



Sommaire

Sommaire détaillé.....	p.1
Introduction.....	p. 4
1. Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés.....	p. 5
2. Les espaces et sites naturels et urbains à protéger.....	p. 11
3. Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers.....	p. 16
4. Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux.....	p. 19
5. Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la desserte en transports collectifs.....	p. 23
6. Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et des autres activités économiques.....	p. 29
7. Les objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville.....	p. 37
8. Les objectifs relatifs à la prévention des risques.....	p. 41
9. Les grands projets d'équipements et de services nécessaires à la mise en œuvre du schéma.....	p. 46
Annexes.....	p. 49
Bibliographie.....	p. 55



	Maintien des grands équilibres entre les espaces à vocation urbaines, agricoles et naturels	Maîtrise de l'étalement urbain / renouvellement urbain	Mixité urbaine et sociale	Maîtrise des besoins de déplacements, diversification des modes	Préservation et valorisation des espaces naturels et construits sensibles	Maîtrise du développement économique, touristique et commercial	Protection des paysages	Préservation de la ressource énergétique / Prévention des risques et des nuisances
1. LES ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE ET DE LA RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISES								
1.1. Assurer une meilleure répartition des hommes sur le territoire	p. 6		p. 6				p. 6	
1.2. Renforcer le rôle des pôles relais	p. 7			p. 7		p. 7		
1.3. Favoriser le renouvellement urbain		p. 8						
1.4. Aménager le territoire dans une logique de développement durable				p. 9			p. 9	p. 9/10
2. LES ESPACES ET SITES NATURELS ET URBAINS A PROTEGER								
2.1. Protéger et valoriser le patrimoine naturel blésois	p. 12/13				p. 12	p. 13		
2.2. Les espaces agricoles à préserver	p. 14	p. 14			p. 14			
2.3. Les espaces urbains à préserver et à valoriser					p. 15			
3. LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE LES ESPACES URBAINS ET A URBANISER ET LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS								
3.1. Pour une gestion économe de l'espace	p. 17	p. 17			p. 17			
3.2. Pour une protection accrue des espaces naturels, agricoles et forestiers	p. 18				p. 18			
4. LES OBJECTIFS RELATIFS A L'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT ET A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX								
4.1. Développer et diversifier le parc de logements en adéquation avec les besoins des populations du Blésois			p. 20	p. 20				p. 20
4.2. Développer et rééquilibrer l'offre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire			p. 22					
5. LES OBJECTIFS RELATIFS A LA COHERENCE ENTRE L'URBANISATION ET LA DESSERTE EN TRANSPORTS COLLECTIFS								
5.1. Règles générales				p. 24				



5.2. Développer les transports en commun				p. 25				
5.3. Mieux articuler l'urbanisation et la desserte par les transports collectifs				p. 26				
5.4. Limiter la congestion due aux déplacements domicile-travail				p. 27		p. 27		
5.5. Favoriser l'intermodalité des transports				p. 28				
6. LES OBJECTIFS RELATIFS A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL, AUX LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES COMMERCES ET DES AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES								
6.1. Prescriptions générales						p. 30		
6.2. Principes généraux de création et d'extension des zones d'activités		p. 30			p. 30	p. 30		
6.3. Organiser le développement des zones d'activités en fonction de l'accessibilité aux infrastructures routières et ferroviaires				p. 31		p. 31		p. 31
6.4. Pour une offre commerciale équilibrée			p. 32/33			p. 32/33		
6.5. Permettre l'accueil d'activités contraignantes				p. 34		p. 34		p. 34
6.6. Valoriser l'offre touristique					p. 35	p. 35		
6.7. Préserver l'activité agricole	p. 36					p. 36		
7. LES OBJECTIFS RELATIFS A LA PROTECTION DES PAYSAGES ET A LA MISE EN VALEUR DES ENTREES DE VILLE								
7.1. Promouvoir un paysage urbain de qualité en adoptant une réflexion globale « entrées de ville »	p. 38				p. 38		p. 38	
7.2. Préserver les coteaux et la qualité visuelle des paysages depuis le val	p. 39				p. 39		p. 39	
7.3. Prendre en compte le potentiel paysager des cours d'eau					p. 40		p. 40	
8. LES OBJECTIFS RELATIFS A LA PREVENTION DES RISQUES								
8.1. Prévenir les risques naturels								p. 42
8.2. Prévenir les risques technologiques						p. 43		p. 43
8.3. Prévenir les risques pour la santé publique				p. 44				p. 44/45
9. LES GRANDS PROJETS D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES, EN PARTICULIER DE TRANSPORT, NECESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DU SCHEMA								
9.1. Les projets routiers nécessaires au développement de Blois				p. 47/48				
9.2. Les projets routiers non prévus par le SCoT				p. 48				



Introduction

Le document d'orientation a vocation à **traduire concrètement et juridiquement les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable** en définissant les **prescriptions réglementaires** permettant sa mise en œuvre. Il définit l'organisation générale de l'espace, les politiques d'aménagement et de développement, les stratégies en matière d'équilibre social, d'urbanisation, de transports, d'équipements, de protection de l'environnement...

C'est le seul document dans le rapport de SCOT qui revêt une **dimension prescriptive**. Le SCOT s'impose donc aux autres documents d'urbanisme : c'est sur la base de ces orientations que s'établira la **compatibilité des PLU**, cartes communales, PLH, PDU, etc. mais aussi des ZAC, ZAD, autorisations d'urbanisme commercial, lotissements...

Le Document d'Orientation **ne peut ni empiéter sur les champs de compétence des documents qui doivent lui être compatibles**, ni les remplacer.

Le document d'orientation est assorti de **documents graphiques** qui ont la même **valeur juridique** que le document écrit. Les orientations développées doivent porter strictement sur les points abordés par l'article R. 122-3 du Code de l'urbanisme.

Article R. 122-3. – Code de l'urbanisme

« Le document d'orientation, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, précise :

- 1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés ;
- 2° Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation ;
- 3° Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers ;
- 4° Les objectifs relatifs, notamment :
 - a) A l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux ;
 - b) A la cohérence entre l'urbanisation et la desserte en transports collectifs ;
 - c) A l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques ;
 - d) A la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville ;
 - e) A la prévention des risques ;
- 5° Les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs.

Il peut, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 451-5.

Il peut, en outre, définir les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en œuvre du schéma.

Lorsque les documents graphiques délimitent des espaces ou sites à protéger en application du 2° ci-dessus, ils doivent permettre d'identifier les terrains inscrits dans ces limites ».



1.

***LES ORIENTATIONS GENERALES
DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE
ET DE LA RESTRUCTURATION DES ESPACES
URBANISES***



Assurer une meilleure répartition des hommes sur le territoire

Développer une offre de logements au nord de la Loire est un des éléments majeurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Prescriptions :

- ✓ **L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains pour des secteurs d'habitat se fera en priorité au nord de la Loire dans le respect de l'agriculture et du site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et de ses franges paysagères, qu'il convient de préserver (vues depuis chaque rive vers l'autre rive, crêtes des coteaux...)**
- ✓ **L'urbanisation à dominante d'habitat au nord de la Loire se fera prioritairement dans des communes desservies par les transports collectifs et offrant un niveau d'équipements et de services satisfaisant.**
- ✓ **Les extensions urbaines des communes du SIAB se feront dans le respect de l'identité historique, architecturale et paysagère de ces communes.**
- ✓ **Les opérations d'aménagement d'ensemble, à l'échelle du territoire, devront tenir compte du principe de mixité urbaine, sociale, intergénérationnelle et entre valides et handicapés.**



Renforcer le rôle des pôles relais

L'objectif des pôles- relais est d'offrir au sein d'un même espace urbanisé, habitat, équipements, services et commerces de proximité aux habitants de ce pôle et des communes qui sont en relation avec ce pôle.

Cinq pôles relais sont identifiés : Bracieux, Herbault, Mont-près-Chambord, Onzain et Saint-Laurent-Nouan.

Prescriptions :

- ✓ **En dehors du développement prioritaire des communes situées au nord de la Loire, les pôles relais devront accueillir de l'habitat.**
- ✓ **Le commerce et les services de proximité doivent y être maintenus et développés.**

Des opérations en faveur du commerce et de l'artisanat doivent être encouragées si nécessaire.

- ✓ **Des équipements structurants pourront être implantés sur ces communes** notamment des équipements d'animation intergénérationnel.
- ✓ **Ces communes devront impérativement accueillir des logements aidés.**
- ✓ **Les transports collectifs doivent y être développés.**
- ✓ **Pour répondre aux besoins locaux, les documents d'urbanisme des pôles relais doivent prévoir, si nécessaire, des réserves de terrains suffisantes pour accueillir des équipements et des services supplémentaires** dans le respect des paysages et du patrimoine.



