

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



**REÇU**  
- 6 DEC. 2007  
à la SOUS-PREFECTURE  
de VENDOME

**DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES**

**Approuvé par le Comité Syndical**

**le 30 novembre 2007**

Transmis au représentant de l'État

le **06 DEC. 2007**

Publié ou notifié le **06 DEC. 2007**

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



Marie-Hélène VIDAL  
Présidente du Syndicat Mixte



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](mailto:sarl.siam@wanadoo.fr)

**3-1**



## SOMMAIRE

### INTRODUCTION 5

### 1 . ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE ET DE LA RESTRUCTURATION DES ESPACES URBAINES 10

<b>1 – LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</b>	<b>11</b>
1.1 - Organiser le territoire autour de l'armature villes-bourgs-villages	11
1.2 - Maintenir un tissu économique local diversifié	12
1.3 - Organiser les grands équipements de service à la population sur l'agglomération	13
1.4 - Améliorer les conditions de circulation sur le territoire	14
1.5 - Inciter à un développement respectueux de l'environnement et favoriser une réflexion sur le développement durable	15
<b>2 – LES PRINCIPES DE RESTRUCTURATION URBAINE</b>	<b>16</b>
2.1 - Poursuivre une politique de renouvellement urbain et recentrer les extensions urbaines de chaque commune	17
2.2 - Rechercher une optimisation de l'occupation foncière	18
2.3 - Instaurer des ruptures physiques	19
2.4 - Initier des franges de protection	20

### 2 . LES GRANDS EQUILIBRES DANS L'URBANISATION 21

<b>1 – LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE LOGEMENT</b>	<b>22</b>
1.1 - Diversifier la production de logements	22
1.2 - Poursuivre le renforcement de l'offre en logements sociaux	23
1.3 - Revenir sur une partie de l'offre foncière existante	24
<b>2 – LA COHERENCE ENTRE L'URBANISATION ET LA CREATION DE DESSERTES DE TRANSPORTS COLLECTIFS</b>	<b>25</b>
2.1 - Favoriser les grandes extensions urbaines principalement dans le cœur de l'agglomération bien desservie	25
2.2 - Renforcer les transports en commun	26
<b>3 – LA LOCALISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	<b>27</b>
3.1 - Renforcer l'offre économique sur l'agglomération	27
3.2 - Veiller à l'équilibre de l'offre commerciale	29

### **3 . LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE ESPACES URBAINS, AGRICOLES ET NATURELS** **30**

<b>1 – VALORISER LE GRAND PAYSAGE ET LES ESPACES BATIS OU A URBANISER</b>	<b>31</b>
1.1 - Protéger les paysages	31
1.2 - Les espaces urbains à protéger et à mettre en valeur	32
<b>2 – LES ESPACES ET SITES A PROTEGER ET A VALORISER</b>	<b>33</b>
2.1 - Préserver l'outil agricole	33
2.2 - Protéger un riche patrimoine naturel	34
2.3 - Respecter les espaces boisés	36

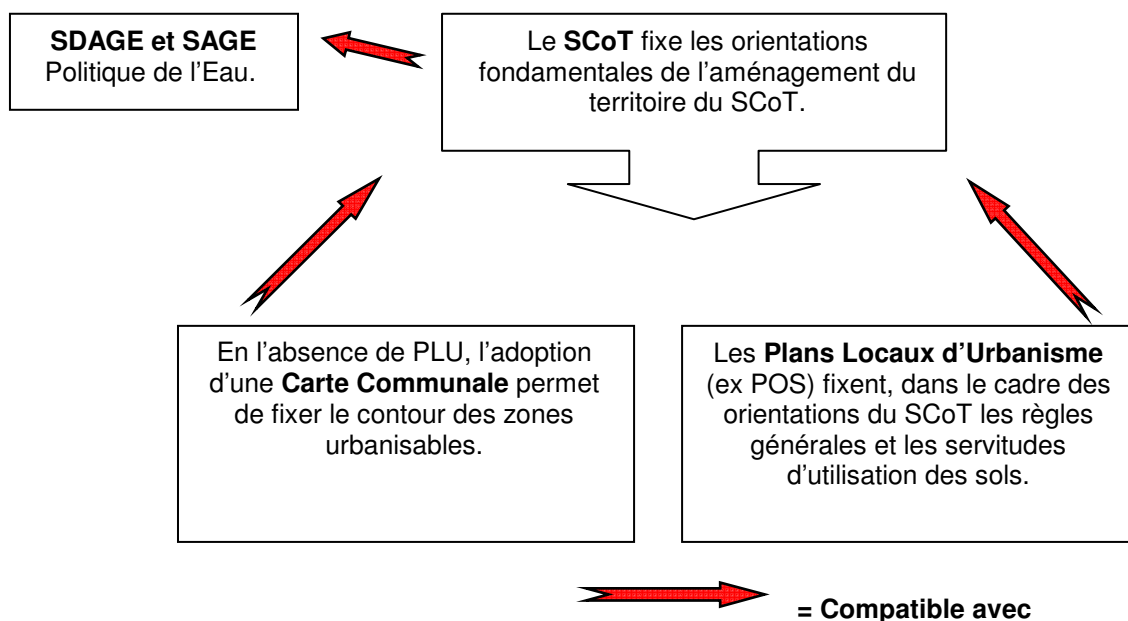
### **4 . OPTIMISATION DES RESSOURCES ET PREVENTION DES RISQUES** **37**

<b>1 – GERER LES RESSOURCES</b>	<b>38</b>
1.1 – Protéger les ressources en eau potable	38
1.2 – Gérer l'exploitation en granulat en respectant l'environnement	39
1.3 – Encourager le recours aux énergies renouvelables	39
<b>2 – PROMOUVOIR UNE GESTION DES RISQUES ET NUISANCES</b>	<b>40</b>
2.1 - Maîtriser la gestion des eaux pluviales	40
2.2 - Gérer le risque d'inondation	41
2.3 - Prendre en compte les autres risques (industriels et naturels)	42
2.4 - Gérer les nuisances sonores	42

# INTRODUCTION

Ce troisième document <sup>1</sup> (qui accompagne le rapport de présentation et le PADD du SCoT) constitue le **volet prescriptible du SCoT qui s'impose notamment aux documents d'urbanisme locaux (POS/PLU et cartes communales)** <sup>2</sup>.

Ceux-ci devront être compatibles avec les orientations d'aménagement présentées dans ce document.



Les documents d'urbanisme locaux qui contiendraient des dispositions contraires aux orientations du SCoT devront être revus et mis en compatibilité avec le SCoT dans un délai de trois ans à compter de l'approbation du SCoT par le Comité Syndical <sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Selon l'article R 122.1 du Code de l'Urbanisme, « Le schéma de cohérence territoriale comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable et un document d'orientations générales assortis de documents graphiques. »

<sup>2</sup> Doivent être compatibles avec les orientations du SCoT :

- Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).
- Les Plans de Déplacements Urbains (PDU).
- Les Schémas de Développement Commercial.
- Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).
- Les Cartes Communales.
- Les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).
- Les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat.
- Les autorisations d'urbanisme commercial.

