

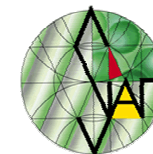
**SYNDICAT MIXTE DE L'AGGLOMERATION VENDOMOISE
ELABORATION DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)**



CHARTRE DE MISE EN ŒUVRE DU SCOT

Projet arrêté
par le Comité Syndical
le 20 octobre 2006

Annexe



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

Introduction

Ce document constitue une pièce complémentaire au dossier de SCoT non prévue par le Code de l'Urbanisme.

Il a vocation à montrer les champs du possible en matière de développement de l'urbanisation dans le respect de coupures d'urbanisation définies dans le SCoT.

Les représentations cartographiques des orientations de développement contenues dans cette charte de mise en œuvre du SCoT n'ont **aucun caractère prescriptible**.

Les pièces graphiques ont pour vocation d'indiquer **de manière schématique des directions possibles du développement** (directions indicatives) dans le respect des orientations générales du SCoT.

A l'intérieur de ces secteurs, les Communes pourront définir les zones à urbaniser sous la forme d'un zonage précis, dans la limite des besoins quantitatifs en logements définis par le SCoT et des potentialités du site.

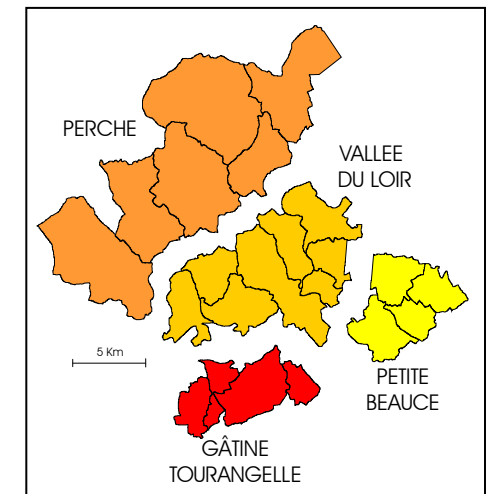
Les pièces graphiques rappellent également les secteurs préférentiels en matière de développement économique qui pourront compléter l'offre foncière existante dans les documents d'urbanisme locaux opposables actuellement.

Les représentations schématiques sont proposées à l'échelle de chacune des quatre entités paysagères composant l'agglomération vendômoise :

- La Petite Beauce.
- La Gâtine.
- La Vallée du Loir.
- Le Perche.

Lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLU ou d'une Carte Communale, les élus pourront utilement se référer à ce travail établi dans l'esprit du SCoT de l'agglomération vendômoise.

Ces documents d'urbanisme locaux devront préciser sous la forme d'un zonage les futurs secteurs de développement dans le respect des orientations générales du SCoT.



Remarques préliminaires

Le 10 décembre 2004, le Comité Syndical a défini les orientations du territoire en matière de logement tant sur le plan quantitatif (rythme de construction) que qualitatif (part du locatif social, typologie de construction).

Le 2 avril 2005, une carte de synthèse du « Paysage » à l'échelle des 22 communes a été adoptée. Celle-ci s'appuie sur le principe fort d'une rupture d'urbanisation de part et d'autre de l'unité urbaine, en amont de Saint-Ouen et aval de Naveil.

Sur ces bases, il s'agit désormais de concilier « paysage » et « développement » en identifiant les secteurs à enjeux.

Le contenu de cette charte de mise en œuvre du SCoT est le suivant :

➔ **Rappel des prescriptions paysagères à l'échelle des 22 communes** (adoptées en avril 2005).

➔ **Estimation des besoins théoriques fonciers** : règle de calcul établie selon les contraintes techniques à la lumière des consommations d'espace constatées sur des opérations contemporaines. A relativiser avec l'offre foncière des documents d'urbanisme opposables.

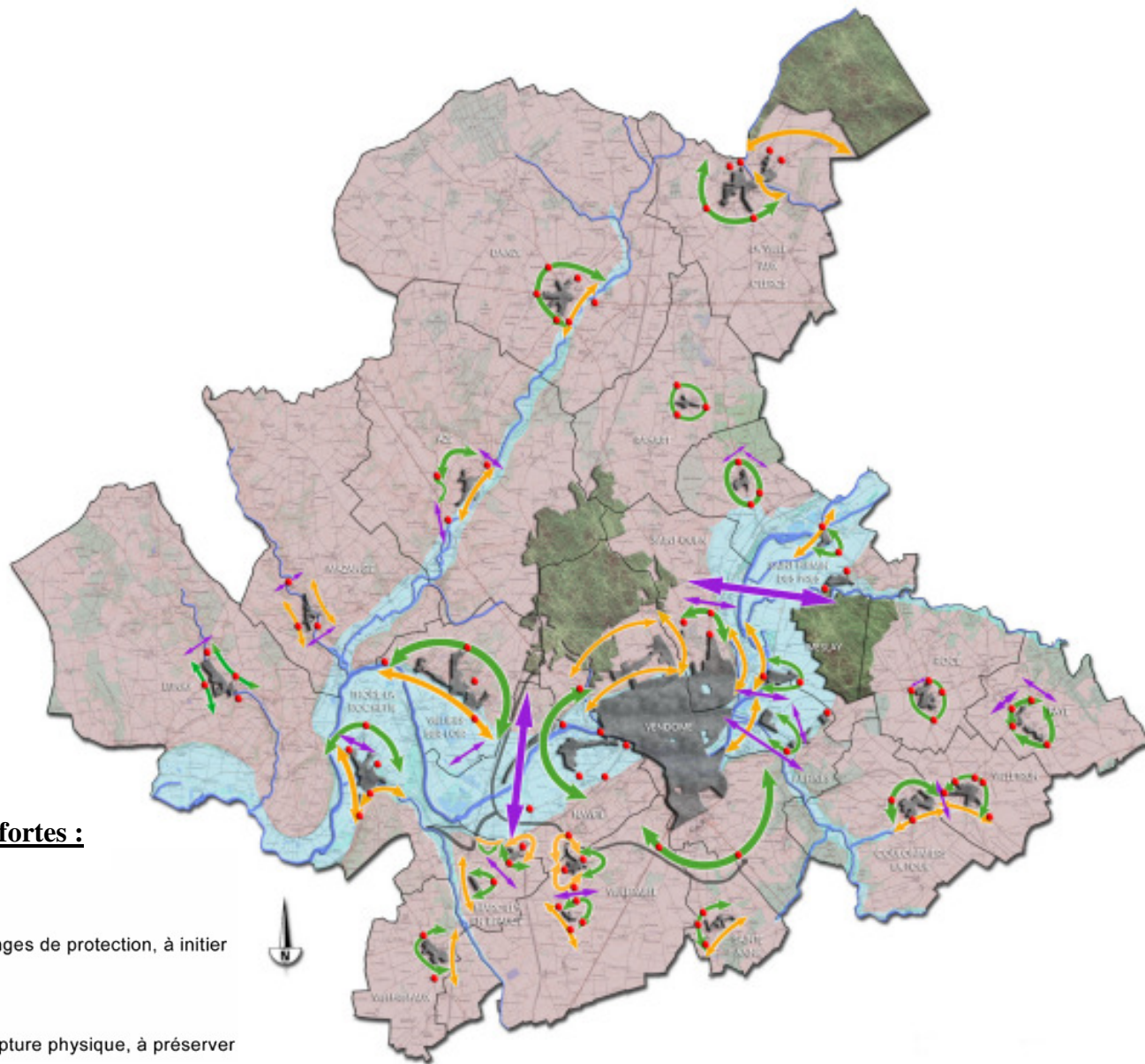
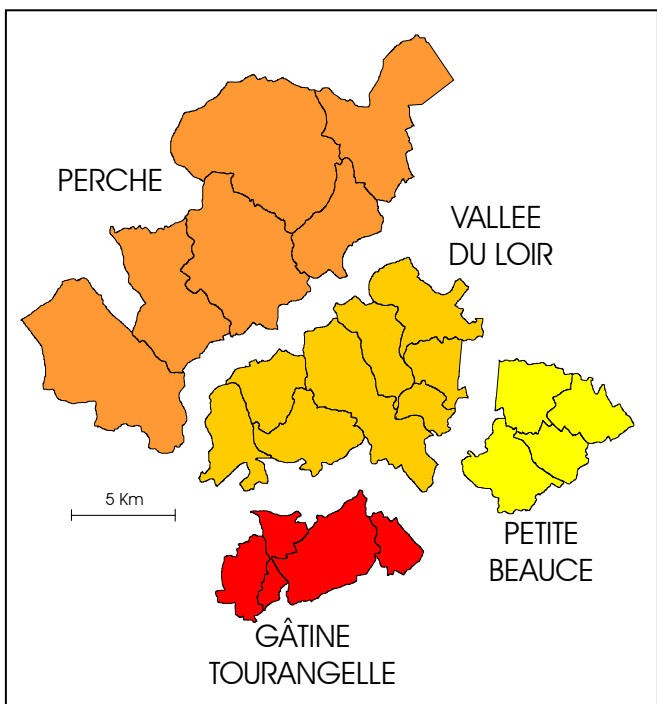
➔ **Justification des orientations en matière de logements locatifs sociaux.**

➔ **Prescriptions paysagères déclinées par entités géographiques, mais renseignant à l'échelle communale** : Ruptures d'urbanisation / Franges de protection (prescriptions fortes).

