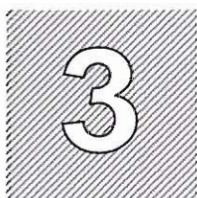




Areines  
Loir-et-Cher

# Plan Local d'Urbanisme

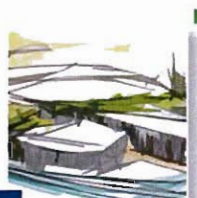


Orientations d'Aménagement  
et de Programmation



Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 03 SEP. 2013



MAIRIE D'AREINES  
DORSEMAINE  
LE PRÉSIDENT DU CONSEIL MUNICIPAL  
03 SEP 2013



Espace *plan@terre*  
2 rue Amedeo Avogadro  
48070 Beaucouze  
Tél 02 41 72 17 30  
Fax 02 41 72 14 18  
E-mail [agence@vudici.fr](mailto:agence@vudici.fr)  
Internet [www.vudici.fr](http://www.vudici.fr)

REÇU LE  
04 SEP. 2013  
à la SOUS-PREFECTURE  
de VENDÔME

# SOMMAIRE

|   |   |
|---|---|
| PREAMBULE .....                           | 2 |
| 1        LA NONNETIERE .....              | 3 |
| 2        LA BIZARDERIE / MALABRY .....    | 5 |
| 3        DENT CREUSE RUE DE L'ECOLE ..... | 7 |

## PREAMBULE

Les élus complètent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU en fixant des orientations d'aménagement et de programmation tel que le prévoit l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.*

*Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »*

## 1 LA NONNETIERE

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

**Les principes d'aménagement suivants seront à respecter :**

- **Eléments de programmation**

L'urbanisation sera progressive, en plusieurs phases, en commençant en continuité du bourg côté école (secteur 1). L'urbanisation des secteurs 2 et 3, en une ou plusieurs tranches, ne pourra se faire qu'après aménagement du secteur 1 et de manière successive comme précisé dans le phasage figurant au plan des Orientations d'aménagement et de programmation et en cohérence avec le zonage.

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.

- **Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère**

L'aménageur devra veiller à la bonne intégration du secteur dans son environnement urbain, paysager et environnemental. Pour cela, une succession d'espaces verts permettra d'intégrer les franges urbaines et d'assurer la transition bourg/campagne. Au fur et à mesure de l'urbanisation, des espaces verts deviendront des espaces centraux de respiration de l'ensemble du quartier et devront donc être aménagés comme tels. Si nécessaire dans l'aménagement, ces espaces pourront être traversés par des voies de desserte. De plus, des bandes vertes inconstructibles de 4m de part et d'autre du fossé situé en limite Est du secteur permettront de préserver ses abords.

