

PRÉFET DE LOIR-ET-CHER

Sous-préfecture de Vendôme

Pôle relations avec les
collectivités territoriales

Le Sous-préfet de Vendôme

à

Monsieur le Maire
32, rue de la Vallée du Loir
41100 AREINES

Vendôme, le - 4 FEB 2013

Objet :	Consultation sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Arcines		
Diffusion :	Diffusion interne		
Références :			
Pièces jointes :	Avis DDT, STAP et ARS		
Rédacteurs :	Noms :	olivier BECCAUVIN Annick BOURDOISEAU	Téléphone : 02 54 73 57 08
	Courriel :	olivier.beccavin@loir-et-cher.gouv.fr annick.bourdoiseau@loir-et-cher.gouv.fr	Télécopie : 02 54 73 20 98
Fichier électronique :	note de synthèse Arcines		Référence : 2013

Dans le cadre de la procédure de révision de votre plan local d'urbanisme, vous m'avez fait parvenir le document arrêté par votre conseil municipal afin qu'il soit examiné par les différents services de l'État.

Je constate tout d'abord que le projet de territoire que vous avez défini s'inscrit en cohérence avec les objectifs du Grenelle de l'environnement et du SCOT de l'agglomération vendômoise.

Il répond en effet aux objectifs de construction du SCOT, intègre une diversité de l'offre de logements et prévoit l'urbanisation progressive d'espaces situés en continuité du bourg ou demeures libres au sein d'entités déjà ou pour partie urbanisées, concourant ainsi à la préservation des espaces agricoles et naturels d'Arcines.

Des compléments nécessitent cependant d'être apportés au rapport de présentation, principalement en ce qui concerne la justification du rythme de croissance démographique prévu, la prise en compte de la rupture d'urbanisation prévue par le SCOT au niveau du coteau et la justification de l'emplacement retenu pour recevoir une éventuelle future station d'épuration.

J'attire d'autre part votre attention sur les quelques évolutions à apporter au dossier pour qu'il revête complètement la nouvelle forme prévue par le Grenelle de l'environnement.

Sous réserve de la prise en compte de ces observations et des compléments et précisions figurant dans les contributions de mes services (DDT, STAP, ARS) jointes au présent courrier, j'émet un avis favorable sur le projet de PLU de votre commune.

Le projet de PLU arrêté ne pouvant être modifié avant enquête publique, je vous invite à joindre au dossier soumis à enquête une note indiquant les modifications que vous envisagez d'apporter au projet après enquête publique, afin que le public et le commissaire enquêteur en soient informés.

Bien cordialement

Le Sous-Préfet de Vendôme
Catherine RACHELIER

19 DEC. 2012

REÇU LE :
19 DEC. 2012
DDT 41

Délégation Territoriale de Loir-et-Cher

☐ Chef de Service
☒ PLU
☒ ARS
☐ EPEC

☐ Secrétariat
☐ UEA
☐ Copie

Service émetteur : Unité santé-environnement

Affaire suivie par : N. Barilleau
Courriel : nathalie.barilleau@ars.sante.fr

Téléphone : 02 38 77 34 76
Télécopie : 02 54 74 29 20

Date : 13/12/2012

Objet : PLU AREINES

Direction Départementale des Territoires
Service urbanisme et aménagement
17 quai de l'Abbé Grégoire
41012 – BLOIS CEDEX

Par courrier du 13 novembre 2012, il m'a été transmis pour avis, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'AREINES.

L'étude du dossier appelle de ma part les remarques suivantes :

➤ Dans le Rapport de présentation

Il convient de modifier le chapitre 6 relatif à la ressource en eau destinée à la consommation humaine.

♦ Chapitre 6.2 – Les eaux souterraines (p. 37) :

Les éléments présentés pour la qualité générale des nappes d'eau souterraine et pour le SAGE Loir sont confus et ne concernent pas forcément la commune d'Areines (absence de la nappe de Beauce, uniquement alluvions, craie et cénomaniens).

Il convient donc de distinguer dans deux chapitres différents la qualité des eaux souterraines des nappes. L'un concernant les nappes alimentant la commune d'Areines et l'autre sur l'aspect généraliste du SAGE Loir (les chapitres 6.3, 6.4 et 6.5).

- ♦ Dans le chapitre sur la ressource en eau, il convient de préciser également que le SIVOM « TeA », syndicat en charge de l'eau potable pour les communes d'Areines, Meslay, St-Ouen et Vendôme, est en cours de finalisation d'un schéma directeur d'eau potable et que celui-ci sera joint au dossier du PLU dès sa publication.

➤ Dans les annexes sanitaires

Dans le chapitre sur la qualité de l'eau, il convient de remplacer « DDASS » par DT – ARS 41 (ex DDASS).

Sous réserve que ces compléments et modifications soient pris en compte, j'émetts un avis favorable au projet présenté.

Pour le Directeur Général de l'ARS du Centre,
Pour La Déléguée Territoriale du
département de Loir-et-Cher,

L'Ingénieur d'études sanitaires

Christophe CHAUVREAU

Direction Départementale des Territoires
Service Urbanisme et Aménagement

COURRIER REÇU LE

 **17 DEC. 2012**

<input type="checkbox"/> Chef de Service	<input type="checkbox"/> Secrétariat
<input checked="" type="checkbox"/> PPU	<input type="checkbox"/> UEA
<input type="checkbox"/> ADS	<input type="checkbox"/> Copie
<input type="checkbox"/> EPEC	



Blois, le **17 DEC. 2012**

Direction Départementale des Territoires
de Loir-et-Cher
Service urbanisme et aménagement
Unité politiques publiques de l'urbanisme
17 quai de l'Abbé Grégoire
41012 BLOIS CEDEX



Service Territorial
de l'Architecture
et du Patrimoine
de Loir-et-Cher

Affaire suivie par
Jean-Marc ROBIN
jean-
marc.robin@culture.gouv.fr

Poste
7691
Références
JdV/JMR/2012

12-11

17 quai de l'Abbé Grégoire
41 012 BLOIS CEDEX

Téléphone 02 54 55 76 80
Télécopie 02 54 55 76 89

Objet : Révision du PLU d'AREINES - Consultation des services

En réponse à votre demande du 13 novembre 2012, je vous fais part des remarques et de l'avis du STAP de Loir-et-Cher sur le projet de PLU arrêté par la commune d'AREINES.

PADD / ZONAGE

Le projet d'aménagement et de développement durable et sa traduction dans le zonage réglementaire n'appellent pas de remarque en matière de qualité urbaine.

REGLEMENT ECRIT

Certains points méritent d'être modifiés ou complétés :

Périmètres de protection des monuments historiques : Dispositions générales du document et toutes zones confondues (pages 8, 12, 24, 44, 54, 59 et 71)

La rédaction actuelle introduit les notions d'avis simple et d'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France de façon confuse. Si la commune estime nécessaire de communiquer sur la nature de l'avis de l'ABF, il convient d'adopter la rédaction suivante, plus concise et déjà utilisée par le bureau d'étude dans un autre contexte :

« Dans le périmètre de protection des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis à l'architecte des bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, elles reçoivent un avis conforme de l'architecte des bâtiments de France. »

Matériaux de couverture (article 11) :

Afin de préserver l'aspect traditionnel des couvertures locales, il convient de veiller à la mise en œuvre de tuiles à pureau plat :

- en zones UA et UB, pages 19 et 31, il convient de préciser « Les couvertures [...] doivent être réalisées en ardoise ou en tuile plate de ton brun-rouge patiné (~~ni brun foncé, ni rouge~~) dont la couleur [...] »
- en zone 1AU, page 50, il convient de préciser « Les couvertures [...] doivent être réalisées en ardoise ou en tuile plate de ton brun-rouge patiné (~~ni brun foncé, ni rouge~~) ou en tuiles mécaniques à pureau plat de ton brun-rouge patiné (~~ni brun foncé, ni rouge~~). » (supprimer « dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes », afin d'éviter la mise en œuvre de tuiles mécaniques de ton « ardoise » d'aspect peu qualitatif)
- en zones A et N, s'agissant spécifiquement du bâti ancien, il convient de reprendre les prescriptions de la zone UA

Sous réserve de la prise en compte des ces remarques, le projet de révision du PLU d'AREINES, reçoit un avis favorable de ma part.

Jacques LE BRETON de VANNOISE
Chef du Service Territorial de l'Architecture
et du Patrimoine de Loir-et-Cher



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LOIR-ET-CHER

Direction
Départementale
Des Territoires

Service Urbanisme et
Aménagement
Politiques Publiques
de l'Urbanisme

Blois, le 13 1 JAN. 2013

Le directeur

à

Madame la sous-préfète
de l'arrondissement de Vendôme

Affaire suivie par :
olivier.beccavin@loir-et-cher.gouv.fr
tél. : 02.54.55.75.67
fax : 02.54.55.75.72

Objet : Avis DDT – Commune d'Areines - Révision du PLU

Réf : DDT/SUA/OB

PJ :

La commune d'Areines nous a transmis pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) arrêté par délibération en date du 25 octobre 2012.

Je note tout d'abord avec satisfaction que le projet de développement est principalement défini en prolongement du bourg et l'urbanisation en pied de coteau contenue, ce qui participe à la préservation des terres agricoles et naturelles en accord avec les objectifs du Grenelle de l'environnement. Le dossier comprend également des objectifs de mixité sociale et de diversité d'habitat qui répondent aux enjeux mis à jour.

Toutefois, si le rythme de construction retenu correspond aux objectifs du SCOT de l'agglomération vendômoise, sa justification au sein du rapport de présentation mérite d'être complétée au regard de la dynamique démographique d'Areines.

De plus, des compléments doivent être apportés au dossier, notamment pour que celui-ci revête la nouvelle forme prévue par le code de l'urbanisme et démontre la prise en compte de la rupture d'urbanisation prévue au niveau du coteau par le SCOT.

J'attire votre attention sur la capacité de traitement de la station d'épuration qui doit être en adéquation avec les besoins de développement de l'habitat de la commune et vous précise que l'implantation d'une éventuelle future station sur la commune d'Areines en zone inondable ne peut être envisagée sans que soit démontrée l'impossibilité de réaliser cette installation hors zone de risque.

Je joins en annexe les observations qu'appelle de ma part l'examen détaillé des pièces qui constituent le projet de PLU transmis par la commune.

Adresse postale
17, quai de l'abbé Grégoire
41012 Blois cedex
téléphone :
02 54 55 73 50
télécopie :
02 54 55 75 77

Conclusion :

Sous réserve de la prise en compte de ces observations, j'émet un avis favorable au projet de PLU d'Areines.

Le Directeur Départemental des Territoires

Jacques HELPIN

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' and 'H' followed by a horizontal stroke.

Analyse des pièces du projet de PLU

Concernant le rapport de présentation :

- Page 68 : l'analyse de la consommation d'espace doit être complétée :
 - pour la période passée en croisant les surfaces urbanisées avec les densités de logements et l'évolution de la population,
 - en présentant son évolution programmée pour les quinze années à venir.
- Page 98 : la justification du rythme de construction doit être complétée avec l'évolution démographique attendue et la détermination du point mort.
- Page 99 : l'application d'un taux de rétention égal à 100% sur l'intégralité des dents creuses identifiées page 82-83 me paraît excessif. Même si elle ne concernera vraisemblablement dans les faits qu'un nombre très limité de parcelles, la vente à la construction de quelques unes d'entre elles me paraît tout de même susceptible de se réaliser.
- Compléter la partie 6 (page 124) en :
 - explicitant l'enjeu écologique des sites retenus pour l'accueil de nouvelles constructions,
 - justifiant l'absence d'incidence du projet sur les sites Natura 2000 les plus proches.
- Page 96 et 124 : expliquer la manière dont le projet prend en compte la rupture d'urbanisation située au niveau du coteau et figurant au SCOT (document graphique n°4 et page 18 du DOG).
- Page 120 : préciser la capacité de production d'eau potable disponible pour alimenter les futures constructions prévues au cours des quinze prochaines années.
- Page 121 : si la mise à niveau de la capacité du système d'assainissement constitue effectivement un préalable au développement de l'habitat sur la commune, le choix d'implanter en zone inondable du PPRI du Loir l'éventuelle future station d'épuration nécessite d'être justifié en démontrant l'impossibilité de réaliser cette dernière hors zone de risque.
- Page 65 : compléter avec les cartes du PDIPR et du schéma directeur cyclable fournis dans le porter-à-connaissance.

Concernant le zonage :

Je constate avec satisfaction que l'étalement urbain le long des axes de circulation est dans son ensemble contenu à la limite des parcelles bâties, ce qui concourt à une gestion économe de l'espace. Cependant, le maintien d'une parcelle non construite en extrémité de zone UB le long de la RD917 devra être justifié du point de vue de l'intérêt général.

Afin de délimiter clairement le cône d'inconstructibilité, il convient d'en faire figurer l'emprise sous la forme d'une trame dédiée. Je ne pense pas que le secteur UB au bord de la route départementale soit concerné.

L'emplacement réservé n°4 prévoit la réalisation d'une liaison piétonne, tandis que la carte du PADD annonce une voie cyclable. La prise en compte de ces deux types d'usagers est souhaitable.

L'espace situé entre l'extension de la zone d'activité et celle de l'école gagnerait à faire l'objet d'un traitement qualitatif intégrant la prise en compte d'éventuelles nuisances de voisinage.

Concernant le PADD :

Afin d'être mieux mis en valeur, les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain gagneraient à être regroupés au sein d'un chapitre dédié.

Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, le PADD devra être complété avec des orientations relatives au développement des communications numériques et à l'équipement commercial.

Concernant la carte :

- je relève une incohérence avec le zonage : la partie située en façade de route de la parcelle 121 est indiquée comme incluse dans la zone urbanisée, alors qu'elle est classée A sur le plan de zonage,
- 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.

Concernant les orientations d'aménagement et de programmation :

Secteur de la Nonnetière :

- pour plus de clarté, il convient de retranscrire littéralement les attentes en matière de logements sociaux et de logements individuels groupés sans inscrire de renvoi au PADD,
- du point de vue des déplacements, l'instauration d'une zone de partage, avec une zone de circulation particulière type zone 30 et un sous-ensemble en zone de rencontre à 20 km/h, pourra être étudiée dans le but d'assurer une meilleure prise en compte de l'ensemble des usagers.

Les accès au secteur de la Bizarderie devront être adaptés aux vitesses et à la circulation supportées par la route de Rocé.

La mise en place de stationnements mutualisés sur voie publique à destination des visiteurs mérite d'être envisagée, car elle permet de lutter contre le stationnement illicite sur trottoirs qui s'oppose à une continuité d'itinéraire des personnes notamment à mobilité réduite.

Concernant le règlement :

Conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, les articles 6 et 7 de chaque zone doivent définir des règles d'implantation pour chaque type de construction autorisée.

Le chapitre introductif du règlement de chaque zone pourra prévoir que « les constructions et installations publiques et d'intérêt collectif pourront déroger aux règles édictées par chaque article, hormis les articles 6 et 7 ».

Page 44 : la référence au PADD est inutile et risque de compliquer l'instruction des demandes d'urbanisme. Le renvoi aux orientations d'aménagement et de programmation est suffisant, car ces dernières relaient localement les orientations du PADD.

Pôle Territoires-Environnement
V/REF.
N/REF. : GV/AB - 2013
Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune
Dossier suivi par Adèle BIZIEUX

Monsieur le Maire
Commune de AREINES
32 rue de la vallée du Loir
41100 AREINES

Blois, le 13 février 2013

Siège Social

CS 1808
11-13-15 rue Louis Joseph Philippe
41018 BLOIS
Tél. : 02.54.55.20.00
Fax : 02.54.55.20.01
Email : accuei@loir-et-cher.chambagri.fr

Antenne Beauce-Gâtine

6 rue de la Bascule
41290 DUCQUES
Tél. : 02.54.23.11.20
Fax : 02.54.23.11.21

Antenne Perche

38 place du Marché
41170 MONDOUBLEAU
Tél. : 02.54.73.65.66
Fax : 02.54.73.65.61

Antenne Légumes

Le Riou
41250 TOUR-EN-SOLOGNE
Tél. : 02.54.46.50.02
Fax : 02.54.46.50.05

Antenne Viticole et Oenologique

4 rue Gutenberg - Z.A.
41140 NOYERS/CHER
Tél. : 02.54.75.12.56
Fax : 02.54.75.44.82

**Laboratoire Départemental
Agronomique et Oenologique**

Adresse du siège social
Tél. : 02.54.55.20.40
Fax : 02.54.55.20.41



Monsieur le Maire,

Nous donnons suite à votre demande d'avis concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Après examen du dossier que vous nous avez transmis, nous émettons un avis favorable à votre projet de Plan Local d'Urbanisme.

