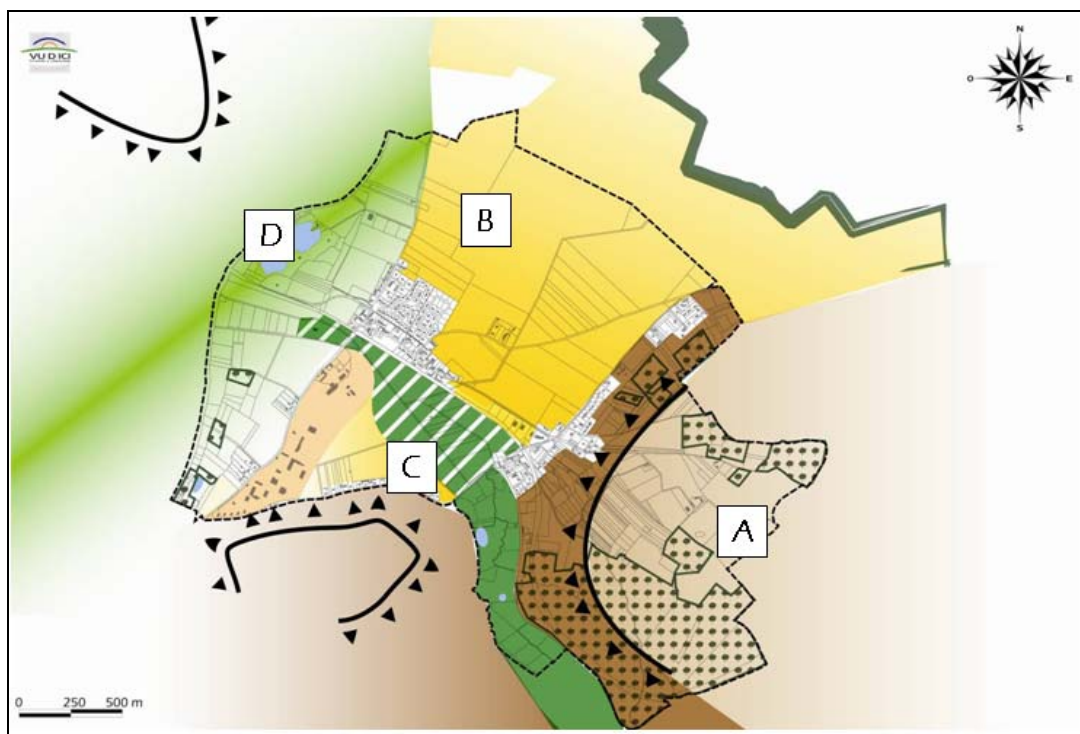
### 3 Les enjeux et scénarii

Suite aux différents éléments avancés au cours de l'analyse statistique et urbaine de la commune d'Areines, les élus se trouvent confrontés à un certain nombre de questions relatives au développement futur de la commune.

#### 3.1 Enjeux environnementaux et paysagers

D'un point de vue paysager et environnemental, il s'agira de conserver l'identité rurale du territoire communal et ses atouts paysagers, et notamment en maîtrisant l'urbanisation.

- Comment maintenir et valoriser les perspectives de qualité ?
- Comment protéger les unités paysagères d'intérêt des constructions ?
- Comment valoriser les vallées du Loir, de la Houzée ?



- Une protection des unités paysagères d'intérêt de construction
  - Préserver et valoriser le coteau (A)
  - Préserver les vallées (B) d'un urbanisme disproportionné
  - Préservation de l'activité agricole
- Renforcer la liaison Val de Loir – Val de la Houzée (C)
  - Liaison écologique et paysagère à renforcer entre les deux entités
- Une mise en valeur de la vallée du Loir et des bords de Loir. Une zone de biodiversité à plus long terme (D)
- Réflexion sur l'implantation d'une STEP et d'un bassin de rétention

Figure 99 : Carte des enjeux environnementaux et paysagers

### 3.2 Enjeux en termes de population et d'habitat

En 2009, la population d'Areines atteint 597 habitants. Par sa proximité avec Vendôme, le territoire communal est attractif, en particulier envers les catégories socioprofessionnelles moyennes. Par ailleurs, un faible renouvellement de la population communale entraînerait un vieillissement global de la population.

Ainsi, l'attractivité de la commune et le changement de la structure des ménages ont des conséquences sur le parc de logements. Actuellement, le potentiel de reprise des logements vacants et des résidences secondaires est faible, et il sera nécessaire de rechercher des alternatives à l'accueil de nouveaux arrivants. Ces phénomènes conduisent alors à définir les enjeux suivants :

- Quel objectif de croissance démographique visée pour la commune ?
- Quelle diversité apportée dans l'offre de logements (logements sociaux, taille de parcelles diversifiée, mixité des programmes résidentiels, taille de logements variée), et ceci pour attirer quel type de population ?
- Comment éviter le renforcement d'une commune résidentielle de type « dortoir » ?

### 3.3 Enjeux économiques et agricoles

L'activité économique de la commune d'Areines est essentiellement centrée sur le lycée agricole accueillant plus de 160 salariés. En complément, une seule zone artisanale de taille réduite se trouve sur le territoire communal, celle du Dévaloir. Par ailleurs, le secteur agricole n'est que peu influant sur l'activité économique :

- Une diversification de l'activité économique locale est-elle envisageable ?
- Le lycée agricole a-t-il des besoins de développement ?
- Quelle préservation des entités agricoles encore présentes et quelle considération des terres agricoles, en tant qu'outil de travail ? Cet enjeu renvoie directement à la question de la consommation des terres agricoles.

### 3.4 Enjeux urbains

L'analyse urbaine montre un développement résidentiel mal maîtrisé, des déplacements dominés par l'usage de la voiture et des entrées de commune à requalifier. De plus, avec l'attractivité de la commune et le faible potentiel d'urbanisation en centre-bourg, il s'agira de déterminer les sites prioritaires à l'urbanisation. L'objectif est en effet de faire émerger un projet urbain cohérent à l'échelle communale. Ainsi :

- Où localiser les extensions urbaines, en évitant une trop grande consommation d'espaces ?
- Comment optimiser les quelques dents creuses en centre-bourg ?

### 3.5 Enjeux en terme de déplacements

La voiture est le mode de transport quasi exclusif à Areines et notamment dans les déplacements domicile-travail. Aujourd'hui, la commune d'Areines est uniquement desservie par la ligne « Blois-Vendôme » du réseau de transport du Conseil Général « Transport en Loir et Cher ». Néanmoins, la commune devrait être prochainement desservie par le réseau de transport urbain de Vendôme. La ligne 2 du réseau V'Bus serait en effet prolongée jusqu'au lycée agricole d'Areines qui tiendra lieu de terminus à la ligne 2.

- Quel plan de déplacements adopté pour réduire l'usage de la voiture ?
- Quel rôle possible pour la voie ferrée ?
- Comment optimiser les connexions en transports en commun et en deux roues vers l'agglomération Vendômoise ?

### 3.6 Scénarii de développement du bourg



Figure 100 : Carte des scénarii de développement

Le 1<sup>er</sup> scénario à droite illustre le devenir d'Areines dans le cadre d'une extension exponentielle et non maîtrisée d'opérations d'urbanisme consommatrices de terres agricoles et non intégrés à l'environnement. Il s'agit d'un scénario « extrême », mais qui illustre la difficulté d'Areines, dont l'absence de limite physique au Nord-Est, contrairement au Sud (voie ferrée) et à l'Ouest (vallée du Loir), engendre comme tentation une extension non réfléchie.

A l'inverse, le scénario 2 illustre une extension mesurée qui vise à intégrer progressivement par des plantations les limites Nord d'urbanisation du bourg.

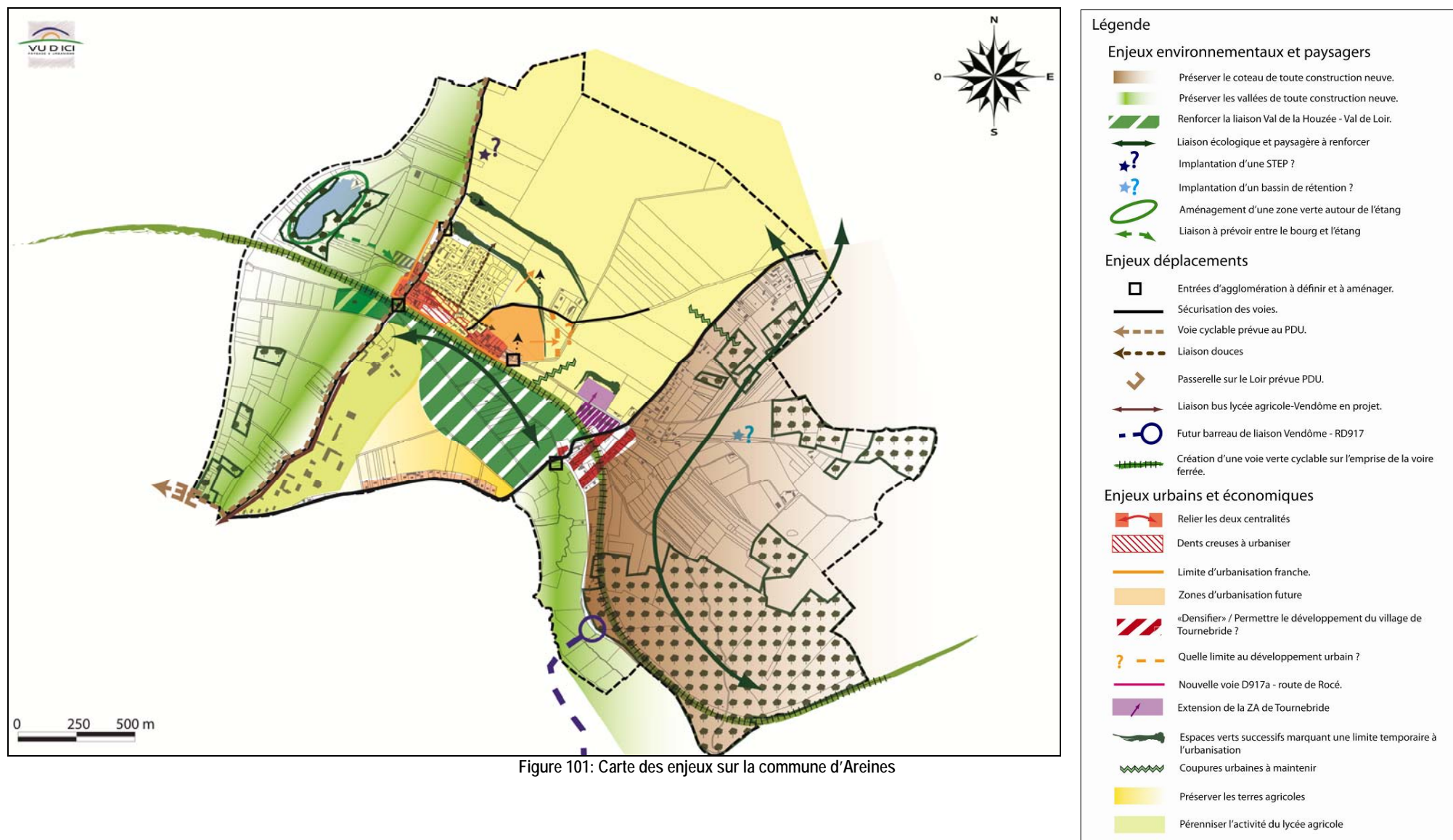


Figure 101: Carte des enjeux sur la commune d'Areines

## **Partie 3 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD**



# 1 Maintenir les qualités de l'espace rural communal

## 1.1 Préserver les entités paysagères et naturelles

La commune d'Areines hérite d'une tradition rurale ancrée dans le territoire et le paysage.

