

**SYNDICAT MIXTE DE L'AGGLOMERATION VENDOMOISE
SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)**



- 6 DEC. 2007

à la SOUS-PREFECTURE
de VENDÔME

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE
(PADD)**

**Approuvé par le Comité Syndical
le 30 novembre 2007**

VU POUR ETRE ANNEXE A
LA DELIBERATION DU
COMITE SYNDICAL DU
30 NOVEMBRE 2007



Marie-Hélène VIDAL
Présidente du Syndicat Mixte

Transmis au représentant de l'État

le ... 06 DEC. 2007

Publié ou notifié le ... 06 DEC. 2007 ...

Le Président,



Agence SIAM
1 Place de Chevy
91190 GIF-SUR-YVETTE
Tél. : 01.60.12.69.00
Fax : 01.60.12.67.00
sarl.siam@wanadoo.fr

2

SOMMAIRE

LE SYNDICAT MIXTE DE L'AGGLOMERATION VENDOMOISE ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE 5

INTRODUCTION AU PADD 7

AXE ❶ : RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE 8

1 – RENFORCER LA POSITION DU TERRITOIRE DANS L'ENVIRONNEMENT REGIONAL ET NATIONAL 10

- 1.1 – Renforcer les liens avec l'axe ligérien et la région parisienne 10
- 1.2 – Evoluer vers une intercommunalité plus cohérente 10

2 – TENDRE VERS UNE CROISSANCE AMBITIEUSE ET STRUCTUREE 11

- 2.1 – Une perspective de 40 000 habitants en 2020 11
- 2.2 – Une hiérarchie dans l'évolution de l'organisation urbaine du territoire 11

3 – REpondre AUX DIFFERENTS BESOINS EN LOGEMENT 12

- 3.1 – Produire 250 logements par an 12
- 3.2 – Diversifier l'offre de logements 13

4 – COMPLETER LE DISPOSITIF EN EQUIPEMENTS ET SERVICES 14

- 4.1 – De nouveaux équipements structurants pour améliorer l'offre actuelle 14
- 4.2 – Un renforcement du niveau d'équipement sur les pôles du territoire (coeur d'agglomération, communes satellites) 14

5 – FAVORISER LA CREATION DE NOUVEAUX EMPLOIS 15

- 5.1 – Maintenir un tissu économique local diversifié 15
- 5.2 – Conserver une activité agricole dynamique 15

6 – VEILLER A L'EQUILIBRE DE L'OFFRE COMMERCIALE 16

7 – ORGANISER LE DEPLACEMENT DES PERSONNES 17

- 7.1 – Améliorer la desserte du territoire 17
- 7.2 – Améliorer les conditions de circulation sur le territoire 17
- 7.3 – Renforcer l'offre en transports en commun 17
- 7.4 – Développer les circulations douces 17

AXE ② : ORGANISER UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DU TERRITOIRE **18**

1 – LIMITER L'ETALEMENT URBAIN	20
1.1 – Recentrer les extensions urbaines	20
1.2 – Cadrer les futurs développement de l'urbanisation	20
1.3 – Contenir le développement des hameaux	20
2 – POURSUIVRE UNE POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN	21
3 – CONSOLIDER LA POLITIQUE FONCIERE	21
4 – ADAPTER L'OFFRE FONCIERE AUX BESOINS	22
4.1 – Réserver 187 hectares pour le logement	22
4.2 – Améliorer la lisibilité de l'offre économique	22

AXE ③ : VALORISER LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT **23**

1 – DEFENDRE LA QUALITE PAYSAGERE DES ESPACES URBANISES ET A URBANISER	25
2 – PRESERVER ET VALORISER L'OUTIL AGRICOLE	26
3 – PROTEGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS	27
4 – PRESERVER LA QUALITE DE L'EAU POTABLE	27
5 – ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES	28
6 – GERER LE RISQUE D'INONDATION	28
7 – PRENDRE EN COMPTE LES AUTRES RISQUES ET LES NUISANCES	29
8 – POURSUIVRE LA GESTION DES DECHETS	29

LE SYNDICAT MIXTE DE L'AGGLOMERATION VENDOMOISE ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Définition du développement durable

Le développement durable est, selon la définition proposée en 1987 par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement dans le Rapport Brundtland : « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. »

Objectif du développement durable

L'objectif du développement durable est de définir des schémas qui concilient les trois aspects économique, social, et environnemental des activités humaines, les « trois piliers » du développement durable à prendre en compte par les Collectivités.

Les enjeux d'un développement durable portent sur les trois objectifs inséparables que sont la protection de l'environnement et des ressources, la réduction des inégalités et des exclusions, l'efficacité économique.

Les réponses aux enjeux actuels du développement d'un territoire se déclinent tout particulièrement autour des points suivants :

- la mixité fonctionnelle et sociale d'un territoire,
- la reconquête des espaces publics, qui revêt à la fois une fonction sociale et une fonction écologique,
- le renforcement de l'urbanisation autour des points de forte accessibilité (pôles d'activités, dessertes de transports publics, réseaux, équipements).

Les élus de l'agglomération vendômoise se sont clairement positionnés pour la prise en compte du développement durable dans tous les projets qui émergent sur le territoire de l'agglomération vendômoise.