Favoriser le renouvellement urbain

Le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité le renouvellement de la ville et des villages sur eux-mêmes.

Prescriptions :

- ✓ **L'urbanisation doit en priorité favoriser la réhabilitation des quartiers anciens ou en déshérence.**
- ✓ **Réinvestir des friches urbaines et construire en priorité dans les « dents creuses » dans le respect de l'identité des bourgs et des communes** c'est-à-dire en veillant également à préserver les coupures vertes nécessaires entre hameaux, et les espaces verts intracommunaux.

Ainsi, dans le cadre de la modification ou de la révision des POS ou PLU et pour l'élaboration des cartes communales, il faudra procéder à une **analyse des parcelles vides dans le secteur U, des logements vacants et des logements à réhabiliter.**

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains ne pourra être envisagée que si les résultats de cette analyse la **justifient**, ce afin de lutter contre la consommation excessive d'espace.

- ✓ **Afin de renforcer l'attractivité résidentielle du centre ville de Blois, des opérations doivent être menées pour réduire la vacance et rééquilibrer qualitativement et quantitativement l'offre de logements.**
- ✓ **Ce développement doit intégrer les espaces publics, les services, les équipements nécessaires au développement de la vie locale.**



Aménager le territoire dans une logique de développement durable

Il est important de conjuguer environnement et aménagement afin de pérenniser la qualité et la diversité des espaces naturels du Blésois.

Prescriptions :

- ✓ **Les grandes opérations d'aménagement, qu'elles concernent la mise en place d'équipements et de services, ou le développement de sites d'activités ou de secteurs à dominante d'habitat, doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions et leur implantation ainsi que dans la réalisation des espaces publics, où les matériaux durables et à faible consommation d'énergie, tels que la pierre naturelle, seront recherchés.**

- ✓ **Valoriser les modes doux ou alternatifs à la voiture.**

Les opérations d'aménagement de secteur à dominante d'activité ou d'habitat devront créer les conditions favorables à la circulation, l'accueil des cyclistes et au stationnement des vélos.

- ✓ **Favoriser le développement des énergies renouvelables.**

Il est urgent d'encourager la diversification de la consommation énergétique en promouvant les énergies renouvelables :

- Energie solaire,
- Géothermie,
- Filière bois,
- Production de biocarburants,
- Etc.



✓ **Les économies d'énergies doivent tenir une place centrale dans la gestion des collectivités au cours des prochaines années.**

Toute forme d'économie d'énergie devra être mise en œuvre.

La procédure « Haute Qualité Environnementale » (HQE) devra être encouragée.

Elle repose sur une réflexion globale sur les incidences d'un projet sur toute sa durée de vie, depuis sa conception jusqu'à sa démolition. Elle intègre une démarche visant à préserver l'environnement, la qualité de vie des individus, dans l'esprit de la notion du concept de développement durable.

Cette démarche pourra être initiée par les communes dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement.

Il convient d'amener les collectivités à réaliser des **économies d'énergie** notamment dans le cadre de bonnes pratiques en matière d'éclairage public (ANNEXE 1).

Ainsi, dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de modification de l'éclairage public, l'emploi de « bonnes » sources lumineuses devra être recherché. Cette démarche permettra de faire des économies d'énergie et d'atténuer la pollution lumineuse.





Protéger et valoriser le patrimoine naturel blésois

Le Blésois présente une grande diversité de milieux naturels (des écosystèmes forestiers, de la forêt de Chambord à la Sologne, l'écosystème ligérien, ...), pour la plupart d'une grande richesse écologique.

L'enjeu est donc de protéger et de valoriser ces espaces sans pour autant en faire des « sanctuaires » où l'homme n'aurait plus accès.

Prescriptions :

✓ **Préserver et valoriser les continuums écologiques inventoriés dans l'Etat Initial de l'Environnement :**

- La connexion fonctionnelle entre la forêt de Blois et celle de Russy,
- La vallée de la Cisse,
- Les corridors de déplacement au sein de la Gâtine Tourangelle,
- L'hydrosystème remarquable des quatre vallées,
- Les connexions vers les plaines du nord-est de l'agglomération de Blois,
- La connexion entre la forêt de Russy et la forêt de Boulogne.

Ainsi **des continuités doivent être assurées en les préservant de toute urbanisation**, dans les conditions suivantes :

- En milieu agricole, il conviendra de préserver le parcellaire agricole ouvert en adéquation avec les pratiques agricoles.
- Entre les domaines forestiers, un corridor de 400 à 500 mètres de largeur est recommandé.
- Pour le réseau hydrographique, il est indispensable de préserver le cours d'eau et sa ripisylve, en délimitant une bande de 50 mètres de part et d'autre.
- En milieu urbanisé, les continuités existantes devront être préservées.

L'impact de toute nouvelle infrastructure routière devra être évalué.



Prescriptions :

- ✓ **Amélioration de la qualité de l'eau** sur l'ensemble du périmètre du SCOT est un objectif à atteindre. Le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leurs richesses paysagères, écologique, faunistique et floristique représente un enjeu fort.

- ✓ **Veiller à garder le caractère naturel des rivières en dehors des zones urbanisées.**

L'ensemble des travaux réalisés dans le lit majeur et en particulier sur les berges (curage, calibrage, réaménagement, ...) doivent obligatoirement tenir compte de la richesse faunistique, floristique ainsi que de la qualité paysagère de ces milieux fragiles.

Les champs d'expansion des crues doivent être préservés.

- ✓ **Maintenir les espaces naturels de transition entre la forêt et l'espace urbain.**

Les lisières de forêt doivent être préservées et rester des **espaces « tampon »** entre la forêt et l'urbanisation.

- ✓ **Tenir compte des zones de protection floristique et faunistique (ZICO, ZNIEFF, Natura 2000, réserve naturelle, ...) dans les documents d'urbanisme.**

Les documents d'urbanisme devront définir des **modes de protection adaptés** pour tout ou partie de ces zones.

Les ZNIEFF peuvent faire l'objet d'un classement en zone N dans les PLU. Les communes concernées par une Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) devront veiller à délimiter et préserver des espaces naturels nécessaires à la migration des oiseaux.

- ✓ **Canaliser le flux touristique dans les espaces naturels d'intérêt écologique.**

Il faut maîtriser les espaces ouverts au public et canaliser la fréquentation sur les différents sites.

Il faut encourager la conservation, la restauration ou la création de chemins pédestres dans ces espaces, ainsi que le développement de circuits de randonnée. Ces actions peuvent s'accompagner d'une politique de sensibilisation du public aux écosystèmes protégés.

Les itinéraires d'accès à ces espaces doivent être valorisés.



Les espaces agricoles à préserver

Le territoire du Blésois bénéficie d'une production agricole diversifiée et de qualité, avec notamment la présence de cinq appellations d'origine contrôlée. Cependant le développement de l'urbanisation provoque le mitage des parcelles agricoles et leur transformation en friches par abandon.

L'enjeu est donc de protéger les espaces productifs et les espaces compris dans une aire AOC.

Prescriptions :

- ✓ **Protéger les terres agricoles offrant la plus grande valeur agronomique** ainsi que présentant une valeur paysagère et patrimoniale..
- ✓ **Lutter contre les friches agricoles.**

Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, on veillera à ne pas isoler des surfaces agricoles, en préservant la continuité des parcelles et en facilitant leur accès aux engins agricoles.

- ✓ **Préserver les espaces agricoles inclus dans une zone AOC.**

Dans les communes couvertes par une Appellation d'Origine Contrôlée, les surfaces agricoles devront être préservées dans la mesure du possible.

- ✓ **Protéger et valoriser le patrimoine bâti rural** ainsi que les espaces naturels et agricoles environnants.



Les espaces urbains à préserver et à valoriser

Le territoire du Blésois possède un patrimoine architectural remarquable. Au-delà des éléments connus de tous (vallée et châteaux de la Loire, centre-ville de Blois, etc.), il existe aussi de multiples architectures qui témoignent d'une identité locale et qui doivent être conservées tant pour leur intérêt esthétique qu'historique.

L'enjeu est donc de répertorier, préserver et valoriser ces éléments remarquables

Prescriptions :

✓ **Protéger les secteurs urbains d'intérêt esthétique, architectural ou historique.**

Dans le cadre de la révision de leur document d'urbanisme, les communes devront :

- réaliser un **inventaire** du patrimoine communal ;
- déterminer le cas échéant, dans le zonage de leur document d'urbanisme, les mesures afin de préserver certains éléments du bâti;
- réfléchir sur les modes de réutilisation possibles.