Areines veut préserver les caractères de son territoire où se rencontrent plusieurs entités paysagères de qualité (coteau, vallées) et des éléments ponctuels à protéger (boisements, haies). Les élus souhaitent protéger les richesses naturelles identifiées dans le diagnostic, afin de garantir leur pérennité et leur vocation : habitat pour la faune et la flore, rôle dans l'écoulement et la gestion de l'eau, valeur récréative et touristique des paysages.

Ainsi la trame verte et bleue communale repose principalement sur les Vallées du Loir et de la Houzée, notamment le site inscrit de la plaine de Meslay, comprenant des fonds humides et une ripisylve bien conservée, et sur les secteurs boisés du coteau.

Les limites des zones naturelles à protéger de toutes constructions sont définies au mieux en fonction des sensibilités – topographie, fonds de vallées et coteaux, boisements –. Des règles graduées de protection sont adoptées selon la qualité des éléments à protéger :

- ⌘ Espace Boisé Classé
- ⌘ Zones naturelles ou agricoles protégées
- ⌘ Cône de vue

L'enjeu du PADD est aussi de maintenir, voire restaurer les échanges, les liaisons écologiques entre ces espaces de qualité, notamment les plus fragilisés comme la Houzée entre Tournebride et le Loir ou la crête de coteau en direction du Bois des Ursules et de l'espace agricole de Meslay. Cela peut passer par des actions de sensibilisation à l'entretien des haies et cours d'eau par exemple.

Enfin, l'objectif communal est également de faire découvrir à la population ces richesses, tout en les respectant. Il faut donc rendre plus accessible le Loir, à la fois depuis le bourg en créant une liaison douce reliant le centre-bourg au Loir et, en prolongement vers Vendôme, et constituer progressivement un chemin de halage public accessible à tous. Ce chemin aura aussi l'avantage de permettre une meilleure préservation des berges.

Ces objectifs s'inscrivent pleinement dans ceux poursuivis par le SCOT. Ainsi, les ruptures physiques entre Areines et Meslay, entre le Dévaloir et Meslay et entre le Bois de Brulène et le Loir sont conservées tel que demandé dans le Document d'Orientations Générales du SCOT p.19 : "Les documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales) devront décliner cette orientation en délimitant précisément les ruptures physiques à préserver [...]". La coupure entre le Bois de Brulène et le Loir est même renforcée par l'inscription d'un cône de vue, depuis le coteau vers le Loir (La Bergerie). Concernant l'urbanisation à la Bizarderie, elle se fait de manière encadrée et en pied de coteau, "[...] en continuité avec les structures urbaines existantes, desservies et équipées" comme demandé par le SCOT (DOG, p.18) et en aucun cas sur la crête du coteau. Sur ce point, pour être vigilant et en accord avec les services du SCOT, une zone à conserver en jardins est inscrite sur le coteau dans les zones déjà urbanisées ou à urbaniser.

## 1.2 Protéger le patrimoine architectural de la commune

Les élus reconnaissent l'importance identitaire du patrimoine d'Areines et souhaitent le protéger.

La volonté de protection poursuit un double objectif :

- la préservation de l'identité d'Areines, du lien avec le passé et sa transmission aux générations futures,
- la conservation du patrimoine comme atout patrimonial et identitaire

Ce patrimoine est déjà reconnu par le classement en Monuments Historiques de l'église Notre-Dame et des vestiges enfouis du théâtre gallo-romain sur Areines, ainsi que le menhir et le domaine d'Huchigny (Coulommiers-la-Tour). Un travail de coordination a été mené en lien avec le Service Territorial d'Architecture et de Patrimoine en vue de l'instruction des dossiers. Il est rappelé que l'ABF donne un avis simple dans le périmètre de 500m autour des monuments historiques, mais qu'il donne un avis conforme pour les occupations et utilisations du sol situées dans le champ de visibilité des monuments historiques.

Au-delà de ce patrimoine reconnu, le petit patrimoine local ne doit pas tomber à l'abandon, il contribue aussi à la richesse et au caractère « bucolique » d'Areines. Les deux lavoirs (à l'entrée du bourg et de Tournebride) sont donc protégés au titre de l'article L123-1-5 du CU.

La réutilisation à terme de la voie ferrée en liaison douce pourra contribuer à faire découvrir les richesses d'Areines (voir partie déplacements).

### 1.3 Conserver le potentiel agricole

Même s'il n'y a plus qu'un siège agricole sur la Commune (ferme pédagogique du lycée agricole), l'attention portée aux activités agricoles et à la protection du cadre de vie rural est nécessaire pour conserver l'identité d'Areines. Les élus veulent veiller au maintien des conditions favorables à l'exploitation des terres agricoles, en réservant l'usage du sol à l'agriculture. La volonté de la Commune est de limiter l'urbanisation des zones agricoles, tout en veillant à l'intégration paysagère des franges urbaines.

C'est pourquoi le projet répond à ces objectifs en :

- évitant toute construction neuve de tiers en zone agricole, et notamment interdire le développement résidentiel des écarts et hameaux,
- limitant les capacités de changement de destination des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale en vue de les destiner à des occupations liées à l'activité agricole, ou complémentaires des habitations existantes.
- n'autorisant les constructions neuves – annexes des logements ou habitations des exploitants – que sous conditions, notamment de distance vis-à-vis des constructions existantes, afin de maintenir au maximum l'intégrité paysagère de la campagne.

Le PLU permettra ainsi de conserver de grandes entités agricoles, limitant les risques de conflit avec les tiers installés en zone rurale et de conserver les possibilités d'accueil d'activités agricoles.

Le lycée agricole constitue une particularité d'Areines, dont la pérennité est vitale pour la Commune (dimension économique et d'animation). Il pourra donc évoluer selon ces besoins (construction de nouveaux bâtiments), mais le projet communal a pour but dans ce secteur de préserver les coupures naturelles paysagères (cône de vue) et de tendre à densifier les bâtiments. Il est à noter, qu'indirectement, le lycée assure une protection foncière de fait (une centaine d'ha lui appartenant sur la commune) et permet de conserver le caractère rural et agricole de la commune.

## **1.4 Protéger les ressources naturelles et gérer les risques environnementaux**

Le petit territoire d'Areines concentre les divers enjeux liés à la problématique de l'eau : inondation, eau potable, eaux pluviales et eaux usées. Ces risques et ces besoins sont identifiés, connus et gérés par l'Etat ou au niveau intercommunal, mais ils constituent un ensemble d'éléments, un socle, qui guident le développement raisonnable d'Areines :

- les périmètres de protection des captages d'eau potable instituent des règles qui s'ajoutent à celle du PLU pour une protection correcte de la ressources. Ces périmètres figurent au plan des servitudes.
- le Plan de Prévention du Risque Inondation du Loir (PPRI) réglemente les occupations et utilisations du sol dans la zone inondable du Loir. Entre le PLU et le PPRI, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.
- des phénomènes violents d'orage en 2001 ont engendré des inondations dans le bourg (rue de l'école), en aval du Dévaloir. L'étude hydraulique du SESAER (2002) a conclu à la nécessité d'un bassin de régulation en aval. Pour permettre sa réalisation, un emplacement réservé est prévu.
- la nouvelle station d'épuration de Vendôme permettra de répondre en quantité et en qualité aux traitement des eaux usées d'Areines, en intégrant les besoins liés aux nouveaux quartiers.

## **2 Assurer un développement urbain mesuré et maîtrisé**

### **2.1 Prévoir un rythme de croissance en cohérence avec les particularités communales**

Le PADD en lui-même développe les arguments ayant conduit à retenir un rythme modéré de développement de la population et de l'habitat sur Areines. Situé à proximité immédiate de Vendôme, la Commune d'Areines est soumise à une certaine pression foncière liée à sa situation périurbaine qui pourrait conduire à un développement important. Cependant :

1. Il est nécessaire de contrôler la croissance du bourg dans un souci de protection du patrimoine, de conservation de l'identité du village, d'intégration des nouveaux habitants et de gestion des équipements communaux.
2. Il faut reconnaître que la période de crise économique actuelle récente, a fortiori dans un pays du Vendômois à l'écart des pôles attractifs de population, oriente la politique communale vers un rythme modéré, en cohérence avec les préconisations du SCOT.
3. Les accès difficiles vers Vendôme et la seule desserte actuelle du bourg par la rue de l'école ne permettent pas un fort développement d'Areines.
4. Les 13 parcelles du dernier lotissement démarré en 2007 sont maintenant vendues, ce qui correspond à un rythme de 4 logements/an.

Par ailleurs, le rapport de présentation a montré que l'accueil de nouveaux habitants ne pouvait reposer sur le bâti existant au regard du très faible taux de vacance.

