

Areines  
Loir-et-Cher

# Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et  
de Développement Durable



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)

## Dossier d'approbation

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

03 SEP. 2013



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>2</b>
<b>PARTIE 1 MAINTENIR LES QUALITÉS DE L'ESPACE RURAL COMMUNAL.....</b>	<b>1</b>
<b>1 PRÉSERVER LES ENTITÉS PAYSAGÈRES ET NATURELLES .....</b>	<b>1</b>
1.1 PRÉSERVER LE CADRE NATUREL DU COTEAU.....	1
1.2 PRÉSERVER LES VALLEES DU LOIR ET DE LA HOUZEE .....	1
<b>2 PROTÉGER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE LA COMMUNE .....</b>	<b>2</b>
2.1 CONSERVER L'IDENTITE DU CŒUR DE BOURG .....	2
2.2 ASSURER LA CONSERVATION DES BATIMENTS REMARQUABLES ET PRÉSERVER LE PATRIMOINE D'INTERET .....	2
<b>3 CONSERVER LE POTENTIEL AGRICOLE .....</b>	<b>2</b>
3.1 AFFIRMER LA VOCATION AGRICOLE D'UNE MAJORITE DU TERRITOIRE RURAL.....	2
3.2 GARANTIR LA PERENNITE DU LYCEE AGRICOLE.....	3
<b>4 PROTÉGER LES RESSOURCES NATURELLES ET GÉRER LES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX.....</b>	<b>3</b>
4.1 GARANTIR LA RESSOURCE EN EAU POTABLE.....	3
4.2 PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES INONDATION ET RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES .....	3
4.3 AMÉLIORER LA REGULATION DES EAUX PLUVIALES.....	3
4.4 GARANTIR UN MEILLEUR ASSAINISSEMENT .....	3
<b>PARTIE 2 ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MESURÉ ET MAÎTRISÉ .....</b>	<b>4</b>
<b>1 PRÉVOIR UN RYTHME DE CROISSANCE EN COHÉRENCE AVEC LES PARTICULARITÉS COMMUNALES .....</b>	<b>4</b>
<b>2 ASSURER UNE PLUS GRANDE MIXITÉ SOCIALE ET URBAINE .....</b>	<b>4</b>
<b>3 PRÉVOIR UN DEVELOPPEMENT DES ZONES D'HABITAT CENTRÉ SUR LE BOURG ET EN CONTINUITÉ DE L'EXISTANT DANS UN OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....</b>	<b>5</b>
3.1 RENTABILISER LES ESPACES RESIDUELS DU BOURG.....	5
3.2 PRIVILEGIER L'URBANISATION DE LA NONNETIERE .....	5
3.3 COMPLETER L'URBANISATION DU SECTEUR DE LA BIZARDERIE / MALABRY.....	6
<b>4 PRÉVOIR DES CAPACITÉS DE DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, COMMERCIAL ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET NUMERIQUES ADAPTÉES AU CONTEXTE COMMUNAL .....</b>	<b>6</b>
<b>5 ASSURER DE MEILLEURES LIAISONS VERS VENDOME ET AU SEIN DU BOURG .....</b>	<b>6</b>

# INTRODUCTION

## *Avant-propos : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable*

Article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Article R\*122-2-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durable fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile. »

# Partie 1 MAINTENIR LES QUALITÉS DE L'ESPACE RURAL COMMUNAL

Les élus d'Areines, reconnaissant la richesse du patrimoine naturel et bâti de la commune et la nécessité de conserver les terres agricoles, s'engagent à en assurer la protection et la prise en compte dans le développement de la commune.

## 1 PRÉSERVER LES ENTITÉS PAYSAGÈRES ET NATURELLES

La Commune d'Areines veut préserver le caractère naturel et paysager de son territoire où se rencontrent plusieurs entités de qualité (coteau, vallées) et des éléments ponctuels à protéger (boisements, haies).

### 1.1 Préserver le cadre naturel du coteau

Les élus souhaitent conserver le caractère boisé du coteau situé à l'Est de la commune, en prévoyant des zones inconstructibles - en protégeant en particulier la crête du coteau et les Bois de Brulène et du Billoir. C'est pourquoi, ils décident de protéger ces bois par un classement en Espaces Boisés Classés (EBC). Ils veillent ainsi à maintenir et à renforcer son rôle d'accueil pour la faune et la flore : liaison écologique entre les bois des Ursules (commune de Meslay) et de Brulène.