L'urbanisation en continuité de ces secteurs devra **respecter les caractéristiques du bâti existant** et maintenir les jardins et ouvertures visuelles participant à la qualité du tissu urbain existant.

Cette prescription est renforcée pour l'urbanisation en continuité de secteurs de protection urbains : ZPPAUP de Saint-Dyé-sur-Loire, ...

Une réflexion devra être engagée sur l'aide à apporter aux communes pour réaliser cette analyse.

✓ **Préserver et valoriser les cœurs de village.**

Les procédures de réhabilitation des bourgs doivent être encouragées. Elles pourront passer par un traitement qualitatif de l'espace avec notamment un réaménagement des espaces centraux et un enfouissement des réseaux.

Il faut également veiller à redonner leur place aux piétons, aux cyclistes, aux enfants et aux handicapés, et à assurer leur sécurité tout en évitant le cloisonnement des circulations.



3.

***LES GRANDS EQUILIBRES
ENTRE LES ESPACES URBAINS ET A URBANISER
ET LES ESPACES NATURELS,
AGRICOLES ET FORESTIERS***



Pour une gestion économe de l'espace

Le Projet d'Aménagement de Développement Durable a fixé un objectif majeur à savoir **endiguer l'étalement urbain**.

Ainsi, que ce soit pour créer de nouveaux secteurs à dominante d'habitat comme pour agrandir ou développer de nouveaux sites d'activités, il est indispensable d'économiser l'espace.

Prescriptions :

- ✓ **Il faut en priorité réhabiliter et poursuivre la composition des villes et villages dans le cadre de l'existant.**

La réhabilitation de l'habitat ancien, la reconquête de friches industrielles ou urbaines, la construction dans les « dents creuses » participent à cet objectif de gestion économe de l'espace.

- ✓ **Prévoir en priorité l'urbanisation à dominante habitat en continuité des secteurs déjà urbanisés tout en préservant les espaces paysagers qualitatifs, ou dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.**
- ✓ **Privilégier le développement de formes d'habitat plus denses et moins consommatrices d'espace (ANNEXE 2).**
- ✓ **La transformation des espaces agricoles, naturels ou boisés du Blésois en zones à urbaniser doit être maîtrisée et raisonnée, en veillant à préserver des coupures vertes, futurs parcs urbains, ou zones agricoles et paysagères nécessaires au bien être et à la qualité de vie des habitants, ainsi qu'à la qualité du cadre de vie.**



🌿 Pour une protection accrue des espaces naturels, agricoles et forestiers

La maîtrise de l'étalement urbain a aussi pour objectifs d'éviter le mitage des terres agricoles, premier pas vers la déprise agricole et l'apparition de friches, et d'assurer une meilleure protection des espaces naturels et forestiers.

Prescriptions :

✓ Protéger les espaces d'intérêt écologique et paysager majeurs.

Pour cela les **lisières de forêt** doivent être protégées. Ces espaces doivent absolument rester des **espaces « tampon »** entre la forêt et l'urbanisation. Ces zones doivent avoir des fonctions agricoles ou récréatives compatibles avec leur rôle écologique de lisière.

La délimitation précise de cet espace « tampon » à préserver se fera par l'intermédiaire des PLU ou des cartes communales, prenant prioritairement en compte les réalités foncières des communes dont le territoire est majoritairement boisé.

Par ailleurs, les espaces paysagers naturels qualitatifs devront également être pris en compte et préservés de toute urbanisation. Les points de vue sur le patrimoine architectural (entrées de villages, point de vue sur l'église, châteaux, etc.) devront être identifiés et préservés par ces espaces tampons.

✓ Prendre en compte la dimension économique de l'agriculture dans le développement des espaces à urbaniser, des équipements et des infrastructures. De même, compte tenu du contexte économique difficile de la viticulture et de la pression foncière qui pèse sur ces terres, une attention particulière devra être portée pour que l'urbanisation ne fragilise pas d'avantage cette filière.

✓ Veiller au maintien des continuités des espaces agricoles et penser à une bonne organisation des espaces agricoles.

De même, les documents d'urbanisme devront prendre en compte les besoins de déplacement des véhicules agricoles.

✓ Accueillir les activités agricoles et viticoles dans des espaces adaptés.

✓

Les activités agricoles dont les activités hors-sol, doivent prioritairement être **accueillies dans des secteurs compatibles avec leur fonctionnement**, leur **impact sur l'environnement** et leurs **besoins de desserte** par les transports de marchandise.



4.

***L'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT
ET LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX***



Développer et diversifier le parc de logements en adéquation avec les besoins des populations du Blésois

La baisse du nombre moyen de personnes par ménage, conjuguée aux phénomènes de décohabitation et de vieillissement de la population, a contribué à diversifier la demande de la population en matière de logement, tant au niveau du type que de la taille ou du loyer.

L'enjeu est donc d'adapter l'offre du parc afin de satisfaire les besoins de la population tout en intégrant les objectifs de mixité sociale et de développement durable dans l'esprit de la loi SRU.

Prescriptions :

- ✓ **Construire 480 à 660 logements (résidences principales) par an sur l'ensemble du territoire du SIAB jusqu'à l'horizon 2015.**

Les objectifs de réalisation des divers types de logements et leur localisation seront définis dans un **Programme Local de l'Habitat (PLH)**. Il serait pertinent que l'ensemble du territoire soit couvert par des PLH.

- ✓ **Diversifier la nature de l'habitat :**

- Encourager une offre d'accession de qualité adaptée qui s'adresse aux différentes catégories sociales présentes sur le territoire notamment les personnes âgées ;
- Encourager l'offre locative à loyer intermédiaire dans le parc privé, notamment dans les communes périurbaines.

- ✓ **Diversifier la typologie de l'habitat :**

- Encourager, pour le parc privé et public, la construction d'habitat moins consommateur d'espace tout en offrant une bonne qualité de vie ;
- Offrir des typologies de logements adaptés en terme de superficie : logement de plus petite taille pour l'accueil des personnes seules, des primo accédants et des personnes âgées ;
- Dans les opérations d'ensemble, prévoir des **logements accessibles mais aussi « adaptables » pour les personnes à mobilité réduite** (ascenseur, agencement des pièces, etc ...).



Prescriptions :

✓ Mieux intégrer l'objectif de développement durable dans la construction des nouveaux logements :

- Encourager le développement de programmes de logements visant à l'économie d'énergie (meilleure isolation, ...) et à l'utilisation des énergies renouvelables. Ces programmes pourront s'inscrire dans une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE).
- Veiller à la desserte par les transports collectifs des nouvelles constructions.
- Intégrer, dès l'origine du projet, l'accessibilité des nouvelles constructions par les modes de déplacements doux



Développer et rééquilibrer l'offre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire

Alors que le territoire du SCoT comptait environ 10 000 logements sociaux en 2003 (22% du parc des résidences principales), il est prévu la construction de 1585 logements d'ici 2010, sur le périmètre d'Agglopolys dans le cadre des procédures du Projet de Renouvellement Urbain (PRU) et du Plan de Cohésion Sociale.

L'enjeu est donc d'intégrer au mieux ces logements dans le tissu urbain en favorisant la mixité sociale, et à long terme d'aller vers une meilleure répartition des logements aidés sur l'ensemble du territoire du SCoT.

Prescriptions :

- ✓ **Atteindre l'objectif de création/construction ou réalisation de 1585 logements locatifs aidés à l'horizon 2010 pour Agglopolys.**
- ✓ **Mieux répartir les logements locatifs aidés sur l'ensemble du territoire du SIAB afin d'éviter leur concentration.**
- ✓ **Favoriser une mixité sociale, urbaine, intergénérationnelle, et entre valides et handicapés.**



5.

***LA COHERENCE ENTRE
L'URBANISATION ET LES DEPLACEMENTS***



Règles générales

Prescriptions :

- ✓ **L'approche globale concernant les déplacements doit être envisagée dans le cadre de l'élaboration d'un Plan de Déplacement Urbain (PDU) à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Blois.**

- ✓ **De manière générale, il convient d'étudier lors de la révision ou de l'élaboration des documents d'urbanisme, les incidences sur les déplacements de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'habitat, d'activités industrielles ou commerciales.**



Développer les transports en commun

Le diagnostic a montré que les transports en commun n'étaient que peu utilisés par les Blésois. Pourtant les transports collectifs représentent une alternative à la voiture qu'il faut encourager parce qu'ils peuvent permettre de désengorger le trafic, notamment au niveau du franchissement des ponts, et de lutter contre l'effet de serre.