Par conséquent, la Commune d'Areines envisage un rythme de construction neuve modéré, de l'ordre de 90 logements dans les 15 prochaines années, selon un cadencement de 8 à 12 logements tous les 2 ans. Conformément aux préconisations du SCOT pour Areines, l'ensemble des nouvelles opérations du PLU accueillera au moins 20% de logements individuels jumelés (diversification des formes urbaines) et au moins 20% de logements sociaux. A ce titre, il convient de préciser que la Charte de mise en œuvre du SCOT évoque à Areines la réalisation de « maisons de ville ». Les élus préfèrent parler de « logements individuels jumelés », comme indiqué en exemple à la page 6 de la charte. Cela correspond mieux à la réalité d'Areines, dont le petit bourg ancien ne comprend pas de maisons de ville.

Le rythme déterminé et les logements sociaux permettront de maintenir les effectifs scolaires.

Les nouvelles opérations devront respecter une densité moyenne de 12 à 15 logements/ha. Ainsi, il est nécessaire de prévoir environ 7,5 ha à urbaniser pour l'habitat d'ici 15 ans.

Le tableau ci-dessous explicite les projections démographiques et résidentielles ayant conduit aux besoins exprimés :

Projection	Rythme de 1,1%/an
Population de départ estimée au 1 <sup>er</sup> janvier 2013 (597 h., insee 2009, avec poursuite de la tendance 1999-2009 : +1,2%/an	<b>634 h.</b>
Hypothèse de projection démographique à 15 ans avec une croissance d'environ +1,1%/an	<b>739 hab.</b>
A – Variation de population par rapport à la population de départ	<b>+ 105 hab.</b>
B – Estimation du nombre supplémentaire de personnes par nouveau logement (= population/résidences principales – <i>source : RGP Insee 2009</i> )	<b>2,64</b>
C – Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population (« point mort » de 30 logements sur la période 1999-2009 projeté sur 15 ans)	<b>50</b>
D – Nombre de logements nécessaires pour augmenter la population (D=A/B)	<b>40</b>
E – Nombre de logements nécessaires TOTAL	<b>90</b>
F – Prise en compte du potentiel dans l'existant ( <i>ne générant pas de consommation d'espaces naturels ou agricoles</i> ) : - Dent creuse rue de l'école	<b>8</b>
G – Surfaces totales en extension urbaine	<b>6,73 ha</b>

Figure 102 : Tableau de projections démographiques et résidentielles

Le rythme démographique est donc quasiment équivalent à celui observé entre 1999 et 2009. Quant au point mort, il s'agit d'une méthode de calcul visant à prendre en compte les besoins en nouveaux logements pour maintenir la population communale. En effet, le phénomène de desserrement des ménages (diminution du nombre moyen de personnes par logement) conduit à des besoins accrus en logements. La méthode et les résultats ci-dessous sont fournis par la DDT 41.

AREINES

02/07/2013

	RP Rés. principales	RS Rés. secondaires	LV logts vacants	TOTAL logements (TL)	C const. neuves	PoPM pop. ménages	TMM taille moyenne des ménages
2009	226	2	9	237	/	542	2,4
1999	195	6	5	206	/	526	2,7
99-2009	31	-4	4	31	44	16	/

**LE POINT MORT =**

dessalement des ménages

+ variation des logements occasionnels/vacants/secondaires

+ renouvellement du parc

**DESSERREMENT DES MENAGES D =**

(pop des ménages en 99 / taille des ménages en 2009)

moins les résidences principales en 99

**VARIATION DES RS et des LV VRSLV =**

Résidences secondaires en 99 et en 2009

+ Logements vacants en 99 et en 2009

**RENOUVELLEMENT DU PARC R =**

Construction neuves 99 et 2009

moins total des logements construits entre 99/2009

D	VRSLV	R	PM	PM annuel
24	0	13	37	3

Figure 103 : Calcul du point mort (source DDT 41)

## 2.2 Assurer une plus grande mixité sociale et urbaine

Au-delà des chiffres, l'enjeu est d'améliorer la diversité et la qualité des opérations d'urbanisme réalisées sur Areines. Les élus poursuivent un objectif de densification progressive des opérations d'habitat, en veillant à conserver le caractère rural de la Commune. Les nouvelles exigences en terme de réduction de la consommation d'espaces ne doivent pas peser uniquement sur les communes rurales, dont l'attrait repose en partie sur une offre pavillonnaire avec jardins.

La mutation devra donc s'opérer en douceur. A ce titre, il faut se rappeler que la taille moyenne des dernières parcelles vendues sur Areines est de 850 m<sup>2</sup>. Les objectifs de taille moyenne de parcelles (400 à 1000m<sup>2</sup>) et de densité (12 à 15 logements/ha) constituent donc un effort important à l'échelle d'Areines. Pour mémoire, l'objectif de densité préconisé pour Areines, figurant dans la charte de mise en œuvre annexée au SCOT, n'est que de 9 logements/ha. Dans le contexte actuel, suite au Grenelle de l'Environnement, les élus ont considéré ce chiffre comme insuffisant.

## 2.3 Prévoir un développement des zones d'habitat centré sur le bourg et en continuité de l'existant

La réflexion menée par les élus pour le positionnement des secteurs de développement de l'habitat a été riche, prenant en compte les composantes territoriales incontournables d'Areines et les objectifs supra-communaux.

Ainsi, sont pris en compte :



- les éléments naturels et paysagers de la commune, qui, dans un souci de préservation de ces espaces, limitent de fait les possibilités d'urbanisation, notamment au Sud et à l'Ouest du bourg où la vallée du Loir et la voie ferrée forment une limite d'urbanisation franche,
- le souci d'économie d'espace et de préservation des terres agricoles,
- la nécessité aujourd'hui de limiter les déplacements motorisés,
- la volonté de recentrer principalement l'accueil de population sur le bourg, à proximité des équipements,
- la nécessaire cohérence urbaine.

La priorité a été d'étudier le potentiel d'espaces libres dans l'enveloppe du bourg (appelés couramment en urbanisme « dents creuses »). L'espace retenu, situé rue de l'école constitue un lieu stratégique pour renforcer le caractère « urbain » du bourg entre la mairie et l'école. Situé dans l'enveloppe bâtie, à proximité des équipements d'Areines, elle pourra accueillir une densité plus élevée.

Le choix de la Nonnetière comme principal secteur d'urbanisation présente plusieurs avantages : celui de constituer des terrains urbanisables en continuité du bourg, de renforcer la centralité autour de l'école, de faciliter les déplacements autres qu'automobile (déplacements à pied ou en vélo vers l'école et le centre-bourg).

Au-delà du potentiel en nouveaux logements de ce secteur, il va progressivement transformer le visage d'Areines. C'est pourquoi le PADD, par anticipation, prévoit :

- une nouvelle liaison entre la RD 917a et la route de la Nonnetière afin de répartir l'augmentation des flux de circulation, reposant uniquement sur la rue de la Vallée du Loir et la rue de l'école actuellement,
- l'aménagement d'espaces verts successifs qui permettront l'intégration paysagère des franges Nord et Est du bourg vis-à-vis de la plaine agricole.

Enfin, le secteur de la Bizarderie/Malabry en pied de coteau permettra de former une continuité d'habitat le long de la route de Rocé, desservi par les réseaux. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent des règles d'intégration paysagère du quartier. Il constituera un cadre de vie agréable et une alternative de qualité, en complément des autres offres sur la Commune.

Secteurs de développement de l'habitat	OAP	Surface (en ha)	Densité	Nombre de logements	Taux de rétention foncière	Potentiel de logements retenu
La Nonnetière	n°1	5,89	entre 12 et 15 log/ha	79	0%	79
La Bizarderie/Malabry	n°2	0,84	entre 10 et 13 log/ha	10	30%	7
Rue de l'Ecole	n°3	0,63	entre 12 et 15 log/ha	8	30%	5
<b>TOTAL</b>		<b>7,35</b>		<b>97</b>		<b>91</b>

Figure 104 : Tableau récapitulatif des besoins en surface et logements

En conclusion, le tableau ci-dessus explique la répartition des nouveaux logements par secteurs, en prenant compte un taux de rétention foncière de 30%\*, lorsque celui-ci se justifie. C'est le cas pour la Bizarderie/Malabry où la Commune est tributaire d'un échange de terrain avec le lycée agricole et pour la rue de l'Ecole, terrain privé, dont le propriétaire n'a pas souhaité l'urbanisation jusqu'à maintenant. L'opération principale de la Nonnetière ne peut faire l'objet d'un taux de rétention puisqu'une parcelle (n°178) appartient à la Commune et que le propriétaire des autres terrains a clairement manifesté l'intention d'urbaniser (demandes de CU). Avec le taux de rétention foncière, le potentiel de logements obtenu s'élève à 91 logements, ce qui correspond à l'objectif de 90 logements prévus dans le PADD.

\* taux validé en réunion Personnes Publiques Associées du 12 avril 2012

## 2.4 Prévoir des capacités de développement économique et d'équipements adaptées au contexte communal

Areines n'a pas pour vocation un développement économique important. Elle n'est pas en capacité, notamment vis-à-vis de la desserte routière, d'accueillir de zones d'activités. Cependant, il convient de prévoir une petite capacité d'accueil dans la zone artisanale du Dévaloir, en direction du bourg, tout en conservant une coupure verte avec celui-ci. Par ailleurs, l'extension des unités d'activités présentes reste possible au sein des zones d'activité existantes.

Au niveau des équipements publics, la pérennité de l'école est bien sûr essentielle à la vie communale. Le rythme modéré du développement de l'habitat est d'ailleurs corrélé aux capacités d'accueil limitées de l'école dans sa configuration actuelle. Il apparaît donc nécessaire de réserver un emplacement dans le projet qui permettra un meilleur fonctionnement de l'école, voire son extension à terme (bâtiments, cour de l'école avec son aire de stationnement sécurisée etc...).

## 2.5 Assurer de meilleurs liaisons vers Vendôme et au sein du bourg

Areines se trouve dans une situation particulière, puisqu'elle est paradoxalement très proche de Vendôme à « vol d'oiseau », mais assez mal reliée. L'absence d'un franchissement routier sur le Loir se fait sentir. La présence du lycée agricole ajoute un enjeu de liaison sécurisée et directe pour les lycéens qui se rendent fréquemment à Vendôme. Enfin, il faut également privilégier les liaisons douces et améliorer les déplacements au sein du bourg. La Commune envisage donc une véritable stratégie de déplacements, qui repose à la fois sur des objectifs inscrits dans le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Vendôme dont elle dépend, mais aussi de sa propre perception de son territoire et de son évolution.

