

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



---

**DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES**

Projet arrêté  
par le Comité Syndical  
le 20 octobre 2006

**3-1**



---

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

## SOMMAIRE

---

### INTRODUCTION 4

---

### 1 . ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE ET DE LA RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISES 6

<b>1 – LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</b>	<b>7</b>
1.1 - Organiser le territoire autour de l'armature agglomération-bourgs-villages	7
1.2 - Conforter le développement des activités économiques autour des grands axes N10 et D957	8
1.3 - Organiser les grands équipements de service à la population sur l'agglomération	9
1.4 - Améliorer la desserte du territoire	10
1.5 - Inciter à un développement respectueux de l'environnement et favoriser une réflexion sur le développement durable	11
<b>2 – LES PRINCIPES DE RESTRUCTURATION URBAINE</b>	<b>12</b>
2.1 - Poursuivre une politique de renouvellement urbain et recentrer les extensions de chaque commune	12
2.2 - Instaurer des ruptures physiques	13
2.3 - Initier des franges de protection	14

---

### 2 . LES GRANDS EQUILIBRES DANS L'URBANISATION 15

<b>1 – LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE LOGEMENT</b>	<b>16</b>
1.1 - Diversifier la production de logements	16
1.2 - Poursuivre le renforcement de l'offre en logements sociaux	17
1.3 - Revenir sur l'offre foncière existante	18
<b>2 – LA COHERENCE ENTRE L'URBANISATION ET LA CREATION DE DESSERTES DE TRANSPORTS COLLECTIFS</b>	<b>19</b>
2.1 - Favoriser les grandes extensions urbaines principalement dans l'agglomération bien desservie	19
2.2 - Renforcer les transports en commun	20
<b>3 – LA LOCALISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	<b>21</b>
3.1 - Renforcer les capacités d'accueil d'activités économiques	21
3.2 - Veiller à l'équilibre de l'offre commerciale	22

---

### 3 . LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE ESPACES URBAINS, AGRICOLES ET NATURELS 23

<b>1 – VALORISER LE GRAND PAYSAGE ET LES ESPACES BATIS OU A URBANISER</b>	<b>24</b>
1.1 - Protéger les paysages	24
1.2 - Les espaces urbains à protéger et à mettre en valeur	25
<b>2 – LES ESPACES NATURELS ET SITES A PROTEGER</b>	<b>26</b>
2.1 - Préserver l'outil agricole	26
2.2 - Protéger un riche patrimoine naturel	27
2.3 - Respecter Les espaces boisés	29

## **4 . OPTIMISATION DES RESSOURCES ET PREVENTION DES RISQUES 30**

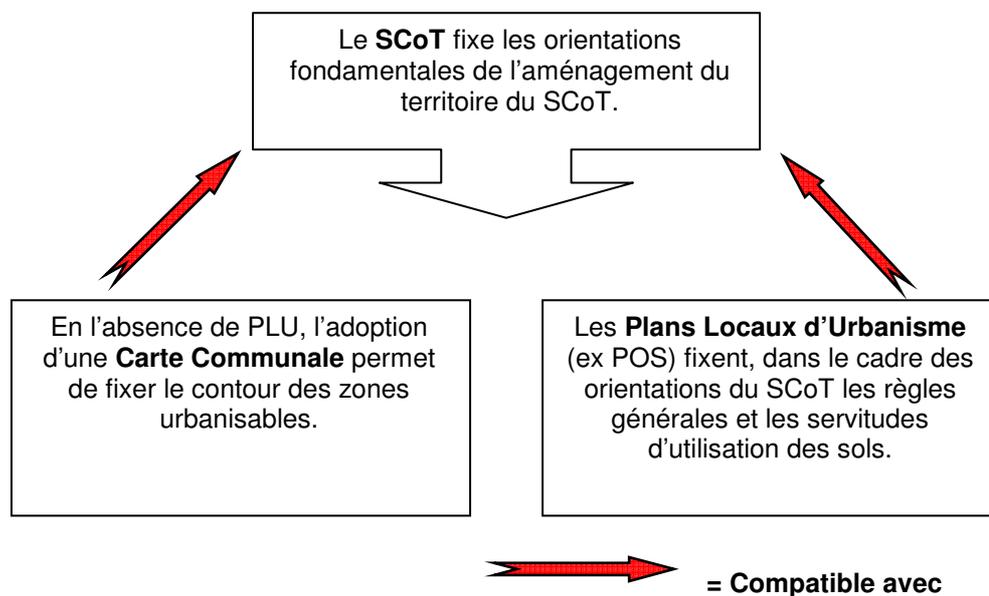
---

<b>1 – GERER LES RESSOURCES</b>	<b>31</b>
1.1 - En eau potable	31
1.2 - En granulat	31
1.3 - Energétiques	31
<b>2 – PROMOUVOIR UNE GESTION DES RISQUES ET NUISANCES</b>	<b>32</b>
2.1 - Maîtriser la gestion des eaux pluviales	32
2.2 - Gérer le risque d'inondation	33