La prise en compte du développement durable dans le SCoT de l'agglomération vendômoise

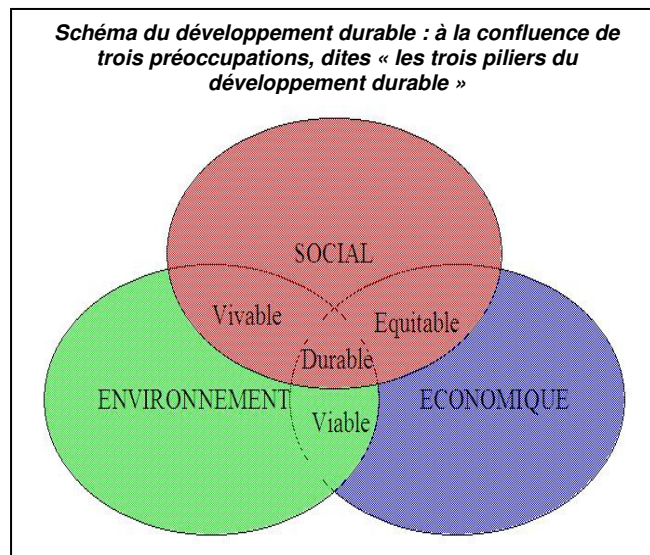
Une **évaluation environnementale du projet de SCoT** a été réalisée au cours de l'étude.

Elle répond au **décret du 27 mai 2005 sur l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement** qui modifie notamment l'article R 122-2 du Code de l'Urbanisme.

Le rapport de présentation expose le diagnostic mais surtout l'évaluation environnementale du territoire. L'évaluation environnementale du SCoT permet de s'assurer que l'environnement est effectivement pris en compte afin de garantir un développement équilibré du territoire.

L'intégration de la dimension environnementale dans la planification spatiale devient un élément incontournable de la mise en oeuvre du développement durable, dont elle est un des principes fondateurs.

Par conséquent, le Syndicat Mixte de l'agglomération vendômoise s'attache à définir des objectifs de promotion du développement durable.



La cohérence territoriale que recherche le SCoT est à relier avec la notion de développement durable comme le suggèrent les articles L121-1 et L 122-1 du Code de l'Urbanisme. Ces articles définissent respectivement les grands principes que doivent respecter les documents d'urbanisme, et les thèmes que doit aborder le SCoT. Trois exigences fondamentales peuvent être dégagées :

- l'exigence de solidarité envers les générations futures, qui porte notamment sur les ressources non-renouvelables et l'état général de l'environnement ;
- l'exigence de prévention à la source des dysfonctionnements (notamment environnementaux et sociaux) induits par les activités humaines ;
- l'exigence de penser conjointement les dimensions sociales, économiques et environnementales des activités humaines, dans une perspective de long terme.

INTRODUCTION AU PADD

L'évolution du contexte institutionnel (renforcement des intercommunalités), le développement de l'urbanisation et ses conséquences (étalement urbain, multiplication des déplacements), la gestion du capital environnemental et paysager parfois menacé par des conflits d'usage ont conduit les élus, à travers leur projet de développement, à affirmer une nouvelle ambition pour l'agglomération vendômoise en se dotant d'un SCoT.

Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) indique les grands objectifs en matière de développement aux horizons 2015 – 2020 pris dans un souci de développement durable et de solidarité.

Il expose les objectifs politiques que se fixent les élus de l'agglomération vendômoise, lesquels sont traduits sous la forme réglementaire d'un PADD conformément à l'article R.122-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans son prolongement, le Document d'Orientations Générales du SCoT définit les prescriptions réglementaires déclinant les objectifs du PADD.

Cette ambition se décline en trois axes présentant de manière transversale le projet des élus :

- Axe ❶ - Renforcer l'attractivité du territoire**
(les dynamiques de développement).

- Axe ❷ - Organiser un développement urbain respectueux du territoire**
(les modes d'urbanisation).

- Axe ❸ - Valoriser le cadre de vie et l'environnement**
(les mesures de protection et les actions de valorisation).

AXE ❶ : RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

→ Les leviers sur lesquels agir pour les 10 à 15 prochaines années.

Située dans la partie Nord dynamique de la Région Centre, l'agglomération vendômoise s'est appuyée à partir des années 60 sur un pôle industriel diversifié, moteur de la croissance du Vendômois.

L'arrivée du TGV Atlantique a apporté dans les années 90 un nouveau souffle en matière de développement, repositionnant l'existant et modifiant les profils socio-économiques.

Suite notamment aux interventions publiques, le territoire est apparu de plus en plus attractif. Son urbanisation s'est accentuée, principalement dans la vallée, mais également de manière diffuse sur des secteurs de plateau.

Pour autant, les indicateurs nous montrent un vieillissement de la population et la quasi stabilité du nombre d'emplois.

Cette dynamique territoriale qui prend diverses formes nous interroge sur l'offre en logements comme sur l'adéquation en matière d'équipements et de services.

Répondre aux attentes des populations nécessite aussi d'adapter l'offre commerciale et d'intégrer les nouvelles pratiques de déplacement.