Par ailleurs, la municipalité veut conserver les chemins de petites randonnées localisés sur le coteau et qui permettent d'en découvrir la richesse.

### 1.2 Préserver les vallées du Loir et de la Houzée

Les élus ont la volonté de protéger les paysages remarquables des Vallées de la Houzée et du Loir : ripisylves (formation végétale le long des cours d'eau) et prairies alluviales, par un classement approprié (zone naturelle). Cette protection englobera le site naturel inscrit de la Plaine de Meslay au nord du territoire communal.

Cependant, le conseil municipal envisage que la population puisse accéder à la Vallée du Loir et en profiter comme espace naturel de loisirs et de promenade. A cet effet, ils prévoient :

- un « chemin de halage » le long du Loir pour constituer des zones de promenade publique et préserver les berges ;
- une liaison douce reliant le centre-bourg au Loir et en prolongement vers Vendôme

Afin de restaurer la liaison écologique entre ces deux vallées et de maintenir le caractère paysager de qualité au sud du bourg, il est convenu un secteur agricole inconstructible entre Tournebride et la Bergerie. Dans le même objectif, un cône de vue est à préserver depuis le coteau vers la vallée du Loir entre les bâtiments d'enseignement et la ferme du lycée agricole. De plus, il est stratégique de veiller à la conservation du double rideau de haies le long de la Houzée et de la voie ferrée. Pour cela, et de manière générale, les élus souhaitent inciter les particuliers à leur entretien régulier par des actions pédagogiques et de sensibilisation.

## 2 PROTÉGER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE LA COMMUNE

### 2.1 Conserver l'identité du cœur de bourg

La municipalité reconnaît et souhaite conserver les caractéristiques variées du bâti de centre-bourg (alignement, retraits, pignons sur rue, hauteurs, clôtures, matériaux...), mais aussi des espaces suffisants pour maintenir un cadre verdoyant. De ce fait, les espaces résiduels du bourg pourront être urbanisés mais de façon cohérente afin de préserver l'environnement et la qualité de vie des habitants.

### 2.2 Assurer la conservation des bâtiments remarquables et préserver le patrimoine d'intérêt

Conscients de la richesse du patrimoine de la commune, les élus envisagent une valorisation du patrimoine en :

- tenant compte des périmètres de protection de 500m :  
autour des monuments historiques classés : l'église Notre-Dame et le menhir d'Huchigny localisé sur la Commune de Coulommiers-la-Tour  
autour des monuments historiques inscrits : les vestiges enfouis du théâtre gallo-romain au lieu-dit « La Poulette » et manoir, écuries et moulin au lieu-dit d'Huchigny, localisés sur la Commune de Coulommiers-la-Tour,
- protégeant les lavoirs (petit patrimoine d'intérêt local) recensés sur la commune au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme,
- tenant compte des très nombreux sites archéologiques recensés sur le territoire communal

## 3 CONSERVER LE POTENTIEL AGRICOLE

### 3.1 Affirmer la vocation agricole d'une majorité du territoire rural

Les élus souhaitent veiller au maintien de 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 dans les zones agricoles, tout en veillant à l'intégration paysagère des franges urbaines.

Pour répondre à cet objectif, il est convenu que :

- l'exploitation du lycée agricole soit protégée pour assurer sa pérennité
- la création de sites d'exploitation agricole soit autorisée dans le respect d'une distance minimum vis-à-vis des habitations existantes.

Ainsi plusieurs principes sont avancés :

- éviter toute construction neuve de tiers en zone agricole, et notamment interdire le développement résidentiel des écarts et hameaux,
- limiter 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'autoriser 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.

### **3.2 Garantir la pérennité du lycée agricole**

La volonté de garantir la pérennité du lycée agricole se traduit par la possibilité d'évoluer au gré de ses besoins (construction de nouveaux bâtiments). Cependant, l'objectif est d'optimiser l'espace constructible des futurs bâtiments du lycée de manière à préserver les coupures naturelles paysagères et tendre à densifier les équipements. De plus, le lycée agricole poursuit un programme de culture diversifiée et veille à la bonne qualité environnementale des productions et du territoire. Il est le garant du respect des espaces agricoles de la Commune.