<sup>3</sup> Conformément à l'article L 123-1 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme,

« Lorsqu'un de ces documents [SCoT, ..] est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans. »

De plus, l'article L 123-14 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme autorise le Préfet à mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT :

« Le Préfet met également en oeuvre la procédure [de révision ou de modification du PLU pour être rendu compatible] lorsque, à l'issue du délai de trois ans mentionné au dernier alinéa de l'article L 123-1, le Plan Local d'Urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les orientations d'un schéma de cohérence territoriale (...) ou d'un programme local de l'habitat. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a décliné le projet des élus de l'agglomération vendômoise en trois axes transversaux :

**Axe ① - Renforcer l'attractivité du territoire**  
(les dynamiques de développement).

**Axe ② - Organiser un développement urbain respectueux du territoire**  
(les modes d'urbanisation).

**Axe ③ - Valoriser le cadre de vie et l'environnement**  
(les mesures de protection et les actions de valorisation).

Dans son prolongement, le Document d'Orientations Générales du SCoT tel que défini dans l'article R 122-3 du Code de l'Urbanisme a pour objectif :

- de définir les **prescriptions** permettant la mise en oeuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT ;
- de définir, dans le prolongement de la stratégie exprimée par le PADD,
  - . les **grands équilibres** à respecter en matière d'urbanisation et de restructuration des espaces urbanisés,
  - . les objectifs relatifs notamment à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux,
  - . à l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs,
  - . aux localisations préférentielles des commerces et des activités économiques,
  - . à la protection des paysages et à la prévention des risques.

Ces prescriptions sont assorties de représentations graphiques présentées dans un document intitulé « Documents graphiques » qui a la même valeur juridique que le document écrit.

Chaque Commune membre déclinera dans son document d'urbanisme local (PLU, cartes communales) les orientations du Document d'Orientations Générales, sous la forme d'un zonage (traduction parcellaire), d'un règlement d'urbanisme.

Tableau de concordance entre le PADD et le DOG.

<b>Objectifs du PADD</b>	<b>Parties et principales orientations du Document d'Orientations Générales</b>	
	<i>Parties</i>	<i>Principales orientations</i>
<p><b>Axe 1 : Renforcer l'attractivité du territoire (les dynamiques de développement).</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer la position du territoire dans l'environnement régional et national.</li> <li>- Tendre vers une croissance ambitieuse et structurée.</li> <li>- Répondre aux différents besoins en logement de la population.</li> <li>- Compléter le dispositif en équipements et services.</li> <li>- Favoriser la création de nouveaux emplois.</li> <li>- Veiller à l'équilibre de l'offre commerciale.</li> <li>- Organiser le déplacement des personnes.</li> </ul>	<p><b>Partie 1</b> : Orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés.</p> <p><b>→ Les grandes orientations d'aménagement.</b></p>	<p>1 – Organiser le territoire autour de l'armature ville/bourgs/villages.</p> <p>2 – Maintenir un tissu économique local diversifié.</p> <p>3 – Organiser les grands équipements de service à la population sur l'agglomération.</p> <p>4 – Améliorer les conditions de circulation sur le territoire.</p> <p>5 – Inciter à un développement respectueux de l'environnement et favoriser une réflexion sur le développement durable.</p>
<p><b>Axe 2 : Organiser un développement urbain respectueux du territoire (les modes d'urbanisation).</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'étalement urbain.</li> <li>- Poursuivre une politique de renouvellement urbain.</li> <li>- Consolider une politique foncière.</li> <li>- Adapter l'offre foncière aux besoins.</li> </ul>	<p><b>→ Les principes de restructuration urbaine.</b></p>	<p>1 – Poursuivre une politique de renouvellement urbain et recentrer les extensions urbaines de chaque commune.</p> <p>2 – Rechercher une optimisation de l'occupation foncière.</p> <p>3 – Instaurer des ruptures physiques.</p> <p>4 – Initier des franges de protection.</p>

Tableau de concordance entre le PADD et le DOG.

<b>Objectifs du PADD</b>	<b>Parties et principales orientations du Document d'Orientations Générales</b>	
	<i>Parties</i>	<i>Principales orientations</i>
<p><b>Axe 2 : Organiser un développement urbain respectueux du territoire (les modes d'urbanisation).</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'étalement urbain.</li> <li>- Poursuivre une politique de renouvellement urbain.</li> <li>- Consolider une politique foncière.</li> <li>- Adapter l'offre foncière aux besoins.</li> </ul>	<p><b>Partie 2</b> : Les grands équilibres dans l'urbanisation.</p> <p>→ <b>Les orientations générales en matière de logement.</b></p>	<p>1 – Diversifier la production de logements.</p> <p>2 – Poursuivre le renforcement de l'offre en logements sociaux.</p> <p>3 – Revenir sur une partie de l'offre foncière existante.</p>
	<p>→ <b>La cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes de transports collectifs.</b></p>	<p>1 – Favoriser les grandes extensions urbaines principalement dans le cœur de l'agglomération bien desservie.</p> <p>2 – Renforcer les transports en commun.</p>
	<p>→ <b>La localisation des activités économiques.</b></p>	<p>1 – Renforcer l'offre économique sur l'agglomération.</p> <p>2 – Veiller à l'équilibre de l'offre commerciale.</p>



Tableau de concordance entre le PADD et le DOG.

<b>Objectifs du PADD</b>	<b>Parties et principales orientations du Document d'orientations Générales</b>	
	<i>Parties</i>	<i>Principales orientations</i>
<p><b>Axe 3 : Valoriser le cadre de vie et l'environnement (les mesures de protection et les actions de valorisation).</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Défendre la qualité paysagère des espaces urbains et à urbaniser.</li> <li>- Préserver et valoriser l'outil agricole.</li> <li>- Protéger et valoriser les espaces naturels.</li> <li>- Préserver la qualité de l'eau potable.</li> <li>- Encourager le développement des énergies renouvelables.</li> <li>- Gérer le risque d'inondation.</li> <li>- Prendre en compte les autres risques et les nuisances.</li> <li>- Poursuivre la gestion des déchets.</li> </ul>	<p><b>Partie 3</b> : Une gestion de l'espace valorisant les espaces urbains et naturels.</p> <p><b>→ Valoriser le grand paysage et les espaces urbains et naturels.</b></p> <p><b>→ Les espaces et sites à protéger et à valoriser.</b></p>	<p>1 – Protéger les paysages.</p> <p>2 – Les espaces urbains à protéger et à mettre en valeur.</p>
	<p><b>Partie 4</b> : Optimisation des ressources et prévention des risques.</p> <p><b>→ Gérer les ressources.</b></p>	<p>1 – Préserver l'outil agricole.</p> <p>2 – Protéger un riche patrimoine naturel.</p> <p>3 – Respecter les espaces boisés.</p>
	<p><b>→ Promouvoir une gestion des risques et nuisances.</b></p>	<p>1 – Protéger les ressources en eau potable.</p> <p>2 – Gérer l'exploitation en granulat en respectant l'environnement.</p> <p>3 – Encourager le recours aux énergies renouvelables.</p> <p>1 – Maîtriser la gestion des eaux pluviales.</p> <p>2 – Gérer le risque d'inondation.</p> <p>3 – Prendre en compte les autres risques (industriels, naturels).</p> <p>4 – Gérer les nuisances sonores.</p>

# 1 . ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE ET DE LA RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISES



 Les grandes orientations d'aménagement.

 Les principes de restructuration urbaine.

### 1.1 - ORGANISER LE TERRITOIRE AUTOUR DE L'ARMATURE VILLES-BOURGS-VILLAGES

Les dispositions du SCoT visent à renforcer la structuration du territoire autour de trois grandes catégories de communes qui maillent le territoire (cf carte n°2 des documents graphiques) :

- L'agglomération (Vendôme, Naveil, Saint Ouen).
- Les communes satellites de positionnement secondaire (Lunay, la Ville aux Clercs et Villiers sur Loir).
- Les communes rurales (en raison de leur proximité avec l'agglomération, les communes d'Areines et de Meslay ne peuvent être considérées comme des communes strictement rurales sur certaines thématiques, notamment sur le logement).



#### ↳ **Renforcer le cœur de l'agglomération dans son rôle de pôle urbain structurant.**

Le développement des fonctions centrales (logements, équipements, services, activités, ...) devra y être programmé (offre primaire), en favorisant si possible le renouvellement urbain plutôt que l'extension de l'urbanisation, sur la base d'un projet d'agglomération et avec des services urbains de bon niveau (commerces, équipements culturels, gare, ...).