➔ **Perspectives de développement** : Confrontation des besoins à d'autres enjeux paysager (Perception globale du front bâti / Entrées de ville). En dégager les zones à enjeux et les secteurs préférentiels de développement.

➔ **Perspectives de développement économique.**

RAPPEL : CARTE DE SYNTHÈSE DU PAYSAGE A L'ECHELLE DES 22 COMMUNES



Préconisations :



Perception globale du front bâti, à considérer



Entrée d'agglomération, à gérer

Prescriptions fortes :



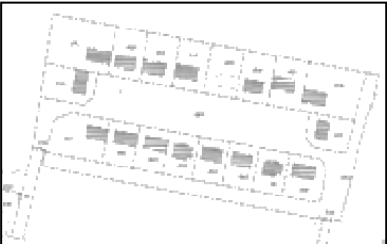




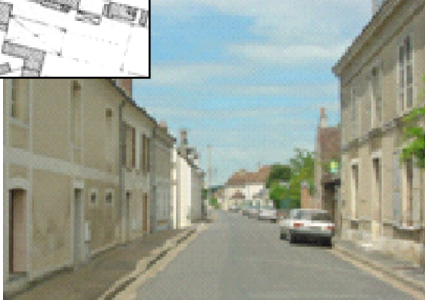
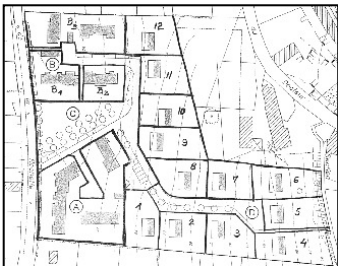




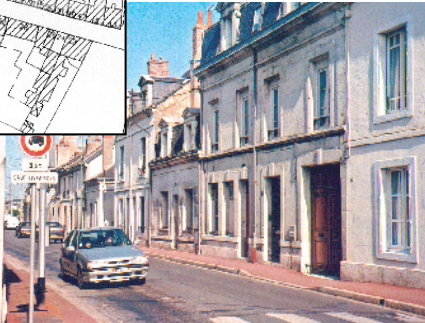
Franges de protection, à initier



Rupture physique, à préserver



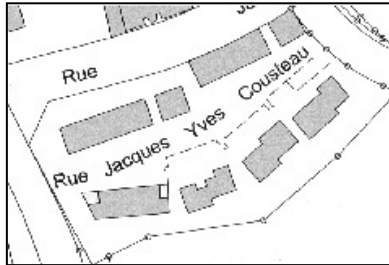
1 – CADRE DE VIE ET BESOINS FONCIERS

| Logement individuel | Logement individuel jumelé | Maison de ville |
|--|--|---|
| <p>Pavillonnaire en accession : MESLAY – Les Mûriers</p>  <p>Parcelles de 770 m² x coef. de 1.58</p> <p>= 8 logts à l'ha.</p>  | <p>Logement locatif social : AREINES – Rue de la Vallée du Loir</p>  <p>Parcelles de 420 m² x coef. de 1.20</p> <p>= 20 logts à l'ha.</p>  | <p>Centre bourg : VILLIERS-SUR-LOIR – Av. du petit Thouars</p>  <p>Parcelles de 520 m² x coef. de 1.08</p> <p>= 18 logts à l'ha.</p>  |
| <p>Opération mixte (accession / locatif social) : THORE-LA-ROCHETTE – Les Créneaux</p>  <p>Parcelles de 790 m² (accession) 310 m² (locatif) x coef. de 1.23</p> <p>= 16 logts à l'ha.</p>  | <p>Lotissement : VENDÔME – Avenue de Verdun</p>  <p>Parcelles de 690 m² x coef. de 1.25</p> <p>= 15 logts à l'ha.</p>  | <p>Faubourg : VENDÔME – Rue des Quatre Huyes</p>  <p>Parcelles de 350 m² x coef. de 1.12</p> <p>= 25 logts à l'ha.</p>  |

Habitat collectif

Logements locatifs sociaux :

VENDÔME – Rue J-Y Cousteau



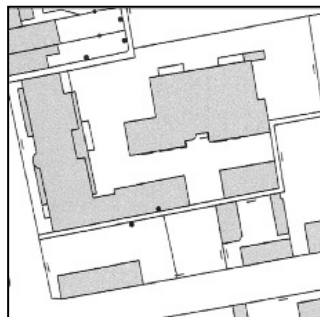
Foncier de
192 m²
par logt de
62 m²

=
52 logts
à l'ha.



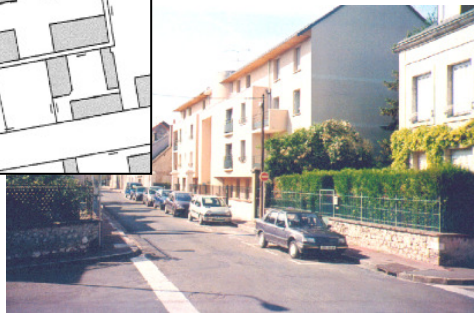
Copropriété privée :

VENDÔME – Rue Bretonnerie / Balzac



Foncier de
110 m²
par logt de
98 m²

=
92 logts
à l'ha.



== POINTS DE REPERES ==

L'étalement urbain, ça n'arrive pas qu'aux autres : pour 3 communes sur 10, l'espace péri-urbain a augmenté de 50 % en 10 ans. Dès lors, il convient de savoir marquer les limites du développement, de consommer des terres de manière économe et de préparer les évolutions des parties urbanisées.

Sur chaque commune, il sera possible de mixer plusieurs types d'opérations de logements mais il faudra tendre vers une densité moyenne qui corresponde à la place que joue la commune au sein du SCoT.

La qualité urbaine résulte plus de la mixité des fonctions, de la combinaison des formes d'urbanisation, de la prise en compte des relations de voisinage dans un tissu bâti évolutif, que d'une faible densité de construction (à surface égale, les lots étroits optimisent les investissements).

L'espace public est pour la ville ce que le squelette est à l'homme :

- c'est lui qui structure la cité, il est le lieu des échanges, de la représentation que nous gardons en mémoire.
- répondant à des échelles variées, tantôt place centrale de l'agglomération, tantôt espace de proximité, il assure le lien entre les territoires.
- proportionné à l'environnement, son traitement doit rester simple, sans pour autant être pauvre, afin d'être lisible.
- la rue n'est pas seulement fonctionnelle, les traitements qu'elle supporte peuvent être autant d'occasions de valoriser l'espace public.

2 - ESTIMATION DES BESOINS THEORIQUES FONCIERS

Définition de la règle de calcul des besoins théoriques fonciers

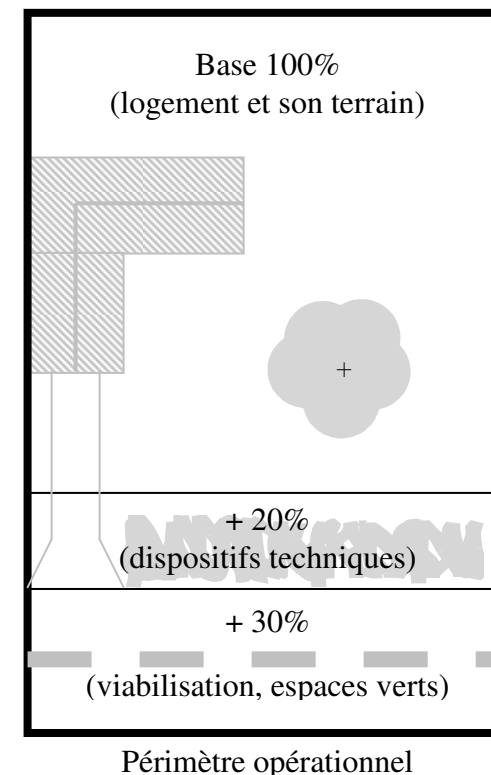
A partir d'opérations de logements réalisées sur le Vendômois, les besoins théoriques fonciers par type de logement sont estimés ainsi :

- **Collectif :** 140 m² par logement
- **Maison de ville :** 350 m² par logement
- **Individuel isolé :** 800 m² par logement

L'analyse des consommations constatées sur le territoire conduit au schéma suivant :

- **+ 30% pour la voirie et les espaces verts**
- **+ 20% pour les dispositifs techniques**
(collecte des eaux pluviales, ...)

Ces ratios sont à apprécier en moyenne par commune sur le volume de construction de la décennie : un dépassement peut être accepté pour une opération spécifique sous réserve de densification par ailleurs.