AXE ① - RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE



 Renforcer la position du territoire dans l'environnement régional et national.

 Tendre vers une croissance ambitieuse et structurée.

 Répondre aux différents besoins en logement.

 Compléter le dispositif en équipements et services.

 Favoriser la création de nouveaux emplois.

 Veiller à l'équilibre de l'offre commerciale.

 Organiser le déplacement des personnes.

1 – RENFORCER LA POSITION DU TERRITOIRE DANS L'ENVIRONNEMENT REGIONAL ET NATIONAL

1.1 – RENFORCER LES LIENS AVEC L'AXE LIGERIE ET LA REGION PARISIENNE

L'objectif recherché par les élus de l'agglomération vendômoise est une ouverture plus large du territoire vers les grands pôles de développement que sont l'axe ligérien et la région parisienne.

La région Centre est marquée par une répartition territoriale où les chefs-lieux de département sont complétés par de nombreuses villes moyennes dont Vendôme. Cette armature urbaine régionale est structurée à partir de l'aire ligérienne, principale zone urbaine du Centre.

L'agglomération vendômoise se situe en limite de cet axe ligérien qui draine l'essentiel de la population et de l'activité régionale (enseignement supérieur, commerces). Elle doit par conséquent **renforcer ses liens avec les pôles structurants de cet axe ligérien**, dont Blois, pour bénéficier de cette dynamique de développement.

La polarisation de l'agglomération vendômoise avec l'Ile-de-France n'est pas aussi marquée que pour les territoires situés dans les franges franciliennes.

Cependant, située sur l'axe de la ligne TGV Atlantique, l'agglomération est à 42 minutes de Paris. Au nombre de 6 à l'ouverture de la ligne, les arrêts sont aujourd'hui de 12.

Elle a recherché dès la mise en place de cette infrastructure de niveau national à impulser un développement s'appuyant sur cet atout exceptionnel pour une agglomération de cette taille.

Cet atout pour l'agglomération doit être conforté dans le projet de SCoT.

1.2 – EVOLUER VERS UNE INTERCOMMUNALITE PLUS COHERENTE

Ce territoire s'est très vite engagé dans une intercommunalité.

Le partage de divers outils à des échelles variées conduit aujourd'hui les élus à réfléchir sur le SCoT entre les deux communautés de communes et les quatre communes non intégrées.

L'élaboration d'un SCoT constitue une étape supplémentaire qui doit rapprocher les élus. Cette démarche, outre la constitution d'un document d'urbanisme réglementaire commun aux 22 communes, doit aboutir à un renforcement du rôle stratégique de l'agglomération pour conduire le territoire vers une position plus rayonnante au sein de la Région Centre et vis à vis d'autres territoires extérieurs.

Une meilleure lisibilité dans la gestion du territoire (actuellement imbriquée avec l'intervention de plusieurs acteurs locaux) sera source de simplification et de plus grande clarté dans la stratégie à conduire.

En perspective se profile le rapprochement institutionnel des EPCI et des communes non regroupées composant le Syndicat.

2 – TENDRE VERS UNE CROISSANCE AMBITIEUSE ET STRUCTUREE

2.1 – UNE PERSPECTIVE DE 40 000 HABITANTS EN 2020

L'objectif est de ne pas dépasser le seuil maximum de **40 000 habitants à l'horizon 2020**.

En effet, le territoire du SCoT a connu un développement au cours des trente dernières années qui a permis la poursuite de l'accueil de populations nouvelles (développement industriel, accueil de la gare TGV).

Cependant, le rythme de croissance démographique a faibli durant les années 90. En 1999, l'agglomération vendômoise comptait 33 800 habitants. Aujourd'hui, on peut estimer ce nombre à environ 34 500 habitants (compte tenu d'une reprise de l'activité de construction de logements sur le territoire du SCoT).

Le projet de développement des élus permet de dégager une perspective démographique raisonnable d'environ 40 000 habitants en 2020.

S'il ne s'agit pas d'un objectif à atteindre, cette perspective est avancée en raison :

- du rythme soutenu de création de logements et de la volonté politique de renforcer ce rythme à terme ;
- de la perspective d'un renforcement du coeur de l'agglomération ;
- de la volonté de créer de nouveaux emplois (le SCoT programme le renforcement des capacités d'accueil existantes, notamment en partie Sud de l'agglomération) ;
- de l'amélioration de la desserte du territoire (TGV Atlantique, projets de déviation, ...).

Autant de motifs participant au renforcement de l'attractivité du territoire.

2.2 – UNE HIERARCHIE DANS L'EVOLUTION DE L'ORGANISATION URBAINE DU TERRITOIRE

D'une manière générale, les objectifs pour favoriser un développement équilibré du territoire sont de :

- **maîtriser le phénomène de périurbanisation**, facteur d'étalement urbain qui entre en conflit avec la nécessité de maintenir un cadre de vie attractif ;
- **renforcer le caractère multifonctionnel de l'agglomération** en s'appuyant sur le potentiel de chaque composante du territoire.

L'agglomération vendômoise est structurée par la ville de Vendôme qui forme, avec quelques communes limitrophes, un pôle urbain rayonnant sur un territoire plus vaste composé de communes périurbaines et rurales (dans la vallée, sur les plateaux).