#### ↳ **Conforter les communes satellites de positionnement secondaire.**

Les principaux bourgs devront conserver leur rôle de pôle de services de proximité (offre secondaire) et offrir un parc de logements diversifié.

#### ↳ **Développer de manière raisonnée les communes rurales**

Les extensions urbaines devront se faire dans le respect du caractère rural des communes.

#### ↳ **Maîtriser l'étalement spatial <sup>4</sup>.**

Afin que les **hameaux** continuent à exister comme des entités distinctes, leur développement devra être limité avec pour objectif d'éviter le mitage des constructions qui seraient réalisées au détriment de l'agriculture et de l'environnement. Il s'agira de :

- Privilégier la construction des « dents creuses ».
- Prendre en compte l'identité architecturale du hameau lors de toutes nouvelles constructions.
- En cas d'extension de l'urbanisation, respecter un dimensionnement adapté des nouvelles opérations de logements afin de maintenir une harmonie dans la structure urbaine du hameau.

<sup>4</sup> Le territoire est caractérisé par de nombreux regroupements de quelques habitations. Ces « amorces » d'urbanisation déconnectées de l'armature urbaine du territoire accentuent le mitage de l'espace (zones non desservies par les réseaux, ...).

### Orientations

#### ↳ **Maintenir une diversité du tissu économique local.**

Aucun créneau potentiel de développement économique ne devra être exclu.

Dans l'agglomération vendômoise, il n'existe pas véritablement de marché pour l'implantation d'entreprises sur le créneau de la logistique. Cependant, l'accueil de ce type d'entreprise sera autorisé en fonction des opportunités et dans le respect des orientations du SCoT en termes de bonne accessibilité, d'insertion dans le site et de respect de l'environnement.

↳ Les **branches traditionnellement** bien représentées sur l'agglomération vendômoise (industrie ...) devront être maintenues et leur position renforcée. De nouvelles branches devront être développées en fonction des opportunités.

↳ Le **secteur tertiaire**, c'est-à-dire l'ensemble des services marchands et non marchands aux entreprises et aux particuliers (actuellement sous-représenté), devra être renforcé.

↳ Les services aux particuliers devront être renforcés, en particulier en secteur rural. Il s'agira de conforter à terme l'**économie résidentielle** (ce secteur d'activités regroupe les commerces et services destinés aux particuliers).

↳ La vocation économique de l'**agriculture** devra être encouragée.

↳ Le **tourisme** représente un créneau de développement économique qui devra être conforté. Dans ce cadre, le renforcement de l'offre d'hébergement devra être encouragé.

↳ La **fonction généraliste des zones d'activités** devra être encouragée. Cette fonction est considérée comme un critère attractif.

Les capacités d'accueil programmées devront permettre de satisfaire une diversité de demandes en termes de taille des parcelles, de vocation des zones, d'immobilier d'entreprises, de services aux entreprises sur la zone.

## 1.3 - ORGANISER LES GRANDS EQUIPEMENTS DE SERVICE A LA POPULATION SUR L'AGGLOMERATION

### Orientations

#### ↳ L'offre nouvelle devra être programmée dans le coeur de l'agglomération et les communes satellites de positionnement secondaire.

Le renforcement de l'offre en équipements et services devra être logiquement programmé dans le coeur de l'agglomération et dans les communes satellites de positionnement secondaire de l'agglomération, secteurs qui ont vocation à accueillir la majorité des nouveaux habitants :

- Le coeur de l'agglomération a pour vocation d'assurer les fonctions urbaines centrales (loisirs, culture, enseignement, santé, sièges administratifs, ...) : développement d'une offre primaire.
- Les communes satellites de positionnement secondaire assureront la fonction de pôles relais : offre de proximité en terme d'équipement et de services (offre secondaire).
- Dans les communes rurales, la fonction résidentielle dominera.

#### ↳ De nouveaux équipements structurants devront accompagner le développement du territoire.

Le niveau d'équipements et de services de l'agglomération vendômoise devra être renforcé par :

- un **nœud intermodal** (regroupement de la gare TER et de la gare routière) programmé dans le projet de Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération de Vendôme arrêté en février 2005 ;
- un **centre nautique** en complément des piscines existantes ;
- des **aires de stationnement des gens du voyage**.
- ...

D'autres équipements structurants non identifiés actuellement pourront être programmés dans le coeur de l'agglomération ou dans les communes satellites de positionnement secondaire.

Une réflexion pourra être engagée sur le développement de **formations complémentaires (post. Baccalauréat et technologiques)**.

## 1.4 - AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATION SUR LE TERRITOIRE

Les liaisons avec l'extérieur du territoire se font prioritairement par la **N 10**, la **D 157** et **D 957** pour le réseau routier, et par le **TGV** et le **TER** pour le réseau ferré.

Les autres voies ont pour fonction les liaisons de proximité avec les territoires voisins et la desserte locale.

Le SCoT intègre des perspectives concernant l'évolution du réseau routier (*cf carte n°3 dans les documents graphiques*).

### Orientations

#### ↳ **Améliorer et sécuriser les déplacements dans l'agglomération.**

Les conditions de circulations sur le territoire de l'agglomération vendômoise devront être améliorées et sécurisées (plan de circulation, jalonnement, entrées d'agglomération, réduction des vitesses).

Les documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales) devront intégrer des orientations et programmer des aménagements allant dans le sens d'une meilleure prise en compte des dysfonctionnements sur le réseau routier (vitesse excessive, carrefours dangereux ...).

#### ↳ **Renforcer l'accessibilité à la gare TGV.**

Le TGV Atlantique constitue un atout important pour l'agglomération.

Afin que la population locale bénéficie de manière optimale de cette infrastructure de transport majeure, l'accessibilité à la gare TGV devra être améliorée (négociation avec la SNCF sur la fréquence des arrêts).

#### ↳ **Intégrer une évolution possible à plus long terme de la N10.**

L'aménagement de la N10 en voie urbaine dans la traversée de l'agglomération devra être programmé sur le long terme.

Le tracé de cet axe majeur de liaison (de compétence Etat) pourra évoluer sur le long terme afin de soulager la traversée du cœur de l'agglomération : indication d'un principe de déviation (*cf carte n°3 dans les documents graphiques*).

#### ↳ **Favoriser les déplacements doux**

Les documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales) devront intégrer des orientations et programmer des aménagements pour favoriser le développement d'un réseau de circulations douces et assurer une continuité dans les circuits.

Des aménagements tels que l'implantation de bandes cyclables, de passerelles sur le Loir devront être encouragés.

## 1.5 - INCITER A UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET FAVORISER UNE REFLEXION SUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE

### Orientations

#### ↳ Renforcer la qualité dans les futures opérations d'aménagement.

Le développement de nouvelles zones d'habitat (logements, équipements), l'aménagement de nouvelles zones d'activités devront intégrer un effort en matière :

- de qualité architecturale des bâtiments,
- d'implantation respectueuse de la trame parcellaire bâtie,
- de traitements qualitatifs des espaces extérieurs (clôtures, ...),
- de réalisation d'espaces publics de qualité,
- de gestion des eaux pluviales, d'optimisation des réseaux,
- de maîtrise des consommations d'énergie (isolation, matériaux ...).

Les documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales) devront intégrer des règles qualitatives et des modes d'urbanisation déclinant ces orientations du SCoT. Ils devront notamment définir le type d'implantation de l'urbanisation correspondant à l'identité du village. Les nouvelles extensions urbaines programmées devront s'inspirer de ce type d'implantation ainsi défini.

#### ↳ Valoriser les modes doux.

Les opérations d'aménagement devront créer les conditions favorables au développement des circulations douces (piétons, deux roues).

Elles devront encourager une continuité dans les circuits, avec pour enjeu une qualité de vie accrue et le report modal.