L'enjeu est donc de mettre en place des politiques pour à la fois développer l'offre de transports en commun et inciter les Blésois à les utiliser plus fréquemment.

Prescriptions :

✓ **Améliorer la compétitivité du transport collectif urbain.**

Peuvent être notamment envisagés :

- le cadencement des lignes ;
- le développement de sections de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) pour les lignes les plus fréquentées et sur des tronçons de route suffisamment larges afin d'améliorer la vitesse commerciale des transports urbains ;
- une réorganisation du réseau de transport urbain en lien avec le rééquilibrage nord/sud du territoire.

✓ **Mettre progressivement en place des solutions alternatives à la voiture particulière qui incitent les Blésois à utiliser les transports collectifs.**

Peuvent être envisagés :

- la requalification d'une partie de la voirie au profit des transports collectifs et des modes de circulation doux ;
- l'élargissement des zones piétonnes.



Mieux articuler l'urbanisation et la desserte par les transports en commun

Afin de limiter l'utilisation de la voiture, il faut « rapprocher » les habitants du périmètre du SCoT des transports collectifs, et cela passe par une articulation entre les politiques d'habitat et de déplacement. L'objectif est double :

- Mettre en place un « traitement préventif » : il consiste à s'interroger sur les transports collectifs avant que ne commence le processus de construction ;
- Et aussi un « traitement correctif » : il consiste à réorganiser les transports afin d'obtenir une certaine équité pour l'ensemble du territoire.

L'enjeu est que chaque usager ait le choix de son mode de déplacement ; cela suppose entre autres un accès relativement rapide à un moyen de transport en commun pour chacun.

Prescriptions :

- ✓ **Accompagner toute nouvelle urbanisation d'une réflexion sur la desserte par les transports en commun.**

Toute nouvelle opération d'aménagement d'envergure devra être accompagnée d'une étude de la desserte du secteur par les transports collectifs.

- ✓ **Privilégier la construction dans des secteurs desservis par les transports urbains pour le périmètre d'Agglopolys.**

Les documents d'urbanisme devront privilégier en premier lieu la densification du tissu urbain déjà desservi par des lignes de transports en commun. Cela augmentera la productivité de ces lignes en renforçant le potentiel de clientèle existant, et permettra d'augmenter la fréquence de la desserte.

- ✓ **Renforcer le rôle des pôles-relais en développant les transports interurbains (cars, TER, ...) :**

- Considérer le **transport à la demande** entre les communes et les pôles- relais comme une alternative ;
- **Mettre en adéquation la fréquence** des lignes interurbaines entre Blois et les pôles relais en fonction de leur développement.



limiter la congestion de la circulation due aux déplacements domicile - travail

La voiture est le principal moyen de transport utilisé par les actifs du territoire blésois. Cette utilisation massive conjuguée au problème du franchissement de la Loire provoquent une congestion de la circulation.

L'enjeu est donc de limiter l'usage de la voiture dans les déplacements domicile – travail tout en proposant des alternatives aux usagers (transports en commun, modes doux).

Prescriptions :

✓ **Encourager la mise en place de Plans de Déplacements d'Entreprises (PDE).**

Ils permettront d'améliorer les déplacements liés aux activités professionnelles et de développer des alternatives à la voiture ainsi que du covoiturage.

Un PDE peut, par exemple, être **envisagé pour la Zone d'activités Nord de Blois ou sur le quartier administratif** au vu du nombre de salariés qui y travaillent. Son élaboration nécessite des études préalables, des enquêtes sur le co-voiturage et une concertation entre l'ensemble des acteurs du transport, les chambres consulaires, les chefs d'entreprises et les salariés.

✓ **Etudier la création de parcs relais en périphérie de l'agglomération Blésoise.**

La création de parcs-relais, où les usagers pourraient y stationner leur véhicule, permettrait de fluidifier la circulation sur les ponts aux heures de pointe.

✓ **Encourager l'utilisation du vélo dans les déplacements domicile – travail :**

Cet encouragement peut passer par la création de parcs à vélos sécurisés dans les aires d'emploi et le développement de pistes cyclables identifiées le long des axes menant aux principales zones d'emploi, à la gare et aux parcs relais tout en veillant à ne pas créer des dispositifs techniques antinomiques avec la préservation du patrimoine et la qualité des espaces publics.



Favoriser l'intermodalité des transports à partir de la gare de Blois

Actuellement, la concurrence entre la voiture et les autres modes de déplacement ne favorise pas la pratique multimodale.

L'enjeu est de rendre la combinaison des autres modes de transport plus intéressante en terme de coûts et de temps que l'utilisation seule de la voiture pour se rendre dans un lieu.

Prescriptions :

- ✓ **Favoriser l'accessibilité à la gare ferroviaire de Blois en aménageant ses abords de manière à permettre l'intermodalité.**

L'enjeu de l'accessibilité à la gare de tous les modes de déplacement devra être pris en compte dans le projet de restructuration de la gare, de manière à ce que le gain de temps réalisé par l'utilisation conjuguée de deux modes de transport ne soit pas handicapé par une rupture de charge.

Un intérêt particulier doit être porté à la **sécurisation** des accès pour les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite.

- ✓ **Prévoir des itinéraires sécurisés pour les circulations douces leur permettant de relier depuis la gare les principaux équipements, les zones d'activités et les zones d'habitat.**



6.

***L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL,
ET LA LOCALISATION PREFERENTIELLE
DES COMMERCES
ET DES AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES***



Prescriptions générales

Prescriptions :

- ✓ Créer des synergies avec les deux grandes métropoles régionales, Tours et Orléans, dans un esprit de complémentarité pour favoriser le développement économique du territoire du Blésois.
- ✓ S'appuyer sur les grands réseaux d'infrastructures de transport afin d'améliorer le potentiel de développement du territoire du Blésois.

Principes généraux de création et d'extension des zones d'activités

Prescriptions :

- ✓ Les potentialités de renouvellement urbain par la reconversion de friches industrielles, commerciales ou militaires, doivent être exploitées en priorité dans le développement de zones d'activités économiques.
- ✓ Il est nécessaire de ne pas participer à une extension linéaire de l'urbanisation.
- ✓ Il convient de ne pas situer les futures zones d'activités dans des zones à préserver de toute urbanisation (continuum écologique, zones inondables, crêtes de coteau, lisières de forêt, espaces agricoles à conserver, espaces paysagers et patrimoniaux qualitatifs...).
- ✓ Les principes de développement durable, en matière de gestion des déchets, des risques, de l'insertion des bâtiments dans le paysage, soient des éléments recommandés dans un schéma des charges de la zone.



Organiser le développement des zones d'activités en fonction de l'accessibilité aux infrastructures routières et ferroviaires.

Prescriptions :

- ✓ **Afin de faciliter les transports de marchandises et limiter les nuisances pour les habitants, les zones d'activités doivent en priorité être développées ou étendues en fonction de leur accessibilité.**
- ✓ **Renforcer la zone d'activités située au nord de l'agglomération Blésoise.**

Pour le **secteur situé au sud de l'autoroute** (zone d'activités de Blois nord), **continuer à développer cet espace** dans les limites suivantes :

- Le développement des activités vers l'est de la zone ne sera pas autorisé au-delà de la future déviation de la Chaussée Saint Victor.
- A l'ouest, le développement de la zone sera conditionné au bouclage du contournement de Blois.

Pour le **secteur Euro –Val de Loire**, continuer à développer cette zone d'activités en s'appuyant notamment sur l'embranchement fer. Implanter prioritairement dans ce secteur, des activités susceptibles d'utiliser la voie ferrée pour le transport de marchandises notamment.

- ✓ **Maîtriser le développement de la zone d'activités de la Communauté de Communes Beauce-Val de Cisse** située à Herbault en fonction de :
 - l'amélioration des relations entre l'échangeur d'Autrèche et la commune
ou
 - la création de la déviation Saint-Sulpice/ Saint-Lubin
ou
 - la création d'un second échangeur à l'ouest de Blois
- ✓ **Tenir compte des nouveaux accès à l'A85 pour ouvrir ou développer des zones artisanales et industrielles au sud de la Loire.**



Pour une offre commerciale équilibrée

Afin de mieux équilibrer l'offre commerciale dans le Blésois, il est important de :

- Revitaliser le centre ville pour conforter sa zone de chalandise ;
- Maîtriser l'extension des grands pôles commerciaux de périphérie ;
- Renforcer et moderniser les pôles commerciaux secondaires.