L'objectif est de renforcer le coeur de l'agglomération pour offrir des services et des équipements primaires à l'ensemble de la population de l'agglomération vendômoise.

Ce renforcement suppose une amélioration des conditions d'accessibilité de ce coeur d'agglomération.

L'objectif réside également dans le renforcement des communes satellites de positionnement secondaire qui développeront une offre secondaire en matière de services et d'équipements.

Sur les autres parties du territoire de l'agglomération, l'objectif est de préserver le caractère rural des espaces en stopper leur mitage par l'urbanisation et en programmer un développement modéré des bourgs, villages et hameaux.

3 – REpondre AUX DIFFERENTS BESOINS EN LOGEMENT

3.1 – PRODUIRE 250 LOGEMENTS PAR AN

L'objectif est de poursuivre le renforcement de l'offre de logements en intégrant dans les futurs programmes une diversification dans la typologie des logements et dans leur mode de financement (renforcer l'offre en logements locatifs sociaux).

Ce renforcement permettra une **plus grande ouverture du territoire à l'accueil de nouvelles populations** et un **positionnement plus fort de l'agglomération** dans l'environnement départemental et régional (poids démographique plus important).

Les élus souhaitent par conséquent poursuivre le développement du parc de logements suivant un rythme soutenu : **250 logements par an**.

Cette orientation représente une **accélération importante du rythme de construction** sur le territoire par rapport à l'activité des 20 dernières années (moins de 200 logements par an). Par conséquent, cette urbanisation **doit être maîtrisée** pour ne pas accentuer le mitage déjà important du territoire par les nouvelles constructions.

Cet objectif doit permettre d'accueillir des populations nouvelles mais également de répondre à différents besoins propres au renouvellement du parc, au phénomène de desserrement des ménages et à la fluidité du marché (à travers un taux moyen de vacance qu'il convient de maintenir pour assurer cette fluidité).

Les besoins propres à l'évolution du parc existant sont estimés à environ 60 logements par an. Le rythme moyen de 190 logements par an pour l'accueil de populations nouvelles, s'il est tenu au cours des 10 à 15 prochaines années, permet de dégager une perspective raisonnable d'environ 6 000 habitants supplémentaires, soit une population d'environ 38 000 habitants en 2015, et d'**environ 40 000 habitants en 2020**.

3.2 – DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

L'objectif est de **diversifier l'offre nouvelle de logements** afin de réduire les déséquilibres actuels dans la répartition de l'offre et de répondre au mieux à l'ensemble des demandes.

En effet, l'évolution de la population actuelle (vieillesse), et la perspective d'accueillir un plus grand nombre d'habitants (jeunes ménages, nouveaux actifs) induit des demandes variées en terme d'habitat.

D'autre part, des déséquilibres sont actuellement constatés dans la répartition de l'offre de logements sur le territoire du SCoT :

- tant structurellement :
 - un parc dominé par le logement de type pavillonnaire en propriété ;
 - un parc locatif privé insuffisant ;
 - une offre en accession aidée à la propriété limitée ;
 - des petits logements locatifs insuffisants en nombre.

- que spatialement :
 - le logement locatif aidé est encore concentré dans la ville centre ;
 - les logements en collectif sont peu présents dans les communes périurbaines et rurales.

Cette diversification dans la production de nouveaux logements passe ainsi par des actions en direction du **logement locatif social** et de la typologie des formes bâties (collectif, maison de ville, habitat individuel).

L'objectif est de développer l'offre en logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, en tenant compte des possibilités de chacune des communes à développer ce type de logement.

Le développement de **formes intermédiaires d'habitat** telles que des petits collectifs, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense dans le cœur de l'agglomération vendômoise répondra à l'objectif d'économie du foncier, de maîtrise de l'étalement urbain, d'optimisation de l'offre de transports en commun.

4 – COMPLETER LE DISPOSITIF EN EQUIPEMENTS ET SERVICES

4.1 – DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS STRUCTURANTS POUR AMELIORER L'OFFRE ACTUELLE

En terme de grands équipements structurants, les objectifs sont d'intégrer :

- l'aménagement d'un **nœud intermodal** (regroupement de la gare TER et de la gare routière) programmé dans le Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération de Vendôme ;
- le renforcement du niveau d'équipement en matière aquatique (**piscine** notamment) ;
- une réflexion sur l'accueil de formations complémentaires de niveau III.

4.2 – UN RENFORCEMENT DU NIVEAU D'EQUIPEMENT SUR LES POLES DU TERRITOIRE (COEUR D'AGGLOMERATION, COMMUNES SATELLITES)

En matière d'équipements et de services, l'objectif est de renforcer ou d'améliorer l'offre principalement dans les domaines suivants :

- Les équipements sportifs (gymnase, salle de sports, piscine ...).
- L'hébergement des personnes âgées.
- L'accueil de la petite enfance.

L'objectif est de renforcer l'offre en équipements et services dans le coeur de l'agglomération pour l'offre primaire (grands équipements et services à la population), et dans les communes satellites pour l'offre secondaire (équipements et services de proximité).