- Les pôles de centralité (habitat, emplois, équipements publics, scolaires, sportifs et de loisirs) devront être reliés par des circuits cyclables en s'appuyant sur le schéma directeur cyclable du Département.
- Des franchissements supplémentaires du Loir et des voies ferrées devront être étudiés.
- La circulation des piétons devra être facilitée par des aménagements adaptés (sécurité, ...).

#### ↳ Favoriser le développement des énergies renouvelables.

La diversification de la consommation énergétique devra être encouragée : énergie éolienne, énergie solaire, filière bois, géothermie, énergie hydraulique ...

#### ↳ Encourager la qualité environnementale dans les réalisations

Cette démarche, qui vise à préserver l'environnement en engageant une réflexion globale sur les incidences d'un projet d'aménagement, pourra être initiée par les Communes dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement.

## **2 – LES PRINCIPES DE RESTRUCTURATION URBAINE**

---

Le SCoT pose quatre principes de restructuration urbaine :

- 1 – Poursuivre une politique de renouvellement urbain et recentrer les extensions urbaines de chaque commune.
- 2 – Rechercher une optimisation de l'occupation foncière.
- 3 – L'instauration de ruptures physiques.
- 4 – L'initiation de franges de protection.



## 2.1 - POURSUIVRE UNE POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET RECENTRER LES EXTENSIONS URBAINES DE CHAQUE COMMUNE

### Orientations

#### ↳ Donner la priorité au principe de renouvellement urbain.

Lorsque les conditions de faisabilité seront réunies pour engager une opération de renouvellement urbain, celle-ci devra être programmée en priorité. En économisant ainsi l'espace, le renouvellement urbain pourra s'appliquer à des terrains bien situés dans les parties actuellement urbanisées, gage d'insertion du projet.

Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux, les Communes devront en phase de diagnostic effectuer un inventaire des disponibilités et potentialités des espaces urbains (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, etc ...).

L'urbanisation dans les secteurs de renouvellement urbain devra respecter des principes de densification, de mixité sociale et fonctionnelle (logements, équipements, activités tertiaires : services, bureaux), de compatibilité avec l'environnement immédiat. Cette compatibilité s'appréciera selon plusieurs critères :

- la cohérence avec le tissu urbain existant,
- la bonne insertion des volumes,
- la compatibilité des fonctions de manière à ne pas perturber le fonctionnement du quartier (circulation, stationnement, nuisances diverses).

Le recours à des typologies d'habitat plus denses devra être étudié.

#### ↳ Développer une logique de projet urbain maîtrisé.

La réalisation des extensions urbaines dans chaque commune nécessitera d'entrer dans une logique de projet urbain et de mettre en oeuvre les moyens et les procédures adaptées pour en assurer la maîtrise.

- Des schémas d'organisation et d'aménagement de secteurs centraux (centres-villes, centres-bourgs) devront être annexés aux documents d'urbanisme locaux.
- Pour maîtriser la réalisation de ces opérations, les Communes favoriseront les procédures d'aménagement d'ensemble (de type Zone d'Aménagement Concerté, lotissement).

Les choix d'urbanisation ne devront pas nuire aux entités agricoles voisines.

La réalisation de nouvelles infrastructures routières de déviation ne devra pas constituer un prétexte à un développement généralisé de l'urbanisation entre le tissu urbain existant et la nouvelle voirie de déviation.

Ponctuellement, cette nouvelle voie de déviation pourra constituer un point d'appui pour de futures extensions urbaines modérées et respectueuses des qualités paysagères et environnementales du site.

### Orientations

#### ↳ **Travailler sur la densité.**

L'exigence de densification concerne l'ensemble des communes.

Concernant l'habitat, la densification s'effectuera tant sur des espaces à urbaniser que sur des secteurs urbains à restructurer. La notion de densification sera appréciée en fonction de l'environnement urbain existant. Elle contribuera notamment à renforcer les centralités existantes en milieu urbain (notamment les quartiers de gare) et périurbain et à économiser l'espace.

Le tissu urbain existant présente des opportunités de renforcement ou de restructuration. Des solutions de densification y seront recherchées prioritairement sous la forme de maisons de ville, de petits collectifs.

En matière de développement économique, les Communes chercheront à optimiser les règlements de zone pour déboucher sur des réalisations plus denses. Cette économie d'espace sera notamment à mener dans les zones d'activités déjà constituées.

#### ↳ **Développer prioritairement en continuité des secteurs urbanisés et équipés.**

Les extensions urbaines devront être réalisées en continuité avec les structures urbaines existantes, desservies et équipées. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra être réalisée qu'après exploration de toutes les possibilités d'urbanisation en secteurs équipés et desservis.

Les secteurs présentant des facilités de desserte par les transports collectifs, par les réseaux (eau, assainissement ...) et pour la collecte des déchets devront être favorisés.

Les extensions des structures urbaines existantes ne pourront être programmées de manière linéaire en dehors du tissu urbain existant : rechercher des solutions dans l'épaisseur du tissu urbain existant, dans le recentrage des extensions urbaines de chaque commune.

Les secteurs mal desservis ou non desservis feront l'objet d'un développement maîtrisé.

## 2.3 - INSTAURER DES RUPTURES PHYSIQUES

### Orientations

#### ↳ Limiter l'étalement urbain.

Les futures implantations urbaines devront respecter les grandes entités paysagères du territoire.

Des **ruptures physiques** à préserver sont ainsi identifiées (*cf carte n°4 des documents graphiques*) afin de fixer des limites strictes à l'urbanisation. Elles indiquent les directions interdites au développement urbain.

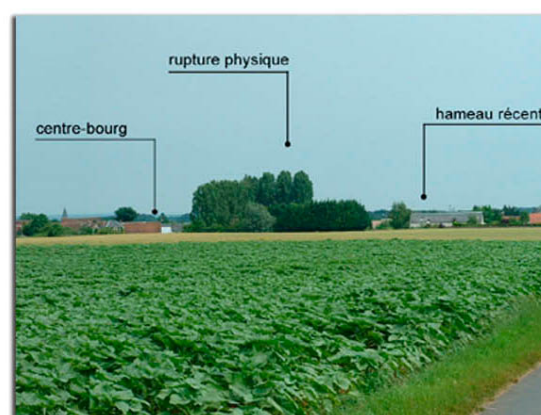
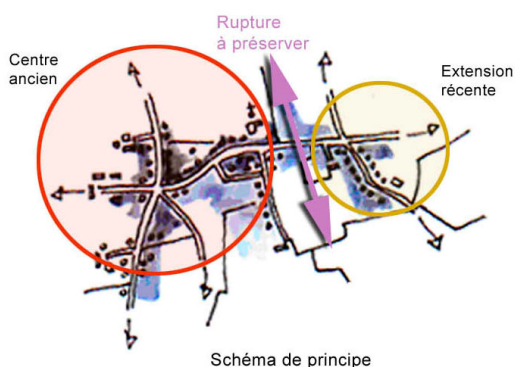
Cette disposition permettra la préservation de couloirs écologiquement riches, notamment dans la vallée, en limitant les extensions urbaines qui à terme priveraient le territoire de ces zones de transition vitales pour l'écosystème.

La préservation des ruptures physiques permettra également de corriger certaines tendances d'évolution négatives en terme d'occupation des sols :

- extensions urbaines linéaires le long d'axes viaires,
- risque de conurbation, ...

induisant des coûts d'aménagement élevés pour une occupation des sols peu rationnelle.

Les documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales) devront décliner cette orientation en délimitant précisément les ruptures physiques à préserver (sous la forme d'un zonage adapté, d'une réglementation spécifique).



### Orientations

#### ↳ **Initier des franges de protection.**

Les franges de protection repérées sur le territoire (*cf carte n°4 des documents graphiques*) cadreront le développement de l'urbanisation à terme en indiquant les directions interdites.