Prescriptions :

- ✓ **Le commerce de centre ville a besoin d'être renforcé notamment à travers l'implantation d'enseignes nationales génératrices de flux voire de l'installation d'une « locomotive ».**
- ✓ **Il est nécessaire de repenser le cadre, l'aménagement urbain et la répartition des commerces afin de favoriser une réappropriation de l'ensemble du centre.**
- ✓ **Il convient de limiter l'extension des deux pôles commerciaux de périphérie (les Sablons au sud et les Couratières, Blois 2, au nord).**

Le site des Sablons, dont le déplacement et la requalification sont nécessaires, fera l'objet d'une urbanisation commerciale maîtrisée.



- ✓ **La création d'un troisième pôle majeur n'est pas nécessaire, que ce soit ex-nihilo ou par grossissement d'un pôle existant.**
- ✓ **Les commerces des bourgs doivent être maintenus et valorisés notamment dans les pôles relais du territoire.**
- ✓ **Il n'est pas souhaitable de créer des quartiers monofonctionnels éloignés des lieux de vie. Le commerce et les services de proximité devront être intégrés dans le cadre de la création de nouveaux quartiers.**



Permettre l'accueil d'activités « contraignantes » sur le territoire du Blésois

Le Blésois doit accueillir sur son territoire :

- **Des activités « contraignantes »** nécessitant des zones réservées, relativement éloignées des zones d'habitat car elles peuvent générer des nuisances et bien desservies par de grandes infrastructures pour le passage de camions : dépôts de matériaux, BTP, équipements nécessaires à l'activité agricole, activités générant des risques, etc.
- Au moins un **parc technologique Haute Qualité Environnementale pour le traitement des déchets** (DIB, DEEE, etc.).

Prescriptions :

- ✓ **Ces activités doivent être regroupées et non dispersées sur l'ensemble du territoire.**
- ✓ **Il serait intéressant de positionner un site au nord de la Loire et un autre au sud.**

Ces sites devront être :

- facilement accessibles,
- se situer en dehors des zones de contraintes environnementales fortes,
- à bonne distance des secteurs résidentiels.



Valoriser l'offre touristique

Il est évident que le patrimoine constitué par les châteaux est très attractif, cependant le caractère remarquable des sites naturels comme la vallée de la Cisse et la seule présence de la Loire devraient permettre de **générer une fréquentation touristique supérieure** à celle que l'on connaît aujourd'hui.

Prescriptions :

- ✓ **Continuer dans la voie de la création d'itinéraires touristiques et de mise en réseau des zones d'accueil touristique** en s'appuyant sur le fort potentiel de développement du tourisme lié à la nature.
- ✓ Compte tenu de **l'intérêt touristique majeur de la RD 951** (entre Blois et Saint-Laurent-Nouan en rive gauche), tous les moyens doivent être mis en œuvre pour limiter le trafic des poids lourds.
- ✓ **Les potentialités offertes par la Loire et le rôle qu'elle pourrait tenir dans l'animation locale doivent être accentués.**
- ✓ **Créer des synergies avec les territoires voisins**
Notamment les vallées du Loir et du Cher très riches en patrimoine et proches géographiquement, et les départements du Loiret et de l'Indre-et-Loire.
- ✓ **Développer le tourisme d'affaire, le tourisme urbain et l'agri-tourisme.**
- ✓ **Prévoir la capacité d'accueil compatible avec ces objectifs.**
- ✓ **Concilier cette activité touristique avec la préservation des milieux naturels riches et sensibles.**



Préserver l'activité agricole

Au nord de la Loire, la situation est moins préoccupante puisque la valeur agronomique des sols est assurée. Au sud, la situation est plus complexe du fait de la grande diversité des exploitations.

Prescriptions :

- ✓ **Prendre en compte la dimension économique de l'agriculture dans le développement des espaces à urbaniser, des équipements et des infrastructures.**
- ✓ **Veiller à maintenir une continuité des espaces agricoles et penser à une bonne organisation de ces espaces.**
- ✓ **Les besoins de déplacement des véhicules agricoles doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme.**
- ✓ **Accueillir les activités agricoles hors-sol dans des espaces compatibles.**

Les documents d'urbanisme pourront autoriser le développement des activités agricoles hors-sol dans des espaces adaptés.



7.

***LA PROTECTION DES PAYSAGES
ET LA MISE EN VALEUR DES ENTREES DE VILLE***



Promouvoir un paysage urbain de qualité en adoptant une réflexion globale « entrées de ville »

Il est urgent de garantir la qualité paysagère et bâtie des entrées de ville et village afin de valoriser les images du territoire. L'ensemble des entrées de villes et de villages doit bénéficier d'un traitement de qualité.

Prescriptions :

- ✓ **Dans le respect du développement économique et commercial, une charte des enseignes et pré-enseignes devra être élaborée** en concertation entre les collectivités, les chambres consulaires, les commerçants afin de définir des formes, couleurs et principes de localisation communs au Blésois.
- ✓ **Inciter les documents d'urbanisme à s'intéresser à la question des enseignes et pré-enseignes.**
- ✓ **Aux entrées de villes et de villages, les extensions bâties doivent se réaliser en continuité du bâti existant dans le respect de l'identité historique, architecturale et paysagère des bourgs**, c'est-à-dire en ménageant les coupures vertes nécessaires au maintien d'un point de vue patrimonial ou paysager qualitatif.
- ✓ **Afin d'éviter les continuités urbaines préserver les coupures paysagères entre les espaces agglomérés.**
- ✓ **Valoriser l'espace public par des aménagements de qualité.**

Il faut dans ce cadre, veiller à travailler dans un esprit d'espace public convivial, intégrant l'ensemble des aménagements dans une vision unitaire, évitant le cloisonnement sécuritaire des espaces, pour traiter la notion de sécurité dans un esprit d'intelligence avec l'harmonie et le caractère plurifonctionnel des lieux.



Préserver les coteaux et la qualité visuelle des paysages depuis le val

Il est nécessaire de limiter l'urbanisation sur et en crête de coteau dans le val de Loire, les vallées de la Cisse, du Cosson et du Beuvron afin d'assurer la qualité des perceptions depuis les belvédères et valoriser les rapports de coteau à coteau.

Prescriptions :

- ✓ **Garder des points de vue préservés de toute urbanisation sur le Val de Loire et depuis le val.**
- ✓ **En partie supérieure des coteaux, les documents d'urbanisme doivent limiter voire interdire l'implantation d'habitat diffus en dehors des noyaux historiques existants (ANNEXE 3).**
- ✓ **Lorsqu'elles existent, des coupures d'urbanisation doivent être maintenues entre les noyaux urbanisés.**
- ✓ **Pour les futures constructions éventuellement situées sur les pentes, il faudra s'assurer de leur intégration paysagère dans le site.**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser visuellement la ligne de crête.

- ✓ **Afin que les collectivités soient plus actives dans la protection du val de Loire, inscrit au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO, une charte paysagère est à élaborer.**

Ce document de référence qui n'aura pas de valeur réglementaire pourra servir de base pour les projets d'aménagement et les documents d'urbanisme des communes.



Prendre en compte le potentiel paysager des cours d'eau

Il est important de garantir la lisibilité des cours d'eau du territoire et de prendre en compte leur potentiel paysager et plus particulièrement pour ceux non réglementés par un PPR-Inondations (Cisse, Cosson, Beuvron, Conon).

Prescriptions :

- ✓ **Veiller à la perception paysagère de ce réseau hydrographique.**
- ✓ **Dans la mesure du possible, développer les accès du public aux cours d'eau.**
- ✓ **Respecter une marge de recul adaptée entre les berges et les nouvelles constructions.**
- ✓ **Maintenir une continuité végétale.**





Prévenir les risques naturels

Les PPR-Inondations du val de Loire s'appliquent de plein droit à tous les documents et décisions d'urbanisme.

Prescriptions :

✓ **Pérenniser l'opération de désurbanisation du secteur de la Bouillie.**

Tous les moyens doivent être mis en œuvre pour soustraire au risque d'inondation les habitations, locaux d'activités et équipements sportifs lourds situés en aval du déversoir de la Bouillie.

Au terme de l'opération, aucune construction nouvelle n'y sera admise conformément au PPR-I arrêté par le Préfet de Loir-et-Cher en date du 2 juillet 1999.

La destination future du site devra faire l'objet d'une étude.

✓ **Les aménagements d'infrastructures de transport doivent, dans les secteurs inondables, ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.**

Leur conception doit donc minimiser leur impact et préserver les champs d'expansion de crue.

✓ **Dans les secteurs touchés par les mouvements de terrains et identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement, les projets d'aménagement doivent prendre en compte les contraintes liées à la morphologie des terrains sur les coteaux et celles liées au sous-sol.**



Prévenir les risques technologiques

Il est nécessaire de prévenir et de **limiter les conséquences d'un accident technologique majeur** pour le Blésois.