Ainsi sont inscrits au PADD :

- l'aménagement d'une voie cyclable le long de la RD 917a, qui se prolongera vers Vendôme par la réalisation d'une passerelle sur le Loir (PDU) et, globalement la sécurisation de la RD 917a qui dessert le lycée et le bourg (emplacement réservé sur le plan de zonage),
- le prolongement des lignes de bus de Vendôme vers le lycée (PDU)

A terme, la réutilisation de la voie ferrée qui franchit le Loir, soit en liaison douce, soit en transport en commun apparaît comme une opportunité majeure pour Areines dans le cadre d'une politique volontariste en faveur d'une réduction des déplacements automobile. Cependant, selon RFF, la ligne étant toujours utilisée pour le transport agricole, cette réutilisation n'est pas envisageable à court ou moyen terme.

Le caractère urbain diffus à Areines entre le bourg, Tournebride et l'urbanisation linéaire, induit une lecture floue des limites d'agglomération, ce qui n'est pas sans poser des problèmes de vitesse et de sécurité. Avec le développement de l'habitat, de nouveaux besoins se feront sentir. Le projet d'une voie inter-quartier de « désenclavement » en partie Nord (tracé d'intention sur le plan de zonage) devra être étudié en lien avec les services du Conseil Général, pour étudier notamment la réalisation d'un accès sur la RD 917a. Le réaménagement de la route de la Nonnetière (emplacement réservé sur le plan de zonage) est par ailleurs prévu. Il conviendra également de mieux matérialiser les entrées de bourg par des aménagements spécifiques.

Enfin, pour compléter cet ensemble de « mesures », les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la Nonnetière prévoit des aménagements de liaisons douces pour des connexions directes vers le centre-bourg, via la rue des jardins, et vers l'école.



## **Partie 4 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

## 1 OAP 1 : La Nonnetière

Située à l'Est du bourg, à proximité immédiate de l'école, La Nonnetière (6 ha) constitue une extension cohérente dans l'objectif d'accueillir de nouveaux logements. Son urbanisation progressive est prévue sur longue période. Les élus veilleront à la qualité de ce nouveau quartier, afin de lui assurer une bonne intégration urbaine, paysagère, et architecturale, en continuité du bourg.

Objectifs poursuivis	Traduction dans l'OAP
<p><b><u>Programmation :</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Une densité visant à économiser l'espace et à le « rentabiliser » à proximité du bourg</li> <li>2. Mixité sociale et mixité des formes urbaines</li> <li>3. Urbanisation progressive et contrôlée du secteur</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Densité de 12 à 15 logement/ha</li> <li>2. Respect des objectifs du PADD et du SCOT, à savoir au moins 20% de logements sociaux et 20% de logements individuels jumelés</li> <li>3. Phasage dans le temps imposé : les secteurs 2 et 3 ne seront urbanisés qu'après le secteur 1 et en cohérence avec le zonage</li> </ol>
<p><b><u>Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère :</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Intégration progressive des franges urbaines</li> <li>2. Préservation et entretien des abords du fossé en limite Est</li> <li>3. Une conception favorable aux économies d'énergie</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Succession d'espaces verts permettant d'intégrer la limite d'urbanisation, devenant, au fur et à mesure de l'urbanisation des espaces verts de respiration du quartier</li> <li>2. Bandes vertes inconstructibles de 4m le long du fossé</li> <li>3. Compacité des bâtiments Orientation des bâtiments favorable aux apports solaires passifs Prise en compte des ombres portées</li> </ol>
<p><b><u>Desserte viaire et déplacements doux :</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Anticiper sur l'augmentation des flux</li> <li>2. Organiser les grandes lignes de la desserte viaire du quartier</li> <li>3. Sécuriser la route de la Nonnetière</li> <li>4. Favoriser les déplacements doux comme alternative à l'usage de la voiture</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Voie inter-quartier se connectant d'une part à la rue de la Pierre Taillée au sud, et d'autre part à la route de la Nonnetière au nord, se prolongeant à terme vers la RD917a</li> <li>2. Principe de desserte interne « circulaire » figurant au plan</li> <li>3. Interdiction des accès privés sur la route de la Nonnetière</li> <li>4. Irrigation du quartier par les liaisons douces se connectant à l'école et au centre-bourg</li> </ol>



## 2 OAP 2 : La Bizarderie / Malabry

L'urbanisation du site de la Bizarderie / Malabry (0,8 ha) permettra de former une continuité d'habitat sur la route de Rocé, dans un secteur desservi par les réseaux.

Les orientations d'aménagement et de programmation sur ce secteur ont pour objet principal de favoriser l'intégration des constructions en pied de coteau dans un cadre paysager fort.

Objectifs poursuivis	Traduction dans l'OAP
<p><b><u>Programmation :</u></b></p> <p>1. Une densité ajustée au contexte paysager et urbain</p>	<p>1. Densité de 10 à 13 logement/ha</p>
<p><b><u>Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère :</u></b></p> <p>1. Intégration des constructions dans le paysage du coteau</p>	<p>1. Côté droit de la route en direction de Rocé, une bande inconstructible enherbée de 4m de large</p> <p>Conservation et entretien par les acquéreurs de la bande boisée</p> <p>Bande inconstructible plantée de 20m de large en partie haute</p>
<p><b><u>Desserte viaire et déplacements doux :</u></b></p> <p>1. Assurer un accès sécurisé sur la route de Rocé</p>	<p>1. Deux accès en sens unique sur la route de Rocé, avec desserte en contre-allée et interdiction d'accès privés directs sur la route de Rocé</p>

Il n'y a pas d'objectif assigné en terme de typologie de logements au regard du positionnement de la Bizarderie : l'éloignement du bourg et l'absence de transports en commun ne sont pas propices à la réalisation de logements sociaux ou à une opérations dense.

### 3 OAP 3 : Dent creuse Rue de l'école

L'urbanisation de la dent creuse rue de l'école (0,6 ha) permettra de former une continuité d'habitat entre les deux « centralités » du bourg autour de la mairie, d'une part, et de l'école d'autre part.

Les orientations d'aménagement et de programmation sur ce secteur ont pour objet principal d'assurer une urbanisation cohérente et une densité minimum dans ce secteur central stratégique.

Objectifs poursuivis	Traduction dans l'OAP
<p><b><u>Programmation :</u></b></p> <p>1. Une urbanisation d'ensemble cohérente</p> <p>2. Une densité adaptée au positionnement central du secteur (proximité de l'école et de la mairie), tout en conservant un cadre verdoyant (actuellement espace de respiration en cœur de bourg participant à l'image rurale d'Areines)</p>	<p>1. Obligation d'un schéma d'urbanisation d'ensemble</p> <p>2. Une densité comprise entre 12 et 15 logements/ha</p>
<p><b><u>Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère :</u></b></p> <p>1. Intégration paysagère de la limite Sud du bourg</p> <p>2. Intégration à la disposition historique du bâti pour créer un lien entre les 2 polarités de l'école et de la mairie</p>	<p>1. Conservation de l'aspect boisé le long de la voie ferrée</p> <p>2. Continuité visuelle sur la rue de l'école à assurer (façade, pignon des constructions, bâtiment annexe, mur de clôture...)</p>
<p><b><u>Desserte viaire et déplacements doux :</u></b></p> <p>1. Prévoir un accès piéton vers la voie ferrée dans l'optique d'une future réaffectation (voie verte ou transport collectif)</p>	<p>1. Possibilité d'accès pour liaisons douces à la voie ferrée à prévoir</p>

Il n'y a pas d'objectif assigné en terme de typologie de logements au regard du caractère restreint de l'opération. En effet, prévoir 20% de logements sociaux par exemple sur une opération de 7 ou 9 logements ne serait pas viable économiquement. Des logements sociaux ou individuels jumelés seront réalisés si nécessaire, pour atteindre l'objectif du PADD, en fonction du caractère des logements construits à la Nonnetière.

## **Partie 5 EXPOSE DES MOTIFS DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES**

En réponse aux besoins et perspectives d'évolution, le projet d'aménagement et de développement durable a été déterminé. Il se traduit par des mesures réglementaires - écrites et graphiques -. L'ensemble de ces choix retenus pour établir les délimitations de zones et les règles sont ici présentées et justifiées.

## 1 Les zones urbaines « U »

Ce 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. Plusieurs zones "U" sont identifiées :

### La zone UA

La zone UA est une zone agglomérée dense correspondant à la zone centrale ancienne d'Areines, autour de la mairie et de l'église d'une part et autour de l'école d'autre part. Elle a été déterminée en observant l'implantation des bâtiments et le caractère ancien du bâti.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. On peut y trouver également des activités commerciales, artisanales, de bureaux et services, de services publics, d'équipements, compatibles avec la proximité d'habitat.

La zone se caractérise par son bâti, en façade à l'alignement de la voie, mais aussi souvent en pignon sur rue et la présence d'édifices ou monuments importants – église, bâtiments publics – qui illustrent un caractère urbain de bourg rural affirmé.

Sa structure urbaine se définit par sa densité, marquée par la continuité minérale sur rue composée par les façades, annexes et murs de clôture. Le registre des murs de clôture – leur hauteur et leurs matériaux uniformes de construction – assure l'homogénéité de cette zone et modèle une unité urbaine ancienne caractéristique.

Le redécoupage précis des zones UA et UB correspond davantage à la réalité du bâti d'Areines. En effet, le POS avait classé entièrement la rue de l'école en UA, imposant une implantation à l'alignement qui ne correspondait pas au mode d'implantation en retrait des dernières années et qui entraînait des difficultés d'instruction.

Le règlement de cette zone s'attache principalement à :

- assurer la mixité des fonctions urbaines

L'article 1 détermine uniquement les occupations et utilisations du sol interdites, qui, dans leur fonctionnalité, introduisent une réelle incompatibilité avec cette vocation centrale et le caractère d'habitat défini plus haut.