Nous souhaitons cependant vous faire part de la remarque suivante :

L'espace agricole compris entre l'emplacement réservé n°1 (école) et l'extension de la zone d'activité est de taille très limitée (environ 2500 m²). Nous nous interrogeons sur la pérennité de l'activité agricole de ce petit espace enclavé, qui pourrait éventuellement faire l'objet d'une réflexion d'aménagement afin d'éviter qu'il devienne une friche.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président

Guy VASSEUR

**SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DIRECTEUR
DE L'AGGLOMERATION VENDÔMOISE**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU COMITÉ SYNDICAL**

SÉANCE DU MERCREDI 6 FEVRIER 2013

L'an deux mille treize, le six février à dix-huit heures, le Comité syndical du Schéma directeur de l'agglomération vendômoise, légalement convoqué le 30 janvier, s'est réuni à Vendôme, bâtiment Outremer, 2 avenue des Cités Unies d'Europe, lieu de sa séance, sous la présidence de Madame Catherine LOCKHART, Présidente.

Délibération n° 060213-03	Nombre de membres			
	En exercice : 30	Présents : 26	Pour : 28	Contre : / Abstentions : /

OBJET : AMÉNAGEMENT – Avis sur la révision du PLU de la commune d'Areines

Présents :

<i>COMMUNAUTÉ DU PAYS DE VENDÔME :</i>	Sylvie HASLÉ - A.-Jacques ESNAULT Jean-Yves HALLOUIN (à partir de 18 h 25) Gérard PLESSIS - Pol LECOCQ - Jean PERROCHE Michel LELONG - Jacky ROUSSEAU - Thierry BOULAY Thierry BENOIST - Catherine LOCKHART Florent GROSPART - Sébastien DUNAS – Alain GODILLON Claude FOURRET – Laurent BELLOT
--	---

<i>COMMUNAUTÉ DU VENDÔMOIS RURAL :</i>	Jean-Pierre DORSEMAINE - Elie NORGUET Claude BORDIER - Louis FISSEAU (à partir de 18 h 25) Rose-Marie MAGNIEZ - Michel CORBIN Christian MONTARU - Gilles OUDEYER
--	---

<i>FAYE :</i>	/
---------------	---

<i>ROCÉ :</i>	Régis CHEVALLIER
---------------	------------------

<i>VILLETRUN :</i>	Anne-Marie HUBERT
--------------------	-------------------

<i>VILLIERS-SUR-LOIR :</i>	/
----------------------------	---

Etaient absents excusés :

Patrice JOUSSE - Marie-Christine SAUVÉ - Jacky BLUET Michel BOULAI - Frédéric DIARD - Michel MOTTERON Evelyne VIROS - Pascal BARDIN - Jean-Pierre JOURDAIN Henri BURGOS
--

Pouvoirs :

Evelyne VIROS donne pouvoir à Michel CORBIN Jean-Pierre JOURDAIN donne pouvoir à Catherine LOCKHART
--

Secrétaire de Séance :

Sébastien DUNAS

Le Comité syndical, réuni au nombre prescrit par l'article L. 2121-17 du Code général des collectivités territoriales, nomme Sébastien DUNAS, un de ses membres, pour secrétaire conformément à l'article L. 2121-15 dudit code.

Catherine LOCKHART, Présidente, donne lecture du rapport suivant :

La commune d'Areines a arrêté son projet de Plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du 25 octobre 2012, initié le 17 juin 2008. Elle nous a demandé, par courrier du 19 novembre 2012 de rendre un avis sur le document dans un délai de trois mois.

Principaux repères du projet communal d'Areines :

Commune de la vallée du Loir, Areines est située à proximité immédiate de Vendôme par la route départementale 917.

Caractérisée par une plaine agricole et un coteau boisé, la commune présente un tissu bâti aggloméré en centre bourg et à l'est sur la route de Rocé.

N'ayant pas de commerces de proximité, la commune profite de la proximité immédiate de Vendôme, ville centre de l'agglomération.

Après une période de stagnation, la population municipale (hors Lycée agricole) a sensiblement augmenté depuis 1999 (+ 12 %) pour atteindre 605 habitants en 2006. Parallèlement, la population totale d'Areines (incluant le lycée) atteint 830 habitants.

Au-delà d'un impact sur la population, le Lycée agricole marque la commune, tant sur l'organisation de son développement (foncier important rendu inconstructible), que sur l'activité et l'animation du territoire.

Le Conseil municipal a décidé en 2008 d'élaborer un PLU d'urbanisme pour prendre en compte les dernières évolutions législatives et définir un nouveau projet de développement adapté aux préoccupations des citoyens.

Les objectifs de la commune sont les suivants :

- politique de l'habitat,
- politique de l'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.

Le contenu du PLU d'Areines :

Le projet d'aménagement et de développement durable retenu par la commune repose sur deux axes :

- 1- maintenir les qualités de l'espace rural communal : les élus, 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 ;
- 2- assurer un développement urbain mesuré et maîtrisé : 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 ;

.../...

Avis du syndicat :

1 - Organisation et restructuration du territoire

• Les grandes orientations d'aménagement

La commune d'Areines est une commune rurale dont le développement doit se faire de manière raisonnée.

Concernant les équipements, la commune est dotée d'une école dont elle prévoit une extension éventuelle dans le cadre de l'évolution de la population. Elle accueille également le Lycée agricole, élément structurant pour son territoire.

Le PLU fait le choix d'orientation et de programmation pour développer et favoriser les déplacements doux notamment par l'aménagement d'une voie cyclable le long de la RD917a, la réutilisation de la voie ferrée existante comme support de déplacement doux ou de transport en commun. Un chemin de halage le long du Loir sera constitué pour permettre des zones de promenades publiques.

Enfin, par les orientations d'aménagement et de programmation, la commune amorce une réflexion liée aux préoccupations de développement durable qui devra être poursuivie lors de la conception des différents projets d'aménagement.

• Les principes de restructuration urbaine

La commune d'Areines choisit d'urbaniser en priorité les « dents creuses » de son tissu urbain afin de cadrer l'extension de son urbanisation, et souhaite une meilleure maîtrise communale des opérations d'urbanisme. Les orientations d'aménagement soutiennent ce désir en prescrivant des principes d'implantation cohérents avec l'existant, et le phasage établi sur le secteur de La Nonnetière montre aussi l'intention de maîtriser dans le temps le développement de la commune.

Elle ne peut cependant répondre à l'accueil de nouveaux habitants que par des constructions neuves, le renouvellement urbain étant très limité sur son territoire.

Areines se place ainsi, dans son contexte propre, dans la dynamique du SCOT.

La commune envisage une densité qui va au-delà de celle requise par le SCOT, avec une moyenne située entre 10 et 15 logements à l'hectare, et s'engage ainsi dans une démarche volontariste.

Par ailleurs, des franges de protection du paysage sont mises en place afin de conserver des ruptures physiques remarquables dans le paysage, formalisées par des zones A et N.

Nous recommandons cependant que la commune soit vigilante sur le développement de la zone d'activités de Tournebride dont une extension de 0,5 hectare est prévue en direction du centre-bourg. Il serait pertinent qu'une coupure dans le tissu subsiste entre la zone d'habitat et la zone d'activités.

2- Les grands équilibres dans l'urbanisation

• Les orientations générales en matière de logement.

La commune d'Areines a été identifiée comme une commune rurale et doit par conséquent répondre à un rythme de construction et une demande de typologie définis par le SCOT en tant que telle.

La typologie de logement demandée est de 0 à 5 % de logement collectif, de 10 à 30 % de logements groupés et plus de 70 % de logement individuel.

.../...

Le rythme de construction indiqué dans le SCOT est lui à hauteur de 60 logements pour les dix prochaines années, avec une densité minimale de 9 logements à l'hectare, sur une surface maximale de 6,4 ha.

La commune d'Areines répond à ces objectifs en prévoyant un cadencement de 10 à 12 logements tous les deux ans, et une densité moyenne entre 10 à 15 logements/ha selon l'implantation des nouvelles constructions.

Une mixité sociale est envisagée avec le respect de 20% de production de logements sociaux sur la production totale de logements neufs, et une diversité de taille de parcelles et logements permettra de répondre à l'ensemble des besoins des nouveaux habitants.

- **La cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes de transports collectifs**

L'extension de réseau V-Bus sur la commune d'Areines participe fortement à la recherche de renforcement et de cohérence entre urbanisation et transports en commun requise par le SCOT.

La nouvelle desserte favorisera particulièrement l'accès au Lycée agricole et sa liaison avec le cœur de l'agglomération.

- **La localisation des activités économiques**

La commune d'Areines prévoit une extension mesurée de 0,5 ha de sa zone artisanale de Tournebride. Elle souligne par ailleurs que l'extension des unités d'activités présentes reste possible au sein des zones existantes.

Elle s'inscrit ainsi dans les orientations du SCOT qui souhaite éviter la multiplication des sites d'activités et encourage au renforcement de l'existant. La commune répond d'autant plus aux aspirations du SCOT qu'elle s'oriente vers l'accueil d'artisans, en continuité directe avec le tissu urbain existant.

3- L'équilibre entre espaces urbains, agricoles et naturels

- **Valoriser le grand paysage et les espaces bâtis ou à urbaniser**

La commune d'Areines a identifié les ripisylves et prairies alluviales des vallées de la Houzée et du Loir comme des paysages remarquables, et s'engage à protéger le site naturel inscrit de la plaine de Meslay au nord du territoire communal.

De même, le caractère boisé du coteau est classé en EBC, classement qui permet de préserver le paysage de mutations éventuelles. Dans le même esprit de préservation du coteau, nous pouvons noter par ailleurs l'inconstructibilité d'une partie de la parcelle concernée par l'orientation d'aménagement de Bizarderie/Malabry.

La commune s'inscrit par conséquent dans une réelle prise en compte du grand paysage et la préservation des coteaux demandée par le SCOT.

Parallèlement, la commune a fait le choix de répertorier son patrimoine remarquable, historique et d'intérêt local sur l'ensemble de son territoire. Elle souhaite conserver l'identité de son cœur de bourg en respectant ses caractéristiques variées, consciente de la richesse de son patrimoine, et conformément à l'orientation du SCOT.

Elle projette de matérialiser ses entrées de bourg par des aménagements spécifiques qui permettront de conforter le cœur de bourg.

- **Les espaces et sites à protéger et à valoriser.**

L'affirmation de la vocation agricole est soutenue par la commune qui souhaite d'une part limiter l'urbanisation dans les zones concernées, et d'autre part veiller à l'intégration paysagère des franges urbaines.

La commune avance plusieurs principes en adéquation avec le SCOT pour conserver son potentiel agricole, tels l'interdiction du développement résidentiel des écarts et hameaux, le respect d'une distance minimum vis-à-vis des habitations existantes, la limitation des capacités de changement de destination des bâtiments ruraux, ou encore le maintien de l'intégrité paysagère de la campagne.

En revanche, la « multifonctionnalité » de l'agriculture n'est pas soulignée dans le projet de la commune, ni même la recherche d'une production agricole diversifiée et de qualité, qui aurait pu contribuer au renforcement de l'activité agricole.

Concernant les espaces de loisirs de qualité, la commune choisit de mettre en valeur ses bords de Loir et prévoit à cet effet la création d'un « chemin de halage » qui constituera une promenade publique ainsi qu'une liaison douce reliant le centre-bourg au Loir.

4 - Optimisation des ressources et prévention des risques

- **Gérer la ressource en eau potable**

Si l'eau est abondante sur le territoire du Scot, sa qualité demeure moyenne.

La ressource en eau potable doit être protégée et diversifiée et des efforts doivent être poursuivis en matière d'assainissement pour améliorer les réseaux actuels, poursuivre la définition des zonages d'assainissement ou gérer les assainissements autonomes.

La commune tient compte des dispositions réglementaires liées aux périmètres de protection des forages « Frileuse », « Chape d'Ane », « Chemin vert » et de la prise d'eau « Utel ».

Le territoire d'Arcines dispose d'un assainissement collectif communal de type séparatif.

La commune va être raccordée à la future station d'épuration d'Arcines, Meslay, Saint-Ouen et Vendôme.

- **Promouvoir une gestion des risques et nuisances**

La commune s'inscrit dans la préconisation du SCOT en matière de maîtrise de gestion des eaux pluviales.

D'une manière générale, le règlement de la commune prévoit l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle lorsque cela est techniquement possible. A défaut, le débit de fuite vers le réseau collectif doit être régulé. Pour chaque opération d'aménagement, des mesures seront mises en œuvre pour stocker les eaux pluviales.

De plus, le PLU prévoit un emplacement réservé pour la réalisation d'un bassin de rétention dans le secteur du « Dévaloir » et de l'école pour faire face aux risques inondations qui ont pu être constatés lors de phénomènes orageux.

Le risque inondation du Loir est connu sur notre territoire et concerne notamment la commune d'Arcines. Un plan de prévention des risques inondations a été approuvé. En classant en zone naturelle les vallons et les vallées, interdisant toute constructibilité à usage d'habitation et assurant la maîtrise des eaux pluviales, la commune prend en compte le phénomène inondable et limite l'exposition des populations aux risques.

De la même manière, la commune prend en compte le risque « retrait gonflement d'argile » en classant le coteau en zone N.

.../...

En conclusion, et sur la base des appréciations qui précèdent, il vous est proposé de rendre un avis favorable sur le projet de plan d'occupation des sols de la commune d'Areines.

Le Comité syndical,
Conformément au CGCT, notamment ses articles L. 2121-29 et L. 5211-1 qui disposent que le Comité syndical règle par ses délibérations les affaires du syndicat,
Cet exposé entendu,
Après en avoir délibéré,
À l'unanimité des votants,

- REND un avis favorable sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Areines.

Ainsi fait et délibéré en séance,
Les jour, mois et an que dessus,
La Présidente,
Catherine LOCKHART

Destinataires :

1 ex. Dossier urbanisme,
1 ex. Dossier séance,
1 ex. Finances,
2 ex. Trésorerie,
1 ex. Commune d'Areines.

Pour ampliation,
Copie certifiée conforme à l'original
Transmis au Représentant de l'État
Le 15 FEV. 2013
Publié ou notifié le
La Présidente,





SERVICE SECURITE, GESTION ET ENTRETIEN

Blois, le 22 FEV. 2013

ABD/NB - Affaire suivie par Amélie BELONCLE-DEPIERRE (123-2011)
02.45.50.47.70

365

LE PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL DE LOIR-ET-CHER

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
32 rue de la Vallée du loir
41100 AREINES

OBJET : Élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Vous m'avez fait part de la révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Concernant le Rapport de Présentation, à la page 34, le plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés a été approuvé en 2001 et non en 2011. Il ne porte pas sur les déchets du BTP. Il pourrait par ailleurs être précisé que le plan est en cours de révision par le Conseil général.

Le Plan de Déplacements Urbains cité page 86 prévoit, pour sécuriser l'accès au lycée, la création de sections limitées à 30 km/h ou à 60 km/h sur la RD n° 917A entre Vendôme et Meslay. Aucun projet de zone à 30 km/h n'est prévu à ce jour d'autant plus sur une section située hors agglomération. De même, la limitation de la vitesse à 60 km/h n'est plus normalisée.

De plus, la page 88 de ce document, point 2.3.3, mentionne que la route qui traverse le bourg d'Areines est la RD n° 917. Il s'agit en fait de la RD n° 917 A.