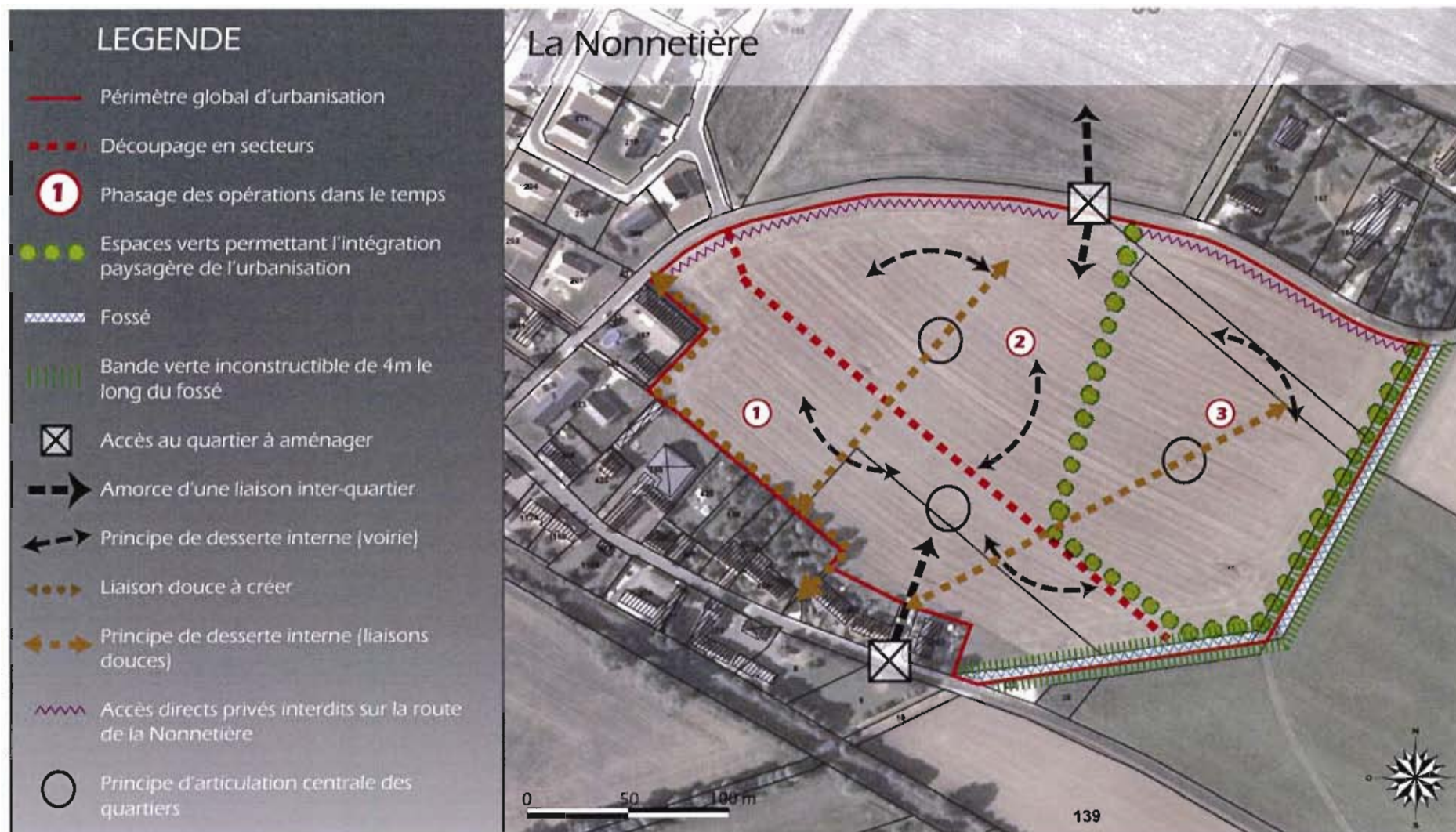
Dans une volonté d'économie d'énergie, l'aménageur devra rechercher la compacité des bâtiments et des orientations majoritairement nord/sud des parcelles favorisant les apports solaires passifs, sauf contraintes d'aménagement ponctuelles. Il s'inspirera en cela du parcellaire initial proche (rue de l'école). Dans ce but, il veillera également à ce que les ombres portées de chaque bâtiment ne constituent pas un obstacle aux apports solaires passifs des autres bâtiments.

- **Desserte viaire et déplacements doux**

Afin d'anticiper le futur développement au Nord du bourg, une nouvelle liaison inter-quartier est envisagée à partir de la rue de la Vallée du Loir à la sortie d'agglomération Nord Est jusqu'à la rue de l'école. Ainsi, deux carrefours seront aménagés sur la route de la Nonnetière et la rue de la Pierre Taillée, servant de points d'ancrage à la voie inter-quartier qui desservira l'ensemble du secteur. Un principe de desserte interne « circulaire » figure au plan afin d'orienter les grandes lignes d'organisation du futur quartier. Par ailleurs, pour préserver la sécurité, les accès directs privés sont interdits sur la route de la Nonnetière.

A l'intérieur du nouveau quartier, les déplacements à pied ou à vélo seront privilégiés. En limite Sud du secteur, une liaison douce permettra de relier l'école au centre-bourg (liaison prolongée par la rue des Jardins). D'autres liaisons douces desserviront le quartier : elles pourront notamment accompagner la voie inter-quartier et/ou les espaces verts prévus. 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.