Estimation des besoins théoriques fonciers

Sur la base de la règle de calcul définie ci-dessus, les besoins fonciers à l'échelle du SCOT pour la prochaine décennie sont estimés à **186,9 hectares**.

| Volume de construction | Estimation des besoins théoriques fonciers | | | |
|---------------------------------------|---|--|-----------------------------------|------------------|
| | <i>Habitat</i> | <i>Viabilisation Espaces verts</i> | <i>Dispositifs techniques</i> | Total |
| 2 470 logements sur 10 ans | 124,2 ha. (100%) | 37,6 ha. (+30%) | 25,1 ha. (+20%) | 186,9 ha. |

3 – RECAPITULATIF DES BESOINS THEORIQUES FONCIERS

En appliquant la règle de calcul définie ci-dessus aux orientations adoptées en décembre 2004 en matière de logement, les besoins fonciers par commune sont estimés comme suit :

| | Typologie de construction sur 10 ans (principe) | | | | Emprise foncière en hectares | | | | Nombre de logements à l'hectare |
|------------------------------|---|-----------|-----------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------|---------------------------------|
| | Total | Collectif | Maison de ville | Individuel isolé | Habitat (base 100%) | + 30% (viabilisation, espaces verts) | + 20% (dispositifs techniques) | Total | |
| Lunay | 80 | 10% | 30% | 60% | 4,8 | 1,4 | 1,0 | 7,2 | 11 |
| La Ville-aux-Clercs | 70 | 10% | 30% | 60% | 4,2 | 1,3 | 0,8 | 6,3 | 11 |
| Villiers-sur-Loir | 70 | 10% | 30% | 60% | 4,2 | 1,3 | 0,8 | 6,3 | 11 |
| Azé | 50 | 5% | 25% | 70% | 3,3 | 1,0 | 0,7 | 4,9 | 10 |
| Coulommiers-la-Tour | 30 | 5% | 25% | 70% | 2,0 | 0,6 | 0,4 | 2,9 | 10 |
| Danzé | 80 | 5% | 25% | 70% | 5,2 | 1,6 | 1,0 | 7,9 | 10 |
| Faye | 10 | 5% | 25% | 70% | 0,6 | 0,2 | 0,1 | 1,0 | 10 |
| Marcilly-en-Beauce | 20 | 5% | 25% | 70% | 1,3 | 0,4 | 0,3 | 2,0 | 10 |
| Mazangé | 70 | 5% | 20% | 75% | 4,7 | 1,4 | 0,9 | 7,1 | 10 |
| Rahart | 20 | 5% | 25% | 70% | 1,3 | 0,4 | 0,3 | 2,0 | 10 |
| Rocé | 20 | 5% | 25% | 70% | 1,3 | 0,4 | 0,3 | 2,0 | 10 |
| Sainte-Anne | 60 | 0% | 10% | 90% | 4,5 | 1,4 | 0,9 | 6,8 | 9 |
| Saint-Firmin-des-Prés | 50 | 5% | 25% | 70% | 3,3 | 1,0 | 0,7 | 4,9 | 10 |
| Thoré-la-Rochette | 60 | 5% | 25% | 70% | 3,9 | 1,2 | 0,8 | 5,9 | 10 |
| Villetrun | 20 | 0% | 0% | 100% | 1,6 | 0,5 | 0,3 | 2,4 | 8 |
| Villiersfaux | 30 | 0% | 10% | 90% | 2,3 | 0,7 | 0,5 | 3,4 | 9 |
| Areines | 60 | 0% | 20% | 80% | 4,3 | 1,3 | 0,9 | 6,4 | 9 |
| Meslay | 50 | 0% | 30% | 70% | 3,3 | 1,0 | 0,7 | 5,0 | 10 |
| Naveil | 200 | 15% | 50% | 35% | 9,5 | 2,9 | 1,9 | 14,3 | 14 |
| Villerable | 70 | 0% | 20% | 80% | 5,0 | 1,5 | 1,0 | 7,5 | 9 |
| Saint-Ouen | 250 | 20% | 30% | 50% | 13,3 | 4,0 | 2,7 | 20,0 | 13 |
| Vendôme | 1100 | 45% | 30% | 25% | 40,5 | 12,1 | 8,1 | 60,7 | 18 |
| Total | 2 470 | | | | 124,2 | 37,6 | 25,1 | 186,9 | 13 |

4 – TABLEAUX DE JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS EN MATIERE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Scénario logement
perspectives à + 10 et + 30 ans

| | Situation actuelle | | | Projet de Scénario à + 10 ans | | | | Projet de Scénario à + 30 ans | | | |
|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|--|-----------------------------------|------------------------|--------------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|--------------------------------|---|
| | Nombre de résidences principales * | Nbre de logements sociaux ** | % de logements sociaux dans le parc actuel | volume de construction sur 10 ans | % de logements sociaux | Logements sociaux à construire | % de logements sociaux dans parc à + 10 ans | volume de construction sur 30 ans | % de logements sociaux | Logements sociaux à construire | % de logements sociaux dans parc à + 30 ans |
| Lunay | 501 | 33 | 6,6% | 80 | 20% | 16 | 8,4% | 240 | 20% | 48 | 10,9% |
| La Ville-aux-Clercs | 418 | 117 | 28,0% | 70 | 10% | 7 | 25,4% | 210 | 10% | 21 | 22,0% |
| Villiers-sur-Loir | 465 | 20 | 4,3% | 70 | 20% | 14 | 6,4% | 210 | 20% | 42 | 9,2% |
| Azé | 339 | 40 | 11,8% | 50 | 10% | 5 | 11,6% | 150 | 10% | 15 | 11,2% |
| Coulommiers-la-Tour | 181 | 14 | 7,7% | 30 | 10% | 3 | 8,1% | 90 | 10% | 9 | 8,5% |
| Danzé | 234 | 28 | 12,0% | 80 | 10% | 8 | 11,5% | 240 | 10% | 24 | 11,0% |
| Faye | 64 | 0 | 0,0% | 10 | 10% | 1 | 1,4% | 30 | 10% | 3 | 3,2% |
| Marcilly-en-Beauce | 91 | 10 | 11,0% | 20 | 10% | 2 | 10,8% | 60 | 10% | 6 | 10,6% |
| Mazangé | 338 | 23 | 6,8% | 70 | 10% | 7 | 7,4% | 210 | 10% | 21 | 8,0% |
| Rahart | 98 | 1 | 1,0% | 20 | 10% | 2 | 2,5% | 60 | 10% | 6 | 4,4% |
| Rocé | 79 | 1 | 1,3% | 20 | 10% | 2 | 3,0% | 60 | 10% | 6 | 5,0% |
| Sainte-Anne | 96 | 5 | 5,2% | 60 | 10% | 6 | 7,1% | 180 | 10% | 18 | 8,3% |
| Saint-Firmin-des-Prés | 283 | 24 | 8,5% | 50 | 10% | 5 | 8,7% | 150 | 10% | 15 | 9,0% |
| Thoré-la-Rochette | 367 | 69 | 18,8% | 60 | 15% | 9 | 18,3% | 180 | 15% | 27 | 17,6% |
| Villetrun | 108 | 1 | 0,9% | 20 | 10% | 2 | 2,3% | 60 | 10% | 6 | 4,2% |
| Villiersfaux | 80 | 0 | 0,0% | 30 | 10% | 3 | 2,7% | 90 | 10% | 9 | 5,3% |
| Areines | 195 | 12 | 6,2% | 60 | 20% | 12 | 9,4% | 180 | 20% | 36 | 12,8% |
| Meslay | 118 | 0 | 0,0% | 50 | 20% | 10 | 6,0% | 150 | 20% | 30 | 11,2% |
| Naveil | 723 | 48 | 6,6% | 200 | 20% | 40 | 9,5% | 600 | 20% | 120 | 12,7% |
| Villerable | 193 | 0 | 0,0% | 70 | 20% | 14 | 5,3% | 210 | 20% | 42 | 10,4% |
| Saint-Ouen | 1 221 | 165 | 13,5% | 250 | 25% | 62 | 15,4% | 750 | 25% | 186 | 17,8% |
| Vendôme | 7 882 | 2 535 | 32,1% | 1100 | 25% | 275 | 31,3% | 3300 | 25% | 825 | 30,0% |
| Total SCoT | 14 074 | 3146 | 22,4% | 2 470 | | 505 | 22,1% | 7 410 | | 1 515 | 21,7% |

* Source : Recensement INSEE 1999

** En 2003

5 – PAYSAGE ET PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

1 – PETITE BEAUCE : Prise en compte du paysage

Éléments caractéristiques à protéger :