# 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 du Vendômois en trois axes transversaux :

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

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

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

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.

# 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 AGGLOMERATION-BOURGS-VILLAGES

Les dispositions du SCoT visent à renforcer la structuration du territoire autour de trois grandes catégories de communes

- L'agglomération.
- Les communes satellites de positionnement secondaire.
- Les communes rurales.



↳ **Structurer l'urbanisation autour des principaux pôles urbains des communes.**

↳ **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, 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 et offrir un parc de logements diversifié (Lunay, Villiers-sur-Loir, La Ville-aux-Clercs).

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

Les extensions urbaines se feront dans le respect de leur caractère rural.

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

Le développement devra être limité avec pour objectif de freiner le mitage des espaces par des constructions qui seraient réalisées au détriment de l'agriculture et de l'environnement.

---

<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, ...).

## 1.2 - CONFORTER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES AUTOURS DES GRANDS AXES N10 ET D957

### Orientations

#### ↳ Favoriser une lisibilité des zones d'activités (industrielles et commerciales).

Programmer l'extension sur les sites structurants bien desservis du territoire, de l'ordre d'une centaine d'hectares.

Inciter l'implantation des entreprises dans les zones existantes.

#### ↳ Autoriser de petites zones artisanales pour le développement local (TPE, entreprises artisanales...)

Les activités artisanales et commerciales de proximité, ainsi que de petites entreprises sont localisées dans des zones de petite dimension. Ces zones de taille modérée ont pour vocation à maintenir le tissu économique artisanal local.

#### ↳ Rechercher une offre pour les activités à risques.

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

### Orientations

#### ↳ **Programmer une offre nouvelle dans les pôles urbains et les communes satellites de positionnement secondaire.**

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

- L'agglomération a pour vocation d'assurer les fonctions urbaines centrales (loisirs, culture, enseignement, santé, sièges administratifs, ...). Les communes périphériques pourront participer, en fonction de leur potentiel, à cette dynamique de centralité.
- Dans les communes satellites de positionnement secondaire, les bourgs centres assureront la fonction de pôles relais : offre de proximité en terme d'équipement et de services.
- Dans les communes rurales, la fonction résidentielle dominera.

#### ↳ **Programmer des équipements structurants.**

Considérant le degré d'équipement, les projets d'intérêt intercommunal et supracommunautaire sont notamment :

- 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 ;
- une **piscine** ;
- des **aires de stationnement des gens du voyage**.
- ...

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

#### ↳ **Renforcer la coopération intercommunale dans les projets d'équipements.**

Certains manques ont été relevés localement (gymnases, salles de sports, structures pour les personnes âgées, accueil de la petite enfance, ...).

Une prise en charge de ces besoins sera favorisée à l'échelle intercommunale voire supracommunautaire.

## 1.4 - AMELIORER LA DESSERTE DU 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.

Afin d'améliorer les liaisons sur le territoire et avec l'extérieur, le SCoT intègre des perspectives d'évolution sur le réseau viaire et ferré.

### Orientations

#### ↳ **Améliorer la traversée du cœur de l'agglomération.**

Le contournement Ouest de Vendôme permettra de réduire les impacts négatifs relevés aujourd'hui dans la traversée du cœur de l'agglomération.

Les objectifs d'amélioration et de sécurisation des déplacements (plan de circulation, jalonnement, entrées d'agglomération, réduction des vitesses) participeront à la concrétisation de cette orientation générale du SCoT.

#### ↳ **Renforcer la desserte par le fer de l'agglomération.**

La desserte du Vendômois par le TGV Atlantique constitue un atout important (qui situe le territoire à 42 minutes de Paris).