Prescriptions :

- ✓ **La réduction des risques au niveau du site SEVESO de Blois sera poursuivie ce qui n'exclue pas l'éventualité d'un déplacement vers une zone non résidentielle.**
- ✓ **Toute nouvelle implantation d'activités générant des risques importants pour la population devra être localisée de préférence à l'écart des zones urbanisées ou à urbaniser.**
- ✓ **Il est important de ne pas implanter d'installations stratégiques à l'intérieur du périmètre de protection de la centrale nucléaire de Saint-Laurent-des-Eaux.**



Prévenir les risques pour la santé publique

Nous sommes tous concernés par l'amélioration de la qualité de l'eau, de l'air, de la réduction des nuisances sonores ou de la gestion des déchets !

Prescriptions :

✓ **Garantir la pérennité de la ressource en eau potable par une occupation du sol adéquate dans les différents périmètres de protection des captages.**

✓ **Concernant les eaux de ruissellement, il faut, dans les futures opérations d'aménagement, veiller à :**

- **diminuer leur production** : limiter l'imperméabilisation des sols, végétaliser les espaces, traiter les eaux de voirie à l'échelle du quartier...
- **ralentir leur transit** : intercaler des bassins tampons, créer des haies et des fossés...
- **réduire significativement la part des eaux pluviales** rejetée dans le réseau. Il conviendra donc autant que possible, et en fonction des risques de pollution, des techniques alternatives en assainissement pluvial. En cas de recours à l'infiltration, il emportera également de contrôler les dispositifs adéquats d'infiltration des eaux pluviales des bourgs et des eaux usées après épuration.

✓ **Bien que la qualité de l'air soit globalement bonne dans le Blésois, il est indispensable de se fixer un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de rejet de produits polluants dans l'atmosphère, il convient de :**

- généraliser l'usage des transports en commun ;
- articuler l'urbanisation et les transports en commun ;
- promouvoir l'utilisation des modes doux en créant les conditions favorables à leur développement ;



- ✓ **Lors de la réalisation et de la requalification d'axes de transports, tous les moyens doivent être mis en œuvre pour réduire les nuisances sonores et obtenir un niveau acceptable pour les riverains.**

- ✓ **Dans le cadre de l'optimisation du traitement et de la gestion des déchets, il convient de :**
 - augmenter sensiblement la part des déchets recyclés (collecte des déchets ménagers par le tri sélectif notamment) ;

 - positionner sur le Blésois au moins une infrastructure de traitement de type **parc technologique Haute Qualité Environnementale pour le traitement des déchets** (DIB, DEEE, etc.). Cette infrastructure devra être à bonne distance des secteurs résidentiels et facilement accessible : proximité d'infrastructures de transports (route et/ou fer).



9.

LES GRANDS PROJETS D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES, EN PARTICULIER DE TRANSPORT, NECESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DU SCHEMA



Les projets routiers nécessaires au développement du Blésois

Au regard du projet d'aménagement et de développement durable, plusieurs projets d'infrastructures routières sont nécessaires au développement du Blésois, il s'agit de :

- L'implantation d'un second échangeur autoroutier pour l'agglomération situé à l'ouest de Blois ;
- Le bouclage du contournement de Blois par l'ouest. Projet en lien direct avec l'implantation d'un échangeur autoroutier ;
- La déviation des communes de Saint-Sulpice-de-Pommeray et Saint-Lubin-en-Vergonnois pour permettre de relier Blois à Herbault ;
- L'amélioration de la voirie entre Herbault et Autrèche, Indre-et-Loire ;
- La déviation de Cellettes ;
- La déviation de la Chaussée Saint-Victor ;
- L'axe Vendôme-Blois, par la RD 957 ;
- La liaison Blois-Sud du département qui se décline en deux branches :
 - L'axe Blois-Cellettes-Contres-A85 (Chémery) par la RN 956
 - L'axe Blois-Romorantin par la RD 765

Ces différents projets d'infrastructures ont, pour certains, fait l'objet d'études qui sont à des stades d'avancement très variables. Certains projets n'en sont qu'au stade de l'idée, des études restent à lancer et la maîtrise d'ouvrage reste à définir.

Cependant, quelque soit la nature et l'état d'avancement des projets présentés ci-dessus, il convient d'indiquer la marche à suivre pour que les communes ou les collectivités concernées puissent prendre en compte ces infrastructures projetées dans leurs documents d'urbanisme.



Prescriptions :

- ✓ **Les documents d'urbanisme devront être compatibles avec les différents projets évoqués et ne devront comporter aucune disposition qui en empêcherait la réalisation.**
- ✓ **Si le tracé est bien précisé et a fait l'objet des accords préalables requis, l'emprise pourra faire l'objet d'un emplacement réservé en accord avec la collectivité maître d'ouvrage.**
- ✓ **En zone urbaine, si la collectivité maître d'ouvrage n'est pas définie ou si les acquisitions foncières ne peuvent se faire immédiatement, l'emprise pourra faire l'objet d'une servitude prévue à l'article L. 123-2 alinéa c) du code de l'urbanisme.**
- ✓ **En dehors des zones urbaines où les dispositions de l'article mentionné ci-dessus ne s'appliquent pas, les documents d'urbanisme ne pourront pas prévoir de zones U ou AU dans l'emprise du « fuseau » des différents tracés envisageables.**

Ⓢ Les projets routiers non prévus par le SCOT

D'autres projets routiers pourront être prévus par les collectivités si, dans leur finalité, ils ne sont pas contraires à ceux qui figurent au SCOT et s'ils ne vont pas à l'encontre des objectifs généraux de développement des transports collectifs.

La réalisation d'une voie de transit qui longerait l'A10 et qui relierait la sortie autoroutière au rond-point des Mardeaux sans passer par les ronds-points actuels pourrait être examinée.



ANNEXES

Annexe 1 : Recommandations pour une bonne utilisation de l'éclairage public

Annexe 2 : Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers – Pour une gestion économe de l'espace – Privilégier des formes d'habitat plus denses et moins consommatrices d'espace

Annexe 3 : Proposition d'aménagement en crête de coteau



www.astrosurf.com/anpcn

Recommandations pour une bonne utilisation de l'éclairage public

Voici quelques recommandations permettant d'optimiser l'éclairage public.

En suivant ces quelques conseils, vous contribuerez à améliorer la **visibilité**, la **sécurité** et les

économies d'énergie de votre commune, tout en **préservant l'environnement naturel nocturne**.

Pensez à utiliser la bonne puissance pour vos ampoules. En effet, rien ne sert d'éclairer

au-delà des besoins réels. Utilisez des détecteurs de présence et pensez aux extinctions nocturnes.

Exemples de ce qu'il faut faire ou ne pas faire en matière d'éclairage public :

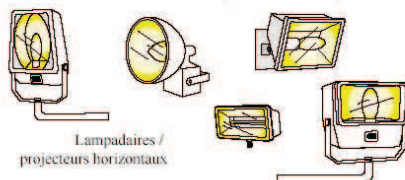
Non recommandé

Les installations qui produisent une lumière éblouissante ou

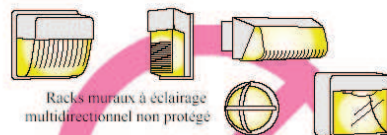
qui éclairent les zones non fréquentées la nuit

Projecteurs horizontaux

Lampadaires avec ampoules à nu



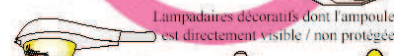
Lampadaires /
projecteurs horizontaux



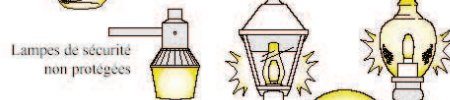
Racks muraux à éclairage
multidirectionnel non protégé



Lampadaires dont les ampoules
dépassent du sabot de protection



Lampadaires décoratifs dont l'ampoule
est directement visible / non protégée



Lampes de sécurité
non protégées

Lampe décorative non protégée



Luminaire boule

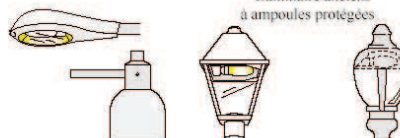
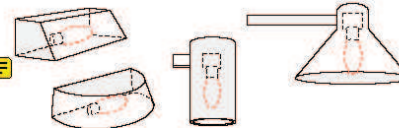
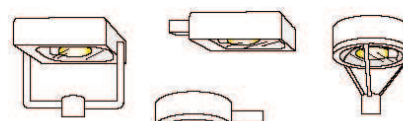
Recommandé

Les installations qui privilégient la lumière

canalisée plutôt qu'un éclairage en halo

Projecteurs dirigés vers le sol

Lampadaires avec ampoules parfaitement protégées



Luminaire anciens
à ampoules protégées

anpcn@astrosurf.com



Orientation 3 - les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers :

“Pour une gestion économe de l’espace - privilégier le développement de formes d’habitat plus dense et moins consommatrices d’espace”.