Des stationnements mutualisés sur voie publique à destination des visiteurs seront envisagés afin de lutter contre le stationnement illicite sur trottoirs.





## 2 LA BIZARDERIE / MALABRY

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

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

Les principes d'aménagement suivants seront à respecter :

- **Éléments de programmation**

Au vu du contexte paysager et urbain, ce secteur accueillera de l'habitat individuel, avec une densité plus faible de l'ordre de 10 à 13 logements par hectare, soit un peu moins que la densité retenue pour les constructions neuves à l'échelle de la commune.

- **Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère**

Afin d'assurer l'intégration des constructions, il est prévu :

- de réserver côté droit de la route en direction de Rocé, une bande inconstructible enherbée de 4m de large
- d'obliger les futurs acquéreurs à conserver et à entretenir la bande boisée en haut du quartier qui fera partie de la vente des lots
- d'aménager en partie haute de la parcelle, une bande inconstructible de 20m de large qui devra, soit être plantée à hauteur de 50%, soit garantir une densité de plantations (minimum 1 arbre ou arbuste pour 50m<sup>2</sup>)

Ainsi, par défaut, la zone centrale restante permettra l'implantation des constructions.

- **Desserte viaire et déplacements doux**

Le quartier sera desservi par deux accès en sens unique sur la route de Rocé. Les accès au secteur devront être adaptés aux vitesses et à la circulation supportées par la route de Rocé. Pour préserver la sécurité, les accès directs privés sont interdits sur la route de Rocé. Le quartier sera desservi par une contre-allée. A cet effet, il est prévu :

- au dessus de la bande inconstructible de 4m le long le long de la route de Rocé, de créer une emprise de 5m de large pour la réalisation de cette contre-allée

Des stationnements mutualisés sur voie publique à destination des visiteurs seront envisagés afin de lutter contre le stationnement illicite sur trottoirs.



### 3 DENT CREUSE RUE DE L'ECOLE

L'urbanisation de la dent creuse rue de l'école (0,6 ha) permettra de former une continuité d'habitat entre les deux « centralités » du bourg autour de la mairie, d'une part, et de l'école d'autre part. Les orientations d'aménagement et de programmation sur ce secteur ont pour objet principal d'assurer une urbanisation cohérente et une densité minimum dans ce secteur central stratégique.

Les principes d'aménagement suivants seront à respecter :

- **Éléments de programmation**

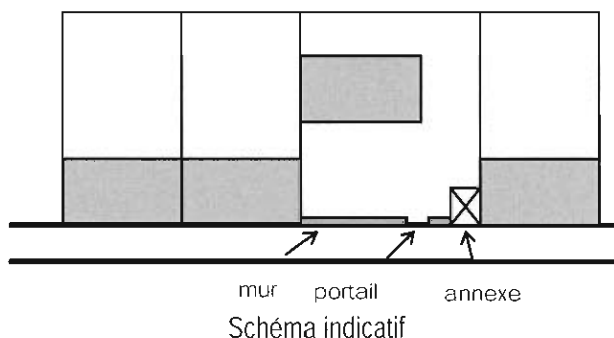
Ce secteur devra faire l'objet d'un schéma d'urbanisation d'ensemble.

Au regard de sa proximité vis-à-vis des équipements publics d'Areines (école, mairie) et du contexte urbain, ce secteur accueillera une densité de 12 à 15 logements/ha.

- **Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère**

L'aspect boisé le long de la voie ferrée devra être conservé pour garantir l'intégration paysagère de la limite d'urbanisation.

Le nouveau quartier devra s'intégrer à la disposition du bâti de la rue de l'école pour assurer son accroche urbaine. La continuité visuelle sur rue pourra être assurée par l'implantation en façade ou pignon sur rue de la construction principale, par un portail, un mur de clôture ou un bâtiment annexe.



- **Desserte viaire et déplacements doux**

Une possibilité d'accès pour une liaison douce (piétons, vélos) devra être conservée vers la voie ferrée pour anticiper une réaffectation future de la ligne (voie verte ou transport collectif).

Des stationnements mutualisés sur voie publique à destination des visiteurs seront envisagés afin de lutter contre le stationnement illicite sur trottoirs.