- préserver les composantes de la forme urbaine – orientation, hauteur, formes architecturales, implantations –

L'article 6 impose comme règle générale l'implantation à l'alignement sur rue des bâtiments, mais prévoit l'introduction de plusieurs exceptions encadrées et motivées, tout en veillant à l'intégration des nouvelles constructions au bâti environnant.. L'article 7 établit comme principe l'implantation sur au moins une limite latérale (mitoyenneté), tout en introduisant un certain nombre d'exceptions. L'article 10 pose le principe d'une hauteur maximale des bâtiments à 6m à l'égout du toit, correspondant à la forme urbaine du bourg (R+1). Enfin l'article 11 a pour but de conserver l'aspect extérieur des constructions du centre-bourg d'Areines, à savoir les toitures (couvertures), les façades et des hauteurs de clôtures correspondant au registre urbain. Cet article en particulier a été rédigé avec l'avis du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine.

- assurer un stationnement suffisant et adapté en fonction des occupations du sol autorisées dans la zone (article 12)
- permettre la densité

A cet effet, les articles 9 (emprise au sol) et 14 (coefficient d'occupation des sols) ne sont pas règlementés.

Par définition, cette zone est desservie par les réseaux (article 4).

### **La zone UB**

La zone UB est la zone d'extension urbaine récente.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. On peut y trouver également des activités commerciales, artisanales, de bureaux et services, de services publics, d'équipements, compatibles avec la proximité d'habitat.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles à usage d'équipements, d'artisanat, de bureaux, de commerces et services, sont autorisés sous certaines conditions.

Elle se caractérise par sa plus faible densité et par la discontinuité du bâti. Les constructions sont implantées en retrait par rapport à la voie. Les hauteurs sont modulées en fonction des quartiers, essentiellement de type pavillonnaire, voire d'habitat groupé, de l'ordre d'un rez-de-chaussée + comble. Par ailleurs, les clôtures sont le plus souvent mixtes (végétales et minérales).

La zone UB est délimitée au plan de zonage en corrélation avec l'ensemble des extensions effectuées, principalement sous forme de lotissements.

Elle comprend un secteur UBa, qui correspond à un secteur non desservi par le réseau public d'assainissement, contrairement au reste de la zone UB. Classé en UB au POS, l'indice « a » permet de prévoir un dispositif d'assainissement autonome aux normes dans l'article 4 qui régleme la desserte par les réseaux.

Espace de développement récent, cette zone « se confronte » à l'urbanisation ancienne du bourg et aux franges naturelles de l'agglomération. Il est donc recherché au travers des règles édictées :

- d'assurer la mixité des fonctions urbaines

L'article 1 détermine uniquement les occupations et utilisations du sol interdites, qui, dans leur fonctionnalité, introduisent une réelle incompatibilité avec le caractère d'habitat défini plus haut.

- d'obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant (majoritairement pavillonnaire) et son environnement

L'article 6 impose comme règle générale l'implantation à l'alignement ou avec un recul minimal de 5m, ce qui correspond à l'implantation traditionnelle de ces quartiers pavillonnaires (place de stationnement sur la parcelle). L'article 7 permet l'implantation en limite séparative, mais impose un retrait de 3m lorsque l'implantation n'est pas en limite séparative, ceci afin de préserver un recul et un passage suffisant vis-à-vis du voisin. L'article 10 pose le principe d'une hauteur maximale des bâtiments à 6m à l'égout du toit, ce qui correspond à la forme pavillonnaire (R+1 maximum). Une même hauteur maximale est imposée aux autres constructions autorisées dans la zone pour qu'elles s'intègrent à la forme urbaine existante. Enfin, l'article 11 a pour but de conserver l'aspect extérieur des constructions pavillonnaires d'Areines, à savoir les toitures (couvertures), les façades et des hauteurs de clôtures correspondant au registre des lotissements existants. La hauteur maximale autorisée pour les clôtures s'établit à 2m, dans le but de conserver une intimité.



- d'assurer un stationnement suffisant et adapté en fonction des occupations du sol autorisées dans la zone (article 12)
- permettre la densité

A cet effet, les articles 9 (emprise au sol) et 14 (coefficient d'occupation des sols ne sont pas règlementés)

La zone UB est concernée par le risque inondation du Loir.

Les principales évolutions par rapport au POS concernant des ajustements de zonage :

- Intégration du lotissement des Jardins (lieu-dit « Cognebuée »), auparavant en NA, en UB suite à sa réalisation,
- Réduction de la zone UB le long de la RD917 (« La Borde », « Le Ronsard ») pour éviter la construction de nouvelles habitations le long de cet axe, notamment en second rang, pour des raisons de sécurité (accès direct sur route départementale). A la pointe de Ronsard, le déclassement se justifie plus particulièrement par la dangerosité d'un accès dans le virage.
- Réduction de la zone UB le long de la RD917a ("La Poulette") concernant la parcelle 53. Il s'agit en effet d'une parcelle agricole non bâtie, qui nécessiterait de plus un nouvel accès sur la RD. A l'inverse le contour de la zone UB au lieu-dit "La Croix Bedin" n'est pas réduit à l'Ouest en venant de Vendôme. En effet, il s'agit d'une parcelle construite avec un garage en fonds et une dalle, desservie en réseaux d'eau potable, d'eaux usées et électrique.



Figure 105 : Photos illustrant le caractère bâti de la parcelle au lieu-dit "LA Croix Bedin" et le caractère agricole de la parcelle 53 au lieu-dit "La Poulette" (photo de droite)

- Réduction de la zone UB au lieu-dit « Le Dévaloir » pour des raisons liées au risque inondation (épisodes de forts orages de 2001).
- Réduction de la zone UB sur le coteau pour préserver des zones inconstructibles d'espaces verts et de jardins (Nj) afin de limiter les impacts paysagers.
- Réduction de la zone UB au profit d'une zone 1AUh à la Bizarderie, afin d'encadrer au mieux l'urbanisation de cet espace sensible en terme de paysage.

### La zone UY

La zone UY est à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

Elle correspond à la zone artisanale du Dévaloir et à son extension limitée.

Le règlement de cette zone s'attache principalement à :

- reconnaître la vocation économique

Par conséquent, l'article 1 interdit toutes les occupations n'ayant pas vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

- permettre l'insertion des activités dans leur environnement paysager et urbain

L'article 6 fixe un recul de 5m par rapport à l'alignement pour dégager des espaces libres devant des bâtiments parfois volumineux. Dans le même esprit, la règle impose un recul de 5m en limites séparatives (article 7). Cependant, elle permet aussi l'implantation en limites séparatives sous réserve de mesures particulières de sécurité contre l'incendie. En réponse aux besoins de hauteur parfois élevées (machines...), les établissements artisanaux et industriels sont autorisés jusqu'à une hauteur de 12m (article 10). A ce sujet, on peut noter une évolution positive par rapport au POS en vigueur qui ne limitait pas les hauteurs. L'article 11 a pour but de permettre une bonne insertion des constructions dans l'environnement, en réglementant principalement l'aspect des couleurs (teintes sombres ou neutres). Enfin, l'article 13 vise à intégrer les constructions et les espaces de stationnement à leur environnement urbain et naturel, en prévoyant notamment la plantation des espaces libres et des pourtours des aires de stockage ou de dépôts.

- assurer un stationnement suffisant et adapté en fonction des occupations du sol autorisées dans la zone (article 12)

### Les principales évolutions par rapport au POS concernant des ajustements de zonage :

- La zone artisanale du Dévaloir, classée en NAI dans le POS, devient UY suite à son aménagement.
- A noter que la zone UY du POS qui correspondait à la voie ferrée n'a plus lieu d'être. La voie ferrée ne fait plus l'objet d'un zonage spécifique.

## **2 Les zones à urbaniser « AU »**

### La zone 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où sont prévues à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération.

Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et cohérente avec les orientations d'aménagement et de Programmation :

- soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,

- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de Programmation,
- soit dans le cadre d'une Z.A.C.,
- soit dans le cadre d'une opération publique d'aménagement.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant à la zone un niveau d'équipement suffisant, correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement et conformément au projet d'aménagement et de développement durable.

Les règles édictées - alignement, hauteur, densité, traitement paysager - ont pour objectif de répondre :

- à une extension du tissu urbain assurant la continuité et l'harmonie avec les zones résidentielles ou économiques proches,
- à la nécessité de fédérer et de valoriser l'espace urbain et le cadre de vie.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **1AUh**, zone d'urbanisation future à court terme réservée essentiellement à l'habitat. Situées en continuité du bourg au Nord de l'école (partie de la Nonnetière) et à la Bizarderie, en complément de l'urbanisation du pied de coteau, elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les dispositions applicables à l'utilisation du sol sont proches, concernant les articles 3 à 14, de celles de la zone UB. Une indication particulière est intégrée à l'article 10 sur les hauteurs pour des considérations de pente, en lien avec le secteur de la Bizarderie : schéma expliquant le point de référence pour le calcul de la hauteur.

### La zone 2AU

La zone 2AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

L'exploitation agricole des sols y est maintenue jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

Elle comprend le secteur :

- **2AUh**, zone d'urbanisation future à long terme réservée essentiellement à l'habitat à La Nonnetière. Située en continuité du bourg, son urbanisation interviendra après modification du PLU et aménagement du secteur 1AUh de la Nonnetière.

Les règles édictées - alignement, hauteur, densité, traitement paysager - ont pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone. Dans l'attente de l'urbanisation de la zone, les articles du règlement cherchent à maintenir le site en l'état, en permettant l'usage du sol, mais en limitant les constructions, ainsi qu'en subordonnant l'évolution de l'existant.

Par conséquent, seuls les articles 1, 2, 6 et 7 sont réglementés.

### 3 La zone agricole « A »

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, utilisés par l'agriculture.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. La zone A se développe sur une majorité du territoire communal, dans la plaine agricole, au nord et au sud du bourg et sur le coteau, pour sa partie non boisée exploitée.

En zone A, les règles édictées ont pour objectif :

- de garantir le développement de l'activité agricole et de préserver les potentiels d'exploitation, en y interdisant les autres occupations du sol, à l'exception des installations et équipements d'intérêt général (article 1) ;
- de préserver l'espace rural, en conditionnant les extensions, le changement de destination et les annexes des habitations principales à des règles, de surface limitée notamment, (article 2)

Ainsi, en cas d'extension d'une habitation principale, celle-ci ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'opposabilité du présent document et dans la limite d'une emprise au sol maximale totale après extension de 200 m<sup>2</sup>.