Plus de 2 français sur 4 occupent déjà une maison individuelle avec jardin en qualité de propriétaire ou de locataire et un troisième quart aspire à un logement individuel. Le territoire du SIAB qui regroupe, autour de Blois, des communes de taille diverses, illustre cette réalité avec un parc de logement composé aux 2/3 d’habitat individuel représentant 70 à 75 % de la population.

Autre réalité nationale et locale : le phénomène d’étalement urbain avec la production de terrains de grande taille (1100m² en moyenne) de plus en plus éloignés de la ville centre, engendre une consommation exponentielle d’espace : **68 ha par an (hors zone d’activités)** entre 1980 et 1997 sur le territoire du SIAB pour une moyenne de 540 logements/an.

=> les constructions pavillonnaires consomment 56 à 61ha par an.

Quelle consommation d’espace à urbaniser? La densité en question :

La notion de densité se heurte d’une part aux pré-supposés idéologiques et culturels auxquels elle est associée (densité synonyme des formes du logement collectif des années 60-70 ...), et d’autre part à la délicate question des perceptions des formes urbaines (ainsi certains quartiers très végétalisés et certaines cités jardins compactes sont perçues comme peu dense).

Il y a un rapport complexe entre la diversité des formes urbaines et la densité des logements, la première jouant un rôle essentiel dans l’acceptation de la seconde.

Les notions de densité et de formes urbaines peuvent être appréciées en fonction de différents paramètres : **type de logements**, (collectif, maison de ville, maisons groupées, maison isolée etc...), **nombre de logements**, nombre d’habitants, **surface bâtie**, surface habitable, **mixité des fonctions**, etc.

Par ailleurs, le tissu urbain est constitué d’espaces bâtis et non bâtis, de pleins et de vides, d’espaces semi-privatifs et privatifs, d’espaces publics. Tous ces éléments composent le cadre de vie et font partie de l’attractivité et du fonctionnement quotidien d’un quartier ou d’un bourg. Ces composantes seront donc intégrées dans l’analyse de la densité afin de prendre en compte ce qui est nécessaire au fonctionnement urbain.

Le logement a été retenu comme paramètre de calcul des densités car il constitue souvent le premier critère d’appréciation d’un territoire urbanisable.

Les quelques exemples suivants illustrent la diversité des typologies des formes urbaines et des densités et la complexité de leur rapport :
- logements collectifs denses et peu denses
- maisons individuelles denses et diffusées...

Les fourchettes de densité accompagnant les exemples sont données à titre indicatif.

Îlot de centre ville et logement collectif :
morphologies urbaines anciennes ou nouveaux quartiers résidentiels
65 à 100 logements/ha



Les quartiers de tours et de barres : les grands ensembles d’habitat social.
45 à 80 logements/ha



Les opérations d’habitat à proximité du centre, associant habitat collectif, maisons de ville
45 à 50 logements/ha



Les tissus de maisons de ville ou d’habitat groupé, alternative entre le logement collectif et la maison individuelle en lotissement
30 à 40logements/ha



Les tissus de centre bourg, habitat ancien, présentant une grande variété de typologies, un contexte de mixité des fonctions et des usages :
15 à 20 logements/ha





Les tissus de quartiers résidentiels, premières extensions urbaines pavillonnaires (fin 19^{ème} début 20^{ème}), habitat individuel :
15 à 20 logements/ha



Les extensions urbaines associant petits collectifs, maisons individuelles groupées ou isolées :
15 à 20 logements/ha



Les lotissements classiques d'habitat individuel :
communes périurbaines,
5 à 10 logements/ha



L'habitat individuel diffus :
3 à 6 logements/ha



Densité identique, formes urbaines différentes, typologies bâties différentes,

(40 à 45 logements/ha)



CAUE - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Loir-et-Cher

Ces exemples montrent que les formes urbaines des quartiers entretiennent des rapports multiples avec la densité.

Pour une même densité, le tissu urbain peut être structuré différemment selon la nature des constructions, leurs typologies, la forme du parcellaire, leur implantation, l'organisation des espaces publics et non bâtis.

Il en ressort que :

- certains quartiers sont attractifs et offrent un cadre de vie très apprécié avec un nombre de logements "élevé" (15 à 40 logements à l'hectare),

- la maison individuelle peut être compatible avec une urbanisation plus économe en consommation d'espace.

L'enjeu est donc d'articuler forme urbaine permettant un habitat individuel dense et qualité du cadre de vie.

Rechercher la qualité du cadre de vie, Préserver l'intimité du logement, en privilégiant la densité.

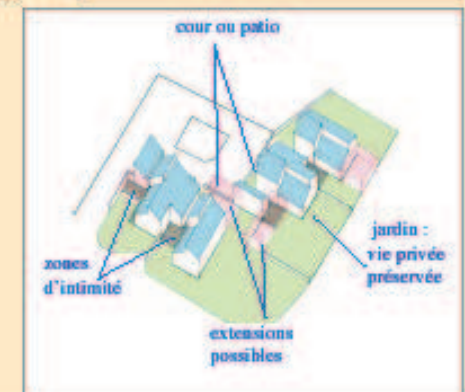
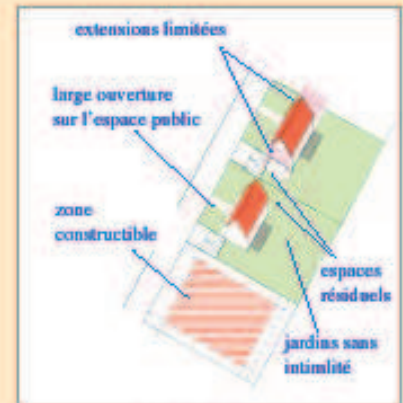
La recherche d'une consommation d'espace raisonnée dans les nouvelles opérations d'aménagement doit offrir "l'intimité" des maisons individuelles sans être synonyme d'entassement. Ces opérations doivent être concurrentielles avec le produit "maison individuelle au milieu de la parcelle".
⇒ Objectif = assurer l'individualité et l'intimité de chaque logement dans un tissu urbain peu consommateur d'espace, avec un espace extérieur appropriable et des possibilités d'évolutions.

Exemples :

L'implantation / rue peut contribuer à préserver l'intimité, ce qui n'est pas le cas avec une maison implantée au milieu de la parcelle.

Le refus systématique de la mitoyenneté engendre des espaces étroits, vides et inexploitable.

La construction en mitoyenneté permet de gérer des parcelles plus étroites tout en facilitant les possibilités d'extension.





Cette recherche de réponse aux attentes en matière de **désir d'habiter** ne doit pas conduire paradoxalement à la propagation d'une forme urbaine standardisée.

Chaque opération de construction, doit être considérée comme un cas particulier avec une prise en compte du site d'implantation et de son environnement et un programme spécifique au contexte (les besoins en logements ne sont pas les mêmes dans toutes les communes).

Des densités de 20 logements à l'hectare dans les lotissements peuvent apparaître en décalage avec les caractéristiques de certains bourgs ruraux.

Il convient alors d'adapter cette notion complexe de densité à la diversité des tissus urbains représentatifs des identités locales.

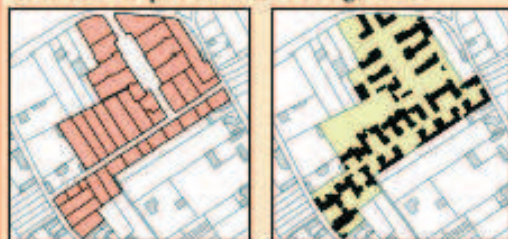
Chaque opération doit donc conforter les équilibres urbains et la mixité sociale existants sans les rompre.

L'exemple suivant illustre ces quelques principes.

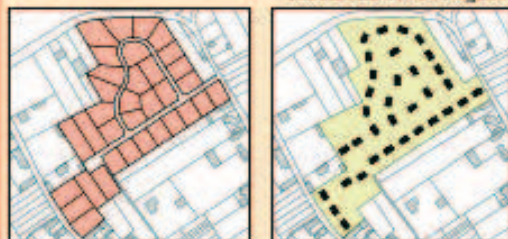
Champigny-en Beauce : la structure du village est caractérisée par une disposition presque systématique du bâti selon une trame orthogonale, et une implantation à l'alignement. Un lotissement réalisé à la fin du XIX^{ème} siècle, s'inscrit complètement dans cette trame.