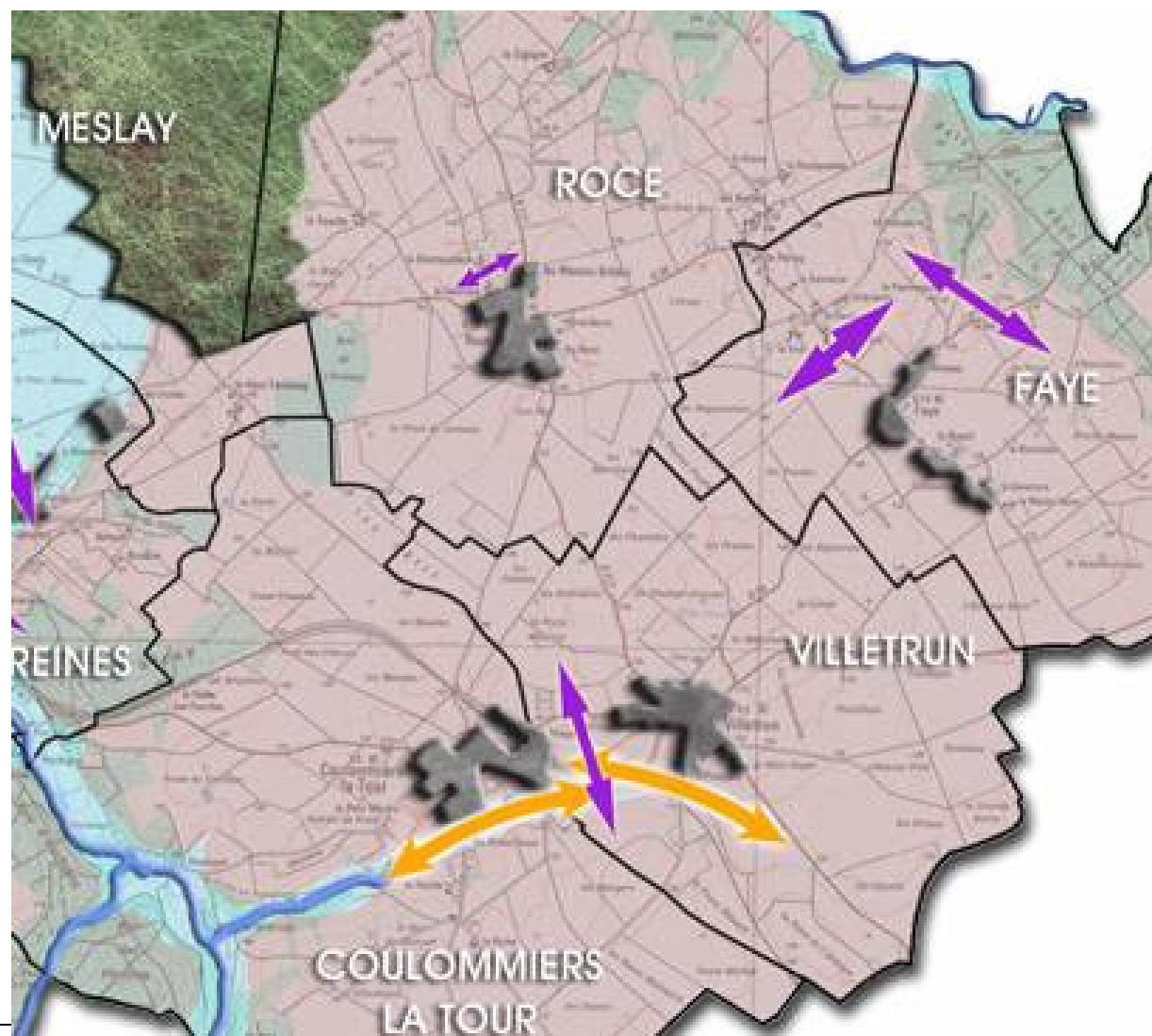
- Le bois de Meslay
- Les vallées de la Houzée, du Réveillon

Prédominance des surfaces agricoles :

- Protection de l'outil
- Périmètre de Z.P.S. (Zone de Protection Spéciale)

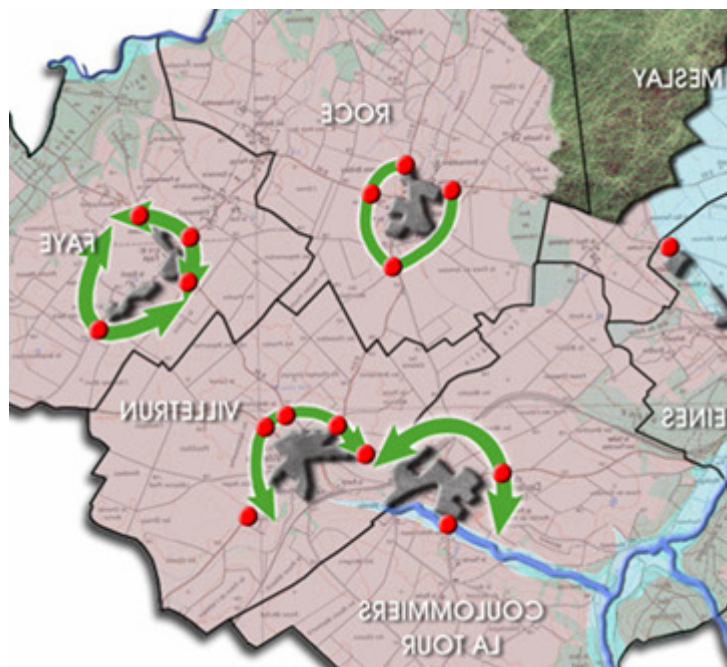
Prescriptions fortes :

- ↔ Ruptures d'urbanisation
- ↔ Frange de protection
 - par rapport à la vallée du Flammesec
 - par rapport à la voie ferrée



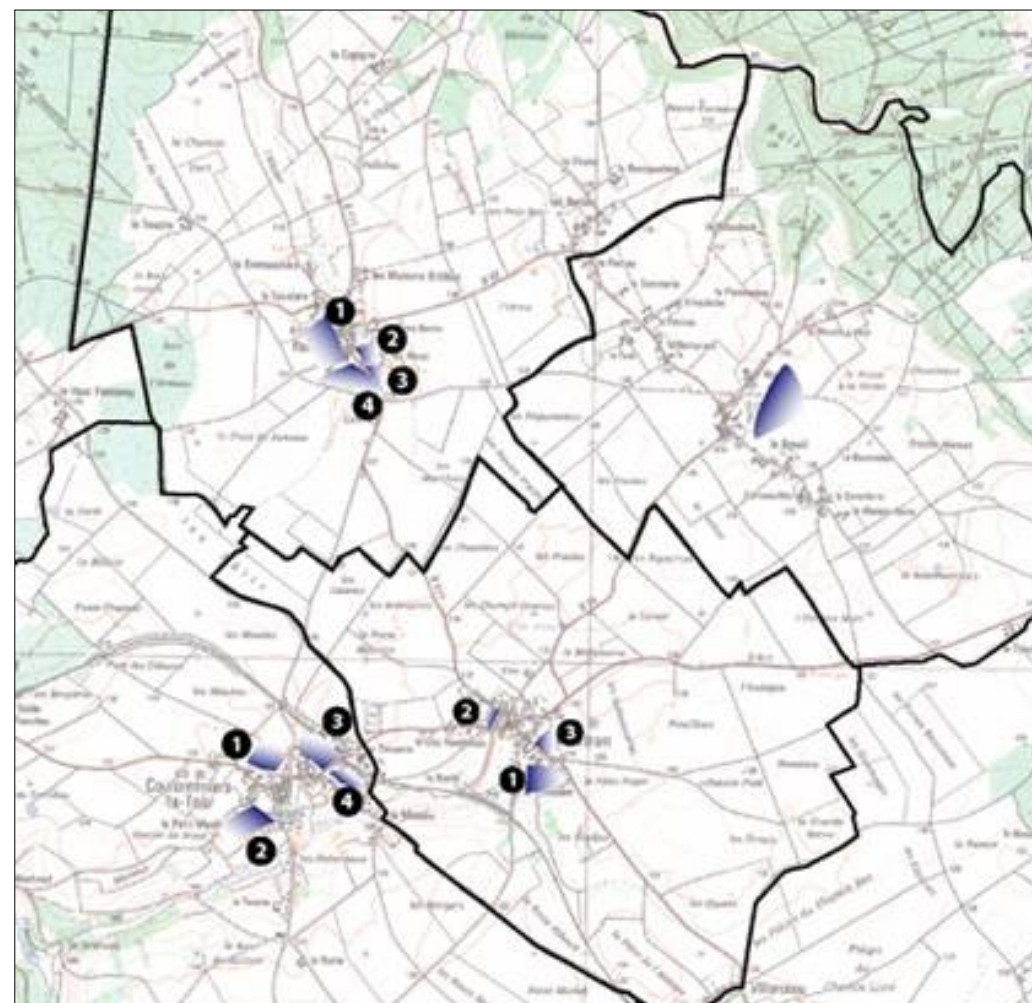
1 – PETITE BEAUCE : Perspectives de développement

8 logements par an



- Confortement des centres-bourgs :
 - ↔ Perception globale du front bâti
 - Gestion des entrées de bourg
- Développement modéré des hameaux.
- Secteurs préférentiels de développement (numérotation indicative)

▭ Les secteurs préférentiels de développement s'inscrivent dans ou en appui des centres-bourgs.