Au niveau du règlement, aux pages 15, 27, 26, 46, 63, 75, il convient de préciser que les accès privatifs sur les RD n° 917 et n° 917A sont réglementés par le gestionnaire de la voirie en et hors agglomération.

Enfin, il est évoqué une extension de l'urbanisation entre Areines et Meslay, RD n° 917A. La construction d'une route reliant « La Nonnetière » et la RD n° 917A est envisagée. Il conviendra de prendre l'attache des services afin d'étudier la réalisation d'un accès sur la RD n° 917A.

LE PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL,
Pour le Président du conseil Général,
et par délégation
Le Directeur Général des Services,

Olivier de BRABOIS

26 DEC 2012

Monsieur Jean-Pierre DORSEMAINE
Maire d'Areines
Mairie
32 rue de la Vallée du Loir
41100 AREINES

Orléans, le 21 DEC. 2012

Objet : Révision du PLU

PLU

A

Monsieur le Maire,

Vous avez adressé au Conseil régional pour avis, en application des textes en vigueur, l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Malgré le caractère stratégique de l'élaboration de ce document d'urbanisme dans la gestion de l'espace, je vous informe que nous n'avons pas d'observation particulière à apporter à votre projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil régional
et par délégation,
la Directrice adjointe de l'aménagement
du territoire



Isabelle VALMAGGIA



RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE

Direction régionale Centre-Limousin



Mairie d'Areines
A l'attention de M. le Maire
32 rue de la Vallée du Loir
41100 AREINES

Répondre le :

Orléans, le 3 décembre 2012

Références : 1061-12-12L-NA

Objet : PLU / Consultation des services

Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 9 novembre dernier, vous nous informez que le projet de révision du PLU de votre commune a été arrêté le 25 octobre.

Après étude de l'ensemble des pièces constitutives de votre PLU, nous vous informons émettre un avis favorable sur votre projet.

En effet, conformément à nos échanges du 5 juillet 2010 et à notre correspondance du 20 juillet 2010, vous avez pris en considération le caractère toujours circulé de la ligne ferroviaire 559000. En cas d'arrêt du trafic, nous étudierons l'opportunité d'une fermeture administrative de la ligne afin, dans un second temps, de mettre la plateforme ferroviaire à votre disposition pour la réalisation de cheminements doux ou d'un transport collectif.

Restant à votre entière disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Noémie AYRAULT,

Aménageur Développeur



www.vendome.eu

MAIRIE d'AREINES

Reçu le :

24 JAN 2013

Répondu le :

Vendôme, le 15/01/2013

Mairie
Rue Vallée du Loir

41100 AREINES

URBA/13-35/LA
Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement
Affaire suivie par :
Lucie DELAUNAY
Bénédicte KROL
Lucie AUCHART

OBJET : Projet de Plan local d'urbanisme de la commune d'Areines

Monsieur le Maire, *cher Monsieur - Lucie,*

Par courrier du 19 novembre 2012, vous nous avez transmis pour avis votre projet de Plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par délibération de votre conseil municipal le 25 octobre 2012.

Nous avons pris connaissance avec beaucoup d'intérêt de votre PLU. Ce document nous semble en parfaite cohérence avec l'échelle et la situation contrainte de votre commune et votre attachement à la protection des espaces naturels et des ressources de votre territoire y est sensiblement perceptible. Nous avons par ailleurs apprécié les efforts relatifs à la densité et la limitation de l'étalement urbain.

Votre projet appelle quelques remarques relatives à la gestion de l'assainissement. En effet, un réseau public d'eaux usées situé sur la commune d'Areines appartient à la ville de Vendôme.

Du point de vue du règlement, il serait souhaitable d'indiquer que le règlement d'assainissement de la ville de Vendôme s'applique et notamment que :

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du Service Assainissement de la ville de Vendôme. Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce, même pour des immeubles contigus.
- Les réseaux privatifs sont notamment conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées. Ils doivent être protégés contre le reflux du réseau public.

- L'évacuation des effluents provenant de constructions autres que celles destinées à l'habitation peut être admise au réseau d'assainissement sous réserve d'un traitement approprié tel que défini au Règlement du Service Assainissement de la Ville de Vendôme et sous réserve de l'obtention de l'accord de la Ville de Vendôme (arrêté d'autorisation ou convention spéciale de déversement).
- Le réseau d'assainissement étant de nature séparative, les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

S'agissant de la gestion de ce réseau, il est rappelé que :

- toute demande de création de branchement fait l'objet par le pétitionnaire d'une demande auprès du service assainissement de la Ville de Vendôme. Le coût du branchement est à la charge du pétitionnaire. La Direction de l'Eau et de l'Assainissement procédera sans frais à un contrôle de conformité pour chaque nouveau raccordement,
- en cas de vente, le vendeur ou son représentant sollicite le service assainissement de la Ville de Vendôme pour qu'un diagnostic (obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2012) soit établi. Le coût incombe au vendeur ou son représentant. Le règlement d'assainissement fixe des délais pour la mise en conformité des installations non conformes,
- tout nouveau projet sera assujéti aux participations relatives à l'assainissement en vigueur sur la ville de Vendôme.

Le plan des réseaux d'eaux usées joint au PLU ne reprend que le réseau de collecte raccordé sur Saint-Ouen. Il mériterait d'être complété par la partie de réseau qui est raccordée sur Vendôme afin d'éviter toute confusion quant à la desserte des zones concernées, pour toute personne qui serait amenée à consulter le PLU.

Du point de vue de l'unité de traitement des eaux usées, vous indiquez page 98 de votre rapport de présentation que « Le conseil municipal ne souhaite pas engager ses administrés dans des projets très lourds financièrement et qui conduiraient à renchérir de manière significative le coût de l'eau pour les habitants d'Areines. C'est pourquoi il se réserve la possibilité de réaliser sa propre station d'épuration le cas échéant, en inscrivant un emplacement réservé à ce titre dans le PLU, au seul endroit qui s'y prêterait sur le territoire communal » : nous notons que cette phrase n'est pas en cohérence avec la convention de délégation de maîtrise d'ouvrage sur laquelle votre commune a délibéré favorablement en octobre 2012.

Enfin, vous écrivez également en page 121: « Au niveau de la station d'épuration, une réflexion est en cours puisque la station de Vendôme atteint ses limites en terme de charge et que la station de Saint-Ouen ne permet plus de répondre aux exigences de traitement. Les élus d'Areines sont vigilants par rapport à cette réflexion, pour ne pas entraîner de coûts trop élevés pour les administrés. C'est pourquoi, le PLU prévoit aussi un emplacement réservé pour une station d'épuration » :

Une précision mérite d'être apportée. Le dimensionnement de la nouvelle station d'épuration intercommunale (Vendôme, Saint-Ouen, Areines, Meslay) dont les travaux vont débuter au début de l'été 2013, et du dispositif de transfert entre Saint Ouen et cette nouvelle STEP, intègre les effluents d'Areines.

La ville de Vendôme reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

- Cordialement


Catherine LOCKHART
Maire de Vendôme

COMMUNE d'AREINES
RECENSEMENT DES AVIS SUR LE PROJET ARRETE DU PLU

N°	PPA	Pièces du PLU concernées	Remarques	Propositions de réponse de la commune	Décision finale
1	1- Préfecture du Loir-et-Cher	RP	Justification du rythme de croissance démographique prévu & de la prise en compte de la rupture d'urbanisation prévue par le SCOT au niveau du coteau	Le SCOT considère la justification suffisante par rapport au coteau (p.97 et 100 du RP), cependant dans la mesure du possible, des éléments supplémentaires pourront être apportés en accord avec la DDT (cartographie) Revoir chiffres démographiques pour précision (voir 7, 9, 10, 13) : de nouveaux éléments chiffrés seront soumis à validation de la DDT 19 logements pour le point mort 1999-2009	Indiquer la rupture d'urbanisation Ajouter la carte globale du SCOT Justifier les besoins par la proximité de Vendôme Il est retenu le point mort calculé par la DDT, à savoir 37 logements sur la période 1999-2009, extrapolé à 50 logements pour les 15 prochaines années
2	2- Préfecture du Loir-et-Cher	Zonage Rapport de présentation	Justification de l'emplacement retenu pour recevoir une éventuelle future station d'épuration	La commune d'Areines ayant fait le choix de se raccorder à la nouvelle Station EU de Vendome, la réserve foncière n'a plus lieu d'être	Supprimer l'emplacement réservé
3	3- ARS	RP	Modifier le chapitre 6 relatif à la ressource en eau destinée à la consommation humaine - Eaux souterraines p37 - Deux remarques	A revoir Remarque 2 : A corriger	A corriger
4	4- ARS	Annexes sanitaires	Remplacer DDASS par DT - ARS 41 (ex DDASS)	A modifier	A corriger
5	5- STAP	Règlement	Périmètres de protection des monuments historiques - Modifier la rédaction (plus concise), exemple donné	A corriger pour l'ensemble (p8, 12, 24, 44, 54, 59, 71)	A corriger
6	6- STAP	Règlement	Afin de préserver l'aspect traditionnel des couvertures locales, il convient de veiller à la mise en œuvre de tuiles à pureau plat : en zone UA et UB (précisions données), en zone 1AU (précisions données) et en zones A et N (reprendre les prescriptions de la zone UA)	Corrections à prendre en compte	A corriger
7	7- DDT	RP	1 Justification du rythme de constructions au regard de la dynamique démographique 2 Démontrer la prise en compte de la rupture d'urbanisation prévue au niveau du coteau par le SCOT	1 à revoir (idem remarque 1) 2 Le SCOT considère la justification suffisante par rapport au coteau	Voir remarque 1
8	8- DDT	RP - Zonage	L'implantation éventuelle d'une future station en zone inondable ne peut être envisagée sans que soit démontrée l'impossibilité de réaliser cette installation hors zone de risque	La commune d'Areines ayant fait le choix de se raccorder à la nouvelle Station EU de Vendome, la réserve foncière n'a plus lieu d'être	Voir remarque 2
9	9- DDT	RP	PAGE 68 : Analyse de la consommation d'espace doit être complétée : pour la période passée en croisant les surfaces urbanisées avec les densités de logements et l'évolution de la population & en présentant son évolution programmée pour les quinze années à venir	A compléter	A compléter

COMMUNE d'AREINES
RECENSEMENT DES AVIS SUR LE PROJET ARRETE DU PLU

N°	PPA	Pièces du PLU concernées	Remarques	Propositions de réponse de la commune	Décision finale
10	10- DDT	RP	PAGE 98 : Compléter la justification du rythme de construction avec l'évolution démographique attendue et la détermination du point mort	Idem points 1 et 7 Le calcul du point mort sera proposé aux PPA pour validation. Il pourrait cependant conduire à augmenter les besoins en logements et donc en surface à urbaniser	Voir remarque 1
11	11- DDT	RP	PAGE 99 : Le Taux de rétention égal à 100% semble excessif.	A reformuler / le détail est expliqué p.83 (fourni par la Commune) / mettre davantage en avant l'OAP 3	A compléter
12	12- DDT	RP	PAGE 124 : Compléter la partie 6 en explicitant l'enjeu écologique des sites retenus pour l'accueil de nouvelles constructions & en justifiant l'absence d'incidence du projet sur les sites NATURA 2000 les plus proches	A compléter / on peut reparler de Natura 2000 mais il en est déjà question p.15 à 17 du RP	A compléter
13	13- DDT	RP	PAGE 96 et 124 : Expliquer la manière dont le projet prend en compte la rupture d'urbanisation située au niveau du coteau et figurant au SCOT	Le SCOT considère la justification suffisante par rapport au coteau	A compléter Voir également remarques n°1 et 12
14	14- DDT	RP	PAGE 120 : Préciser la capacité de production d'eau potable disponible pour alimenter les futures constructions prévues au cours des quinze prochaines années	Voir Annexe sanitaire et voir avec le syndicat Téa compétent pour fournir les éléments manquants.	A compléter
15	15- DDT	RP	PAGE 121 : L'implantation éventuelle d'une future station en zone inondable ne peut être envisagée sans que soit démontrée l'impossibilité de réaliser cette installation hors zone de risque	La commune d'Areines ayant fait le choix de se raccorder à la nouvelle Station EU de Vendome, la réserve foncière n'a plus lieu d'être	Voir remarque n°2
16	16- DDT	RP	PAGE 65 : Compléter avec les cartes du PDIPR et du Schéma Directeur cyclable fournis dans le porter à connaissance	A compléter	A compléter
17	17- DDT	Zonage	Problème avec le maintien d'une parcelle non construite en extrémité de zone UB le long de la RD917 : à justifier du point de vue de l'intérêt général	La Commune respectera les préconisations des services de la DDT.	Les participants à la réunion sont tous d'accord pour enlever cette parcelle de la zone UB : il s'agit d'une parcelle agricole nue (non bâtie). A l'inverse, la parcelle en entrée du lieu-dit "La Croix Bedin" est une parcelle partiellement construite (garage en fonds/dalle), accessible par les réseaux, elle est donc maintenue en zone UB Des photos illustreront ce propos dans les justifications réglementaires du rapport de présentation
18	DDT	Zonage	Délimiter clairement le cône d'inconstructibilité, faire figurer l'emprise sous la forme d'une trame dédiée. Le secteur UB au bord de la RD ne semble pas concerné	A corriger	A corriger

COMMUNE d'AREINES
RECENSEMENT DES AVIS SUR LE PROJET ARRETE DU PLU

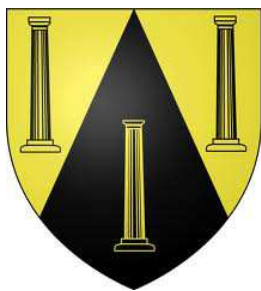
N°	PPA	Pièces du PLU concernées	Remarques	Propositions de réponse de la commune	Décision finale
19	DDT	Zonage	L'ER 4 prévoit la réalisation d'une liaison piétonne tandis que la carte du PADD annonce une voie cyclable. Prendre en compte les deux types d'utilisateurs	A corriger	A corriger
20	DDT	Zonage	L'espace situé entre l'extension de la zone d'activité et celle de l'école gagnerait à faire l'objet d'un traitement qualitatif intégrant la prise en compte d'éventuelles nuisances de voisinage	Le zonage et/ou le PADD seront modifiés selon le degré d'intention retenu dans ce domaine.	Zone de plantation à faire figurer en bordure de la zone UY
21	DDT	PADD	Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain gagneraient à être clairement affichés	A compléter	A compléter
22	DDT	PADD	Compléter le PADD avec des orientations relatives au développement des communications numériques et à l'équipement commercial	A compléter	A compléter
23	DDT	PADD	CARTE : incohérence avec le zonage - la partie située en façade de route de la parcelle 121 est indiquée comme incluse dans la zone urbanisée, alors qu'elle est classée en A sur le plan de zonage	Le PADD sera corrigé : c'est le classement au zonage qui est correct	A corriger
24	DDT	PADD	CARTE : La connexion de la voie cyclable depuis la future passerelle sur le Loir à la RD devra faire l'objet d'un aménagement garant de la sécurité des usagers	A préciser dans le PADD	A compléter
25	DDT	OAP	Secteur de la Nonnetière : Retranscrire littéralement les attentes en matière de logements sociaux et de logements individuels groupés sans inscrire de renvoi au PADD	A préciser - les objectifs du PADD ou éventuellement spécifiques à la Nonnetière seront retranscrits dans les OAP	Compléter les OAP et le rapport de présentation
26	DDT	OAP	Secteur de la Nonnetière : Déplacement - Etudier l'instauration d'une zone de partage, avec une zone de circulation particulière dans le but d'assurer une meilleure prise en compte de l'ensemble des usagers	Un objectif sera inscrit dans l'OAP afin d'assurer un partage de la voirie entre les différents modes de circulation (piétons, 2 roues, voitures)	Compléter les OAP en indiquant de privilégier les zones 30 et de rencontre Préciser que le secteur 1 sera desservi en impasse dans un 1er temps
27	DDT	OAP	Secteur de la Bizarderie : Les accès au secteur devront être adaptés aux vitesses et à la circulation supportées par la route de Rocé	A rajouter	A compléter