La trame bâtie existante, avec des alignements sur rue, une certaine mitoyenneté et un respect des sens du faitage, enrichit le tissu urbain et contribue à la variété du paysage.

les simulations ci-contre illustrent ce qu'un découpage parcellaire "classique" aurait produit comme forme urbaine : une banalisation et une monotonie du paysage urbain.



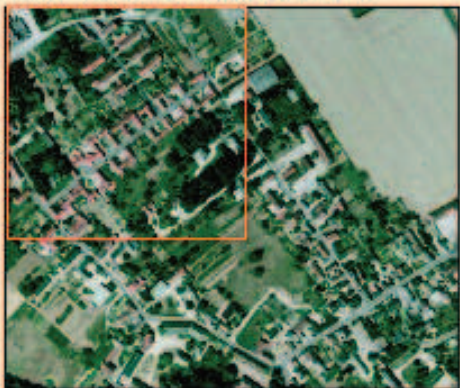
état existant : 12 à 15 log/ha



densité identique: 12 à 15 log/ha



densité inférieure: 6 à 10 log/ha



La densité = une consommation d'espace raisonnée : un moyen d'atteindre des objectifs de développement durable.

La maîtrise de la consommation d'espace en matière d'extension urbaine permet de lutter efficacement contre l'étalement urbain et ses conséquences négatives que ce soit en matière d'environnement, d'économie et de social, en contribuant à :

- préserver les **espaces naturels**,
- maintenir l'**activité agricole**,
- maîtriser les **déplacements automobiles**
- développer les **transports collectifs**
- permettre l'**accession sociale à la propriété**
- **diminuer les coûts** globaux de constructions, de gestion et d'équipements.

L'atteinte de ces objectifs par la mise en œuvre d'un développement urbain moins gourmand d'espace suppose d'articuler cette démarche avec un Programme Local de l'Habitat et un Plan de Déplacements Urbains.

Quelques pistes pour agir : *(Ces pistes ne sont pas exhaustives.)*

- Développer une logique de projet dans toute opération d'extension urbaine, en s'appuyant sur :
 - les centralités existantes (bourgs, nœuds de circulation, centres commerciaux),
 - les vecteurs de développement (transport collectifs, mode doux de déplacement...)
 - la reconquête de friches et de délaissés
 - la densification des tissus résidentiels et pavillonnaires existants, ...

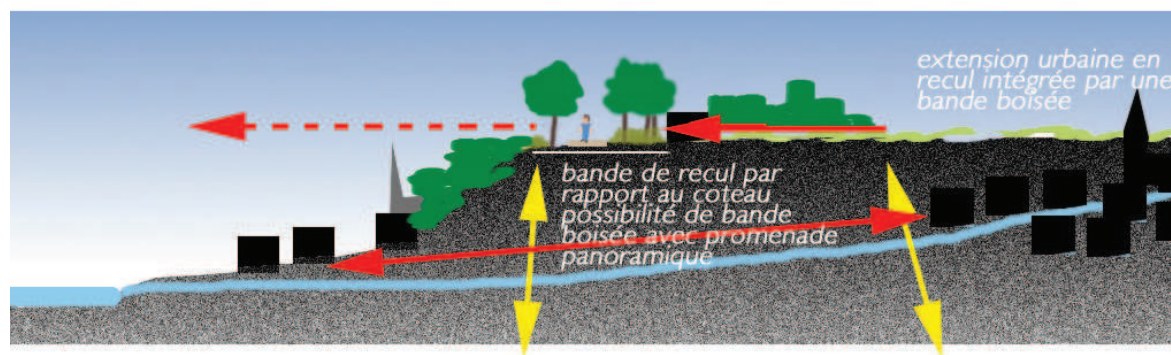
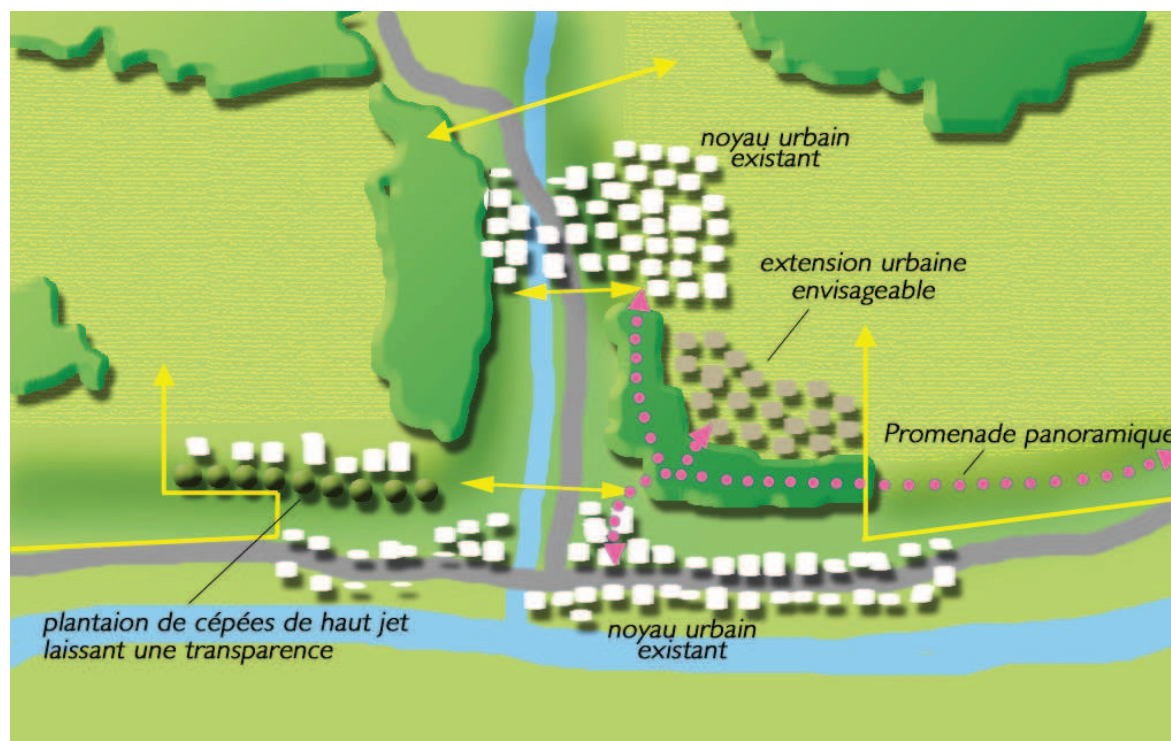
- Agir sur les documents d'urbanisme :
Assouplir et adapter certaines règles qui brident la production d'habitat individuel dense : l'interdiction de la mitoyenneté, les règles d'inconstructibilité par rapport aux limites séparatives ainsi que les contraintes de règles densitaires comme le COS ou la taille minimale des parcelles constructibles.

L'attitude qui vise à "privilégier le développement de formes d'habitat plus dense et moins consommatrice d'espace" doit être une démarche d'aménagement soucieuse d'une consommation économe et raisonnée des espaces et des territoires.



Proposition d'aménagement en crête de coteau

Illustration : Bureau d'étude VU D'ICI





Bibliographie Document d'orientation

Ouvrages :

CERTU. *Le Schéma de Cohérence Territoriale. Contenu et méthodes*. Juin 2003. 110 p.

Schéma directeur de l'agglomération Blésoise :

Syndicat intercommunal de l'Agglomération Blésoise. Equipe Gilles ROUSSEAU, Martine GESTIN, Guy TAIEB, Linda LEBLANC. *Schéma directeur de l'agglomération blaisoise : Projet de développement*. Janvier 2002. 63 p.

Direction Départementale de l'Équipement de Loir-et-Cher. *Schéma directeur de l'agglomération blaisoise, Porter à connaissance de l'Etat :*
- *Les enjeux et les orientations de l'Etat*. Mars 1999. 60 p.

Schémas de cohérence territoriale :

Syndicat Mixte du Piémont des Vosges. *Schéma de cohérence territoriale du Piémont des Vosges : document d'orientations générales*. Mis en ligne en mars 2005, non arrêté.

http://sdau.cg67.fr/sous_sites/scot_piemont/documentation/index.html

Communauté de Communes du Pays de Thelle. *Schéma de cohérence territoriale du Pays de Thelle : document d'orientations générales*. Arrêté en janvier 2005.

<http://www.cc-paysdethelle.fr/thelle/document212.html>

Syndicat mixte pour le schéma directeur de la région de Strasbourg. *SCOTERS : document d'orientations générales*. Arrêté le 21 mars 2005.

<http://www.scoters.org/bibliotheque.asp>