Les réflexions en matière d'aménagement menées dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de documents d'urbanisme locaux devront intégrer la nécessité d'initier ces franges de protection afin :

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

Cela devra se traduire dans les documents d'urbanisme locaux :

- par le classement du secteur ou des secteurs concernés dans un zonage adapté (A, N),
- la définition d'une réglementation spécifique (délimitation d'une zone tampon naturelle à respecter, marge de recul à respecter pour les extensions urbaines, bonne insertion des aménagements dans le site...).

#### ↳ **Les principaux sites concernés.**

La protection des lieux caractérisant le territoire du SCoT ainsi que les milieux écologiquement riches sont les suivants :

- les vallées dégagées et leurs zones humides ;
- les coteaux et leurs masses boisées, leurs vignes ;
- les plateaux agricoles et leurs bosquets, leurs vergers ;
- les cours d'eau et leurs berges ;
- les boisements et leurs lisières (forêt de Vendôme, de Fréteval et de Meslay).


Les franges de protection concernent également la préservation et la valorisation d'un patrimoine architectural et paysager varié mais diffus :

- maisons troglodytiques et de vigne sur les coteaux,
- moulins au bord des cours d'eau,
- fermes isolées et bâtisses remarquables sur les plateaux,
- haies bocagères à replanter,
- arbres remarquables en ponctuation dans le paysage et au bord des routes.

## 2 . LES GRANDS EQUILIBRES DANS L'URBANISATION



 **Les orientations générales en matière de logement.**

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

 **La localisation des activités économiques.**

Les dispositions du SCoT permettront :

- d'assurer le développement résidentiel, économique, commercial et touristique du territoire pour une croissance de l'ordre de 6 000 nouveaux habitants sur 10 ans.
- en ne consommant qu'environ 300 hectares pour l'urbanisation (logements, équipements et activités économiques).

# 1 – LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE LOGEMENT

## 1.1 - DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

L'objectif est d'organiser les conditions d'accueil d'une population supplémentaire d'**environ 6 000 nouveaux habitants sur 10 ans**.

Pour cela, le SCoT vise la production nette de **2 500 logements sur 10 ans**, répartis sur l'ensemble du territoire.

Il fixe une **consommation foncière de l'ordre de 200 hectares** pour répondre aux besoins liés à cette croissance de l'habitat.

Le SCoT organise cette croissance sur l'ensemble du territoire :

- en favorisant le développement du cœur de l'agglomération ;
- en recentrant le développement de chaque commune sur un noyau urbain.



### ↳ **Parvenir à une production de logements maîtrisée.**

Le SCoT programme une production de logement sur 10 ans estimée à 2 500 logements.

La majorité de cette programmation devra être réalisée sur le cœur de l'agglomération et sur les communes satellites de positionnement secondaire.

### ↳ **Développer la densification urbaine dans le cadre d'une maîtrise de la ventilation entre collectif/groupé/individuel :**

**Davantage de formes intermédiaires d'habitat** telles que des petits collectifs, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense devront être programmées pour mieux concilier réponse aux besoins et consommation économe de l'espace.

#### ↳ **Pour le cœur de l'agglomération :**

- Vendôme 40 à 50% de collectif, 25 à 35% de logements groupés et 20 à 30% d'individuels.

- Naveil et St-Ouen : de 15 à 20% de collectif, de 30 à 50% de logements groupés et de 35 à 50% d'individuels.

#### ↳ **Pour les communes satellites de positionnement secondaire :**

- De 5 à 15% de collectif, de 25 à 35 % de logements groupés, et de 55% à 65% d'individuels.

#### ↳ **Pour les communes rurales :**

- de 0 à 5% de collectif, de 10 à 30% de logements groupés, plus de 70% d'individuels.

### Orientations

#### ↳ Renforcer la mixité sociale.

Toutes les communes de l'agglomération vendômoise s'engagent à **renforcer l'offre de logements locatifs sociaux** sur leur territoire.

Le SCoT fixe pour chaque type de commune (urbaine, périurbaine, rurale) un pourcentage de logements à réaliser.

L'effort, qui varie **de 10% à 25%**, tient compte du poids de chaque commune dans l'agglomération et du parc social déjà existant, du niveau d'équipement et de la proximité de Vendôme.

Le SCoT intègre ainsi la production d'**environ 500 logements sociaux** (ce qui correspond à 22% de son objectif logements sur 10 ans).

Cette programmation est établie de façon équilibrée entre les différents types de communes (urbaines, périurbaines, rurales) :

- Vendôme et Saint-Ouen : environ 25 % des nouveaux logements.
- Naveil: environ 20 % des nouveaux logements comme d'autres communes de la couronne immédiate (Areines, Meslay, Villerable).
- Communes satellites : environ 20 % des nouveaux logements sauf La Ville-aux-Clercs (environ 10 % compte tenu de l'existence d'un parc relativement important sur cette commune).
- Autres communes rurales : environ 10 % des nouveaux logements, voir 15 % pour Thoré-La-Rochette.

#### ↳ Mettre en place une politique de gestion et de suivi du logement

La mise en œuvre de **Programmes Locaux de l'Habitat intercommunaux** permettra de préciser les modalités de mise en œuvre de cette orientation (repérage des potentialités dans le parc existant, les partenariats possibles et les moyens financiers pouvant être mobilisés pour permettre la réalisation des opérations de logements ...).

Cette démarche permettra également d'approfondir la réflexion sur des formes urbaines plus compactes à développer sur le territoire de l'agglomération vendômoise, des actions à développer pour densifier le tissu urbain existant en fonction des potentialités identifiées.

Les élus déclineront les orientations du SCoT en précisant une programmation sur 6 ans et les moyens (notamment financiers et fonciers) permettant d'atteindre les objectifs du SCoT.

Un observatoire de l'évolution du parc de logements pourra être mis en place à l'échelle du territoire du SCOT, dans le cadre de l'évaluation des PLH.

### Orientations

#### ↳ Réorganiser l'offre foncière pour l'accueil de logements.

L'offre foncière inscrite dans les documents d'urbanisme locaux en vigueur (POS/PLU, cartes communales) est égale à 421 hectares. Le SCoT reconnaît le caractère constructible d'une partie de cette offre actuelle et prévoit une réduction de la programmation sur certains secteurs qui apparaissent inadaptés (pour des motifs paysagers ou en raison de contraintes territoriales fortes – PPRI, secteurs de vignobles à préserver par exemple, ligne de crête à ne pas dépasser ...).

Une recomposition de l'offre foncière devra être réalisée sur les secteurs concernés (nécessité de réduire ou de supprimer totalement l'offre dans le document d'urbanisme local).

Les documents d'urbanisme locaux devront décliner cette orientation en déclassant les secteurs urbanisables qui ne respectent pas les orientations du SCoT en matière d'évolution de l'urbanisation.



## 2 – LA COHERENCE ENTRE L'URBANISATION ET LA CREATION DE DESSERTES DE TRANSPORTS COLLECTIFS

---

### 2.1 - FAVORISER LES GRANDES EXTENSIONS URBAINES PRINCIPALEMENT DANS LE CŒUR DE L'AGGLOMERATION BIEN DESSERVIE

Les dispositions du SCoT visent à développer l'urbanisation principalement dans le cœur de l'agglomération afin de bénéficier des dessertes existantes par les transports en commun (bus et train) et des renforcements programmés à terme dans le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de l'agglomération vendômoise.



↳ **Conditionner le développement des grands secteurs d'urbanisation à une bonne desserte en transports collectifs.**

Les principaux secteurs d'urbanisation qui seront programmés dans le cœur de l'agglomération bien desservi en transports en commun :

- auront vocation à accueillir environ les 2/3 des logements programmés.
- L'essentiel des nouveaux espaces d'activités devront être aménagés dans les pôles de l'agglomération.
- Le cœur de l'agglomération, qui dispose des principaux équipements et services, aura vocation à accueillir une majorité des extensions urbaines programmées.