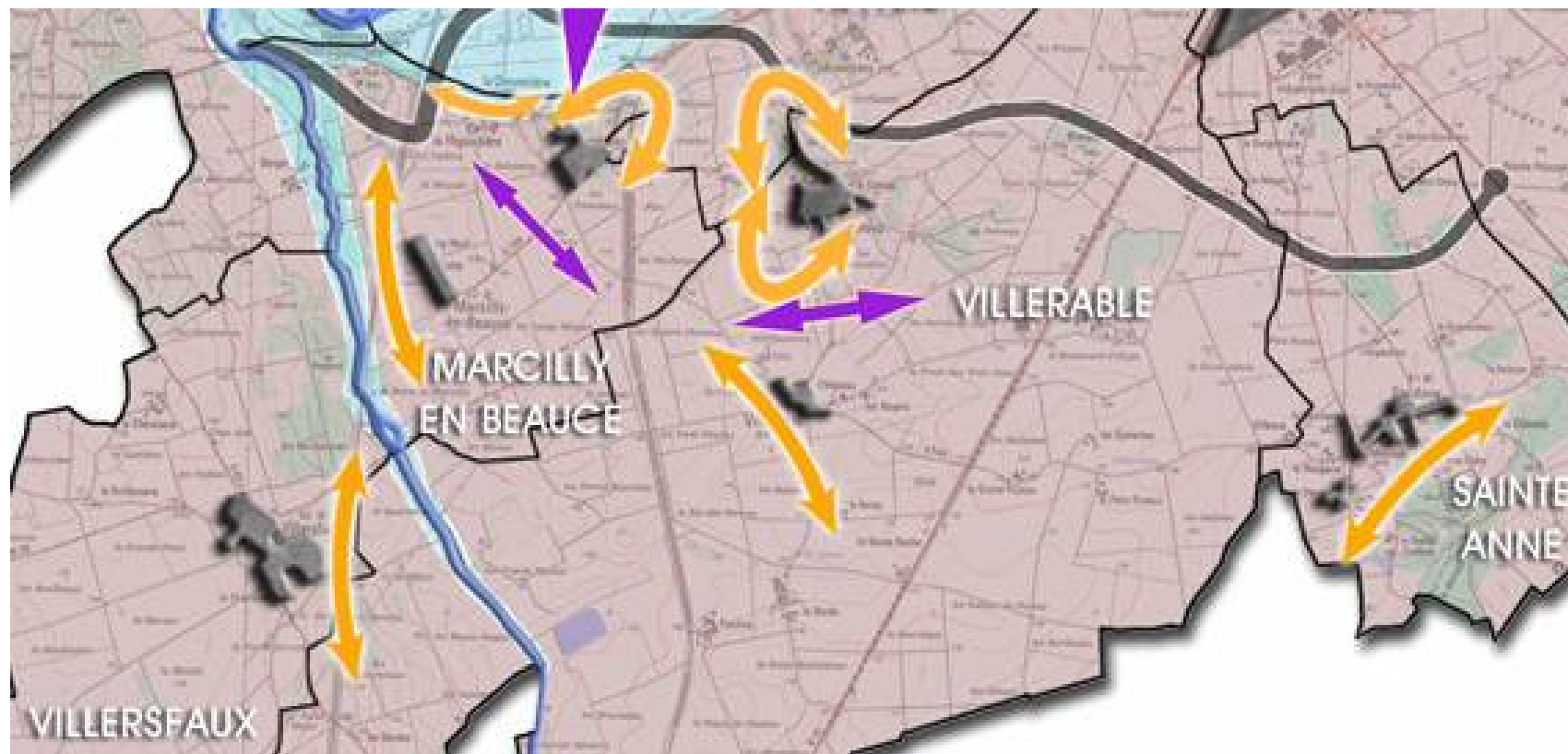
2 – GÂTINE TOURANGELLE : Prise en compte du paysage

Éléments caractéristiques à protéger :

- Vallée de la Brisse
- Vallée sèche au Sud de Sainte-Anne
- Coteau Sud du Loir
- Plateaux agricoles
- ZNIEFF (Orchidées)

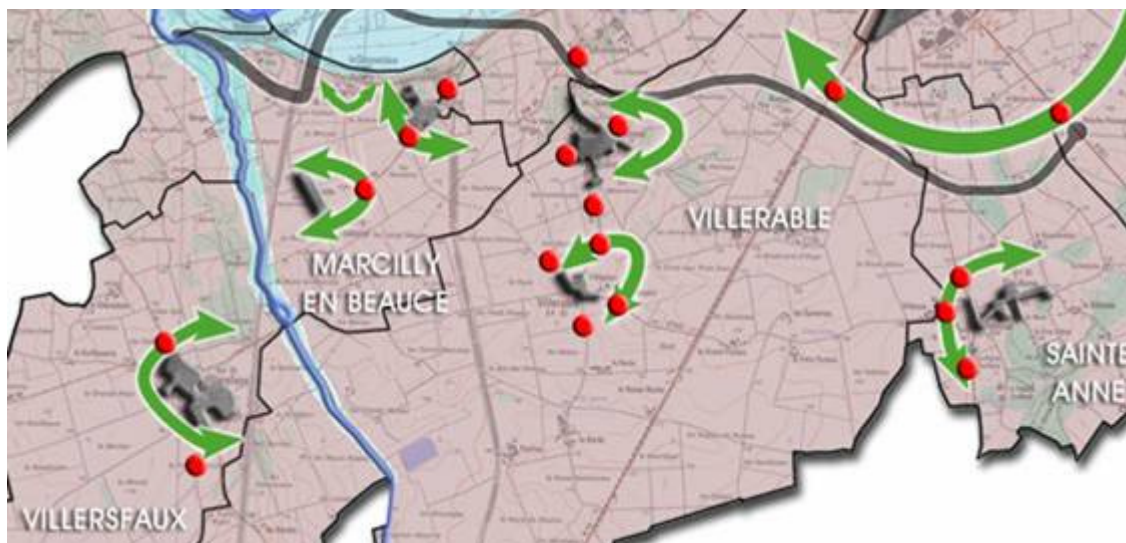
Prescriptions fortes :

- ↔ Ruptures d'urbanisation
- ↔ Frange de protection par rapport :
 - aux vallées
 - à la ligne TGV
 - au coteau



2 – GÂTINE TOURANGELLE : Perspectives de développement

18 logements par an



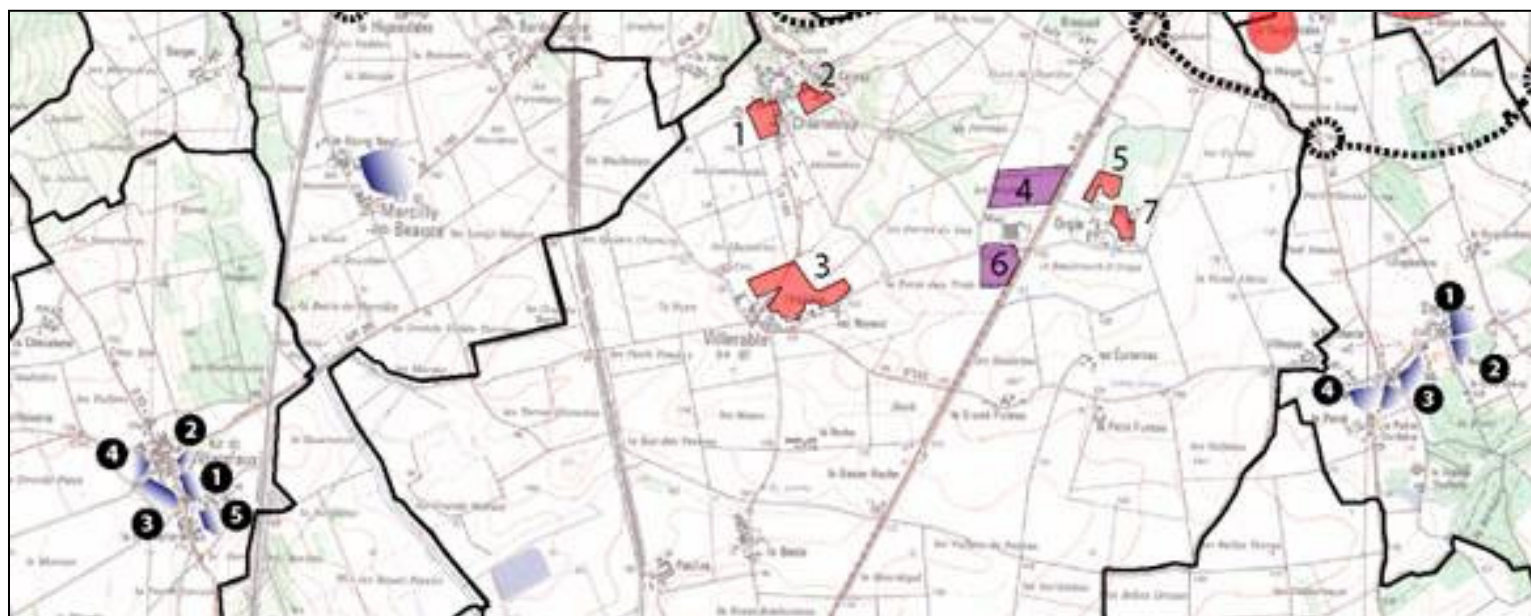
Habitat :

- Confortement des centres-bourgs :
 - ←→ Perception globale du front bâti
 - Gestion des entrées de bourg
- Développement modéré des hameaux.
- Secteurs préférentiels de développement (numérotation indicative) :