COMMUNE d'AREINES
RECENSEMENT DES AVIS SUR LE PROJET ARRETE DU PLU

N°	PPA	Pièces du PLU concernées	Remarques	Propositions de réponse de la commune	Décision finale
28	DDT	OAP	Envisager la mise en place de stationnements mutualisés sur voie publique à destination des visiteurs afin de lutter contre le stationnement illicite sur trottoirs	Préconisation à ajouter	A compléter
29	DDT	Règlement	Articles 6 et 7 : Intégrer au chapitre introductif "les constructions et installations publiques et d'intérêt collectif pourront déroger aux règles édictées par chaque article, hormis les articles 6 et 7"	A ajouter	A ajouter
30	DDT	Règlement	PAGE 44 : La référence au PADD est inutile et risque de compliquer l'instruction des demandes d'urbanisme.	D'accord avec la suppression	A supprimer
31	Chambre d'agriculture	Zonage	Espace agricole restreint et enclavé (2500 m²), peu pérenne entre l'ER n°1 (école) et extension de la ZA	Une zone de plantations ou de jardins pourrait être inscrite au zonage pour conforter la limite entre le bourg et la zone agricole, mais elle devra prendre en compte l'extension de l'école	Voir remarque n°20
32	SCOT	PADD / zonage	Etre vigilant sur la coupure entre la ZA et le bourg (extension de 0,5 ha en direction du bourg)	Le traitement paysager évoqué ci-dessus devra permettre de maintenir cette coupure	Voir remarque n°20
33	SCOT	PADD	Souligner la multifonctionnalité et la recherche d'une production agricole diversifiée et de qualité	Le PADD pourrait être complété dans ce sens, Le LEGTA d'Areines a un programme de culture diversifié et veille à la bonne qualité environnementale. Il est le garant du respect des espaces agricoles de notre commune	A ajouter
34	CG 41	RP	p.34 : date approbation du plan d'élimination des déchets	A corriger	A corriger
35	CG 41	RP	PDU p.86 prévoit des zones limités à 30 et 60km/h sur la RD 917a, ce qui n'est pas possible	Vérifier PDU, le PDU est ancien, les vitesses normalisées à ce jour seront appliquées	Suppression
36	CG 41	RP	Correction RD 917 et RD 917a p.88	A corriger	A corriger
37	CG 41	Règlement	Préciser p.15, 27, 36, 46, 63, 75 (article 3 de chaque zone), que les accès privatifs sur les RD 917 et 917a sont règlementés par le gestionnaire de la voirie en et hors de l'agglomération	A corriger	A corriger
38	CG 41	RP (p.102) et PADD	Préciser qu'il conviendra d'informer le CG pour étudier la réalisation d'un accès sur la RD 917a lors des études pour la réalisation d'une voie entre La Nonnetière et la RD 917a	A corriger	A corriger

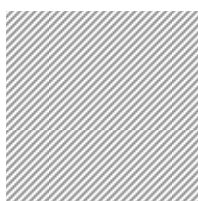
COMMUNE d'AREINES
 RECENSEMENT DES AVIS SUR LE PROJET ARRETE DU PLU

N°	PPA	Pièces du PLU concernées	Remarques	Propositions de réponse de la commune	Décision finale
Commune limitrophe de Vendôme					
39	Vendôme	Règlement	Indiquer que le règlement d'assainissement de la ville de Vendôme s'applique & ajout des précisions sur le raccordement au réseau collectif d'assainissement (précisions données), sur les réseau privatifs (précisions données), l'évacuation des effluents (précisions données) etc.	D'accord pour les prescriptions à ajouter - voir ce qui relève du règlement et ce qui serait plutôt à indiquer en notice sanitaire par exemple.	A corriger
40	Vendôme	Notice sanitaire	Insérer rappels sur la gestion du réseau d'assainissement de la ville de Vendôme (rappels donnés)		
41	Vendôme	Plan Eaux Usées	Compléter le plan des réseaux eaux usées par la partie du réseau qui est raccordée sur Vendôme	Solliciter le plan de Vendôme pour l'inclure au zonage.	A inclure
42	Vendôme	RP	PAGE 98 : Incohérence sur l'unité de traitement des eaux usées	La commune d'Areines ayant fait le choix de se raccorder à la nouvelle Station EU de Vendome, la réserve foncière n'a plus lieu d'être. La nouvelle station est prévue pour 35000 ep/habitants. Elle intègre les évolutions du Vendomois pour 30 ans. Comme par le passé, les eaux usées rejoindront via Meslay un poste de transfert situé à St Ouen et seront dirrigées par une canalisation unique vers la nouvelle station de Vendôme	Voir remarque n°2
43	Vendôme	RP	PAGE 121 : Apporter une précision quant à la station d'épuration - Le dimensionnement de la nouvelle station d'épuration intercommunale et du dispositif de tranfert entre Saint Ouen et cette nouvelle STEP, intègre les effluents d'Areines.		



Areines
Loir-et-Cher

Plan Local d'Urbanisme



Bilan de concertation



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
Internet : www.vudici.fr

SOMMAIRE

PARTIE 1	LE DEROULEMENT DE LA CONCERTATION PUBLIQUE PREALABLE.....	1
1	COMMUNICATION ET PUBLICITE AUTOUR DE LA CONCERTATION.....	1
1.1	AFFICHAGE DE LA DELIBERATION EN MAIRIE	1
1.2	DISTRIBUTION DE BULLETINS D'INFORMATIONS DANS LES BOITES AUX LETTRES.....	1
1.3	COMMUNIQUE DANS LA PRESSE LOCALE	1
2	INFORMATIONS ET EXPLICATIONS AU PUBLIC	2
2.1	REUNIONS PUBLIQUES	2
2.2	PERMANENCES D'UN ELU ET/OU D'UN TECHNICIEN POUR PRESENTER LE PROJET	2
2.3	EXPOSITION PUBLIQUE	2
PARTIE 2	PRESENTATION DES REMARQUES FAITES LORS DE LA CONCERTATION	3
1	REMARQUES ISSUES DES DEBATS PUBLICS.....	3
2	REUNION SPECIFIQUE	3
3	REMARQUES ISSUES DU CAHIER D'OBSERVATIONS.....	3
4	REMARQUES ISSUES DES COURRIERS.....	4
ANNEXES.....		5

Partie 1 LE DEROULEMENT DE LA CONCERTATION PUBLIQUE PREALABLE

Les modalités de la concertation publique préalable ont été prises lors de la prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal d'Areines du 17 juin 2008 :

« [...] selon les modalités suivantes :

- *affichage de la délibération en Mairie*
- *bulletins d'informations dans les boîtes aux lettres*
- *communiqué dans la presse locale*
- *un article inséré dans le bulletin municipal*
- *permanences d'un élu et/ou d'un technicien pour présenter le projet*
- *des réunions publiques*
- *les habitants pourront s'exprimer par une lettre au Maire, au travers d'un cahier mis à la disposition du public et en participant aux débats publics organisés. »*

1 Communication et publicité autour de la concertation

La communication autour du projet de P.L.U. s'est faite à nombreuses reprises, comme indiqué ci-dessous.

1.1 Affichage de la délibération en mairie

Conformément à ce qui est prévu dans la délibération du conseil municipal du 17 juin 2008, celle-ci a fait l'objet d'un affichage en mairie au minimum pendant un mois, du 20 juin 2008 au 19 septembre 2008.

1.2 Distribution de bulletins d'informations dans les boîtes aux lettres

Tous les foyers de la Commune ont été informés par bulletin :

- le 29 novembre 2010 pour la tenue de la réunion publique du 16 décembre 2010
- le 12 juin 2012 pour la tenue de la réunion publique du 27 juin 2012.

1.3 Communiqués dans la presse locale

Au cours de l'élaboration, plusieurs communiqués sont parus dans la presse locale (*La Nouvelle République du Centre*) :

- Le 2 décembre 2010, pour l'annonce de la réunion publique du 16 décembre 2010
- Le 18 juin 2012 pour l'annonce de la réunion publique du 27 juin 2012

2 Informations et explications au public

2.1 Réunions publiques

Deux réunions publiques ont eu lieu au fur et à mesure des principales étapes de la démarche :

- Réunion publique de présentation du diagnostic et des enjeux du PLU
Le 16 décembre 2010 à 18h30, à la salle communale d'Areines

- Réunion publique de présentation du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation
Le 27 juin 2012 à 19h, à la salle communale d'Areines

2.2 Permanences d'un élu et/ou d'un technicien pour présenter le projet

M. le Maire s'est tenu à la disposition du public pour toutes questions relatives au futur document d'urbanisme.

2.3 Exposition publique

Une exposition publique s'est tenue dans le hall de la mairie avec comme support des panneaux explicatifs sur :

- le dispositif, sa durée et son déroulement, le diagnostic et les enjeux suite à la 1^{ère} réunion publique (2 panneaux),
- puis, sur le projet de PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation suite à la 2^{ème} réunion publique (2 panneaux).

Cette modalité de concertation n'était pas définie dans la délibération, mais elle est apparue pertinente pour bien informer la population de passage en mairie de la démarche PLU.

Partie 2 PRESENTATION DES REMARQUES FAITES LORS DE LA CONCERTATION

Des moyens ont été mis en œuvre pour permettre aux habitants de s'exprimer et d'engager le débat, conformément aux modalités de concertation définies dans la délibération de prescription du 17 juin 2008 :

- Un cahier de recueil des observations a été mis à disposition du public,
- Outre ce registre, les habitants avaient la possibilité de s'exprimer par lettre au maire,
- Des débats publics ont eu lieu en 2^{ème} partie des réunions publiques.

En parallèle, des réunions spécifiques ont été l'occasion d'approfondir certains thèmes.

Les annotations sont rassemblées en fonction du support sur lequel elles ont été reportées.

1 Remarques issues des débats publics

Lors des réunions publiques, suite à la présentation conjointe du bureau d'études et des élus, des débats riches se sont engagés avec le public présent.

Les comptes-rendus de ces débats sont joints en annexes.

2 Réunion spécifique

Une réunion spécifique sur les enjeux agricoles a eu lieu le 19 avril 2011 à 10h30 à la mairie d'Areines, en présence des exploitants agricoles cultivant des terres sur Areines, de représentants de la mairie, de la chambre d'agriculture et du bureau d'études Vu d'Ici.

3 Remarques issues du cahier d'observations

Un cahier d'observation a été ouvert en mairie tout au long de la procédure.

Aucune remarque n'a été consignée dans le cahier d'observations. Cependant, un courrier reçu le 30 mars 2011 en mairie a été annexé à ce cahier.

4 Remarques issues des courriers

Le courrier du 30 mars 2011 reçu en mairie portait sur les trois propositions de développement de l'habitat sur Areines présentées lors de la réunion publique du 16 décembre 2010, à ce stade de la réflexion :

- L'auteur est défavorable à l'urbanisation des terres au Nord du bourg d'Areines, le long de la route en direction de Meslay, car il s'agit, selon lui, des « meilleures terres de la commune », qu'elles se situent à proximité du site inscrit de la plaine de Meslay et dans le secteur de protection du forage d'eau potable de Chape d'Ane.

La position du SCOT qui prévoit une rupture verte au delà de la Nonnetière a conduit à une réflexion sur l'urbanisation au Nord du village, zone desservie par la RD 917a et une future voie de contournement du village.

La poursuite de la réflexion a conduit à reporter cette perspective, au moins à l'échelle du PLU ultérieur, dans la mesure où les zones constructibles répondent aux besoins de la commune pour les dix à quinze ans à venir.

- Il considère favorablement la 2^{ème} proposition d'aménagement sur la Nonnetière, située en continuité du bourg, desservie, selon lui, par les réseaux et dont « le projet est prévu depuis de nombreuses années »

Le PLU classe comme urbanisable ce secteur en considérant justement la position de ce secteur, en continuité du bourg et très proche de l'école communale. Il prévoit son urbanisation en plusieurs phases pour un développement progressif et maîtrisé de l'urbanisation et de l'accueil de la population, compatibles avec les équipements d'Areines et sa configuration de bourg rural.

- Enfin, il est réticent à l'aménagement du coteau de la Bizarderie et du coteau du Dévaloir, jugeant qu'ils se situent assez loin du bourg, qu'il existe un risque d'inondation, que le « coteau est très argileux », que le « réseau d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est insuffisant », et que le réseau d'eau potable deviendrait lui aussi insuffisant.

Dans la réflexion, ces deux secteurs ont été étudiés, mais finalement seule une parcelle de 1 ha en pied de coteau sera urbanisée à proximité de la Bizarderie. Elle se situe en zone d'aléa faible concernant le risque retrait-gonflement des argiles, ce qui n'exclue pas de réaliser une étude géotechnique en préalable de l'urbanisation. Concernant le risque d'inondation, celui-ci existe effectivement pour le Dévaloir, qui, comme son nom l'indique, peut présenter un risque hydrologique, mais pas à La Bizarderie. A ce sujet, il est prévu en emplacement réservé au plan de zonage, la réalisation d'un bassin de régulation des eaux pluviales en amont du Dévaloir. Le secteur de la Bizarderie est inscrit comme desservi par l'assainissement collectif dans le schéma directeur d'assainissement de 2001 et était classé urbanisable dans le POS, les études ont donc montré qu'il pouvait être desservi dans des conditions satisfaisantes.

ANNEXES

- Compte-rendu des débats publics à l'occasion des réunions publiques
- Copie de la délibération du 17 juin 2008 définissant les modalités de concertation pour la révision du PLU

1^{ère} réunion publique pour le PLU jeudi 16 décembre 2010 à la salle communale d'Areines

Etaient présents: JP DORSEMAINE, G LE MENN, M BOURREAU, G GAUTIER, MC GARREAU, JP COUGNOT, MF BARDET, conseillers municipaux, Mme Lidoreau, secrétaire de mairie.

En plus des membres du conseil, une quarantaine de personnes assistaient à cette réunion

Mot d'accueil de M. Dorsemaine, Maire d'Areines.

1^{ère} partie : Présentation du diagnostic Par M. DAVID intervenant pour l'agence Vu d'Ici

Objet de la réunion :

1 – Le cadre réglementaire

2 – L'objectif étant l'information et recueillir des avis, l'intérêt étant d'engager un débat participatif et répondre aux interrogations portant sur un intérêt général.

Le PLU comporte notamment un projet (PADD) des choix d'aménagement, orientations d'aménagement un règlement, le droit à bâtir et des plans de zonage. Il régit le droit à bâtir. Le déroulement des étapes successives est schématisé sur les panneaux de présentation à la disposition du public et commenté par l'intervenant.

Ces deux panneaux d'affichage seront complétés ultérieurement par trois ou quatre planches supplémentaires.

L'approche statistique, un bilan des atouts, faiblesses, contraintes, et risques a été balayé tout azimut pour identifier au mieux les besoins en terme de bâtiments, évolution de la population, extension de voirie, zone économique, etc. ...

Le diagnostic analyse du logement :

Un parc de logements anciens faible 18% avant 1949 et 39% entre 1975 et 1989.

Très grande majorité de résidences principales et d'actifs. Peu de logements vacants et peu de résidences secondaires. L'état est très vigilant sur la mixité du parc logement. Tendre vers des locatifs pour les jeunes, personne seule, mono famille, logement pour seniors plus adapté à leurs besoins (maison sans étage avec petit jardin).

L'économie communale :

Un atout, la présence du lycée d'enseignement général et technologique agricole.

La Zone d'activités de Tournebride, des artisans indépendants et le monde agricole, garant de l'entretien du territoire.

L'analyse du territoire : 4 entités paysagères de qualité par la variété des sites

- la plaine agricole,
- la vallée du Loir (zone inondable, patrimoine et atouts)
- le coteau et les boisements qui vient cadrer l'urbanisme paysager de Tournebride
- La vallée de la Houzée qui anime le paysage Sud

Les perspectives visuelles remarquables, entre le Bourg, Tournebride et le coteau, la vallée entre Tournebride et la Borde.

La position de l'Etat est intangible sur les différentes contraintes naturelles (Vallée du Loir inondable, garantie espace vert préservé).