D'autre part, la couverture du territoire par l'ADSL étant encore incomplète, l'objectif est d'améliorer la transmission de données au moyen de réseaux de télécommunication à haut débit couvrant l'ensemble du territoire du SCoT.

5 – FAVORISER LA CREATION DE NOUVEAUX EMPLOIS

5.1 – MAINTENIR UN TISSU ECONOMIQUE LOCAL DIVERSIFIE

L'objectif est d'encourager le développement des activités économiques dans le cadre d'une stratégie d'accueil d'entreprises axée sur la **diversification**.

Les potentialités d'accueil sur le territoire se prêtent en effet au maintien d'un tissu économique local varié (industrie, artisanat, commerces, agriculture ...).

Le Parc Technologique du Bois de l'Oratoire, qui constitue actuellement la principale offre d'accueil d'entreprises, place l'agglomération sur le créneau de la haute technologie et le tertiaire supérieur.

Ce Parc Technologique doit conserver sa vocation d'accueil d'entreprises de haute technologie (activités du secondaire supérieur, du tertiaire).

Cependant, d'autres secteurs d'activité doivent pouvoir renforcer le tissu économique local et maintenir sa diversité (petite industrie, commerces et services aux particuliers, tourisme ...).

5.2 – CONSERVER UNE ACTIVITE AGRICOLE DYNAMIQUE

L'agriculture est une caractéristique forte du territoire de l'agglomération vendômoise.

L'objectif est de maintenir cette activité dont l'avenir doit être assuré par des dispositions préservant un bon fonctionnement des exploitations agricoles.

6 – VEILLER A L'EQUILIBRE DE L'OFFRE COMMERCIALE

Les objectifs des élus de l'agglomération vendômoise sont de :

- Limiter la multiplication et la dispersion des sites commerciaux périphériques, facteurs d'éclatement et de perte de lisibilité de l'offre commerciale sur le territoire.
- Limiter l'évasion commerciale constatée dans certains secteurs.

Ces objectifs s'inscrivent dans le Schéma d'Equipement Commercial départemental qui privilégie le développement des chefs lieux de Vendôme, Blois et Romorantin complétés par des pôles relais secondaires.

D'autres objectifs sont :

- Maintenir l'attractivité des commerces dans le cœur de l'agglomération.
- Rechercher le maintien, voire le renforcement des commerces de centres urbains.

7 – ORGANISER LE DEPLACEMENT DES PERSONNES

7.1 – AMELIORER LA DESSERTE DU TERRITOIRE

L'objectif réside dans une amélioration de la desserte du territoire :

- Par le TGV.
La **desserte du Vendômois par le TGV Atlantique** constitue un atout important (qui situe le territoire à 42 minutes de Paris), mais « sous exploité » actuellement.
- Par la RD 957, la RD 157, la RN 10 et le réseau autoroutier (A 10, A 11).
Une réflexion est actuellement menée par l'Etat sur le **corridor Tours / Ile-de-France** avec des incidences sur le Vendômois (déviation de la RN10 à terme).

7.2 – AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATION SUR LE TERRITOIRE

Les objectifs résident dans :

- l'amélioration et la sécurisation des déplacements sur le réseau routier actuel (plan de circulation, jalonnement, entrées d'agglomération, réduction des vitesses) ;
- l'aménagement à terme de la RN10 en voie urbaine dans la traversée du cœur de l'agglomération ;

Le contournement Ouest du cœur de l'agglomération, déjà programmé et pris en compte dans le SCoT, permettra de réduire les impacts négatifs relevés aujourd'hui dans la traversée du cœur de l'agglomération.

D'autres actions seront à coordonner avec le Conseil Général (Schéma Poids Lourds, déviations, ...).

7.3 – RENFORCER L'OFFRE EN TRANSPORTS EN COMMUN

Le renforcement de l'offre en transports en commun constitue un objectif important. Ce renforcement s'appuie sur :

- Un objectif d'optimisation du réseau de transports en commun qui va dans le sens d'une meilleure couverture du territoire et d'une réduction des déplacements en véhicule particulier, qui ont tendance à augmenter avec l'étalement urbain, et qui sont source de nombreuses nuisances.
- Un objectif de développement du caractère multimodale de la gare TER dans le cœur de l'agglomération.

Il est à noter tout l'intérêt de l'action conduite par la Région sur le réseau ferré et un couplage avec la route (offre, tarification). Une liaison avec l'axe ligérien est une piste à étudier.

7.4 – DEVELOPPER LES CIRCULATIONS DOUCES

L'objectif est de développer les circulations douces (piétons, deux roues) en programmant les aménagements nécessaires pour assurer une continuité dans les circuits, avec pour enjeu une qualité de vie accrue et le report modal (faciliter le changement de mode de transport sur un même site).

AXE ② : ORGANISER UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DU TERRITOIRE

→ Un développement qui s'appuie sur les potentialités du territoire et compose avec ses contraintes

L'agglomération vendômoise dispose d'un cadre physique d'une grande richesse qu'il convient de valoriser au mieux. Des contraintes fortes s'exercent également sur le territoire qu'elles soient de sites (coteau, fond de vallée, plateau) ou liées aux caprices de la nature (zones inondables notamment).

La pression immobilière est certaine et toutes les communes sont concernées.