- permettre l'insertion des activités dans leur environnement paysager et urbain

L'article 6 impose comme règle générale l'implantation avec un recul minimal de 5m, en prévoyant des reculs plus importants le long des berges des cours d'eau et des routes départementales, en accord avec le Conseil Général. Les implantations peuvent se faire en limites séparatives (respect de l'architecture traditionnelle des hameaux) ou avec un recul de 3m (article 7). En réponse aux volumes nécessairement imposants de certains bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 10m, avec des exceptions, notamment certains éléments techniques agricoles (silos...). L'article 11 a pour but de permettre une bonne insertion des constructions dans l'environnement, en réglementant principalement l'aspect des couleurs (teintes sombres ou neutres). Enfin, l'article 13 vise à intégrer les constructions et les espaces de stationnement à leur environnement urbain et naturel, en prévoyant notamment la plantation des espaces libres et des pourtours des aires de stockage ou de dépôts.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- **Ae**, zone agricole et d'enseignement agricole

Ce secteur particulier permet l'activité d'enseignement du lycée agricole et son développement. Le seul siège agricole de la Commune est la ferme pédagogique du lycée. Compte tenu de l'étroitesse des liens entre ces deux activités, elles ont été regroupées au sein de ce même secteur spécifique.

- **Ah**, zone d'habitat diffus (tiers) en zone agricole

Ce secteur reconnaît la présence de constructions non agricoles en zone rurale et permet leur évolution limitée. La construction de nouveaux bâtiments à usage d'habitation est interdite, afin de mettre fin au mitage de l'espace rural. Comme en zone A, l'extension des habitations principales est encadrée (30% de l'emprise au sol dans une limite maximale de 200 m<sup>2</sup>). De plus, une seule annexe à l'habitation est autorisée, dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à une distance maximale de 20m. Ces règles ont pour objet de ne pas entraver les conditions d'exploitation agricole par une évolution non maîtrisée de ces secteurs, qui conduirait par exemple à ce que des annexes trop grandes soient transformées en habitation.

- **Ap**, zone agricole sensible en terme de paysage et d'environnement

La zone Ap est une zone agricole de constructibilité limitée. Elle correspond au secteur de la Houzée entre le Loir et Tournebride, au sud de la voie ferrée, qui représente une jonction paysagère et écologique à protéger et à améliorer entre le Loir et le tronçon mieux préservé de la Houzée au-delà de Tournebride. C'est pourquoi, seuls les équipements publics et d'intérêt général, ainsi que les affouillements, notamment agricoles, sont autorisés.

La zone A est concernée par le risque inondation du Loir et par un cône de vue inconstructible.

Les principales évolutions par rapport au POS :

- La réduction de la zone NC du POS au profit de la zone N du PLU sur le coteau pour prendre en compte la sensibilité naturelle et paysagère au-dessus de la Bizarderie/Malabry,
- Transformation de la zone NC du POS en zone Ap pour la Houzée entre le Loir et Tournebride pour les raisons évoquées ci-dessus,
- Transformation de la zone ND du POS au nord du bourg en zone A, afin de reconnaître le caractère agricole des terres. La sensibilité environnementale et paysagère du secteur ne justifie pas son classement en zone naturelle et les prescriptions particulières le concernant sont identifiées via les servitudes (périmètre de protection des captages d'eau potable),
- L'identification en Ah des habitations ou activités de tiers (non agricoles) afin d'encadrer les possibilités d'évolution du bâti et ne pas apporter davantage de contraintes aux activités agricoles existantes ou susceptibles de s'installer.
- Transformation du secteur NCa du POS en secteur Ae au PLU pour reconnaître l'existence du lycée agricole et de la ferme pédagogique et permettre leur évolution. A ce titre les limites ont été revues pour conserver la coupure paysagère de la Houzée (Ap), la coupure entre la ferme pédagogique et les bâtiments du lycée (cône de vue inconstructible), tout en préservant des possibilités d'extension sur les arrières. Cela correspond finalement à des surfaces proches du POS mais réparties différemment pour une meilleure intégration au site et au paysage.

## **4 La zone naturelle « N »**

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle regroupe les grandes entités naturelles d'Areines, à savoir la vallée du Loir, la vallée de la Houzée et le coteau boisé. Les limites des zones N ont été définies suite au diagnostic environnemental, tenant compte des liaisons écologiques existantes ou à renforcer et des sensibilités paysagères.

En zone N, les règles édictées ont pour objectif :

- de garantir la protection des milieux naturels, en interdisant la plupart des occupations du sol (article 1), à l'exception principale des installations et équipements d'intérêt général (article 2) ;

- de préserver l'espace rural en encadrant les extensions des quelques bâtiments inclus en zone N (article 2, secteur Nh) ;
- permettre l'insertion du bâti dans leur environnement paysager et naturel.

L'article 6 impose comme règle générale l'implantation avec un recul minimal de 5m, en prévoyant des reculs plus importants le long des berges des cours d'eau et des routes départementales, en accord avec le Conseil Général. Les implantations peuvent se faire en limites séparatives (respect de l'architecture traditionnelle des hameaux) ou avec un recul de 3m (article 7). La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6m maximum et leurs annexes à 4m maximum. L'article 11 a pour but de permettre une bonne insertion des constructions dans l'environnement, en réglementant principalement l'aspect des couleurs (teintes sombres ou neutres), mais aussi de respecter le caractère du bâti rural (matériaux traditionnels de façades et de couverture). Enfin, l'article 13 vise à intégrer les constructions et les espaces de stationnement à leur environnement rural et naturel, en prévoyant notamment la plantation des espaces libres et des pourtours des aires de stockage ou de dépôts.

La zone N comprend les secteurs suivants : Nh, Nj, Np

- **Nh**, zone naturelle d'habitat diffus

Ce secteur reconnaît la présence de constructions en zone naturelle et permet leur évolution limitée., l'extension des habitations principales est encadrée (30% de l'emprise au sol dans une limite maximale de 200 m²). De plus, une seule annexe à l'habitation est autorisée, dans la limite de 30m² d'emprise au sol et à une distance maximale de 20m.

- **Nj**, secteur d'espaces paysagers et de jardins

Ce secteur a pour objet la protection « visuelle » du coteau au sein des parcelles déjà urbanisées ou à urbaniser, afin que ne s'implantent pas des constructions qui auraient un trop fort impact paysager vers le haut du coteau. Ainsi, ces secteurs ont vocation à rester à l'état de jardins privés ou d'espaces paysagers, pouvant accueillir de petites installations peu élevées (abri de jardin, annexe, piscine).

- **Np**, zone naturelle de protection stricte

Le secteur Np correspond au site inscrit de la plaine de Meslay dont la préservation constitue un enjeu environnemental majeur du PLU. Seuls y sont autorisés certains affouillements et exhaussements spécifiques et des installations liées aux équipements techniques des services publics.

Il est important de préciser également que la zone N concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Loir reprend les autorisations permises dans le secteur d'aléa 1, qui sont plus larges que celles de la zone N, afin de tenir compte d'aménagements qui pourraient être nécessaires à l'utilisation de la vallée (serres, abris de jardin, piscines sous conditions, équipements...). Le chapeau de zone rappelle un point essentiel : entre le règlement de la zone N et le règlement du PPRI, c'est le plus contraignant qui s'applique.

La zone N est concernée par :

- la protection petit patrimoine au titre de l'article L123-1-5 du CU,
- le risque inondation du Loir,
- un cône de vue inconstructible,
- le classement des boisements en espace boisé classé,



Les principales évolutions par rapport au POS :

- Le classement en zone N du coteau au-dessus de la Bizarderie/Malabry pour prendre en compte la sensibilité naturelle et paysagère,
- La protection stricte en Np du site inscrit de la Plaine de Meslay (ND au POS),
- L'ajustement des règles à celles du PPRI pour la vallée du Loir : le règlement précédent du POS (ND) était finalement plus contraignant que le PPRI et ne prenait pas en compte les occupations et utilisations du sol avérées ou nécessaires dans la vallée et compatibles avec le risque inondation, telles que définies par le PPRI du Loir,
- L'identification en Nh des habitations ou activités de tiers (non agricoles) afin d'encadrer les possibilités d'évolution du bâti ; à noter que les habitations situées en zone inondable dans la vallée ne sont pas indicées « Nh » volontairement, pour ne pas autoriser des extensions qui « encourageraient » au maintien sur place d'habitants directement exposés au risque.

## 5 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés dépendent directement de la stratégie d'aménagement retenue par la commune. Ils concernent les secteurs où ont été envisagés, à court ou moyen terme, des projets d'intérêt général permettant :

- l'élargissement de la route de la Nonnetière, en prévision de la zone à urbaniser et des déplacements qu'elle générera,
- la création d'accès et de cheminements piétonniers, de liaisons douces, pour créer ou compléter le maillage de chemins en vue de favoriser les déplacements doux fonctionnels et de promenade dans le centre-bourg, le long de la Houzée et du Loir, le long de la RD917a,
- l'agrandissement de l'école, aujourd'hui arrivant à saturation, en prévision d'éventuels besoins de bâtiments ou d'aménagements extérieurs (cour de récréation, aire de dépôt des enfants sécurisée...),
- des aménagements en lien avec la régulation des eaux pluviales.

Si le terrain est touché par un emplacement réservé, le tableau figurant au plan de zonage désigne l'opération projetée sur cette réserve et la collectivité ou le service public qui en a demandé l'inscription au Plan Local d'Urbanisme.