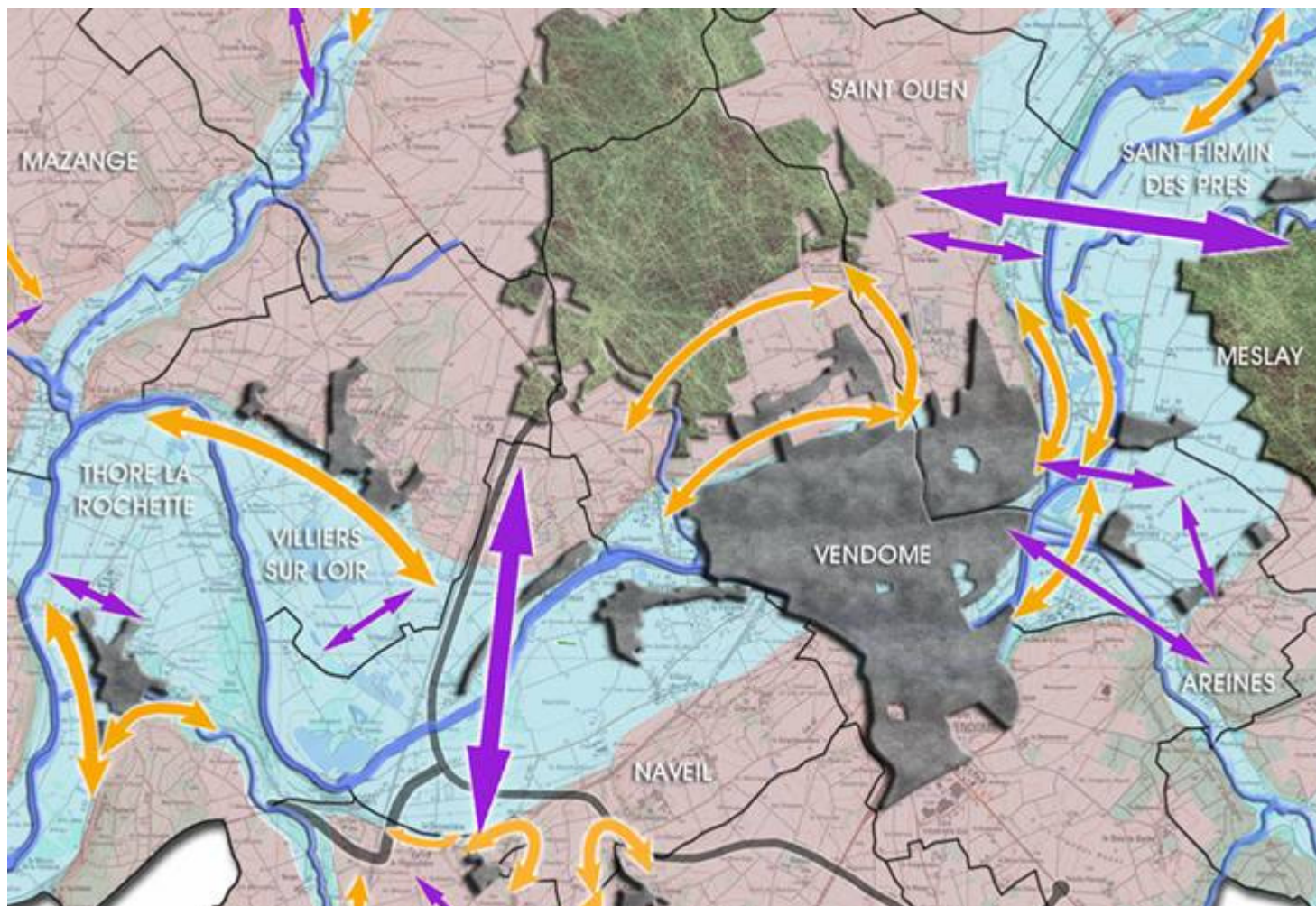
- Zones existantes des POS / PLU
- Autres directions préférentielles

Activité :

- Potentiel de développement existant au POS/PLU. (vocation à préciser).
- Nouveau potentiel de développement inscrit dans le SCoT



3 – VALLEE DU LOIR : Prise en compte du paysage



Éléments caractéristiques à protéger :

- Vallée du Loir
- Vallées adjacentes
- Coteaux
- Forêt de Vendôme
- Bois de Meslay
- ZNIEFF
- Outil agricole et viticole

Prescriptions fortes :

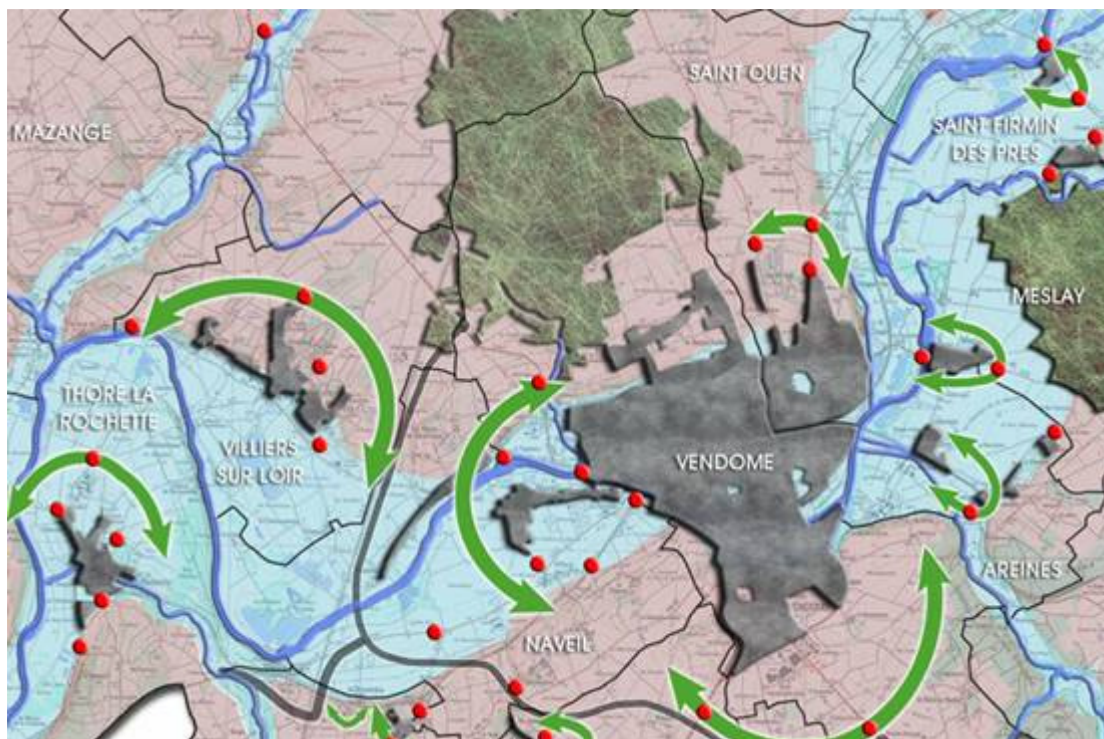
↔ Ruptures d'urbanisation

↔ Frange de protection par rapport :

- aux vallées
- aux forêts
- aux coteaux
- aux voies ferrées

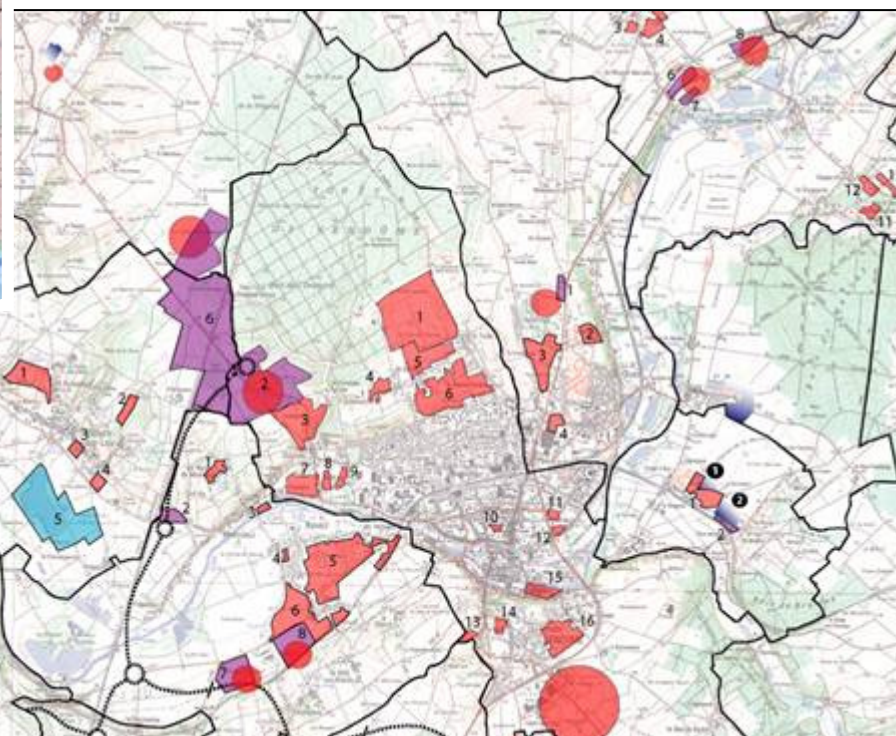
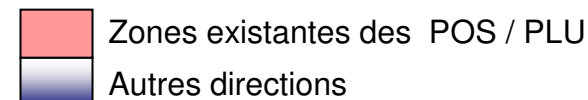
3 – VALLEE DU LOIR : Perspectives de développement

Vendôme Saint-Ouen Naveil : 155 logt / an
Vallée naturelle : 29 logt / an



Habitat :

- Confortement des parties agglomérées et centres-bourgs :
↔ Perception globale du front bâti.
● Gestion des entrées de ville et bourg.
- Renouvellement Urbain sur l'agglomération
- Développement modéré des hameaux.
- Secteurs préférentiels de développement (numérotation indicative).