Le territoire de l'agglomération est marqué par un mitage de nombreux espaces, mais aussi par la poursuite de l'étalement urbain. Les conséquences sont :

- une forte consommation d'espaces naturels ;
- une banalisation des paysages et une perte d'identité des territoires ruraux ;
- des conflits d'usages et de vocation entre activité agricole et habitations récentes ;
- une tendance au regroupement des écarts (les hameaux).

Aussi, les réflexions sur les perspectives de développement de l'urbanisation au cours des 10 à 15 prochaines années combinent la nécessité de préservation, de valorisation avec un développement ambitieux et cohérent à l'échelle de l'agglomération.

Les élus de l'agglomération vendômoise ont donc hiérarchisé et calibré les sites de développement. Il en découle deux axes majeurs, à savoir une volonté **d'économiser l'espace** et de **maintenir un cadre de vie attractif** que l'on peut illustrer par les attitudes suivantes :

- Favoriser le renouvellement urbain (c'est-à-dire la restructuration de secteurs anciennement urbanisés).
- Donner plus d'urbanité aux secteurs bien desservis par les transports en commun, ou qui peuvent être desservis par eux.
- Programmer les nouvelles extensions urbaines sur des sites adaptés.
- Maîtriser les extensions urbaines dans les villages et les hameaux.

AXE ② - ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU TERRITOIRE



 **Limiter l'étalement urbain.**

 **Poursuivre une politique de renouvellement urbain.**

 **Consolider une politique foncière.**

 **Adapter l'offre foncière aux besoins.**

1 – LIMITER L'ETALEMENT URBAIN

1.1 – RECENTRER LES EXTENSIONS URBAINES

L'objectif est d'éviter :

- les extensions urbaines linéaires le long des voies ou mal « greffées » sur le tissu urbain existant,
- le comblement systématique par une urbanisation nouvelle des espaces situés entre le bâti existant et les nouvelles déviations.

En recentrant les extensions urbaines autour de l'enveloppe bâtie existante, les élus recherchent une meilleure cohérence dans l'évolution du tissu urbain.

L'application d'un **principe de recentrage de l'extension de chaque commune** visera :

- à optimiser les investissements publics ;
- à préserver les grands espaces agricoles et les caractéristiques paysagères et environnementales du territoire ;
- à constituer sur le territoire un réseau de centres-bourgs favorable à l'implantation de commerces et services de proximité ;
- à la réduction des déplacements automobiles.

1.2 – CADRER LES FUTURS DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

L'objectif est de renforcer les capacités d'accueil (habitat, développement économique) dans le respect des qualités paysagères et environnementales du territoire, en fixant des limites strictes à l'urbanisation.

Cet objectif est matérialisé par des **ruptures physiques** à préserver et des **franges de protection** à initier.

Les ruptures physiques ont pour objectif de cadrer le développement de l'urbanisation à terme en indiquant les directions interdites du développement dans un souci :

- de préservation des paysages,
- de préservation de corridors biologiques,
- de maintenir de bonnes conditions pour l'activité agricole.

Les franges de protection à initier sur le territoire du SCoT ont un double objectif :

- Préserver certains secteurs paysagers essentiels à l'identité de l'agglomération (coteaux, vallées, ...).
- Préserver les futurs résidents de nuisances potentielles (bruit, ...).

1.3 – CONTENIR LE DEVELOPPEMENT DES HAMEAUX

L'objectif est de freiner l'urbanisation au niveau des hameaux. La tendance des dernières décennies est en effet un développement parfois important de certains hameaux.

Ces hameaux, hérités de modes d'exploitation de l'espace agricole (grandes fermes agricoles ...), se caractérisent par une séparation nette avec le centre-bourg. Cette rupture leur confère une identité propre au sein du paysage qui pourrait être menacée à terme par une urbanisation trop importante.

2 – POURSUIVRE UNE POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

L'objectif est de mieux identifier les potentialités de renouvellement urbain sur le territoire afin d'économiser l'espace.

Cet objectif concerne principalement le cœur de l'agglomération.

En effet, les communes périurbaines et rurales du territoire présentent un tissu qui, en raison de son développement récent, se prête rarement à ce type d'opération.

Cet objectif de renouvellement urbain porte aussi bien sur un foncier de petite taille (friche industrielle) que sur une restructuration parcellaire profonde (opération d'ensemble).

En économisant l'espace, le renouvellement urbain :

- s'appliquera à des terrains particulièrement bien situés dans les parties actuellement urbanisées, gage d'insertion du projet ;
- permettra la transformation en douceur des communes vers plus d'urbanité.

3 – CONSOLIDER LA POLITIQUE FONCIERE

L'objectif est de poursuivre une politique foncière active pour répondre aux enjeux suivants :

- se prémunir face à une tendance à la raréfaction du foncier, et en conséquence à sa cherté ;
- se donner des marges de manœuvre pour la réalisation d'aménagement (logements, équipements, activités) ;
- envisager une compensation foncière en cas d'urbanisation de terres agricoles.

La perspective d'une politique foncière interventionniste est envisagée par les élus de l'agglomération vendômoise pour soutenir le développement du territoire et notamment le développement de l'offre de logements aidés. Chaque communauté ou commune conduit aujourd'hui sa propre politique.