## 2.2 - RENFORCER LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le renforcement des transports en commun devra s'appuyer sur (cf carte n°5 des documents graphiques) :

- Une optimisation du réseau de transports en commun.
- Un renforcement de la multimodalité sur le quartier gare.



### ↳ Favoriser l'extension du réseau V'bus existant sur le cœur de l'agglomération et sa proche périphérie.

L'extension progressive du réseau V'BUS pourra s'effectuer à moyen terme sur la proche couronne de Vendôme, notamment vers le lycée agricole d'Areines et St-Ouen.

A plus long terme, ce réseau pourrait être étendu en partie Ouest de l'agglomération jusqu'à Naveil, complémentaire au pôle central de Vendôme/Saint-Ouen.

### ↳ Renforcer la multimodalité sur le quartier gare.

Ce renforcement pourra passer par :

- L'aménagement de la gare TER et de la gare routière sur le même site, et le renforcement de son caractère multimodal à moyen terme (offre complémentaire de stationnement vélo).
- La mise en place d'une tarification et une billetterie commune aux divers transports (urbains, inter-urbains, voies ferrées, parc et location vélos).

### ↳ Optimiser les lignes de transport en commun existantes

Une réflexion pourra être engagée pour optimiser l'usage des transports collectifs existants et les ouvrir à tous.

Des solutions alternatives à l'extension des lignes de transports en commun existantes devront être recherchées (car l'extension de lignes est fort coûteuse en terme d'exploitation notamment pour une agglomération de cette taille).

D'autre part, un transport spécifique groupé à la demande vers et depuis la gare TGV constitue une piste qui devra être explorée pour certains secteurs urbanisés 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). Des liaisons avec l'axe ligérien sont à renforcer.

### 3 – LA LOCALISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES

---

#### 3.1 - RENFORCER L'OFFRE ECONOMIQUE SUR L'AGGLOMERATION

Les disponibilités foncières recensées sur le territoire du SCoT sont apparues insuffisamment variées pour répondre à l'ensemble des demandes, notamment sur les principaux pôles économiques de l'agglomération.



Le développement des capacités d'accueil de nouvelles entreprises devra reposer essentiellement sur **l'extension de sites d'activités existants**.

En effet, afin d'éviter la multiplication des sites d'activités sur le territoire de l'agglomération vendômoise, aucune nouvelle zone d'activités ne pourra être créée ex nihilo, à l'exception d'une zone d'accueil d'activités à risque.

↳ **Les principaux développements économiques devront être programmés autour des grands axes routiers (N10 et RD 957).**

Le SCoT autorise la programmation d'**une centaine d'hectares** pour le développement économique (*cf carte n°6 des documents graphiques*), sur des sites structurants bénéficiant d'atouts (en terme d'accessibilité, de proximité des réseaux, de lisibilité de l'offre ...) :

- Le développement d'une offre foncière structurante dans le Sud de l'agglomération de l'ordre **de 50 à 60 hectares** (extension de la zone industrielle Sud de Vendôme).
- Le renforcement d'une offre existante au Nord de l'agglomération : **une vingtaine d'hectares en extension**.
- L'appui sur la déviation Ouest du cœur de l'agglomération : **une vingtaine d'hectares en extension**.

Ce renforcement de l'offre foncière devra s'inscrire dans une **démarche de qualité** de l'accueil des entreprises.

Les terrains qui pourront accueillir ce développement économique feront l'objet d'aménagements **dans le cadre d'opération d'ensemble**.

↳ **La création d'un nouveau site d'accueil d'activités à risque sera possible sur l'agglomération vendômoise.**

Le SCoT intègre la possibilité de créer un nouveau site d'activité apte à accueillir des entreprises qui ne peuvent, en raison de leurs activités sources de nuisances, s'implanter en milieu urbain dense ou à proximité de zones urbaines.

La localisation de ce site (**une vingtaine d'hectares**) devra être précisée dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales)

Ce nouveau site devra être localisé en respectant les orientations suivantes :

- l'implantation ne devra pas avoir pour conséquence d'exposer la population au risque lié aux entreprises accueillies ;
- le site devra être facilement accessible et ne pas créer de nuisances supplémentaires à la population en terme de trafic ;
- le site devra respecter une bonne implantation sur le territoire (proscrire les points hauts, les zones sensibles d'un point de vue environnemental ...) et une bonne insertion paysagère (accompagner les aménagements de mesures qualitatives adaptées en terme d'architecture, de traitement des espaces extérieurs ...).

↳ **L'offre pour l'implantation d'artisans devra être renforcée.**

Les activités artisanales et commerciales de proximité, ainsi que de petites entreprises sont localisées dans des zones de petite dimension sur l'agglomération (moins de 10 hectares). Ces zones de taille modérée ont pour vocation à maintenir le tissu économique artisanal local.

Ces zones pourront être étendues modérément afin de répondre à une demande locale d'implantation ou de relocalisation d'une entreprise artisanale existante.

Des zones de proximité pourront être créées modérément pour l'accueil d'entreprises artisanales.

L'implantation d'entreprises artisanales sera par ailleurs favorisée :

- En zone d'activités économiques.
- Dans le tissu urbain existant en autorisant l'installation d'entreprises dont les activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec un bon fonctionnement urbain.
- Dans des bâtiments existants et bénéficiant d'une bonne desserte.

### 3.2 - VEILLER A L'EQUILIBRE DE L'OFFRE COMMERCIALE

Le projet repose sur le renforcement de l'attractivité de l'appareil commercial vendômois afin de limiter l'évasion constatée dans certains secteurs.

La Charte d'urbanisme commercial pour l'agglomération vendômoise permet d'augmenter les surfaces de vente existantes dans le respect des surfaces de développement préconisées par activité et d'une hiérarchisation entre les sites majeurs à condition que le commerce de centre ville n'en soit pas déstabilisé.

#### Orientations

##### ↳ **Renforcer le cœur de l'agglomération et les communes satellites de positionnement secondaire.**

Le renforcement de la fonction commerciale devra être opéré dans le cœur de l'agglomération et dans les communes satellites de positionnement secondaire afin d'aboutir à des pôles multiservices maillant le territoire.

La multiplication et la dispersion des sites commerciaux périphériques, facteurs d'éclatement et de perte de lisibilité de l'offre commerciale sur le territoire, devront être limitées.

##### ↳ **Conforter les commerces du centre-ville de Vendôme.**

Les surfaces de ventes existantes en périphérie pourront être augmentées à condition que le commerce de centre-ville n'en soit pas déstabilisé.

##### ↳ **Bénéficier de commerces de centres urbains.**

Quelle que soit la taille de la commune, les commerces de centres urbains jouent un rôle important. Si le renforcement est programmé dans le cœur de l'agglomération, les quartiers et les communes satellites, ailleurs leur maintien sera recherché.

### **3 . LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE ESPACES URBAINS, AGRICILES ET NATURELS**



 **Les espaces urbains et à urbaniser.**

 **Les espaces agricoles, boisés et naturels.**

Alternant paysages de plateaux et de vallées, l'agglomération vendômoise regroupe plusieurs entités paysagères dont la banalisation entraînerait une perte d'aménités.

## 1.1 - PROTEGER LES PAYSAGES



### ↳ Prendre en compte le grand paysage

La perception globale du front bâti donne la première impression. Il s'agit des vues de l'agglomération perçues depuis le paysage environnant sur lesquelles il convient d'être vigilant (*cf carte n°7 des documents graphiques*).

Par conséquent, les orientations suivantes devront être respectées :

- une bonne intégration paysagère des aménagements dans le respect de l'environnement :
  - . accompagnement végétal approprié dans le cas d'un aménagement existant ;
  - . réflexion préalable à l'implantation et l'organisation d'une extension urbaine ;
- l'utilisation d'essences végétales variées adaptées aux sols pour l'accompagnement paysager du profil bâti ;
- une préservation de l'identité du territoire pour éviter la banalisation du bâti (qualité architecturale des constructions récentes).