## 6 Tableau d'évolution des surfaces des zones

L'analyse de l'évolution des surfaces des zones entre le POS et le PLU (voir tableau p. suivante) est révélatrice des changements de politique, tant au niveau national que local. Ainsi :

- La réduction de la zone UA a pour objet une meilleure délimitation des zones bâties anciennes pour une application cohérente des règles,
- L'augmentation des zones UB est liée au développement qui s'est effectué sur Areines (principalement le lotissement des Jardins),

- Il faut noter que la comparaison entre les deux zones UY n'est pas significative, puisque celle-ci désignait la voie ferrée dans le POS ; la zone artisanale du Dévaloir classée en UY au PLU (3 ha) correspond en réalité à l'aménagement réalisé du secteur NAI du POS (2 ha), auquel s'ajoute quelques possibilités de développement artisanal,
- La réduction des zones 1AUh et 2AUh (7 ha) par rapport à la zone NA du POS (9 ha) montre la meilleure définition des besoins en développement pour Areines dans les années à venir, associée à une plus grande densité,
- L'augmentation des zones A par rapport aux zones NC exprime la meilleure définition et protection de la terre agricole, dont la conservation est renforcée par les lois récentes (Grenelle et loi de modernisation de l'agriculture)
- En corolaire, les zones N ont diminué par rapport aux zones ND ; l'analyse territoriale ayant montré que la plaine agricole au nord du bourg, ainsi qu'une partie du coteau, avait vocation à être classée en A et non en ND

Plan d'occupation des sols		Plan Local d'Urbanisme		Evolution en ha (PLU-POS)
Zones	Surfaces (en ha)	Zones	Surfaces (en ha)	
UA	6	UA	4	- 2
UB	26	UB	30	+ 4
		UBa	1	+ 1
UY	2	UY	3	+ 1
Total zones U	34	Total zones U		
NA	9	1 AUh	3	- 6
NAi	2			- 2
Total zones NA	11	Total zones 1AU		
		2 AUh	4	+ 4
		Total zones 2AU		
NC	129	A	189	+ 60
NCa	23	Ae	23	0
		Ah	2	+ 2
		Ap	26	+ 26
Total zones NC	152	Total zones A	240	+ 88
ND	284	N	190	- 94
		Nh	0.5	+ 0.5
		Nj	2	+ 2
		Np	6	+ 6
Total zones ND	284	Total zones N	198,5	-85,5
Total	483	Total	482,5	
		Espaces boisés classés	66	

Figure 106 : Tableau d'évolution des surfaces entre le POS et le PLU



## **Partie 6 EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

Les dispositions présentées dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Areines reposent sur les évolutions intervenues dans la commune, et sur le projet d'aménagement et de développement durable établi à l'occasion de la présente démarche d'urbanisme.

Ainsi, les propositions d'utilisation du sol, envisagées dans ce document, comme les aménagements et équipements prévus dans le cadre du P.A.D.D. concourent à des interventions dont les incidences doivent être appréhendées à plusieurs niveaux.

La considération de l'ensemble de ces paramètres et les mesures compensatoires prises sont ici présentées.

## **1 Au regard des dispositifs sanitaires**

*Pour l'ensemble de cette partie, se référer aux annexes sanitaires pour plus de précisions.*

### **1.1 Eau potable**

#### **Incidences des orientations du PLU sur l'environnement**

Les incidences en matière de ressource en eau potable restent mesurées pour Areines :

- La Commune prévoit un développement modéré, afin de conserver l'identité rurale du bourg. Le rythme retenu est d'environ 5 à 6 logement/an en moyenne, ce qui devrait correspondre à un nombre à peu près équivalent de nouveaux abonnés domestiques.
- La localisation des zones futures d'habitat au sein du tissu urbain et en prolongement de l'urbanisation déjà existante facilitera l'extension du réseau
- Areines, par son manque de desserte routière directe vers les grands axes, n'a pas vocation à se développer au niveau industriel. Seuls quelques artisans sont susceptibles de s'installer, sans que les volumes de consommation en eau potable s'en ressentent.
- La capacité de production apparaît suffisante pour venir desservir les expansions agglomérées

#### **Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement**

En terme de projets, le TeA, syndicat en charge de l'eau potable pour les communes d'Areines, Meslay, St-Ouen et Vendôme, poursuit les objectifs suivants :

- sécuriser la ressource en poursuivant la procédure d'installation des périmètres de protection pour l'ensemble des captages
- optimiser les réseaux
- maîtriser la délégation de service public.

A ce titre notamment, la réalisation d'un schéma directeur d'eau potable est en cours. Celui-ci calcule les besoins en eau potable pour Areines sur une base de 1000 habitants en 2030, ce qui permet de couvrir largement les besoins à l'échelle du PLU. En effet, la population estimée à 15 ans (en 2027) s'élève à 739 habitants.



## 1.2 Eaux usées

### Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

La commune d'Areines dispose d'un dispositif d'assainissement collectif communal de type séparatif.

Elle a délégué à la Lyonnaise des eaux la gestion de son service public d'assainissement.

Il y a 246 abonnés sur la Commune pour 597 habitants (population insee 2009). Il y a très peu d'habitations non desservies à Areines (assainissement autonome), seulement quelques unes dans la vallée du Loir et sur le coteau.

Les volumes traités s'élèvent à 17 795 m<sup>3</sup> en 2009 pour les 193 abonnés du bourg et de Tournebride.

Il n'y a pas d'usine de traitement à Areines. Les effluents sont traités en partie à St-Ouen et en partie à Vendôme.

Il n'y a pas d'extension de réseau prévue à ce jour. En effet, la principale zone d'urbanisation prévue au PLU (La Nonnetière) est directement raccordable au réseau existant à partir de la rue de la Pierre Taillée.

L'objectif de développement de l'urbanisation adopté par la collectivité est d'environ 10 à 12 nouveaux logements tous les 2 ans, soit environ 90 logements supplémentaires d'ici 15 ans. Les zones d'urbanisation à court terme (1AUh) prévues au PLU (Nonnetière, Bizarderie/Malabry et rue de l'école) sont directement raccordables au réseau.

Il n'y aura donc pas d'extension nécessaire à court terme. Seule l'urbanisation progressive de La Nonnetière (2AUh) verra l'extension du réseau.

### Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Le rapport d'étude IRH du 23 mai 2011 conclue que le zonage d'assainissement d'Areines, datant de 2001, n'a pas à être actualisé du fait que les zones d'urbanisation du PLU étaient déjà inscrites au zonage (La Nonnetière, La Bizarderie/Malabry et rue de l'école). La desserte en assainissement est donc assurée.

Le PLU prévoit cependant que le hameau de la Nonnetière soit assaini par des systèmes autonomes, vraisemblablement dans l'attente d'un raccordement au réseau lorsque le secteur 2AUh de la Nonnetière sera urbanisé. C'est pourquoi ce secteur est indiqué en UBa.

Au niveau de la station d'épuration, la Commune d'Areines a fait le choix de se raccorder à la nouvelle station d'épuration de Vendôme. Le dimensionnement de la nouvelle station d'épuration intercommunale (Vendôme, Saint-Ouen, Areines, Meslay), dont les travaux débutent à l'été 2013, et du dispositif de transfert entre Saint-Ouen et cette nouvelle STEP, intègre les effluents d'Areines.

## 1.3 Eaux pluviales

### Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

Le PLU, en ouvrant à l'urbanisation de nouvelles zones, a des incidences sur l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales.

Il s'agit des secteurs 1AUh de la Bizarderie/Malabry, des secteurs 1AUh et 2AUh de la Nonnetière et de l'urbanisation de la dent creuse rue de l'école (UB).

Le réseau séparatif eaux pluviales dessert le bourg d'Areines.

### Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Le P.L.U. privilégie l'infiltration sur site des eaux pluviales recueillies sur les parcelles privatives dès que cette infiltration est techniquement possible, et sinon impose un ouvrage de rétention pour limiter le débit de fuite vers le réseau collectif. Ces dispositions doivent permettre de ralentir la vitesse de ruissellement des eaux pluviales vers les cours d'eau et réduire l'impact de l'imperméabilisation des sols.

Pour chaque projet d'aménagement, il conviendra d'étudier préalablement les mesures à mettre en œuvre pour assurer un stockage des eaux pluviales issues de la zone aménagée, auxquelles pourront s'ajouter les eaux de ruissellement en provenance des secteurs amont (si celles-ci sont interceptées).

Par ailleurs, aucune zone d'urbanisation future ne dépasse les 20 ha d'un seul tenant. Par conséquent, si chaque zone est considérée individuellement, les projets d'urbanisation seront soumis à déclaration au titre de l'article R214-1 du code de l'urbanisme et au regard de l'imperméabilisation de surface.

Notons qu'il sera préférable de commencer l'urbanisation aux points bas des zones urbanisables. Ainsi, les bassins de rétentions seront directement placés au bon endroit et correctement dimensionnés pour l'ensemble de la zone aménagée.

Par ailleurs, le PLU répond à une préoccupation majeure, vieille de 10 ans, suite à des événements orageux violents de juillet 2001, ayant entraîné des inondations dans le secteur du Dévaloir et de l'école, en inscrivant un emplacement réservé pour la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales, conformément aux préconisations de l'étude menée par SESAER en 2002.

## 1.4 Déchets

### Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

La commune d'AREINES adhère au Syndicat mixte de collecte, de traitement et de valorisation des déchets ménagers du Vendômois, localisé à Vendôme.

Le ramassage des déchets est réalisé en régie directe depuis janvier 2012. Chaque foyer et les professionnels (ayant signés une convention avec Val Dem) sont collectés en porte-à-porte avec des bennes bi-compartmentées, sur l'ensemble du territoire de Val Dem (54 communes, 54 421 habitants).

La réalisation de nouveaux quartiers et l'augmentation de la population devrait logiquement générer des volumes de déchets ménagers plus importants.

## **Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement**

Cependant, suite aux objectifs fixés par le Grenelle de l'Environnement, le Syndicat Val Dem s'est engagé auprès de l'ADEME, pour la période 2010-2014, à réduire la production de déchets ménagers de 7 % sur le territoire, soit une diminution de 36 kg par habitant.

Année 2, des objectifs atteints avec succès

De nombreuses actions ont été mises en place (de août 2011 à juillet 2012) autour des 5 thématiques suivantes : la réduction des déchets, l'éco-exemplarité, le compostage, les alternatives à la déchetterie et les alternatives aux produits dangereux. Au terme de cette deuxième année, le syndicat devait réduire le poids des déchets par habitant de 2,96 kg. D'après les tonnages de 2011, une réduction de 6,53 kg a été réalisée. En effet, un habitant produit aujourd'hui 289,96 kg de déchets ménagers (comprenant les ordures ménagères, les emballages recyclables et le verre) contre 296,49 kg en 2009.

En résumé, on peut donc considérer que les éléments suivants sont de nature à diminuer ou stabiliser le volume de déchets, y compris dans le cadre de l'augmentation de population prévue (diminution du poids de déchets par an et par habitant) :

- l'application du plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du Loir-et-Cher approuvé le 1<sup>er</sup> juin 2011

Le document quantifie la gestion de ce type de déchets à éliminer, recense les divers orientations et programmes des personnes publiques pour les activités de collecte, de tri et de traitement de ces déchets et définit les potentiels prioritaires de création d'installations nouvelles pour la gestion des déchets, et ceci dans l'optique de garantir une importante protection de l'environnement.