L'urbanisation :

Divers périmètres de 500 mètres autour de certains monuments historiques et dans lesquels l'avis de l'architecte des bâtiments de France est requis pour chaque projet.

Entrée du bourg et déplacements : Ecole – Mairie/église, principaux mouvements reliés par la rue de l'école, axe majeur du bourg.

La voie ferrée conditionne un développement vers le Nord exclusivement.

Grande majorité d'habitats individuels, lotissements actuellement séparés par une barrière amovible.

Pas de commerce, obligation d'aller vers St Ouen ou Vendôme.

Dans le développement pavillonnaire récent, on s'est affranchi des formes bâties traditionnelles du centre bourg ancien tout en conservant une densité de 10 maisons à l'hectare.

Influence du péri urbain, les habitants de Vendôme quittent les espaces réduits pour changer leur mode de vie et aspirent à la possibilité de jardiner bio (économie).

Les enjeux :

Inertie de la croissance de la population, voire en déclin à l'identique des autres communes rurales du Vendômois.

1. accueil de nouveaux habitants
2. Se développer en prenant en compte le SCOT, mais aussi les nouvelles données économiques du Vendômois
3. Quelles places réserve t-on à l'agriculture et aux autres activités ?

Le cadre de l'Etat est très précis et défini par le Grenelle II de l'environnement.

La consommation des espaces naturels agricoles est terminée. Contrôle très strict, position ferme, effet de marquage très fort. Une commission externe à la commune axée sur les terres agricoles va être mise en place pour justifier au m² près l'utilisation de terres pour la construction.

Questions de W David :

La zone d'activités est-elle suffisante ? Doit-on accueillir d'autres unités ? Faut-il la développer ? Dans quelle direction ? Il n'est pas judicieux en entrée de bourg d'avoir une zone d'activité de chaque côté de la voie ou en continuité bâtie jusqu'à la première maison du bourg sans transition. Un emplacement réservé permettant deux parcelles complémentaires est peut-être suffisant. Il faut également penser à une extension possible de la zone scolaire et périscolaire

R - JP Dorsemaine : On a essayé de développer une activité économique. Il reste deux terrains à vendre non convoités à cause des infrastructures de communication inadaptées. Il est difficile d'imaginer un développement économique fort (réflexion partagée). Il faut néanmoins satisfaire aux besoins des entreprises en place (voie d'accès).

Le développement futur de l'habitat

1. Espace libre non bâti (rue de l'Ecole) : Un potentiel intéressant au cœur du bourg.
2. Continuité développement vers la Nonnetière et dans la continuité du bourg en allant vers Meslay.
3. Rte de Beaugency de manière marginale capacité faible.
4. Tournebride, espaces un peu plus disponibles à définir.
5. Le Coteau espace libre à compléter en respectant la continuité du bâti dans l'esprit de existant, sans porter atteinte ni à l'environnement, ni aux espaces boisés

LEGTA :

Permettre au lycée de se développer en fonction de ses besoins en respectant comme pour le particulier la consommation d'espace. Possibilité d'envisager une passerelle sur le Loir (déplacement doux) pour rejoindre Vendôme. Distinguer la partie enseignement de la partie ferme pédagogique, préservant ainsi la percée visuelle du Loir vers le coteau (perspective remarquable).

Voie ferrée :

Réseau Ferré de France refuse d'envisager à court terme d'utiliser la voie en liaison douce.

Evocation de la déviation de N10 qui permettrait de joindre la rte de Blois à celle de

Coulommiers (Oucques), itinéraire envisagé voilà plus de 40 ans et pas forcément réalisable.

Fin de présentation du diaporama à 20 h 05

2ème partie

Questions – Débat

Mireille Serreau demande des précisions sur la décharge indiquée sur le plan.

W David : « Elle a été reportée sur le plan par rapport à un signalement sur des documents officiels » sans qu'il puisse apporter d'explication complémentaire.

MC Garreau : « C'était un entrepôt utilisé par le lycée agricole ».

JM Serreau : « A quoi fait référence la voie orange ? »

A Halajko : « C'était la voie romaine ».

JP Dorsemaine : « Le Scot a été réalisé avant la crise, il devrait se mettre en adéquation avec une conjoncture actualisée. Il y a lieu d'avoir une urbanisation qui corresponde aux nouvelles données économiques du Vendômois. La volonté de la commune étant de ne pas engager de charges supplémentaires pour les habitants ».

W David : « Toute la difficulté étant de mettre en corrélation le projet communal avec le cadre fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale. Le SCOT est optimiste en matière de logement et d'évolution de la population ».

JP Dorsemaine : « Seulement 7% du parc technologique (zone TGV) s'est développée en 20 ans. Si les 160 ha étaient occupés à ce jour, les besoins de l'agglomération vendômoise seraient bien différentes.

W David : « Le pari de la croissance a échoué, l'ensemble du département dont le Vendômois connaît des difficultés ».

M Halajko questionne sur les différentes zones constructibles possibles : « La Nonnetière, vers le nord, le coteau, n'est-ce pas trop ? »

JPD : « A ce stade du PLU, il y a lieu d'examiner l'ensemble des développements possibles de la commune, une réflexion pour les 20 années à venir est tout à fait acceptable ».

Mireille Serreau : « Vu la taille de la commune, jusqu'où doit-on aller pour l'urbaniser ? Doit-on se projeter si loin ? »

MC Garreau : « Tout dépend de l'économie locale ».

JP Dorsemaine : « Elle est au point mort, voire en régression. St Ouen et Naveil, ont fait le choix d'ouvrir de larges espaces à la construction. Restons dans le principe des vases communicants pour établir un équilibre vendômois. Le mieux est de viser un rythme de construction correspondant à nos infrastructures (voiries, accès, capacité des réseaux, école etc...)

Ouvrir largement n'est pas souhaitable, aucun habitant n'imagine transformer notre commune en commune dortoir.

La cadence d'urbanisation ne résulte que de règles de bon sens pour maintenir le renouvellement de la population :

- Construction progressive de résidences principales.
- Des logements sociaux pour permettre la mixité et une rotation des familles. apportant de nouveaux enfants pour nos écoles.
- Rester cohérent avec le marché et les besoins exprimés.
- Permettre, en tenant compte du Grenelle, une certaine flexibilité pour modifier au fil du temps les habitudes et proposer un panel varié de surfaces constructibles. »

O Bouillo : « L'attractivité forte d'Areines est le paysage, ce qui a été ma motivation d'installation ».

J Diard : « Que deviennent les terrains de pêche privés au bord du Loir, avec la volonté de créer un sentier au bord de la rivière ? »

JP Dorsemaine : « Avec un emplacement réservé, la commune a la possibilité de préempter. Une réflexion est en cours pour créer une promenade le long du Loir. Le bien être à Areines est une volonté certainement garante d'une meilleure valeur ajoutée pour la commune. Laisser faire n'importe est prendre un risque inutile, mis en évidence par le PPRI ».

P Hery veut conserver une commune rurale, pour lui c'est primordial. « On voit les débordements sur certaines autres communes ».

MC Garreau : « On laisse des appartements se vider en ville. C'est incohérent de reproduire à la campagne, une urbanisation similaire. Il faut d'abord occuper ces logements vacants ». C'est également une façon de valoriser le bâti existant.

JP Dorsemaine : « L'objectif est d'arriver à un développement harmonieux pour que les services de l'état adhèrent à notre projet ».

J Diard : « 600 m² de terrain à bâtir suffisent. Donner la possibilité de choix de surface serait bien ».

W David : « D'accord, on peut admettre que le SCOT est obsolète. On pourrait justifier jusque dans une certaine mesure une variété de superficie, mais pas de modèle unique. (Il fait référence à St Grégoire autour de Rennes (35) où des maisons se font sur des terrains de 350 m² qui valent plus cher que 4 maisons d'Areines). Le choix peut se faire différemment. On peut posséder 200 m² et avoir une grande maison ».

JP Dorsemaine : « Attention à ne pas confondre Rennes et Vendôme, l'impact financier n'est pas le même, la banlieue de Rennes commence à 20 Km du centre, à Vendôme à 500 m du centre, on est à la campagne ».

JP Dorsemaine apporte une réponse à A Halajko sur les différentes zones à construire : « Par rapport au développement projeté vers le Nord qui permettrait de fluidifier la circulation, actuellement la desserte du bourg ne se fait que par la rue de l'école, il est normal de prévoir l'avenir ainsi ».

A Halajko : « Le village est séparé en deux, pourquoi ne pas le rapprocher de Tournebride ? »

G Le Menn répond à Alain Halajko : « Il faut garder les espaces agricoles ».

A Halajko : « Le développement vers Meslay va affecter les terres agricoles d'un meilleur potentiel ».

MC Garreau : « Le Plan local d'urbanisme est prévu sur les dix prochaines années, il est difficile de voir le secteur économique se développer. La région de Mer et l'axe ligérien sont plus attractifs ».

Y Diard : « La population est plutôt attirée par le littoral et l'Ouest de la France ».

J Diard : « L'autoroute Le Mans-Orléans passerait par Vendôme ».

A Halajko interpelle M. le maire : « Vous manquez de terrains à bâtir par rapport au POS ou vous cherchez d'autres terrains ? »

JP Dorsemaine : « Pour l'instant nous étudions toutes les éventualités de façon à construire un projet durable et cohérent ».

MC Garreau : « L'ensemble des gens présents ici semble vouloir conserver un petit village ».

JP Dorsemaine : « N'hésitez pas à utiliser le cahier de remarques mis à la disposition du public à la mairie. Il faut se projeter et réfléchir d'une manière plus large à l'urbanisation future pour aboutir à un projet satisfaisant pour tous ».

J Diard : « Pourquoi une passerelle ? Derrière la mairie, il existait un pont ».

JP Dorsemaine : « Les habitants n'ont pas d'intérêt d'aller d'Areines vers la ZA de St Ouen. Par contre une extension Vbus-Créabus est envisagée sur le périmètre Areines-Meslay-Naveil-St-Ouen-Vendôme ».

J Diard : « L'acquisition des bords de Loir par la commune va dévaloriser les terrains à titre privé ».

W David : « L'intérêt de la collectivité réside dans la maîtrise de l'entretien des abords de la rivière, ce qui donnera de la plus value aux terrains. La qualité du site s'en trouvera améliorée ».

J Diard ne semble pas convaincu par la réponse.

Jm Serreau : « Et pour les pontons et bateaux ? »

W David : « Un emplacement réservé n'implique pas forcément une vente. Si la commune se porte acquéreur et que les propriétaires ne sont pas vendeurs, il n'y aura pas de transaction ».

A Halajko : « Vous oubliez quelque chose pour les bords de Loir. La réglementation est de laisser cinq mètres de chaque côté de la rivière pour le développement de la faune et de la flore. Vous ne pouvez pas passer d'engins sur cette bande. Le chemin de promenade ne sera sûrement pas toléré ».

Conclusion du débat par M. le Maire : « Cette réunion a permis d'expliquer dans les grandes lignes le déroulement de notre P L U et les principales orientations du projet communal. Au cours de cette réunion les habitants de la commune et le conseil municipal ont clairement exprimé leur volonté de maîtriser l'urbanisation de la commune, tous souhaite un rythme de croissance raisonné en adéquation avec nos infrastructures, préserver un cadre de vie paisible, les entités paysagères et naturelles, ainsi que le patrimoine et conserver le potentiel agricole. Le PLU est l'affaire de tous les habitants de ce village ».

Fin de réunion 21 heures

2^{ème} réunion publique PLU

Salle communale d'Areines le 27 juin 2012 à 19 h

Etaient présents :

M. DAVID W, intervenant de l'agence Vu d'Ici

M. DORSEMAINE JP, Maire, Mmes BOURREAU M, GARREAU MC, BARDET MF, RIPOLL M, M. RIOTTEAU E, conseillers municipaux

Mme MOQUET F, M. et Mme SERREAU JM, M et Mme HERY Pierre, M. CAPLET R, M. LUCAS D, M. RAILLE J, M. PETIT J, M. BOURREAU A, M. TERRIER D, M. HALAJKO A

Mme LIDOREAU B, secrétaire de mairie

Introduction par M. le Maire expliquant le principe d'un PLU, l'intérêt et le déroulement de la procédure.

Diaporama commenté par M. David rappelant le diagnostic, les contraintes du SCOT et les exigences du Grenelle 2 très suivies par les services de l'Etat. Présentation du PADD et des Orientations sur les zones de la rue de l'Ecole, de la Nonnetière et de la Bizarderie.

Questions – Réponses sur les orientations

1 - Dent creuse rue de l'Ecole

D LUCAS : « L'espace libre de la rue de l'Ecole était déjà constructible. Incompatibilité de la préservation des espaces avec un développement décrit dans la présentation. Il déplore l'alignement des constructions qui lui rappellent les Corons.

W DAVID : Le principe des cœurs de village est de rechercher la similitude avec la bâti ancien. L'ABF est très vigilant. Si retrait il y a, alors il faudra prévoir un élément minéral ou quelque chose pour assurer la continuité.

A HALAJKO : Est-il permis de construire un habitat en bois au milieu de la parcelle ?

W D : Tout dépend du règlement

D L affirme que l'ABF n'a pas à donner son avis hors périmètre de co-visibilité.

E RIOTTEAU constate que l'ABF a émis des avis opposables entre les tiers. A quoi sert le règlement si l'ABF ne le respecte pas.

W D : Un minima qui s'applique à tout le monde. Le PLU est fait en concertation avec l'ABF.

JP DORSEMAINE : Dans cette mesure, en cas de contestation, on pourra toujours dire qu'on ne revient pas sur les règles déjà fixées.

W D : La réalisation d'un équipement public sort du calcul sur la consommation d'espace puisqu'il répond à un besoin public. Constat alarmant des services de l'état, la grandeur d'un département est consommé par an, il faut préserver l'agriculture.

A H : N'exagérons rien pour l'agriculture, par contre des lotissements de maisons sur 350 m² de terrain vont générer des problèmes de promiscuité.

JP D : A force de négociation, la mixité des surfaces sera possible.

2 – La Nonnetière

D L : Pourquoi ne figure pas une jonction possible entre la zone de la Nonnetière et le dernier lotissement communal pour désengorger la circulation rue de la Nonnetière ?

JP D : Rappel de la pétition des riverains des lotissements pour fermer la jonction entre les 2 lotissements.

DL et M SERREAU déplorent cette fermeture qui pose des problèmes de sécurité en cas d'accident.

E R : Il faut des interconnexions et éviter de fermer des voiries qui ont générés des coûts.

WD : Il a été prévu une circulation en interne de la zone à partir de la rue de la Pierre Taillée et une sortie pour rejoindre à terme une nouvelle voie de circulation à créer contournant le lotissement des jardins pour rejoindre la D 917 A

JM SERREAU : Combien est-il prévu de maisons dans la zone 1 de la Nonnetière

JP D : Le PLU prévoit 12 à 15 logements/ha.

W D : constate le déclin du marché immobilier actuel

D L : Avez-vous tenu compte des schémas antérieurs dans la conception de ce découpage?

JP D : Sur le territoire de Vendôme, le SCOT impose ses règles, la chambre d'agriculture exige que le zonage permette de cultiver le reliquat géométrique et impose aussi un recul des habitations.

W D : Si on dit que tout sera en zone constructible d'un seul tenant, cela ne passera pas, rejet assuré des services de l'Etat.

JP D répond à D L sur la présence des dos d'Ane rue des Jardins. Ils ont été instaurés à la demande des riverains pour limiter la vitesse et éviter les dangers.

A H : Comment assurer la pérennité de l'école avec seulement 5/6 logements par an.

W D : C'est une moyenne indicative sur la durée du PLU mais rien n'empêche un lotissement de 15 ou 18 lots sur une zone en une fois.

JP D signale que l'école a atteint à ce jour le nombre maximum d'enfants à accueillir. Les enseignantes ont demandé une ouverture de classe qui a été refusée.

3 – La Bizarderie

A H : Pourquoi urbaniser la Bizarderie située en dehors de l'agglomération, il aurait été plus logique de poursuivre l'urbanisation dans le prolongement des lotissements ?