Activité – Equipements :

- Potentiel de développement économique existant au POS/PLU.
- Nouveau potentiel de développement inscrit dans le SCoT
- Base de loisirs (Plan d'eau du Vendômois)

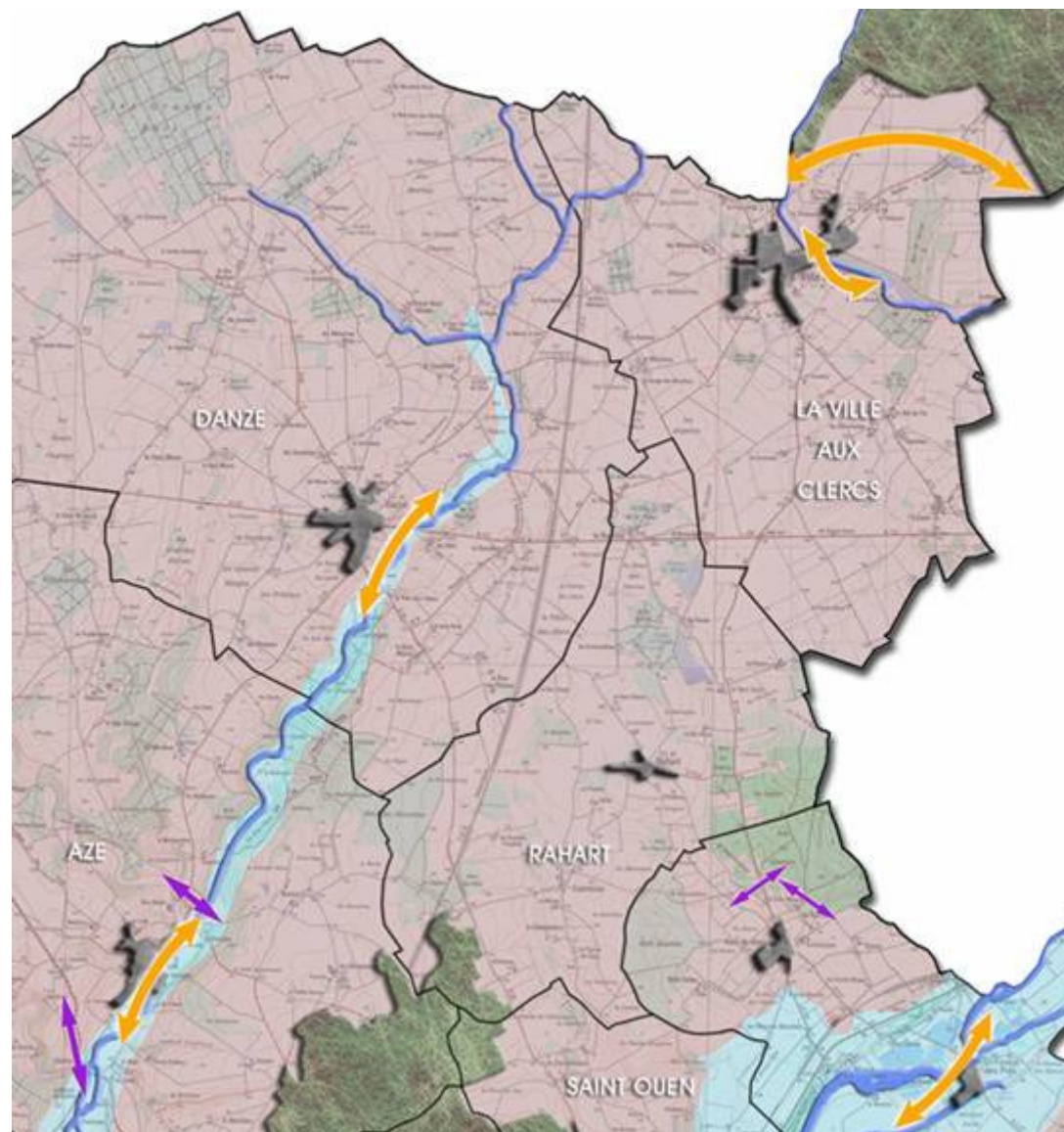
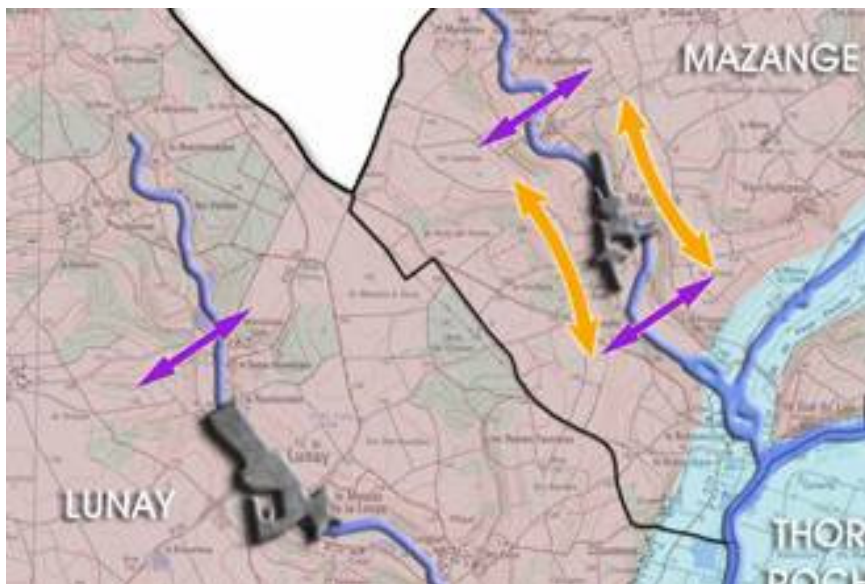
4 – PERCHE : Prise en compte du paysage

Éléments caractéristiques à protéger :

- Vallées adjacentes au Loir (Boulon, Gratte-Loup, ...)
- Forêt de Vendôme
- Forêt de Fréteval
- Plateaux agricoles
- Haies

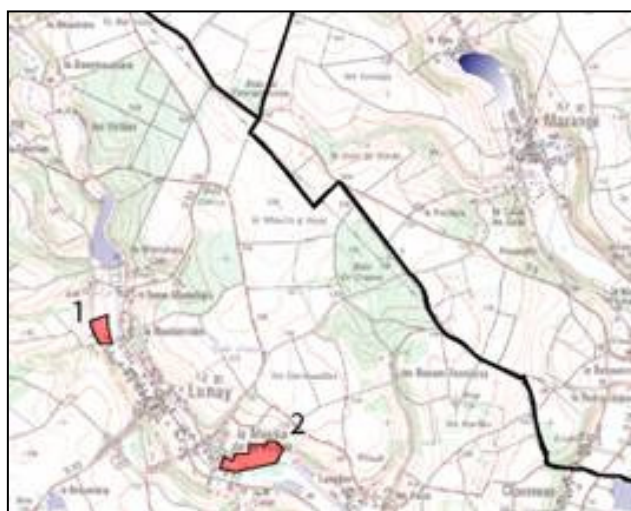
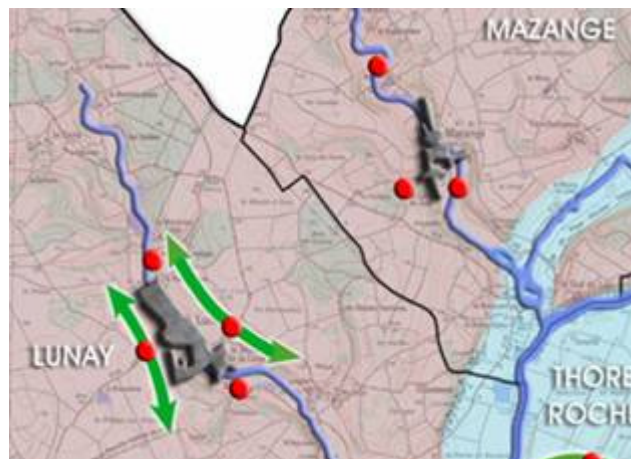
Prescriptions fortes :

- ↔ Ruptures d'urbanisation
- ↔ Frange de protection (vallée – forêts)



4 – PERCHE : Perspectives de développement

37 logements par an



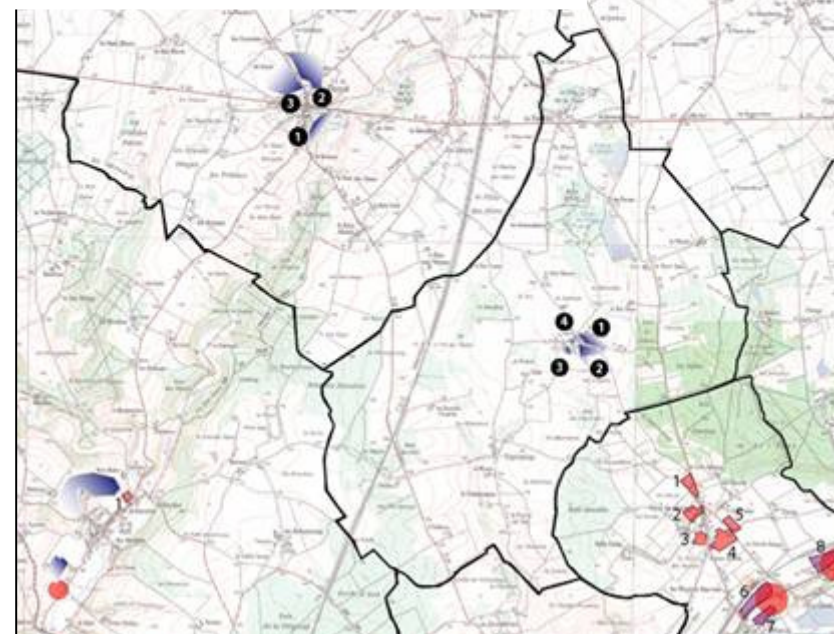
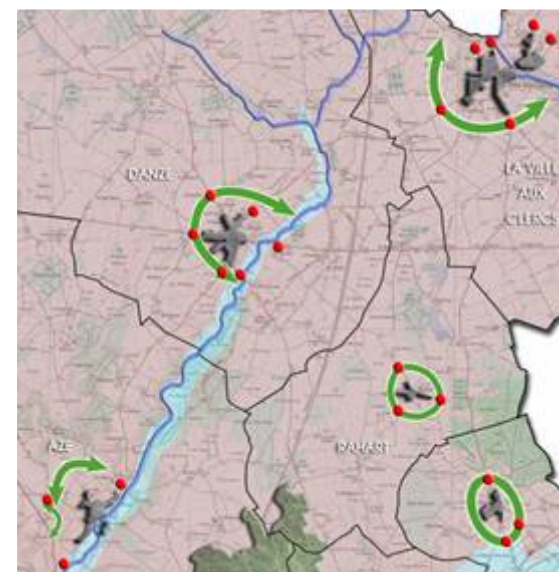
Habitat :

- Confortement des centres-bourgs :
- ← Perception globale du front bâti.
- Gestion des entrées de bourg.
- Développement modéré des hameaux.
- Secteurs préférentiels de développement (numérotation indicative).