- la poursuite de la politique de Val Dem en partenariat avec l'Ademe :

- le projet communal en lui-même : l'objectif de « resserrement » du développement urbain dans et à proximité immédiate du bourg permet de diminuer les problèmes de collecte engendré par l'étalement urbain : distances de transport, donc coût énergétique, économique et environnemental.

## 2 Au regard des espaces naturels

### Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

Les secteurs d'urbanisation, d'activités et de loisirs projetés par le P.L.U. limitent les atteintes à l'intégrité des espaces naturels, à leur préservation et à leur mise en valeur. Les incidences susceptibles de toucher des espaces naturels sont celles liées aux nouvelles zones d'urbanisation pour l'habitat de la Nonnetière, de la Bizarderie/Malabry et de la rue de l'école

### Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

En l'occurrence, les incidences sont hiérarchisées, et les mesures suivantes assurent la préservation des espaces naturels :

- Les secteurs de développement du bourg ont un impact plus ou moins fort sur les espaces naturels et paysagers et les réponses adéquates sont apportées :
  - pour la rue de l'école, il s'agit d'une dent creuse, située entre la voie ferrée et des zones déjà urbanisées, il ne s'agit pas d'un secteur à enjeu environnemental ou agricole, mais d'un secteur urbain stratégique; elle ne participe pas à la liaison écologique entre le val de la Houzée et celui du Loir de l'autre côté de la voie ferrée,
  - pour la Nonnetière, l'enjeu exprimé dans le PADD et considéré dans les OAP consiste à réussir l'intégration paysagère de la frange urbaine dans le grand paysage agricole; le secteur ne participe pas à une liaison écologique mais à la perception globale du bourg (coupure agricole à conserver avec le coteau), tel qu'exprimé dans la carte du SCOT dans la partie 1 - 3
  - pour la Bizarderie / Malabry, une série de dispositions sont prises dans les OAP et le zonage afin de construire en adéquation avec la sensibilité paysagère du coteau : secteur de jardins et d'espaces paysagers en haut de la parcelle, espaces obligatoirement plantés, conservation d'une bande boisée, densité adaptée au contexte paysager...); la liaison écologique du coteau, entre le Bois des Ursules et le Bois de Brulène, exprimée dans le PADD et assurée par les boisements en haut de coteau, n'est pas remise en cause par ce secteur situé en pied de coteau.

L'urbanisation respecte les corridors écologiques repérés dans le SCOT et lors du diagnostic et la ligne de crête (zone N).

- La protection du cadre environnemental et paysager des différents sites communaux :
  - les vallées du Loir et de la Houzée, le coteau boisé, par un classement en zone N, renvoyant à une protection stricte, n'autorisant que l'évolution conditionnée de l'existant et interdisant les constructions neuves
  - les espaces boisés, par un classement en Espace Boisé Classé,
  - l'inscription d'un cône de vue inconstructible depuis le coteau vers la vallée du Loir, pour préserver les fenêtres visuelles vers le Loir

Par ailleurs, tel que précisé dans l'état initial de l'environnement (Partie 1 - 2 Le Patrimoine naturel), la commune n'est pas concernée par un site Natura 2000. Les plus proches sont situés à plus de 10 kilomètres : la Petite Beauce (Directive Habitat - ZPS) et la Vallée de la Cisse en amont de St-Lubin (ZSC). Le présent PLU ne fait donc pas l'objet d'une évaluation environnementale à ce titre. Les sites d'urbanisation retenus n'impactent pas de sites Natura 2000.

Par l'application de l'ensemble de ces préconisations, le P.L.U. d'Areines ne contribue pas au déséquilibre entre les espaces naturels qui sont pris en compte dans les capacités d'expansion du tissu urbain.

La notion d'agglomération et de priorité d'urbanisation en zone agglomérée est de mise avec une proposition d'extension urbaine en continuité du tissu existant.

## Au regard de l'agriculture

### Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

L'élargissement de l'enveloppe d'urbanisation autour de l'agglomération constituent les impacts majeurs du P.L.U. sur le potentiel agronomique, puisque le reste du territoire est destiné à une occupation naturelle ou agricole.

### Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Le P.L.U. adopte plusieurs dispositifs de préservation et de mise en valeur de l'espace agronomique :

- La conservation des terres de culture par la création d'une vaste zone A, correspondant notamment à la présence des activités et cultures agricoles, à seule destination des activités et constructions agricoles,
- L'absence de possibilité de constructions neuves de « tiers » dans la zone rurale « stricte » – A et N –,
- La reconnaissance et l'encadrement des extensions des activités non agricoles présentes en zone rurale par un zonage spécifique Ah, reconnaissant la présence de constructions non agricoles en zone rurale
- L'identification d'une zone spécifique Ap, qui reconnaît l'occupation agronomique des terres, mais qui se double d'un intérêt paysager
- Les possibilités d'extensions mesurées et encadrées du lycée agricole et de la ferme pédagogique en Ae, afin de permettre leur maintien et leur développement raisonné,
- La circonscription de l'extension urbaine autour du bourg d'Areines et en comblement de l'urbanisation en pied de coteau,
- La programmation des zones à urbaniser de façon progressive en 1AU puis 2AU.

## Au regard du patrimoine et du paysage

### Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

Les mesures d'urbanisation et d'activité projetées par le P.L.U. limitent les atteintes au patrimoine paysager et bâti du territoire communal. Toutefois, des incidences liées aux droits d'occupation du sol doivent être anticipées :

- Pour tenir compte du caractère sensible des vallées, et de leur richesse faunistique et floristique,
- Pour intégrer la diversité environnementale et paysagère du territoire,
- Pour gérer l'impact de l'économie agricole autorisée sur la majeure partie du territoire,
- Pour garantir la mise en valeur du patrimoine bâti rural,
- Pour préserver le patrimoine urbain et minéral.

### Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Le P.L.U. instaure plusieurs mesures en matière de protection et de valorisation du patrimoine :

- L'identification des éléments remarquables du paysage au titre de l'article L123-1-5 7° : petit patrimoine (lavoirs)

- L'inscription d'un cône de vue inconstructible pour préserver des fenêtres visuelles depuis le coteau vers la vallée du Loir,
- Le travail effectué avec le Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine, qui a alimenté la rédaction de certains articles du règlement en zone U et précisé dans les dispositions générales et les chapeaux de zones la portée de l'avis donné par l'ABF dans les périmètres de 500m des monuments historiques.

### **3 Au regard des déplacements et de la qualité de l'air**

#### **Incidences des orientations du PLU sur l'environnement**

Areines se situe à l'écart des grandes agglomérations, principales émettrices de polluants dans l'atmosphère. Par conséquent, les polluants ont pour origine principale le trafic routier, même s'il reste limité à Areines : 1580 véhicules/jour pour la RD917, axe le plus fréquenté de la commune.

L'implantation d'habitations va entraîner une augmentation du trafic routier local, mais l'augmentation de la circulation restera limitée, car la Commune est à l'écart de l'axe majeur de transit (la N10 reliant Tours à Chartres).

#### **Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement**

Le P.L.U. adopte plusieurs objectifs visant à améliorer les déplacements sur la commune :

- Valoriser et hiérarchiser la voirie actuelle
- Favoriser les déplacements doux dans le centre-bourg et vers Vendôme
- Envisager un projet de transport en commun ou de liaisons douces en site propre par réutilisation de la voie ferrée
- Prévoir le réaménagement de voies et à terme une nouvelle voie en réponse à l'urbanisation de la Nonnetière

Dès lors, les circulations douces pourront constituer un mode alternatif réel au sein du bourg, mais surtout vers Vendôme, qui pourrait se trouver plus directement accessible par ce mode que par la voiture.

Enfin, la desserte et l'accessibilité des zones futures doivent être pensées et intégrées afin de ne pas perturber le fonctionnement général de la commune et de proposer des déplacements complémentaires à ceux existants.

La prédominance des transports routiers et la poursuite de l'augmentation du trafic routier sont des tendances lourdes. Le PADD par le resserrement du développement autour du bourg et la promotion des déplacements doux peut lutter localement contre ces tendances.

### **4 Au regard des risques naturels et technologiques**

#### **Incidences des orientations du PLU sur l'environnement**

Plusieurs risques principaux sont identifiés sur la Commune :

- le risque inondation du Loir,
- le risque de mouvements de terrain liés au coteau et au retrait gonflement des sols argileux.



La commune d'Areines a fait l'objet de plusieurs reconnaissances de l'état de catastrophe naturelle au cours des 30 dernières années.

**Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement**

Le classement en zone N des vallons et vallées, qui interdit les constructions neuves à usage d'habitation, limite ainsi les populations exposées au risque inondation.

Le sommet du coteau, soumis au risque retrait-gonflement des argiles, est lui aussi majoritairement classé en zone N, ce qui limite les populations exposées à ce risque.

Le zonage du PLU, ainsi que les mesures réglementaires prises par les législations respectives, permettent une meilleure connaissance du risque et l'information des populations.

Les enjeux relatifs aux risques naturels et technologiques sont donc, dans la mesure du possible, bien pris en compte sur la commune d'Areines, ce qui devrait à terme conduire à une réduction de l'exposition des biens et des personnes.

## **Partie 7 INDICATEURS QUI DEVRONT ETRE ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN**

*Article L 123-12-1 du Code de l'urbanisme.*

*« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. [...] Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »*

Les indicateurs auront pour but de vérifier la cohérence des réalisations du PLU par rapport aux objectifs fixés dans le PADD :

- Nombre de nouveaux logements sur 3 ans par rapport à l'objectif de 10 à 12 logements tous les 2 ans du PADD, en comptabilisant les permis de construire délivrés, avec distinction entre les permis de construire dans et hors opérations,
- Part de logements sociaux dans les nouvelles opérations par rapport aux objectifs de mixité du PADD, dans le respect des dispositions du SCOT (objectif de 20% de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations),
- Part des logements individuels jumelés dans les nouvelles opérations par rapport aux objectifs de diversité des formes urbaines du PADD, en cohérence avec les préconisations du SCOT,
- Densité en nombre de logements/ha des nouvelles opérations par rapport aux objectifs de densité affichés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).