W D : Le choix d'une alternative, une variété d'offres différenciées et les réseaux existent.

A H constate déjà un problème de pression AEP à Fontenay hameau situé sur la commune de Meslay.

JPD : il y a 3 à 3,5 bar de pression (mesures lyonnaise)

A H : demande des explications sur le bassin de rétention ?

JP D : Figure sur le plan en référence à l'étude hydraulique SESAER faite en 2001 consultable en mairie.

A H conteste les règles de construction différentes de ce qui existe de part et d'autre

JPD : Les réseaux sont existants, cette zone était précédemment constructible au P.O.S. comme la Nonnetière et c'est considéré comme une dent creuse au regard de l'urbanisation future.

Contexte général

JM S : Les limites séparatives, construction à 3 mètres ou sur limite ? le droit d'échelle est la survivance d'une tolérance mais il n'existe pas pour des constructions neuves

W D : Question très technique dont il n'a pas la réponse immédiate. Le code civil permettrait d'y répondre. La loi permet de toujours construire sur limite séparative, il faudrait prévoir des exceptions.

D L : La durée du PLU est bien de 15 ans ?

W D : Pas de durée légale d'inscrite, si on décide de modifier l'économie du plan, alors une révision est nécessaire (2 ans d'étude).

JPD : Volonté de développer la commune à un rythme modéré pour conserver l'esprit de village et préserver le développement du lycée agricole en créant des espaces de promenade (acquisition de bords de Loir), des liaisons douces (passerelle à la Croix Bedin, proposition à RFF de transformer la voie ferrée lorsqu'elle sera désaffectée) et des voies futures rejoignant la RD 917A vers Meslay pour désenclaver la circulation.

F MOQUET : Pourquoi ne pas envisager des constructions, rue de l'Ecole en face de la zone d'activités ?

JP D : La promiscuité de la zone d'activité et de l'habitat n'est pas forcément compatible. D'autre part, il reste 2 terrains à vendre dans la zone d'activités qui manque d'attractivité faute d'infrastructures routières suffisantes.

W D : Privilégier un cœur de village compact, éviter les « villages-rues » peu conviviaux. La vraie plus value pour Areines serait le franchissement du Loir par une liaison douce.

Fin de réunion : 21 h 15.

Commune d'AREINES
Loir et Cher

Date de la convocation :
11 juin 2008

Nombre de Membres

En exercice : 15
Présents : 15
Représentés : /
Votants : 15
Absents : /

Délibération n° 47/2008

Objet :

**Modalités de
concertation des
études préalables à
la révision du plan
d'occupation des
sols valant Plan
Local d'Urbanisme**

Certifié exécutoire

Transmis en S/Prefecture le

Et publié ou notifié le

le 23/06/08

09/06/08
23/06/08

REÇU LE

20 JUIN 2008

à la SOUS-PREFECTURE
de VENDÔME

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil huit, le dix-sept juin, à vingt heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire, Monsieur DORSEMAINE Jean-Pierre

Etaient présents : Mmes BARDET, BEAUCHAMP, BOURREAU, GARREAU, GAUTIER et MARCHAL, Messieurs COUGNOT, CRJNIE, HELIE, LE MENN, LOUBERE, OURADOU, RIOTTEAU et RIVIERE.

Les conseillers présents, représentant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination de Mme GAUTIER Geneviève, secrétaire de séance.

Vu le code de l'urbanisme modifié par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et par la Loi Urbanisme et Habitat et notamment ses articles L 123-6, L 123-13, L 300-2 et R 123-24

M. le Maire expose au conseil municipal la nécessité de définir les modalités de concertation auprès de la population, des associations locales et représentants de divers organismes.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à quatorze voix pour et une abstention, considérant la nécessité de recueillir l'avis de toutes personnes concernées par les études du PLU, **DECIDE** :

- de soumettre les études du PLU à la concertation associant la population, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, selon les modalités suivantes :

- affichage de la délibération en Mairie
- bulletins d'informations dans les boîtes aux lettres
- communiqué dans la presse locale
- un article inséré dans le bulletin municipal
- permanences d'un élu et/ou d'un technicien pour présenter le projet
- des réunions publiques
- les habitants pourront s'exprimer par une lettre au Maire, au travers d'un cahier mis à la disposition du public et en participant aux débats publics organisés.

- de préciser que la concertation, conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLU,

- de rappeler que M. le maire, à l'expiration de la concertation en présentera le bilan devant le conseil municipal qui délibérera préalablement à l'arrêt du PLU,

- d'autoriser M. le maire à prendre toutes les décisions relatives à la mise en œuvre de la concertation définie précédemment,

- que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, sont inscrits au budget de l'exercice considéré.

Conformément aux articles L 121-4, L 123-6 et L 123-8 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au préfet,
- aux présidents du Conseil Régional et du Conseil Général,
- aux présidents des Chambres Consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture)
- au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, le cas échéant,
- au président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT),
- au président de la Communauté du Vendômois Rural
- au président de la Communauté de Pays de Vendôme,
- aux maires des communes voisines (Vendôme, Saint-Ouen, Meslay, Rocé et Coulommiers la Tour).

Conformément à l'article R 130-20 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera communiquée pour information au président du Centre Régional de la Propriété Forestière et fera l'objet :

- d'un affichage en mairie pendant un mois,
- d'une mention dans un journal diffusé dans le département,

Fait et délibéré le jour, mois et an susdits

Au Registre sont les signatures.

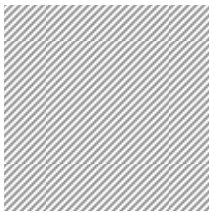
Pour expédition conforme

Le Maire, Jean-Pierre DORSEMAINE



Areines
Loir-et-Cher

Plan Local d'Urbanisme



Modifications apportées au PLU pour
l'approbation suite aux avis des PPA
et du Commissaire Enquêteur



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
Internet : www.vudici.fr

Sommaire

1. MODIFICATIONS SUITE AUX AVIS DES PPA ET DE LA VILLE DE VENDOME	4
N°1 Rythme de croissance et rupture d'urbanisation du coteau - Préfecture	4
N°2 Station d'épuration - Préfecture	6
N°3 Eaux souterraines - ARS	8
N°4 DDASS - ARS.....	9
N°5 Avis ABF dans règlement écrit - STAP	9
N°6 Matériaux de couverture (article 11) - STAP.....	9
N°7 Rythme de croissance et rupture d'urbanisation du coteau - DDT	9
N°8 Station d'épuration - DDT	9
N°9 Analyse de la consommation d'espaces - DDT.....	9
N°10 Justification du rythme de croissance et point mort - DDT	10
N°11 Taux de rétention - DDT	10
N°12 Enjeu écologique - DDT.....	10
N°13 Rupture d'urbanisation du coteau - DDT	11
N°14 Eau potable pour futures constructions - DDT	11
N°15 STEP - DDT	11
N°16 PDIPR et schéma directeur cyclable - DDT	12
N°17 Parcelle non construite en extrémité de zone UB - DDT.....	12
N°18 Cône d'inconstructibilité - DDT	14
N°19 Liaison piétonne et cyclable de l'ER n°4 - DDT	16
N°20 Traitement qualitatif entre l'école et la zone d'activité - DDT	17
N°21 Objectifs du PADD - DDT.....	18
N°22 Orientations relatives aux communications numériques et à l'aménagement commercial - DDT	18
N°23 Parcelle 121, DDT	19
N°24 Connexion de la voie cyclable à la RD - DDT	20
N°25 Attente en matière de logements sociaux et groupés - DDT	20
N°26 Zone de partage - DDT.....	20
N°27 Accès au secteur de la Bizarderie - DDT	20

P.L.U de Areines – Modifications apportées au PLU pour l'approbation suite aux avis des PPA et du Commissaire Enquêteur

N°28 Stationnement mutualisé - DDT	20
N°29 Chapitre introductif des zones - DDT	21
N°30 Chapitre introductif des zones - DDT	21
N°31 Espace agricole enclavé entre l'école et la zone artisanale - Chambre d'agriculture	21
N°32 Etre vigilant sur la coupure entre l'école et la ZA - SCOT	21
N°33 Production agricole diversifiée - SCOT	21
N°34 Date d'approbation du plan d'élimination des déchets - CG41	22
N°35 Vitesse prévue par le PDU - CG41	22
N°36 RD917a - CG41	22
N°37 Article 3 de chaque zone - CG41	22
N°38 Réalisation d'un accès sur la RD917a - CG41	22
N°39 Règlement d'assainissement - Vendôme	23
N°40 Règlement d'assainissement - Vendôme	24
N°41 Plan des réseaux usées - Vendôme	24
N°42 Station d'épuration - Vendôme	25
N°43 Station d'épuration - Vendôme	25
2. ANALYSE DES AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	26
N°1 Reclassement de la parcelle ZA 53	26
N°2 Densité du secteur de la Bizarderie	26
N°3 Espace entre l'école et la zone artisanale	26

1. Modifications suite aux avis des PPA et de la ville de Vendôme

N°1 Rythme de croissance et rupture d'urbanisation du coteau - Préfecture

"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 ^{er} janvier 2013 (597 h., insee 2009, avec poursuite de la tendance 1999-2009 : +1,2%/an	634 h.
Hypothèse de projection démographique à 15 ans avec une croissance d'environ +1,1%/an	739 hab.
A – Variation de population par rapport à la population de départ	+ 105 hab.
B – Estimation du nombre supplémentaire de personnes par nouveau logement (= population/résidences principales – <i>source : RGP Insee 2009</i>)	2,64
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)	50
D – Nombre de logements nécessaires pour augmenter la population (D=A/B)	40
E – Nombre de logements nécessaires TOTAL	90
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	8
G – Surfaces totales en extension urbaine	6,73 ha

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.

P.L.U de Areines – Modifications apportées au PLU pour l'approbation suite aux avis des PPA et du Commissaire Enquêteur

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 =

desserrement 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

"

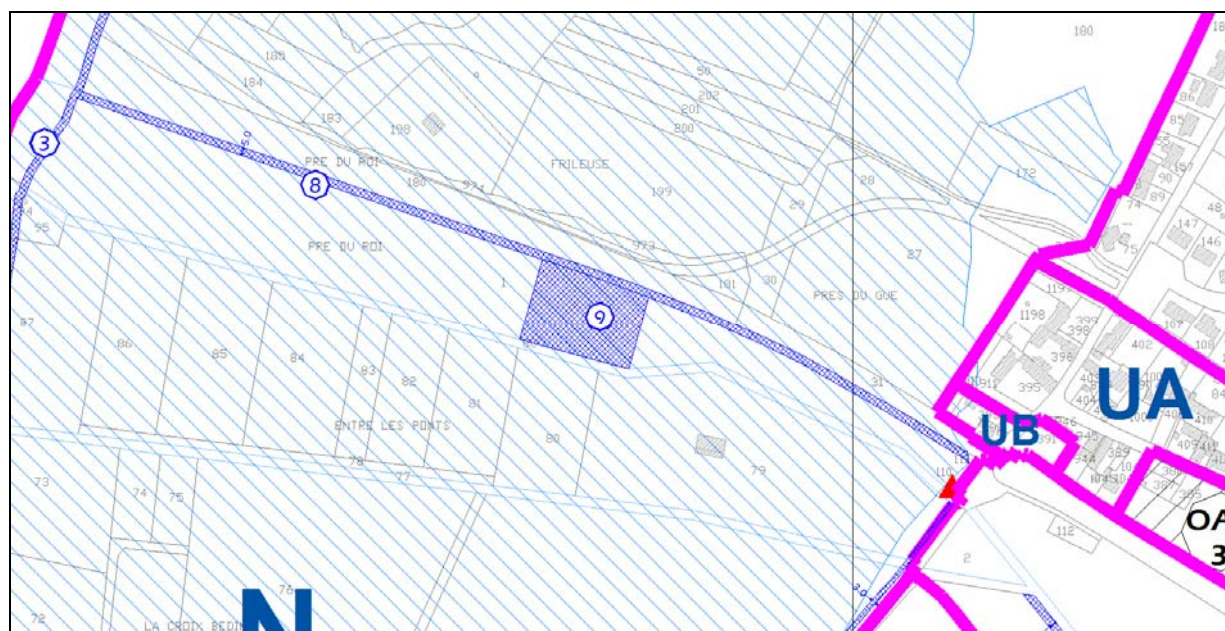
Ajouté dans la partie 3 -2-1 du rapport de présentation

La carte n°4 des documents graphiques du SCOT est insérée dans la partie 1 - 3 du rapport de présentation

N°2 Station d'épuration - Préfecture

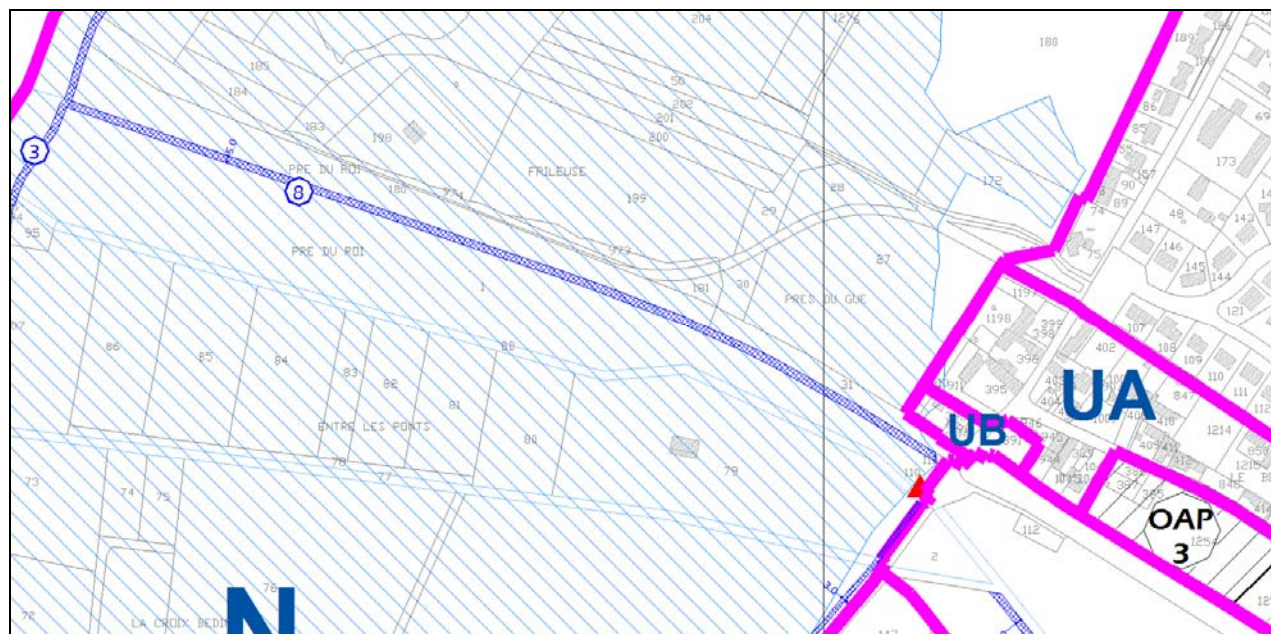
Extrait de zonage avant modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES		
N°	Destination	Bénéficiaire
1	Agrandissement de l'école.	Commune
2	Création d'un chemin le long de la Houzée.	Commune
3	Création d'un chemin le long du Loir.	Commune
4	Réaménagement de la RD 917a (liaison piétonne).	Conseil Général
5	Création d'un bassin de régulation des eaux pluviales	Commune
6	Elargissement de la route de la Nonnetière	Commune
7	Création d'une liaison piétonne.	Commune
8	Création d'une liaison piétonne	Commune
9	Construction d'une station d'épuration.	Commune
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		



Extrait de zonage après modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES		
N°	Destination	Bénéficiaire
1	Agrandissement de l'école.	Commune
2	Création d'un chemin le long de la Houzée.	Commune
3	Création d'un chemin le long du Loir.	Commune
4	Réaménagement de la RD 917a (liaison piétonne).	Conseil Général
5	Création d'un bassin de régulation des eaux pluviales	Commune
6	Elargissement de la route de la Nonnetière	Commune
7	Création d'une liaison piétonne.	Commune
8	Création d'une liaison piétonne	Commune
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		



Modifications apportées au rapport de présentation

"- le conseil municipal ne souhaite pas engager ses administrés dans des projets très lourds financièrement qui conduiraient à renchérir de manière significative le coût de l'eau pour les habitants d'Areines. C'est pourquoi il se réserve la possibilité de réaliser sa propre station d'épuration le cas échéant, en inscrivant un emplacement réservé à ce titre dans le PLU, au seul endroit qui s'y prêterait sur le territoire communal." est remplacé par " - la nouvelle station d'épuration de Vendôme permettra de répondre en quantité et en qualité aux traitements des eaux usées d'Areines, en intégrant les nouveaux besoins liés aux nouveaux quartiers."