### ↳ Préserver les coteaux

Afin de préserver la lisibilité des paysages de coteaux :

- toute urbanisation sera interdite sur la ligne de crête ;
- une urbanisation très modérée pourra être programmée en pied de coteau.

## 1.2 - LES ESPACES URBAINS A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR

Le patrimoine culturel et architectural recensé sur le territoire du SCoT est riche (châteaux, musées, églises et chapelles, architecture troglodytique, patrimoine lié à l'eau, ..). Cependant, il est menacé dans certains cas par l'urbanisation grandissante.

### Orientations

#### ↳ **Préserver et mettre en valeur ce patrimoine bâti.**

Les documents d'urbanisme locaux devront inscrire le principe d'une préservation et d'une mise en valeur de ce patrimoine bâti.

L'architecture pourra s'exprimer de manière contemporaine.

#### ↳ **Identifier finement le patrimoine à préserver.**

A l'occasion de modifications, révisions simplifiées ou révisions de POS, de PLU, chaque Commune établira un recensement des édifices remarquables<sup>5</sup>.

Ce recensement devra être accompagné d'une réflexion sur les modes de réinvestissement et de préservation du patrimoine bâti.

#### ↳ **Préserver et valoriser les cœurs de village.**

Un traitement qualitatif des espaces publics et des traversées automobiles en cœur de village sera recherché.

#### ↳ **Marquer les entrées d'agglomération, de ville et de village**

La gestion de ces entrées devra répondre à des exigences paysagères garantissant une préservation de l'identité territoriale.

Les aménagements, s'ils sont indispensables notamment pour des motifs de sécurité, devront proposer une transition simple entre le paysage et le cadre bâti.

En conséquence :

- la lecture de ces entrées devra être simplifiée en limitant vitrines publicitaires et les fleurissements anecdotiques en rapport avec le grand paysage ;

- les éléments paysagers identitaires existants devront être privilégiés (calvaire, arbre isolé, alignement, ...) en prévoyant leur renouvellement à long terme ;

- les entrées devront être hiérarchisées en accompagnant les axes majeurs d'aménagements spécifiques (alignement, prairie fleurie, ...) à l'échelle du paysage environnant :

- . Le choix de la plantation d'un alignement d'arbre ou d'une porte végétale est une option intéressante pour accompagner l'arrivée sur une agglomération. L'échelle de la voirie concernée, le choix de l'essence et les espaces de plantation sont autant d'éléments fondamentaux à respecter pour garantir la réussite de l'aménagement.

- . Une autre solution moins onéreuse consiste à mettre en place des prairies fleuries à l'échelle d'une parcelle agricole afin de créer un véritable événement dans le paysage.

<sup>5</sup> Article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme relatif aux Plans Locaux d'Urbanisme « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. ».



## 2 – LES ESPACES ET SITES A PROTEGER ET A VALORISER

---

L'objectif est de préserver la très grande majorité des zones agricoles et naturelles du territoire (seul 0,9 % de ces espaces pourront être urbanisés au cours des 10 prochaines années).

### 2.1 - PRESERVER L'OUTIL AGRICOLE



#### ↳ **Affirmer la vocation des espaces agricoles.**

La « multi-fonctionnalité » de l'agriculture devra être encouragée : espace de production, lieu d'échanges (ventes directes à la ferme, ...), lieu d'évasion (espace de promenade, ...).

Des dispositions permettront de protéger les conditions d'exploitation des terres agricoles :

- Le développement des hameaux, préjudiciable à l'agriculture, devra être modéré.
- Le maintien des grands espaces agricoles productifs devra être facilité.
- Les choix d'urbanisation inscrits dans le SCoT ne devront pas provoquer un éclatement des terres d'exploitation ni rendre plus complexes les circulations agricoles et les conflits d'usage (proximité d'élevages notamment).
- Les circulations des engins agricoles devront être facilitées : ne pas créer d'obstacles (tels que des aménagements de voiries inadaptés au passage des gros engins agricoles).
- La vocation des bâtiments agricoles qui ne sont plus en activités devra pouvoir évoluer, dans le cadre de nouvelles affectations définies dans les documents d'urbanisme locaux (accueil de nouveaux logements, d'activités artisanales, ...) en fonction de la situation locale.
- L'urbanisation devra être raisonnée, avec un choix d'emprise et de forme limitant l'impact pour l'agriculture. Ne pas laisser d'enclave inexploitable.

#### ↳ **Pérenniser une production agricole diversifiée et de qualité.**

Les terrains classés en AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) « Coteaux du Vendômois » offrent un réel potentiel viticole. La réimplantation de la vigne y sera privilégiée.

L'élevage, la sylviculture entretiennent certaines zones humides. La poursuite de ces activités devra être encouragée. Le développement des peupleraies ne devra pas être favorisé.

### Orientations

#### ↳ Pérenniser les protections existantes.

De nombreux espaces naturels sur l'agglomération font l'objet de classification dans un but de préservation et/ou de mise en valeur. Il s'agira de pérenniser leur statut de protection.

Les principaux espaces naturels d'intérêt sur l'agglomération sont (*cf carte n° 8 des documents graphiques*) :

- la plaine alluviale et les coteaux du Loir de Meslay à Saint-Firmin-des-Prés ;
- la plaine alluviale de Naveil, Villiers-sur-Loir et Thoré-la-Rochette ;
- le coteau de Saint-Ouen ;
- le coteau de Rochambeau ;
- la forêt de Vendôme ;
- les pelouses calcaires à orchidées de la butte de Marcilly-en-Beauce.

Ces espaces naturels constituent des réserves biologiques, mais participent également au cadre et à la qualité de vie des populations. Ils sont classés au titre des **Z.N.I.E.F.F.** (Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique), des **sites protégés** (plaine de Meslay et coteau de Saint-Ouen), de **Natura 2000** (coteau de Rochambeau).

Une précédente Z.I.C.O. reconnue **Zone de Protection Spéciale** (Z.P.S.) par arrêté ministériel du 3 mars 2006 s'attache à la plaine de Beauce. Elle intéresse une partie Sud Est du territoire.

#### ↳ Renforcer la protection sur certains sites particuliers.

Des **ravines** descendant vers le Boulon sont menacées par une urbanisation anarchique. L'évolution de l'urbanisation devra être stoppée entre ces vaux afin de les préserver (*cf carte n°6 des documents graphiques*) .

#### ↳ Préserver les espaces naturels.

Les documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales) devront assurer la protection des espaces naturels indiqués précédemment. Il s'agit de tenir compte des zones de protection floristique et faunistique (Z.P.S., ZNIEFF, Natura 2000, ...) en précisant des modes de protection adaptés (classement N dans un PLU, ...).

Cette protection et la valorisation de ces espaces naturels ne devront pas conduire à une « sanctuarisation » des lieux.

#### ↳ **Développer des espaces de loisirs de qualité.**

La qualité piscicole du réseau hydrographique constitue un atout pour la région (cours d'eau et plans d'eau).

L'aménagement des accès aux sites naturels et touristiques dont la fréquentation est souhaitable pourra être réalisé (voies d'accès, stationnement, aires de pique-nique, ...), notamment sur les sites suivants :

- le plan d'eau du Vendômois
- les berges du Loir.

Le **plan d'eau du Vendômois** constitue un site à fort potentiel pour le développement d'activités touristiques et de loisirs. Ce site pourra accueillir divers aménagements légers de loisirs, dans le cadre d'une politique visant à préserver la qualité de son environnement.

Les **bords de Loir** présentent également un fort attrait pour le tourisme et les loisirs qu'il conviendra d'encourager. Cependant, le développement d'installations sauvages (cabanes précaires...) liées aux activités de loisirs viennent perturber l'ordonnancement des lieux. Des aménagements plus respectueux de ces espaces devront être programmés pour leur mise en valeur.