Malgré l'augmentation du nombre d'arrêts (6 quotidiens à l'ouverture, 11 aujourd'hui), il conviendra de renforcer la desserte actuelle pour permettre à ce mode de transport de produire plus d'effets attendus (en terme d'attractivité, d'implantation d'entreprises, ...).

Les documents d'urbanisme locaux (PLU, Cartes Communales) devront inscrire dans leur projet une orientation forte allant dans le sens d'un renforcement de cet atout.

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

Le Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération Vendômoise préconise sur le long terme l'aménagement de la N10 en voie urbaine dans la traversée de l'agglomération.

Le tracé de cet axe majeur de liaison (de compétence Etat) pourra à terme évoluer afin de soulager la traversée de l'agglomération.

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

Implantation de bandes cyclables, de passerelles sur le Loir...

## **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, de traitements qualitatifs des espaces extérieurs (clôtures, ...), de réalisation d'espaces publics de qualité.

#### **↳ 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 trois principes de restructuration urbaine :

- 1 - La priorité donnée au renouvellement urbain sur l'extension urbaine.
- 2 – L'instauration de ruptures physiques.
- 3 – L'initiation de franges de protection.

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



#### ↳ 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, ...).

Cependant, sur le territoire, toutes les communes notamment rurales n'offrent pas le même potentiel de renouvellement.

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

**Le principe de recentrage de l'extension de chaque commune vise :**

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

## 2.2 - 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 (voir les 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.

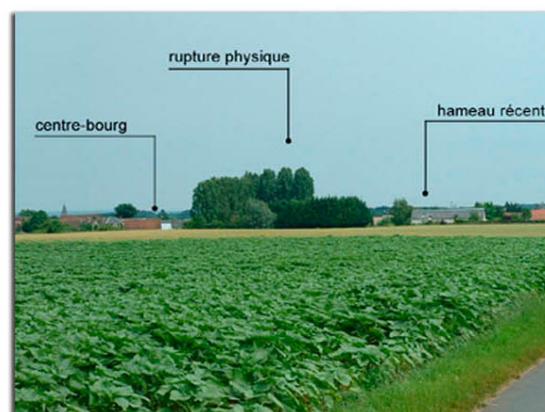
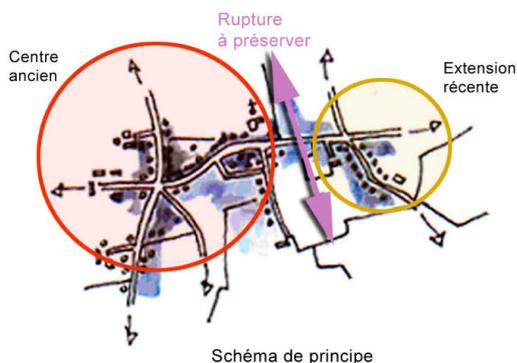
La préservation des ruptures physiques permettra également de corriger certaines tendances d'évolution négatives en terme d'occupation des sols :

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

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

L'extension des hameaux devra respecter leur taille et leur morphologie de façon à préserver l'authenticité du bâti initial.

L'extension des hameaux devra être limitée avec pour objectif d'éviter le mitage des constructions qui seraient réalisées au détriment de l'agriculture et de l'environnement.



### Orientations

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

Les franges de protection repérées sur le territoire (voir les documents graphiques) cadreront le développement de l'urbanisation à terme en indiquant les directions interdites pour les motifs exposés ci-après.

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 (coteaux, vallées, ...)
- de préserver les futurs résidents de nuisances potentielles (bruit, ...).

#### ↳ **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 projet 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 de l'agglomération ;
- en recentrant le développement de chaque commune sur un noyau urbain.



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

Définir une production de logement sur 10 ans : estimée à 2 500 logements

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

#### ↳ **Pour 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 :

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.

Dans l'attente de l'élaboration de deux Programmes Locaux de l'Habitat intercommunaux, le territoire se donne pour objectif à travers le SCoT de produire 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

Mise en œuvre de Programmes Locaux d'Habitat à l'échelle des EPCI.

Mise en place d'un observatoire du logement 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) 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).

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).

Une marge de recul est préconisée 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.

#### ↳ Se constituer des réserves foncières.

L'engagement d'une politique foncière active répond aux enjeux suivants :

- se prémunir face à une tendance à la raréfaction du foncier, et en conséquence à sa cherté ;
- se donner des marges de manœuvre pour la réalisation d'opérations immobilières.