## **4 PROTÉGER LES RESSOURCES NATURELLES ET GÉRER LES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX**

La Commune, consciente des enjeux environnementaux importants qui concernent son territoire, intègre dans son projet les aspects réglementaires qui encadrent la protection des ressources naturelles et la gestion des risques environnementaux.

### **4.1 Garantir la ressource en eau potable**

La Commune veille à la protection de la ressource en eau potable, en tenant compte des dispositions réglementaires liées aux périmètres de protection des forages « Frileuse », « Chape d'Ane », « Chemin Vert » et de la prise d'eau « Utel ».

### **4.2 Prendre en compte les risques inondation et retrait-gonflement des argiles**

Dans l'objectif d'assurer la sécurité et la qualité de vie des habitants d'Areines, la commune souhaite tenir compte des risques mis en évidence sur la commune dans son projet de développement, à savoir :

- **Le risque inondation**, en interdisant l'urbanisation dans la zone inondable du Loir, en application du Plan de Prévention du Risque Inondation du Loir (PPRI),
- **Le risque retrait - gonflement des argiles**, en prévoyant des recommandations particulières dans les dispositions constructives.

### **4.3 Améliorer la régulation des eaux pluviales**

Comme prévu dans une étude hydraulique spécifique, un bassin de régulation des eaux pluviales est envisagé en amont du Dévaloir pour éviter l'inondation du hameau de Tournebride en cas de fortes pluies. De plus, la remise en place des fossés disparus permettrait également d'améliorer la situation.

### **4.4 Garantir un meilleur assainissement**

Les réflexions en cours sur l'assainissement au niveau du syndicat TeA Areines – Meslay – St-Ouen – Vendôme (nouvelle station d'épuration) permettront d'améliorer en quantité et en qualité le traitement des eaux usées d'Areines.

## Partie 2 ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MESURÉ ET MAÎTRISÉ

### 1 PRÉVOIR UN RYTHME DE CROISSANCE EN COHÉRENCE AVEC LES PARTICULARITÉS COMMUNALES

Située à proximité immédiate de Vendôme, la Commune d'Areines est soumise à une certaine pression foncière liée à sa situation périurbaine. Les élus souhaitent contrôler la croissance du bourg dans un souci de protection du patrimoine, d'intégration des nouveaux habitants et de gestion des équipements communaux. De plus, la crise récente du logement, a fortiori dans le 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.

Par conséquent, afin d'assurer dans de bonnes conditions l'accueil des nouveaux habitants, de maîtriser son développement, de conserver l'identité du village et de favoriser la mixité sociale, 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 10 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.

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 à l'horizon 2025.

### 2 ASSURER UNE PLUS GRANDE MIXITÉ SOCIALE ET URBAINE

La collectivité d'Areines souhaite encourager une plus grande diversité sociale au sein de la population communale. Pour cela, elle propose que la production de logements sociaux représente 20% de la production totale de logements neufs, en accord avec les préconisations du SCOT.

Afin de réduire la consommation d'espace, les élus poursuivent un objectif de densification progressive des opérations d'habitat, en veillant à conserver le caractère rural de la Commune. Pour cela, et aussi dans une volonté de mixité urbaine, ils souhaitent introduire une plus grande diversité dans les opérations nouvelles :

- diversité des tailles de parcelles, entre 400 et 1000 m<sup>2</sup>
- diversité des tailles de logements proposés (T2 à T4)
- mixité des programmes résidentiels (80% de logements individuels isolés, 20% maisons de ville conformément aux objectifs du SCOT)

Pour répondre à ces objectifs, les élus jugent nécessaire une meilleure maîtrise communale des opérations d'urbanisme. Ils souhaitent ainsi privilégier l'urbanisation sous forme de permis d'aménager dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation définis sur certains secteurs.