#### ↳ **Veiller à garder le caractère naturel des rivières en dehors des zones urbanisées.**

Ces milieux fragiles devront faire l'objet d'une attention particulière dans les documents d'urbanisme locaux afin de préserver leur richesse écologique et paysagère.

Les champs d'expansion des crues devront être préservés.

### Orientations

#### ↳ **Préserver les boisements.**

Les documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales) devront assurer la protection des espaces boisés dont les principaux sont les forêts de Fréteval, de Vendôme et de Meslay (cf carte n°8 des documents graphiques).

Les boisements présents sur le territoire sont variés et diversement menacés :

- les forêts de Fréteval et de Vendôme qui offrent une trame paysagère forte ;
- les boisements des coteaux qui permettent une lisibilité aisée du relief ;
- le bocage qui est menacé par la mécanisation et le remembrement ;
- les vergers, éléments paysagers caractéristiques de l'agglomération, qui sont menacés de disparition par l'abandon ou le manque d'entretien de ces parcelles ;
- les alignements de vieux fruitiers qui sont menacés par l'élargissement des chaussées et les rares replantations ;
- les trognes présentes notamment dans le Perche Vendômois.

Cette diversité devra être préservée.

Le développement des peupleraies qui soulignent la présence de l'eau mais ferment le paysage de la vallée ne devra pas être favorisé.

#### ↳ **Préserver les lisières boisées.**

Ces lisières constituent des zones de grande richesse faunistique et floristique en terme d'échange et de diversité (cf carte n°8 des documents graphiques).

Une zone tampon devra être programmée entre l'espace boisé et les futurs aménagements, notamment pour les forêts de Fréteval et de Vendôme.

Une marge de recul (50 mètres) devra être respectée pour la construction au contact des massifs forestiers, au regard d'une étude paysagère établie lors de la révision ou l'élaboration des documents locaux d'urbanisme.

#### ↳ **Prendre en compte le risque de feux de forêt.**

Une réflexion approfondie sur la défense incendie devra être menée.

#### ↳ **Limiter l'usage de ces espaces boisés.**

Des mises en valeur ne comportant pas de construction nouvelle sont envisageables si elles ne modifient pas les caractéristiques des lieux.

Dans ces espaces boisés, ne seront autorisés que les équipements liés à l'entretien et à la sécurité du massif boisé, ainsi que ceux qui visent à organiser les pratiques du tourisme et des loisirs de nature comme les aires d'accueil (stationnement, pique-nique,...) à proximité des chemins.

## 4 . OPTIMISATION DES RESSOURCES ET PREVENTION DES RISQUES



 **Gérer les ressources.**

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

### 1.1 – PROTEGER LES RESSOURCES EN 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. Les problèmes portent sur la présence de nitrate et d'atrazine. La pollution de la ressource est d'origine agricole.



#### ↳ **Protéger l'existant et diversifier la ressource en eau potable.**

Seuls deux points de captage sur 18 comptabilisés (et répartis sur 12 communes) sont protégés (périmètre de protection défini).

Certains captages devront être abandonnés (en raison de problèmes de qualité de la ressource). Les autres captages devront être protégés.

A terme se présentera la nécessité d'exploiter de nouveaux forages.

#### ↳ **Poursuivre les efforts en matière d'assainissement.**

La modernisation des systèmes d'assainissement est en cours. Des efforts devront être réalisés pour améliorer les réseaux actuels, poursuivre la définition des zonages d'assainissement ou gérer les assainissements autonomes

## **1.2 – GERER L'EXPLOITATION EN GRANULAT EN RESPECTANT L'ENVIRONNEMENT**

### *Orientations*

La Vallée du Loir est alluvionnaire. L'exploitation des sables et graviers sera conditionnée au réaménagement des sites à des fins agricoles, récréatives voire pédagogiques.

La prise en compte de l'environnement doit conduire à trouver in fine des modes de gestion doux combinant exploitation par l'homme et vie des écosystèmes.

## **1.3 – ENCOURAGER LE RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES**

### *Orientations*

Le recours aux énergies renouvelables devra être encouragé dans la construction. Les documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales) devront intégrer des règles spécifiques adaptées au développement des énergies renouvelables (exemple : préconiser une implantation des bâtiments tenant compte de leur exposition pour favoriser le développement de l'énergie solaire ...).

Le réseau hydrographique peut servir de support à la production d'une énergie hydraulique. Une telle orientation pourra entraîner la réadaptation de constructions ou mécanismes existants.

Pour les éoliennes, l'implantation s'appréciera en fonction des contraintes d'intégration :

- interdiction dans des sites sensibles du point de vue paysager et environnemental (périmètres ZNIEFF, Natura 2000 et Vallée du Loir) ;
- préservation des secteurs habités.

### 2.1 - MAITRISER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

En règle générale, l'évacuation des eaux pluviales doit être pensée dans les projets d'urbanisation, à l'instar de tous les autres réseaux (électricité, gaz, eau potable, ...).

Cette évacuation doit se faire en tenant compte des impacts sur l'aval en terme de débits et de qualité.



↳ **Respecter les règles de construction et d'entretien.**

- Maintenir l'entretien des réseaux de fossés (fauche, curage).
- Gérer les boisements de berge ou inciter à leur gestion.

↳ **Favoriser la maîtrise des eaux pluviales.**

- Favoriser et maintenir l'espace de liberté des cours d'eau.
- Conserver les zones humides pour leur intérêt hydraulique, allant souvent de pair avec un intérêt écologique et paysager.
- Conserver les fossés et les haies.

↳ **Préconiser des aménagements adaptés.**

Par exemple, des parkings semi-imperméabilisés, des retenues d'eau à la source (bassin d'orage, ...), ...



## 2.2 - 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 des Risques Inondation a été approuvé. Il fixe les conditions d'occupation et d'utilisation des sols en fonction des aléas qui les concernent.

La protection contre ce risque d'inondation renvoie à une problématique de gestion entre les zones aptes à accueillir un certain développement et les zones vouées à la rétention des eaux de crue.

Cette problématique renvoie aussi aux actions conduites par l'homme, telles que l'évolution des pratiques agricoles, le drainage, l'imperméabilisation des zones de développement. Toutes les communes doivent se sentir concernées par la gestion des eaux pluviales.

### Orientations

#### ↳ **Préserver les zones de fort aléa de toute urbanisation.**

La prise en compte du risque d'inondation lié au Loir se traduit par une inconstructibilité sur l'ensemble des zones de fort aléa et par une réorganisation de certains secteurs d'urbanisation (à Saint-Firmin-des-Prés par exemple).

#### ↳ **Permettre l'ouverture de certains espaces à des aménagements légers ouverts au public.**

Les zones inondables maintenues en espaces naturels pourront accueillir des espaces aménagés dédiés aux loisirs et ouverts au public.

#### ↳ **Renforcer la maîtrise des eaux pluviales.**

La recherche de solutions alternatives est érigée en principe (voir le point précédent).

## 2.3 - PRENDRE EN COMPTE LES AUTRES RISQUES (INDUSTRIELS ET NATURELS)

### Orientations

Les risques industriels recensés sur le territoire de l'agglomération vendômoise devront être pris en compte dans les documents d'urbanisme locaux et dans les opérations d'aménagement.

De même, le risque de retrait-gonflement d'argile devra être pris en compte.

Une réflexion approfondie sur la défense incendie devra être menée (risque d'incendie de forêt).

## 2.4 - GERER LES NUISANCES SONORES

### Orientations

↳ Les nuisances sonores devront être maîtrisées :

- en prônant des principes protégeant l'habitat (insonorisation des bâtiments, respect de marges de recul, ...),
- en travaillant sur la localisation des équipements et des infrastructures générant ce type de nuisance.