4 – ADAPTER L'OFFRE FONCIERE AUX BESOINS

4.1 – RESERVER 187 HECTARES POUR LE LOGEMENT

Le projet de développement permet de dégager un besoin en foncier de **187 hectares sur 10 ans** pour l'accueil de nouveaux logements.

Ce besoin théorique en foncier tient compte des objectifs des élus en matière d'économie du foncier, de diversification de l'offre de logement (individuel, maison de ville, petit collectif).

Il a été pondéré par un coefficient tenant compte des solutions techniques d'aménagement employées (VRD), associées à un objectif qualitatif (espaces verts). L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones étant freinée par la rétention foncière, il conviendra de disposer d'une maîtrise foncière supérieure.

L'objectif est de programmer dans ce volume foncier une offre foncière :

- adaptée aux besoins en logements (nombre et typologie des logements),
- programmée en continuité du bâti existant,
- bien insérée dans le site,
- bénéficiant d'une bonne accessibilité et desserte par les transports en commun,
- respectueuse des qualités paysagères et environnementales du territoire.

4.2 – AMELIORER LA LISIBILITE DE L'OFFRE ECONOMIQUE

L'objectif est de poursuivre une politique de développement économique dynamique afin :

- de renforcer le poids de l'agglomération vendômoise dans le jeu des acteurs du développement ;
- de couvrir l'ensemble des besoins liés à des demandes d'implantation ou à des souhaits d'extension, de rapprochement d'entreprises déjà présentes sur le territoire de l'agglomération vendômoise.

Cette politique économique doit conduire à une amélioration de la lisibilité de l'offre économique.

Elle reposera sur la promotion d'une offre foncière adaptée aux besoins d'implantation des entreprises (offre foncière structurante, accueil de PMI-PME, offre pour l'implantation d'artisans ...), permettant notamment la poursuite du développement industriel de l'agglomération (actuellement, les deux principales zones d'activités sont saturées).

Les élus souhaitent ainsi **procéder essentiellement par extension de sites d'activités existants** pour renforcer l'offre économique, et bénéficier de la bonne accessibilité de ces sites.

Ce renforcement s'inscrira dans une **démarche de qualité** de l'accueil des entreprises, en privilégiant les projets **portés par une intercommunalité**.

AXE ③ : VALORISER LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT

→ Des potentialités du territoire à mettre en valeur

L'identité de l'agglomération vendômoise repose sur la présence de nombreux éléments patrimoniaux, tant bâtis que naturels, qu'il convient de préserver d'un développement urbain parfois mal maîtrisé.

Cette diversité patrimoniale constitue un potentiel intéressant pour le développement des activités touristiques et de loisirs.

D'autre part, l'agriculture, qui occupe 65 % du territoire du SCoT, est une composante importante qui influe sur l'image du Vendômois.

Les évolutions constatées au cours des dernières années conduisent sur des parties du territoire à une banalisation du bâti, une dégradation de certains milieux, le développement de pollutions liées notamment à certaines pratiques agricoles.

Pour contrer ces effets négatifs qui nuisent à la qualité du cadre de vie, les élus de l'agglomération vendômoise entendent mettre en place une politique volontariste de préservation et de valorisation.

Cette politique passe par :

- une bonne insertion des futures urbanisations dans les paysages (préserver les silhouettes de villages, les fronts bâtis patrimoniaux,) ;
- une préservation des nombreux espaces naturels qui caractérisent vallée et plateaux ;
- une valorisation du potentiel lié aux activités touristiques et de loisirs ;
- une bonne gestion des ressources naturelles (principalement l'eau) et des contraintes environnementales (risques, déchets).

AXE ③ - VALORISER LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT



 **Défendre la qualité paysagère des espaces urbanisés et à urbaniser.**

 **Préserver et valoriser l'outil agricole.**

 **Protéger et valoriser les espaces naturels.**

 **Préserver la qualité de l'eau potable.**

 **Encourager le développement des énergies renouvelables.**

 **Gérer le risque d'inondation.**

 **Prendre en compte les autres risques et nuisances.**

 **Poursuivre la gestion des déchets.**

1 – DEFENDRE LA QUALITE PAYSAGERE DES ESPACES URBANISES ET A URBANISER

L'objectif est d'intégrer dans leur projet de développement une **dimension qualitative forte des aménagements** :

- **Respect des qualités paysagères et environnementales** du territoire.
- **Mise en valeur de l'existant et traitement qualitatif adapté des extensions de l'urbanisation.**

L'objectif est de limiter les effets négatifs de la périurbanisation et de rendre l'agglomération plus attractive par une valorisation du cadre de vie.

Il s'agit également d'affirmer l'identité de l'agglomération vendômoise en préservant et en valorisant les principaux éléments qui forgent cette identité territoriale.

Le SCoT intègre par conséquent des objectifs en matière :

- De valorisation des principales entrées sur l'agglomération, des entrées de ville et de village
- De prise en compte du grand paysage par une bonne intégration des constructions dans le paysage.
- De préservation et de mise en valeur du patrimoine culturel et architectural (châteaux, musées, églises et chapelles, architecture troglodytique, patrimoine lié à l'eau, ..) menacé dans certains cas par l'urbanisation grandissante.