### 3 PRÉVOIR UN DEVELOPPEMENT DES ZONES D'HABITAT CENTRÉ SUR LE BOURG ET EN CONTINUITÉ DE L'EXISTANT DANS UN OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les choix effectués par les élus en terme de localisation des enveloppes d'urbanisation sont guidés par :

- les éléments naturels et paysagers de la commune, qui doivent être préservés, 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 franche,
- le souci d'économie d'espace et de préservation des terres agricoles,
- la nécessité actuelle de limiter les déplacements motorisés,
- la volonté de recentrer principalement l'accueil de population sur le bourg, à proximité des équipements,
- la cohérence urbaine nécessaire.

#### 3.1 Rentabiliser les espaces résiduels du bourg

La volonté communale est d'urbaniser en priorité les espaces résiduels du bourg, mais de façon cohérente, afin de préserver l'environnement verdoyant et la qualité de vie des habitants. Parmi ces espaces, l'un en particulier présente un potentiel important :

- Rue de l'école (0,6 ha)

Cette « dent creuse » se situe le long de la voie ferrée, entre les deux « centralités » du bourg d'Areines, qui s'organisent d'une part autour de la mairie et de l'église, et d'autre part, autour de l'école. Elle constitue donc un secteur stratégique, voué à une urbanisation à court ou moyen terme, venant renforcer le centre-bourg et s'inscrivant pleinement dans l'enveloppe bâtie déjà existante. Au regard de sa situation et dans le respect du bâti environnant, ce secteur pourra accueillir une densité de logements plus élevée.

#### 3.2 Privilégier l'urbanisation de 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 une 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. Dans un premier temps, seul un petit secteur aux abords de l'école est classé en 1AUh, dans un souci de contrôle de l'urbanisation. Il sera desservi uniquement par la rue de la pierre taillée.

L'ouverture à urbanisation du secteur 2AUh se fera ultérieurement. Au-delà, c'est l'urbanisation de la frange Nord et Est du bourg qu'il convient d'anticiper. C'est pourquoi une nouvelle liaison est envisagée à partir de la rue de la Vallée du Loir (RD917a) à la sortie d'agglomération Nord Est jusqu'à la route de la Nonnetière afin de répartir l'augmentation des flux de circulation. Les nouvelles voiries de ce secteur 2AUh ne seront pas en prolongement des voies existantes à l'heure actuelle pour ralentir la circulation et prévenir les risques accidentels.

Il est prévu à l'Est du secteur, l'aménagement d'espaces verts constituant une limite d'urbanisation et permettant l'intégration paysagère de la nouvelle frange urbaine. A long terme, dans la poursuite du développement urbain, cet aménagement deviendra un espace vert central du quartier. Dans le même esprit, des aménagements d'espaces verts sont prévus pour intégrer les franges urbaines déjà existantes au nord du bourg.



### 3.3 Compléter l'urbanisation du secteur de la Bizarderie / Malabry

L'urbanisation du site de la Bizarderie / Malabry (1,1 ha) permettra de former une continuité d'habitat sur la route de Rocé, dans un secteur desservi par les réseaux. Les orientations d'aménagement définies permettront d'intégrer l'urbanisation dans un cadre paysager fort. Ainsi, l'urbanisation se fera en recul de la voie, en partie centrale ; la partie haute de la parcelle sera inconstructible et plantée afin de conserver le caractère naturel de la crête du coteau.

*Ces 3 sites (Rue de l'Ecole, La Nonnetière et La Bizarderie/Malabry) font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation à respecter dans le cadre d'une urbanisation future.*

## 4 PRÉVOIR DES CAPACITÉS DE DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, COMMERCIAL ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET NUMERIQUES ADAPTÉES AU CONTEXTE COMMUNAL

Au regard de son potentiel économique, la Commune prévoit des capacités d'accueil d'activités limitées, à vocation artisanale. Une extension de 0,5 ha est prévue en continuité de la zone artisanale de Tournebride, en direction du centre-bourg, tout en préservant une coupure d'urbanisation avec celui-ci.

De plus, l'extension des unités d'activités présentes reste possible au sein des zones existantes.

Pour assurer la conservation de l'école communale, une possibilité d'extension des espaces qui y sont liés (stationnement, cour, bâtiments...) est prévue.