" des aménagements en lien avec la régulation des eaux pluviales ~~et le traitement des eaux usées.~~ " *Supprimé dans Partie 5 - 5 du rapport de présentation sur les emplacements réservés*

"Au niveau de la station d'épuration, une réflexion est en cours puisque la station de Vendôme atteint ses limites en terme de charge et que la station de St-Ouen ne permet plus de répondre aux exigences de traitement. Les élus d'Areines sont vigilants par rapport à cette réflexion, pour ne pas entraîner de coûts trop élevés pour les administrés. C'est pourquoi, le PLU prévoit aussi un emplacement réservé pour une station d'épuration." est remplacé par " 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." *Modifiée dans Partie 6 - 1.2 du rapport de présentation*

Modifications apportées au PADD

"Les réflexions en cours sur l'assainissement au niveau du syndicat TeA Areines – Meslay – St-Ouen – Vendôme (nouvelle station d'épuration) ne peuvent constituer la seule alternative pour Areines. C'est pourquoi l'implantation d'une station d'épuration propre à Areines doit être envisagée dans le PLU." est remplacé par " 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." *Modifié dans Partie 1 - 4.4 du PADD*

La carte du PADD est modifiée : suppression de l'étoile figurant l'implantation de la STEP et mise à jour de la légende.

"Le conseil municipal ne souhaite pas engager ses administrés dans des projets très lourds financièrement et qui conduiraient à renchérir de manière significative le coût de l'eau pour les habitants d'Areines. C'est pourquoi il se réserve la possibilité de réaliser sa propre station d'épuration le cas échéant, en inscrivant un emplacement réservé à ce titre dans le PLU, au seul endroit qui s'y prêterait sur le territoire communal." est remplacé par "la nouvelle station d'épuration de Vendôme permettra de répondre en quantité et en qualité aux traitements des eaux usées d'Areines, en intégrant les besoins liés aux nouveaux quartiers." *Modifié dans Partie 1 - 4.4 du PADD*

N°3 Eaux souterraines - ARS

Le chapitre sur la ressource en eau est réorganisé de la manière suivante :

6.1 "Les nappes alimentant la Commune d'Areines"

6.2 "Le Sage Loir" comprenant les propos sur l'élaboration du SAGE Loir, sur les eaux souterraines, les eaux de surface et sur les objectifs environnementaux de 2015

"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." *Ajouté dans Partie 1 - 6.1 du rapport de présentation*

N°4 DDASS - ARS

Au cours de l'année 2011, deux analyses ont été effectuées sur le réseau de distribution d'Areines a été effectuée chaque mois par la DT – ARS 41 (ex DDASS). *Corrigé dans Partie 1 de la notice sanitaire*

N°5 Avis ABF dans règlement écrit - STAP

"Dans le périmètre de protection des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France." est remplacé par " Dans le périmètre de protection des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, elles reçoivent un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France." *Corrigé dans les dispositions générales et les chapeaux des zones concernées du règlement*

N°6 Matériaux de couverture (article 11) - STAP

"Les couvertures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasses, doivent être réalisées en ardoise ou en tuile plate de ton brun-rouge patiné (~~ni brun foncé, ni rouge~~) dont la couleur se rapproche le plus possible de celles des constructions avoisinantes." Complété et supprimé aux articles UA et UB 11.2

Les couvertures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasses, doivent être réalisées en ardoise ou en tuile plate de ton brun-rouge patiné (~~ni brun foncé, ni rouge~~) ou en tuiles mécaniques à pureau plat de ton brun-rouge patiné (~~ni brun foncé, ni rouge~~) dont la couleur se rapproche le plus possible de celles des constructions avoisinantes. Complété et supprimé à l'article 1AU 11.2

"Pour le bâti ancien, il convient de reprendre les prescriptions de la zone UA." *Ajouté en préambule des articles A11 et N11 du règlement.*

N°7 Rythme de croissance et rupture d'urbanisation du coteau - DDT

Voir remarque n°1

N°8 Station d'épuration - DDT

Voir remarque n°2

N°9 Analyse de la consommation d'espaces - DDT

Le tableau suivant est ajouté dans la Partie 2 - 1.4.5. du rapport de présentation

	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

* 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."

N°10 Justification du rythme de croissance et point mort - DDT

Voir remarque n°1

N°11 Taux de rétention - DDT

"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." *Ajouté dans la partie 2 - 2.2.4 du rapport de présentation*

N°12 Enjeu écologique - DDT

Modifications apportées au rapport de présentation

" 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.

P.L.U de Areines – Modifications apportées au PLU pour l'approbation suite aux avis des PPA et du Commissaire Enquêteur

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. *Complété dans la partie 6 - 2. du rapport de présentation*

N°13 Rupture d'urbanisation du coteau - DDT

"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." *Complété dans la partie 3 - 1.1 du rapport de présentation*

Voir également remarques n°1 et 12

N°14 Eau potable pour futures constructions - DDT

"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." *Ajouté dans la partie 6 - 1.1 du rapport de présentation et dans la partie 1 - 5. de la notice sanitaire*

N°15 STEP - DDT

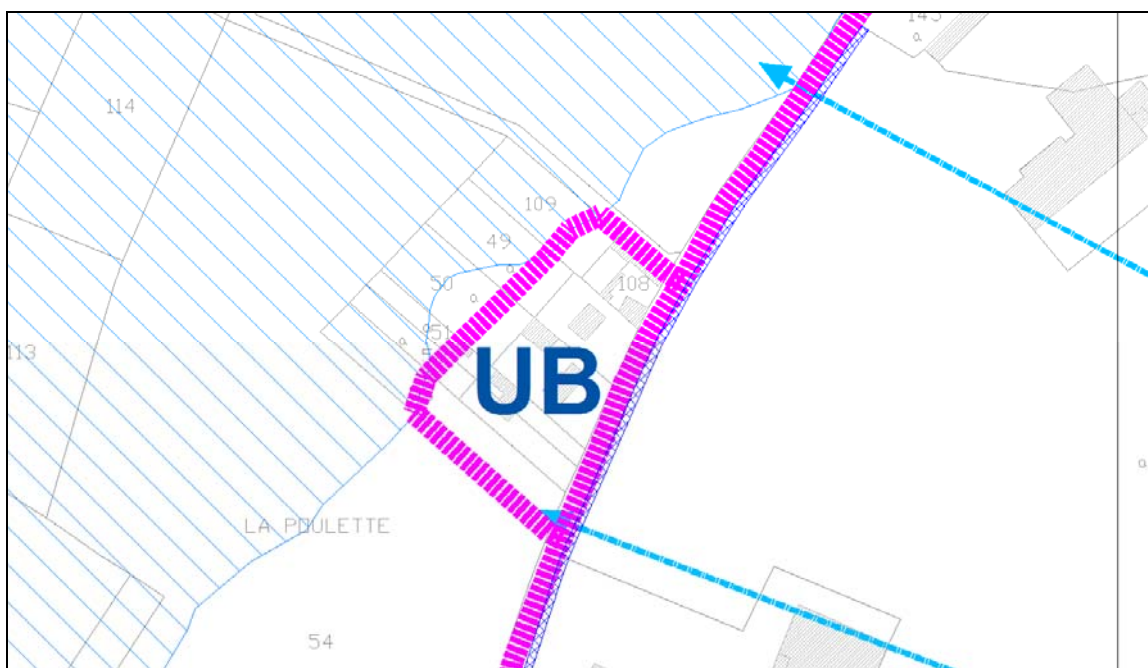
Voir remarque n°2

N°16 PDIPR et schéma directeur cyclable - DDT

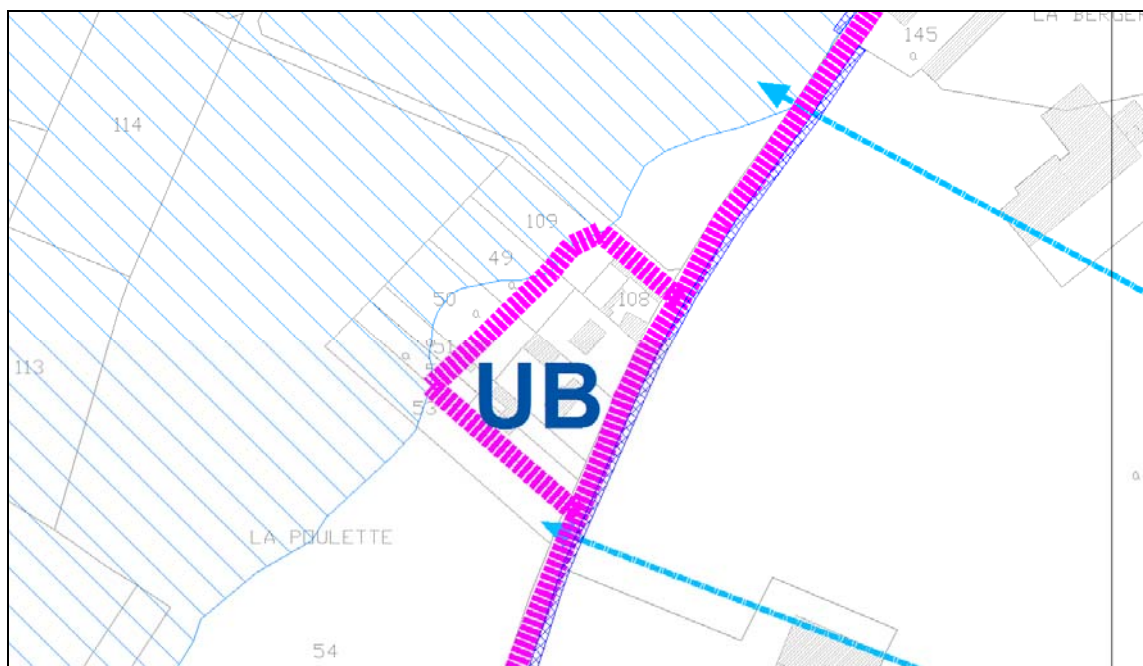
Comme demandé, les cartes du PDIPR et du schéma directeur cyclable figurant en annexe 5 du Porter à Connaissance sont insérées dans la partie 2 - 1.3.6 du rapport de présentation ("Tourisme et sentiers de randonnées")

N°17 Parcelle non construite en extrémité de zone UB - DDT

Extrait de zonage avant modification



Extrait de zonage après modification



"- 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.

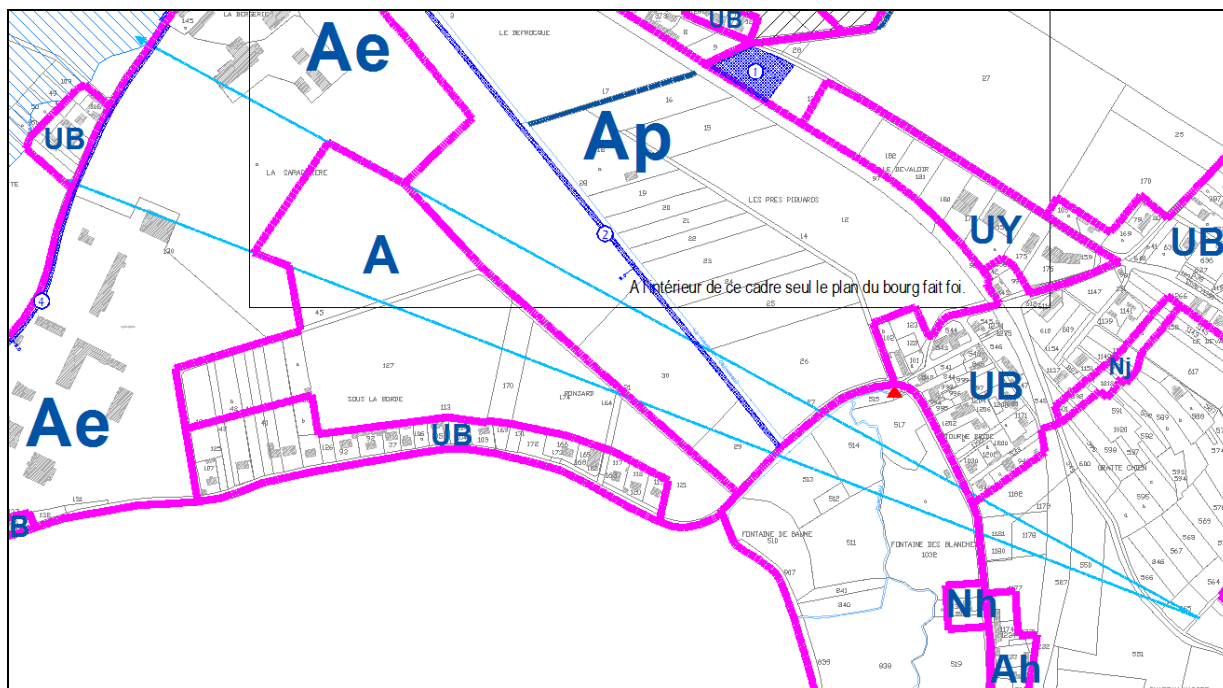


Figure 2 : Photos illustrant le caractère bâti de la parcelle au lieu-dit "LA Croix Bedin" et le caractère agricole de la parcelle 53 au lieu-dit "La Poulette" (photo de droite)"










Ajouté à la partie 5 - 1. du rapport de présentation

N°18 Cône d'inconstructibilité - DDT

Extrait de zonage avant modification

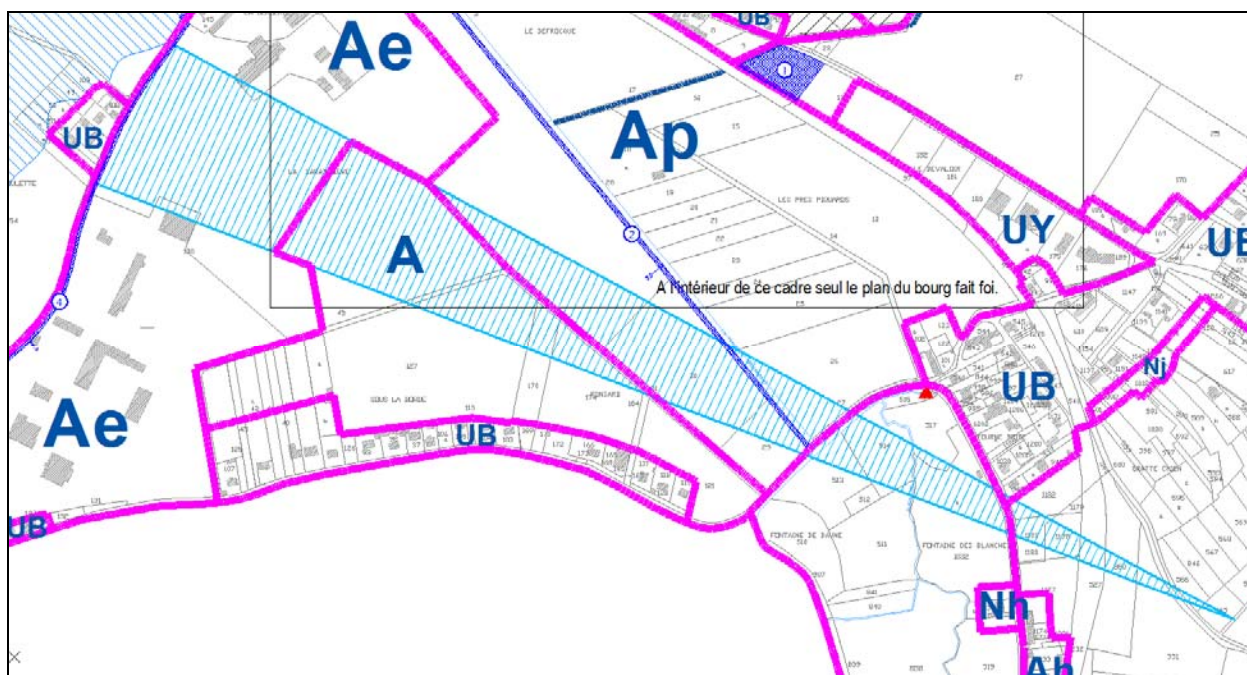


LÉGENDE










-  Limite de zone ou de secteur.
-  Espace boisé classé à conserver.
-  Emplacement réservé.
-  Cône de vue inconstructible.
-  Plan de Prévention du Risque Inondation du Loir
*(Périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation à titre informatif)
(Pour toute servitude liée à un risque majeur (inondation, mouvement de terrain etc...) se reporter au document spécifique joint)*
-  Tracé indicatif d'une future voie de desserte.
-  Identification d'un fossé.
-  Protection des lavoirs au titre de l'article L.123-1-5 du CU
-  Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation.