2 – PRESERVER ET VALORISER L'OUTIL AGRICOLE

Ce secteur d'activités a connu des mutations internes au cours des dernières décennies : restructuration des exploitations avec agrandissement des structures (augmentation de la Surface Agricole Utile –SAU- moyenne des exploitations) et diminution du nombre d'exploitations. Parallèlement, la SAU a baissé sur le territoire (et représente actuellement 65% du territoire).

L'objectif est d'accompagner les mutations agricoles en préservant de bonnes conditions d'exploitation des terres agricoles.

L'espace agricole est considéré comme un espace économique à part entière, et pas seulement comme une réserve foncière pour le développement. Dans cet espace, l'objectif est de rechercher le développement d'activités complémentaires à l'activité agricole (ventes directes à la ferme, hébergement touristique ...).

Au-delà de son rôle économique, l'agriculture assure sur le territoire du SCoT une gestion des espaces « naturels » en offrant aux citoyens un espace entretenu ayant de plus valeur récréative.
Cette fonction doit être préservée.

Les objectifs reposent également sur :

- la pérennisation d'une production agricole diversifiée et de qualité.
- Le maintien de l'élevage et de la sylviculture en milieu humide (fonction d'entretien de ces espaces).

3 – PROTEGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS

Les objectifs reposent sur :

- Une préservation du patrimoine naturel exceptionnel (et notamment celui recensé en ZNIEFF ou Natura 2000).
- Une préservation des principaux boisements et de leur diversité.
- Le développement d'espaces de loisirs de qualité.

4 – PRESERVER LA QUALITE DE L'EAU POTABLE

A dominante agricole, le territoire du Vendômois est particulièrement concerné par la gestion quantitative et qualitative de l'eau et des sols.

Si l'eau est abondante, couvrant les besoins actuels et futurs, sa qualité demeure moyenne sur le périmètre. Malgré une nette amélioration, les problèmes portent sur la présence de nitrate et d'atrazine. La pollution de la ressource est d'origine agricole.

Les objectifs reposent sur :

- Une préservation et une amélioration de la qualité de l'eau potable.
- Un renforcement de la protection des captages d'eau potable.
- Une recherche de nouveaux forages à terme.
- Une consommation économe de cette ressource naturelle.
- Une poursuite des efforts en matière d'amélioration des dispositifs d'assainissement (modernisation de l'existant, aménagement de nouveaux équipements, amélioration des réseaux actuels, poursuite de la définition des zonages d'assainissement).

5 – ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Les élus de l'agglomération vendômoise souhaitent favoriser le développement de diverses formes d'énergies renouvelables :

- géothermie,
- énergies éoliennes,
- panneaux solaires,
- biomasse, ...)
- ...

adaptées aux capacités d'accueil et d'insertion sur le territoire.

Par ailleurs, des solutions devront être recherchées pour économiser l'énergie.

6 – GERER LE RISQUE D'INONDATION

Le risque d'inondation sur le parcours du Loir concerne directement neuf communes de l'agglomération. Un Plan de Prévention de Risques Inondation a été approuvé. Il fixe les conditions d'occupation et d'utilisation des sols en fonction des aléas qui les concernent.

Cette thématique renvoie aussi aux actions conduites par l'homme avec le drainage des terres agricoles et l'imperméabilisation des zones de développement. Toutes les communes doivent se sentir concernées par la gestion des eaux pluviales.

La protection contre ce risque d'inondation renvoie à une problématique de gestion entre les zones aptes à accueillir le développement et les zones vouées à la rétention des eaux de crue. Faute d'aménagements collectifs, des dispositions sont prises ponctuellement à l'occasion de projets.

Les objectifs reposent sur :

- La prise en compte du PPRI approuvé.
- La recherche de solutions alternatives dans la gestion des eaux pluviales.

7 – PRENDRE EN COMPTE LES AUTRES RISQUES ET LES NUISANCES

L'agglomération vendômoise est soumise à diverses **nuisances sonores** qu'il est nécessaire de prendre en compte dans le SCoT.

Il s'agit de nuisances liées à certains axes de circulation (N10, RD ...)

Des **risques industriels** sont recensés sur le territoire de l'agglomération vendômoise.

Le SCoT doit prendre en compte ces risques.

De même, il doit prendre en compte les risques de **retrait-gonflement d'argile**, **le risque incendie** (améliorer la défense incendie).

8 – POURSUIVRE LA GESTION DES DECHETS

Les élus de l'agglomération vendômoise n'intègrent pas d'objectifs spécifiques sur cette thématique.

En effet, le dispositif actuel, conforme au Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés approuvé en juin 2001, apporte des réponses satisfaisantes dans la gestion des déchets sur l'agglomération vendômoise.

Pour mémoire, les Collectivités ont mis en place une collecte sélective en porte à porte. En terme d'équipements, quatre déchetteries (à Naveil, Saint-Ouen, Vendôme, et Danzé) mises en service depuis 1998 gèrent les déchets provenant bien au delà de l'agglomération (aire d'attraction de 50 communes).

Un centre de transfert des ordures ménagères (orientées vers le centre d'incinération de Blois) est en activité à Vendôme.