La proximité de Vendôme et le nombre d'habitants restreint ne permettent pas un développement commercial significatif. Cependant, le tissu urbain peut accueillir des services ou commerces de proximité, comme l'a montré l'implantation récente et réussie d'un salon de coiffure. Les élus seront attentifs à favoriser de telles installations qui pérennisent la population sur place.

Enfin, la composante numérique devient un élément de l'aménagement du territoire. Areines dispose d'un NRA (Noeud de Raccordement d'Abonnés) implanté à Vendôme et donc d'une desserte haut-débit convenable. Sans présager du Schéma Départemental d'Aménagement Numérique du Loir-et-Cher (SDAN) en cours, la desserte ne constitue pas un enjeu vis-à-vis du projet de développement de la commune.

## 5 ASSURER DE MEILLEURES LIAISONS VERS VENDOME ET AU SEIN DU BOURG

Bien que située à proximité immédiate de Vendôme, la commune d'Areines souffre d'un déficit de liaisons directes avec la ville-centre, en l'absence de pont routier sur le Loir sur le territoire communal. Les élus poursuivent donc l'objectif de liaisons vers Vendôme, notamment pour favoriser les déplacements piétons – vélos et le recours aux transports en commun. Le PADD reprend ainsi les objectifs du Plan de Déplacements Urbains, à savoir :

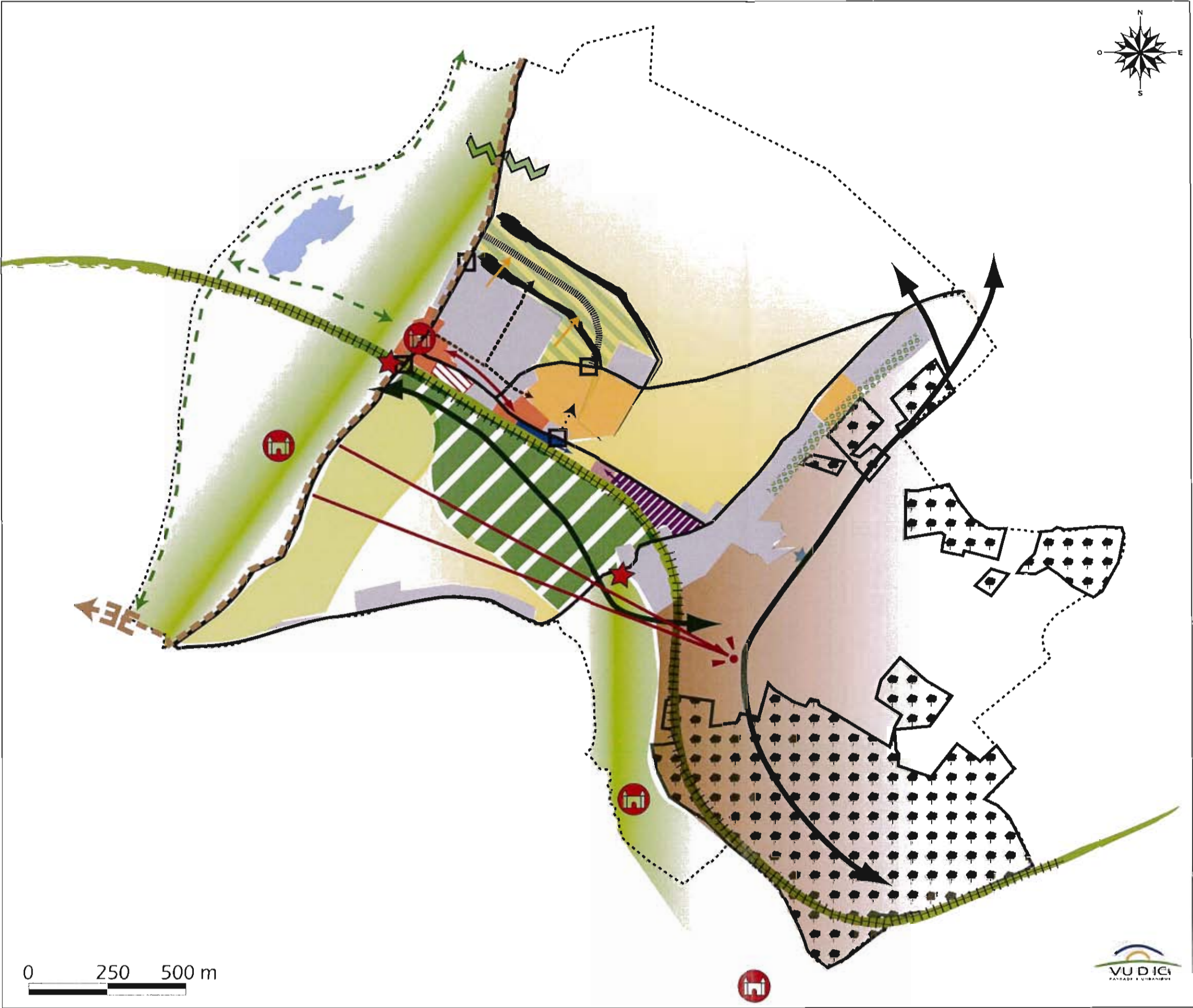
- L'aménagement d'une voie cyclable le long de la RD 917a, qui se prolongera vers Vendôme par la réalisation d'une passerelle sur le Loir - la connexion de la voie cyclable depuis la future passerelle sur le Loir à la route départementale devra faire l'objet d'un aménagement garant de la sécurité des usagers.
- Le prolongement des lignes de bus de Vendôme afin de desservir le lycée agricole