Cadastre fourni par la Commune

Extrait de zonage après modification



LÉGENDE

-  Limite de zone ou de secteur.
-  Espace boisé classé à conserver.
-  Emplacement réservé.
-  Cône de vue inconstructible.
-  Plan de Prévention du Risque Inondation du Loir
*(Périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation à titre informatif
(Pour toute servitude liée à un risque majeur (inondation, mouvement de terrain
etc...) se reporter au document spécifique joint))*
-  Tracé indicatif d'une future voie de desserte.
-  Identification d'un fossé.
-  Protection des lavoirs au titre de l'article L. 123-1-5 du CU
-  Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation.

Cadastre fourni par la Commune

N°19 Liaison piétonne et cyclable de l'ER n°4 - DDT

Extrait de zonage avant modification

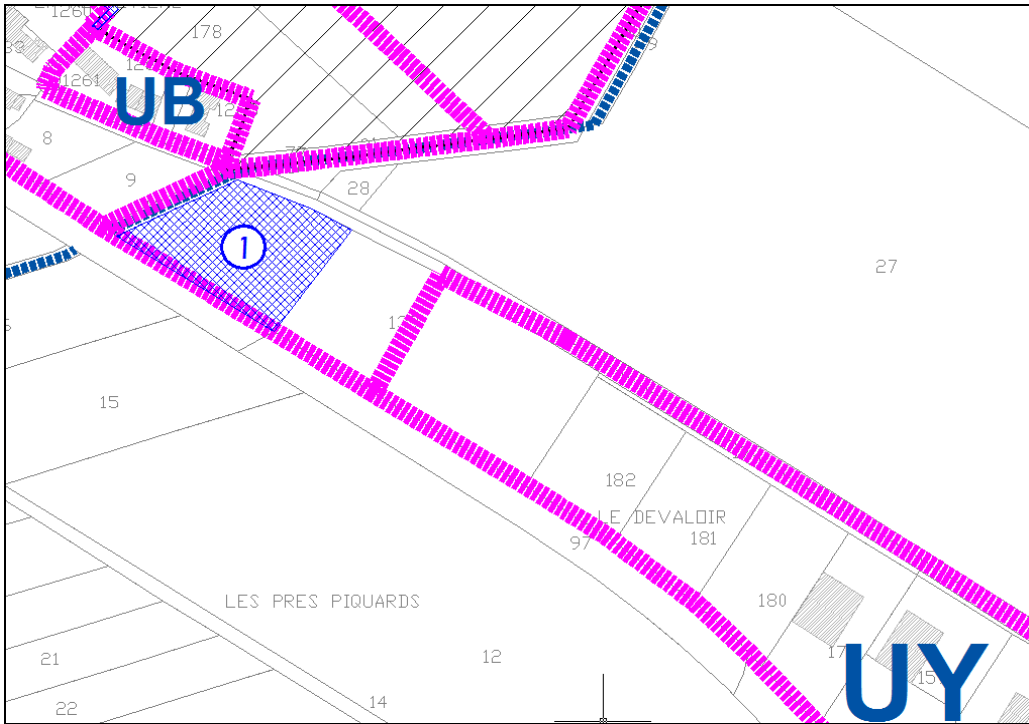
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES		
N°	Destination	Bénéficiaire
1	Agrandissement de l'école.	Commune
2	Création d'un chemin le long de la Houzée.	Commune
3	Création d'un chemin le long du Loir.	Commune
4	Réaménagement de la RD 917a (liaison piétonne).	Conseil Général
5	Création d'un bassin de régulation des eaux pluviales	Commune
6	Elargissement de la route de la Nonnetière	Commune
7	Création d'une liaison piétonne.	Commune
8	Création d'une liaison piétonne	Commune
9	Construction d'une station d'épuration.	Commune
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		

Extrait de zonage après modification

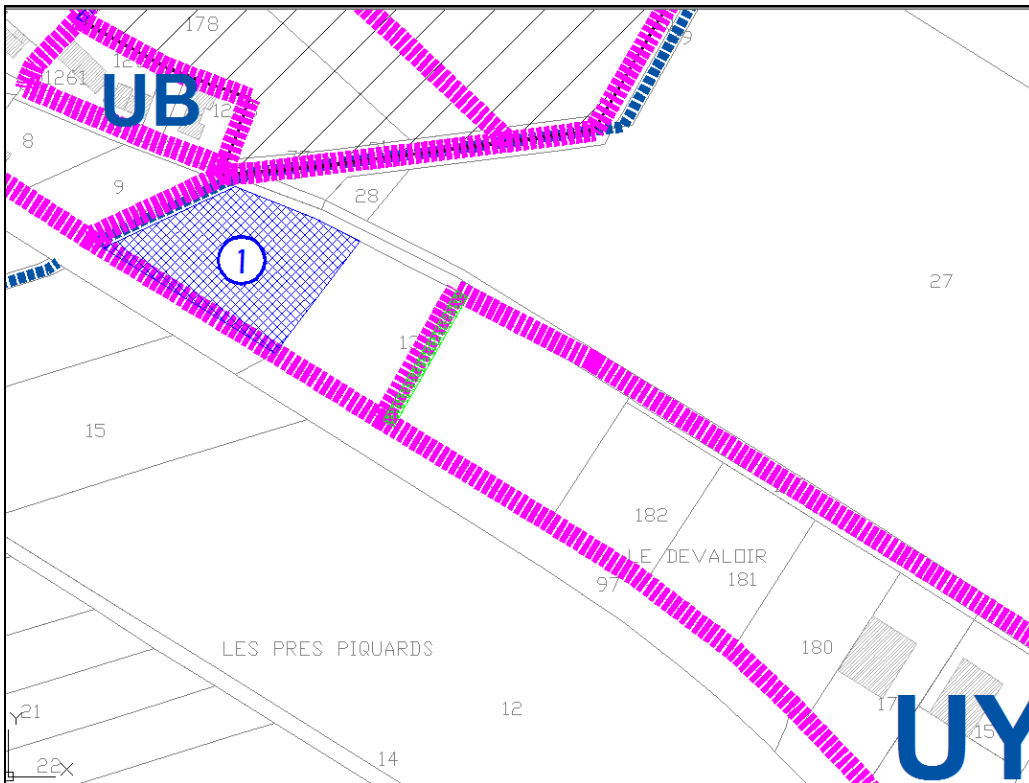
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES		
N°	Destination	Bénéficiaire
1	Agrandissement de l'école.	Commune
2	Création d'un chemin le long de la Houzée.	Commune
3	Création d'un chemin le long du Loir.	Commune
4	Réaménagement de la RD 917a (liaison piétonne et voie cyclable).	Conseil Général
5	Création d'un bassin de régulation des eaux pluviales	Commune
6	Elargissement de la route de la Nonnetière	Commune
7	Création d'une liaison piétonne.	Commune
8	Création d'une liaison piétonne	Commune
9	Construction d'une station d'épuration.	Commune
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		

N°20 Traitement qualitatif entre l'école et la zone d'activité - DDT

Extrait de zonage avant modification



Extrait de zonage après modification



N°21 Objectifs du PADD - DDT

Afin de mettre en avant les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le titre dédié à cette partie dans le PADD est complété de la manière suivante :

"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"

N°22 Orientations relatives aux communications numériques et à l'aménagement commercial - DDT

"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 pérennise la population sur place.

Enfin, la composante numérique devient un élément de l'aménagement du territoire. Areines dispose d'un NRA (Nœud 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." *Ajouté dans la partie 2 - 4 du PADD*

Le titre de cette partie est par ailleurs complété de la manière suivante :

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

N°23 Parcelle 121, DDT

Extrait du PADD avant modification



Extrait du PADD après modification



N°24 Connexion de la voie cyclable à la RD - DDT

" - 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." *Ajouté dans la partie 2 - 5. du PADD*

N°25 Attente en matière de logements sociaux et groupés - DDT

"L'ensemble de la Nonnetière devra respecter l'objectif de densité moyenne de 12 à 15 logements/ha attribuée aux extensions urbaines, ainsi qu'au minimum :

- 20% de logements individuels jumelés.

- 20% de logements sociaux.

Le secteur 1, au regard de sa proximité avec l'école, a plus particulièrement vocation à accueillir des logements sociaux." *Reformulée dans l'OAP n°1*

"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." *Ajouté dans la partie 4 - 2 du rapport de présentation*

"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." *Ajouté dans la partie 4 - 3 du rapport de présentation*

N°26 Zone de partage - DDT

"Pour un partage de la voirie entre les différents modes, l'aménagement de zone 30 ou de zone de rencontre sera privilégié. Le secteur n°1 sera desservi en impasse dans un premier temps." *Ajouté dans l'OAP n°1*

N°27 Accès au secteur de la Bizarderie - DDT

"Les accès au secteur devront être adaptés aux vitesses et à la circulation supportées par la route de Rocé." *Ajouté dans l'OAP n°2*

N°28 Stationnement mutualisé - DDT

"Des stationnements mutualisés sur voie publique à destination des visiteurs seront envisagés afin de lutter contre le stationnement illicite sur trottoirs." *Ajouté dans l'OAP n°1, 2 et 3*

N°29 Chapitre introductif des zones - DDT

Extrait du règlement avant modification

"Les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée."

Extrait du règlement après modification

"Les équipements, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, sauf pour les articles 6 et 7."

N°30 Chapitre introductif des zones - DDT

"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'opérations 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," *Eléments supprimés dans le chapitre introductif de la zone 1AU*

N°31 Espace agricole enclavé entre l'école et la zone artisanale - Chambre d'agriculture

Voir remarque n°20

N°32 Etre vigilant sur la coupure entre l'école et la ZA - SCOT

Voir remarque n°20

N°33 Production agricole diversifiée - SCOT

"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." *Ajouté dans la partie 1 - 3.2. du PADD*

N°34 Date d'approbation du plan d'élimination des déchets - CG41

"Le Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du Loir-et-Cher a été approuvé par arrêté préfectoral en 2011." *Corrigé dans la partie 1 - 5. du rapport de présentation*

N°35 Vitesse prévue par le PDU - CG41

~~"Le Plan de Déplacements Urbains prévoit néanmoins la création de sections limitées à 30 km/h ou 60 km/h sur la RD 917a entre Vendôme et Meslay. Ces aménagements ont pour objectifs de sécuriser cet axe, notamment pour les lycéens."~~ *Supprimé dans la partie 2 - 2.3.1. du rapport de présentation*

N°36 RD917a - CG41

"Ainsi, l'aménagement d'un itinéraire cyclable est envisagé sur la RD 917a entre Vendôme et Meslay" *Corrigé dans la partie 2 - 2.3.3. du rapport de présentation (et dans la légende de la photo)*

N°37 Article 3 de chaque zone - CG41

"Les accès privatifs directs sur les RD 917 et 917a sont règlementés par le gestionnaire de la voirie en et hors agglomération." *Ajouté à l'article 3 de chaque zone dans le règlement*

N°38 Réalisation d'un accès sur la RD917a - CG41

"Avec le développement de l'habitat, de nouveaux besoins se feront sentir : projet d'une voie inter-quartier de « désenclavement » en partie Nord (tracé d'intention sur le plan de zonage), réaménagement de la route de la Nonnetière (emplacement réservé sur le plan de zonage)." est remplacé par "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." *Corrigé dans la partie 3 - 2.5 du rapport de présentation*

"Son aménagement sera mené en concertation avec les services du Conseil Général." *Ajouté dans la partie 2 - 5. du PADD*

N°39 Règlement d'assainissement - Vendôme

Extrait du règlement avant modification

"4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif."

Extrait du règlement après modification

"4.2 Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du Service Assainissement de la ville de Vendôme. Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce, même pour des immeubles contigus.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des effluents provenant de constructions autres que celles destinées à l'habitation peut être admise au réseau d'assainissement sous réserve d'un traitement approprié tel que défini au Règlement du Service Assainissement de la Ville de Vendôme et sous réserve de l'obtention de l'accord de la Ville de Vendôme (arrêté d'autorisation ou convention spéciale de déversement)

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les réseaux privatifs sont notamment conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées. Ils doivent être protégés contre le reflux du réseau public.

Le réseau d'assainissement étant de nature séparative, les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées." *Modifié dans l'article 4 des zones UA, UB, UY et 1AU*

Extrait du règlement avant modification

"4.2 Assainissement

a - Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur sauf lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe : dans ce cas les constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable."

"4.2 Assainissement

a - Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur sauf lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe : dans ce cas les constructions ont l'obligation de s'y raccorder, dans les conditions suivantes.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du Service Assainissement de la ville de Vendôme. Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce, même pour des immeubles contigus.

L'évacuation des effluents provenant de constructions autres que celles destinées à l'habitation peut être admise au réseau d'assainissement sous réserve d'un traitement approprié tel que défini au Règlement du Service Assainissement de la Ville de Vendôme et sous réserve de l'obtention de l'accord de la Ville de Vendôme (arrêté d'autorisation ou convention spéciale de déversement)

Les réseaux privatifs sont notamment conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées. Ils doivent être protégés contre le reflux du réseau public.

Le réseau d'assainissement étant de nature séparative, les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées." *Modifié dans l'article 4 des zones A et IV*

N°40 Règlement d'assainissement - Vendôme

"Toute demande de création de branchement fait l'objet par le pétitionnaire d'une demande auprès du service assainissement de la Ville de Vendôme. Le coût du branchement est à la charge du pétitionnaire. La Direction de l'Eau et de l'Assainissement procèdera sans frais à un contrôle de conformité pour chaque nouveau raccordement.

En cas de vente, le vendeur ou son représentant sollicite le service assainissement de la Ville de Vendôme pour qu'un diagnostic (obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2012) soit établi. Le coût incombe au vendeur ou son représentant. Le règlement d'assainissement fixe des délais pour la mise en conformité des installations non conformes.

Tout nouveau projet sera assujéti aux participations relatives à l'assainissement en vigueur sur la ville de Vendôme." *Ajouté dans la partie 2 de la notice sanitaire*

N°41 Plan des réseaux usées - Vendôme

Le plan des réseaux fourni par la Ville de Vendôme est ajouté aux annexes sanitaires

Dans la notice sanitaire, il est indiqué que les réseaux d'eau potable et d'eaux usées du Chemin de Malabry sont manquant sur le plan transmis par la Lyonnaise des eaux, figurant aux annexes sanitaires.

N°42 Station d'épuration - Vendôme

Voir la remarque n°2

N°43 Station d'épuration - 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." *Ajouté dans la partie 6 -1.2 du rapport de présentation*

Voir également la remarque n°2

2. Analyse des avis du Commissaire Enquêteur

N°1 Reclassement de la parcelle ZA 53

Voir remarque n°17 des PPA

N°2 Densité du secteur de la Bizarderie

Pas de modification

N°3 Espace entre l'école et la zone artisanale

Voir remarque n°20 des PPA