- Zones existantes des POS / PLU
- Autres directions

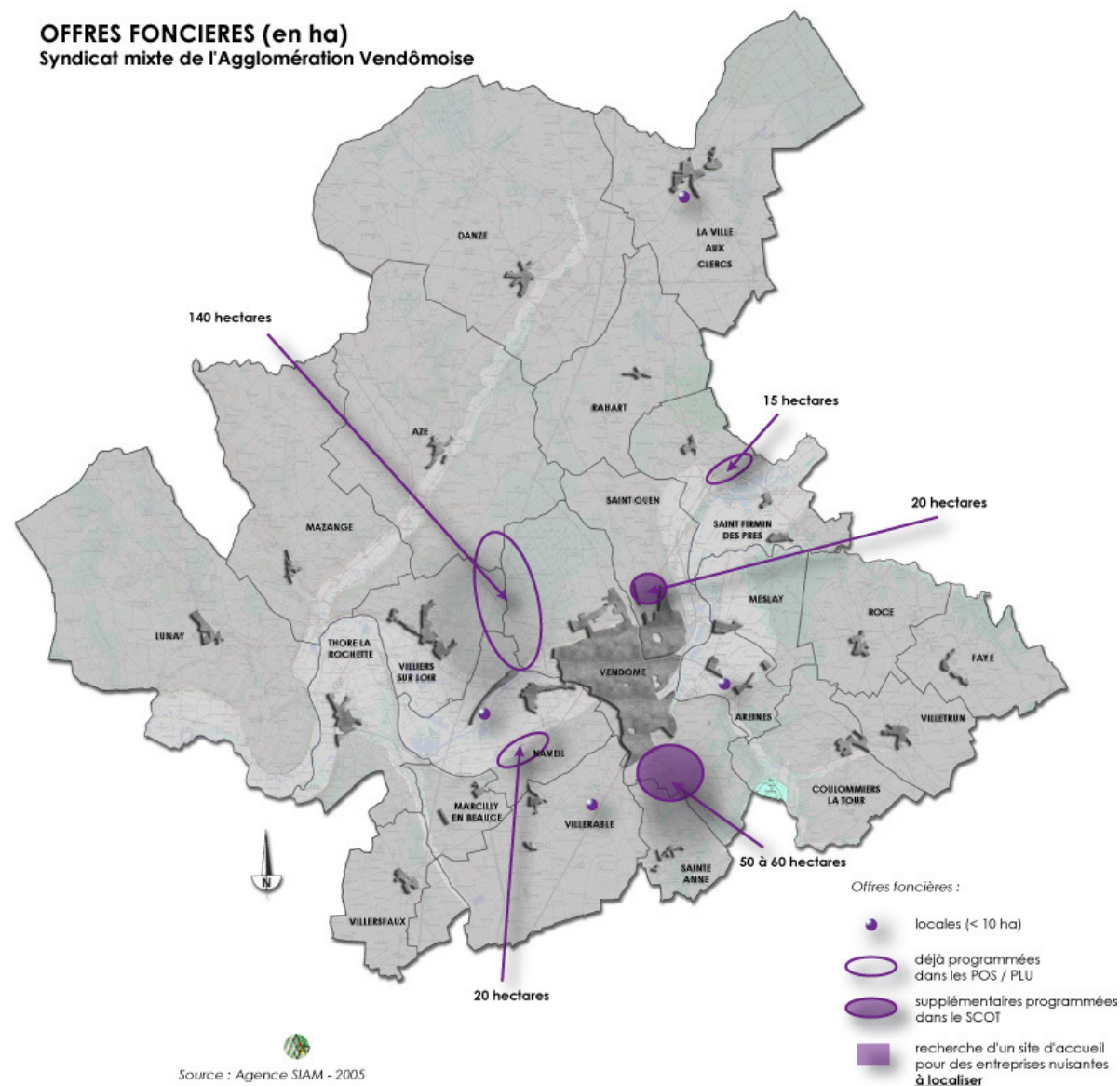
Activité :

- Potentiel de développement économique existant au POS/PLU.



6 – PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

OFFRES FONCIERES (en ha)
Syndicat mixte de l'Agglomération Vendômoise



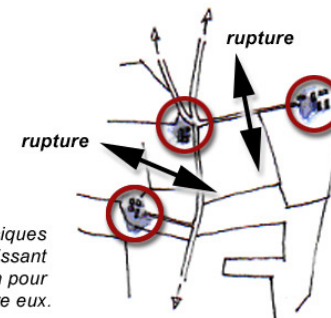
ANNEXE : Recommandations pour le développement des hameaux

Essentiellement localisés sur les vastes plateaux agricoles du territoire du SCoT, les hameaux se caractérisent par une séparation nette avec le centre-bourg. Cette rupture leur confère une identité propre, au sein du paysage.

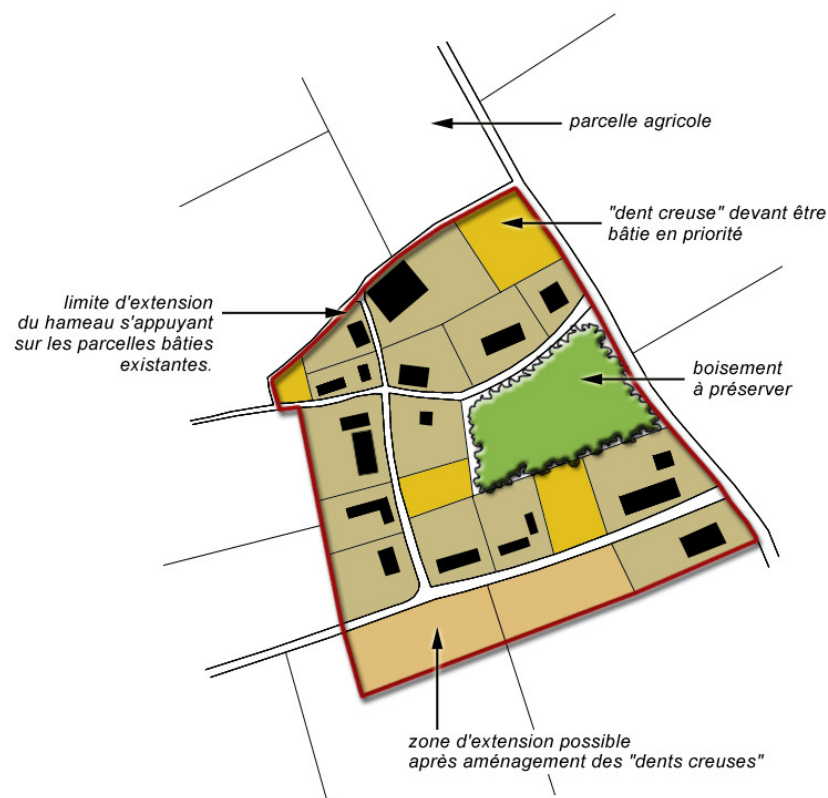
Afin que les hameaux continuent à exister comme des entités distinctes, il est nécessaire de les préserver de l'étalement urbain en imposant une limite d'extension propre à chacun d'entre eux. Ces limites doivent être définies clairement dans le cadre des PLU ou des cartes communales.

A l'intérieure de cette limite on veillera à respecter les recommandations paysagères suivantes :

- . Conforter l'identité spatiale du hameau en initiant des franges de protection en lisière de la limite d'extension. (photo 1)
- . Privilégier la construction des « dents creuses » au sein du hameau.
- . Préserver et valoriser les éléments naturels identitaires (boisements, arbres remarquables, ...). (photo 2)
- . Prendre en compte la typologie architecturale du hameau lors de toutes nouvelles constructions. (photo 3)
- . Bannir les extensions pavillonnaires afin d'éviter tout mitage et banalisation des hameaux. (photo 4)



Préserver des ruptures physiques entre les hameaux en définissant des limites d'extension pour chacun d'entre eux.



DIAGNOSTIC TERRITORIAL - L'extension des hameaux

Carnet de recommandations et de préconisations paysagères

Arbressence sarl - David Gobaut / Daniel Pons - PAYSAGISTES URBANISTES - 2 rue Henri Drussy 41000 Blois