Le réaménagement de la RD 917a est un enjeu majeur, notamment aux abords du lycée agricole, pour permettre les déplacements sécurisés des élèves.

De plus, les élus se prononcent en faveur d'une réutilisation de la voie ferrée vers Vendôme comme support de déplacements doux (voie verte) ou de transports en commun, celle-ci permettant un accès direct vers la gare et les équipements scolaires et sportifs de l'Est de Vendôme.

Le caractère semi-urbain (diffusion des constructions) de la RD 917 (secteur de la Borde) et de la voie communale vers Rocé (de Tournebride à Malabry) nécessiterait un réaménagement de ces voies structurantes. La matérialisation des entrées d'agglomération, par un aménagement spécifique, permettra de lutter contre ce caractère diffus et de mieux identifier le cœur de village.

Afin de relier le futur quartier de la Nonnetière au centre-bourg, des liaisons directes (rue des Jardins) sont réservées en priorité aux déplacements à pied et en 2 roues et sont également prolongées au sein des extensions urbaines. Enfin, en prévision de l'urbanisation de la Nonnetière et d'un développement futur vers le nord, le principe d'une voie inter-quartier reliant la « RD 917a » à la route de la Nonnetière est acté. Son aménagement sera mené en concertation avec les services du Conseil Général. Elle permettra d'alléger le trafic dans le centre-bourg (rue de l'école), logiquement amené à se développer.



### Légende

#### Projet environnemental et paysager

- Préserver le cadre naturel du coteau
- Protéger les boisements du coteau
- Zone urbaine du coteau à protéger
- Préserver la vallée du Loir
- Renforcer la liaison Val de la Houzée - Val de Loir.
- Liaison écologique et paysagère à renforcer
- Implantation d'un bassin de rétention
- Aménagement de liaisons piétonnes le long du Loir et entre le Loir et le bourg
- Monuments historiques protégés
- Patrimoine protégé au titre du L123-1-5 (lavoirs)
- Préservation du cône de vue

#### Projet urbain et économique

- Zone urbanisée
- Relier les deux centralités Ecole - Mairie
- Dents creuses à urbaniser
- Zones d'urbanisation
- Extensions envisagées au-delà du PLU
- Activités
- Possibilités d'extension des activités
- Développement potentiel de l'école
- Espaces verts successifs marquant une limite temporaire à l'urbanisation
- Coupures d'urbanisation à maintenir
- Préserver les terres agricoles
- Zone agricole à vocation d'urbanisation au-delà du PLU
- Pérenniser l'activité du lycée agricole

#### Projet déplacements

- Entrées d'agglomération à définir et à aménager.
- Voies principales à aménager
- Voies principales à créer
- Principe d'une future voie inter-quartier
- Voie cyclable prévue au PDU.
- Liaison douce
- Passerelle sur le Loir prévue au PDU.
- Réutilisation de la voie ferrée comme support de déplacements doux ou TC