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

---

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

Les dispositions du SCoT visent à développer l'urbanisation principalement autour 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).



↳ **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.
- 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 constitue une orientation du projet de SCoT, déclinée dans le Plan de Déplacements Urbains. Ce renforcement s'appuie sur :

- Une optimisation du réseau de transports en commun.  
Cette orientation va dans le sens d'une meilleure couverture du territoire et d'une réduction des déplacements en véhicule particulier, qui ont tendance à augmenter avec l'étalement urbain, et qui sont source de nombreuses nuisances.
- Un renforcement de la multimodalité.



### ↳ Favoriser l'extension du réseau V'bus existant sur 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

### ↳ Renforcer la multimodalité.

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).

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

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

#### 3.1 - RENFORCER LES CAPACITES D'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES

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.



##### ↳ Conforter le développement des activités économiques autour des grands axes N10 et D957.

La diversification des capacités d'accueil reposera sur :

- Le développement d'une offre foncière structurante dans le Sud de l'agglomération de l'ordre **de 50 à 60 hectares**
- Le renforcement d'une offre existante au Nord de l'agglomération : **une vingtaine d'hectares.**
- L'appui autour de la déviation ouest : **une vingtaine d'hectares.**
- La programmation d'un site (**une vingtaine d'hectares** à localiser sur le territoire vendômois) 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. Ce site devra être facilement accessible et situé en dehors des zones de contraintes environnementales fortes.

Globalement, l'extension programmée est d'environ **une centaine d'hectares.**

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.

Cette offre nouvelle complète l'offre déjà programmée dans les POS/PLU et qui est en grande partie reprise dans le projet de SCoT.

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

Il est préconisé de n'exclure aucun créneau potentiel de développement.

##### ↳ Programmer des capacités d'accueil adaptées.

L'implantation d'entreprises artisanales sera 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

Des zones de proximité pourront être créées modérément pour l'accueil d'entreprises artisanales (voir point 1.2 de la partie 1)

### 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.

Cette orientation trouve une traduction dans le Schéma de Développement Commercial du Loir-et-Cher qui privilégie le développement des chefs-lieux de Vendôme, Blois et Romorantin complétés par des pôles relais secondaires.



#### ↳ **Renforcer les pôles urbains et les communes satellites de l'agglomération.**

Le renforcement de la fonction commerciale devra être opéré de préférence dans les pôles urbains et les communes satellites de l'agglomération 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, conformément aux préconisations ou recommandations de la charte d'urbanisme commercial du Vendômois

#### ↳ **Bénéficier de commerces de proximité.**

Quelle que soit la taille de la commune, les commerces de proximité jouent un rôle important. Si le renforcement est programmé dans les pôles urbains, les quartiers et les pôles relais de l'agglomération, 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

### Orientations

#### ↳ 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.

#### ↳ 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.

#### ↳ 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, il est recommandé :

- de simplifier la lecture de ces entrées en bannissant les vitrines publicitaires et les fleurissements anecdotiques en rapport avec le grand paysage ;
- de privilégier les éléments paysagers identitaires existants (calvaire, arbre isolé, alignement, ...) en prévoyant leur renouvellement à long terme ;
- de hiérarchiser les entrées 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.

## 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'expression d'une architecture contemporaine sera également recherchée.

#### ↳ **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**

Favoriser l'aménagement des entrées de communes en privilégiant les éléments paysagers identitaires existants (calvaire, arbres isolés, alignements ...) et en limitant les vitrines publicitaires.

<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 NATURELS ET SITES A PROTEGER

---

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

#### Orientations



#### ↳ **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.

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

Le périmètre des zones AOC devra faciliter l'économie agricole. La réorganisation de certaines extensions de l'urbanisation (sur le territoire de Villiers-sur-Loir par exemple) va dans le sens de cet objectif.

La réimplantation de la vigne sur les coteaux devra être encouragée (à l'image de ce qui est réalisé à Vendôme : mise en vignoble de la pente des Coutis, passage d'un état de friche à l'appellation d'origine contrôlée).

L'élevage, la sylviculture entretiennent certaines zones humides. La poursuite de ces activités devra être encouragée.

### 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 :

- 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.

#### ↳ Préserver les espaces naturels.

Les documents d'urbanisme locaux (PLU, Cartes Communales) devront assurer la protection des espaces naturels indiqués page précédente. 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 principaux boisements.**

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 espaces boisés.**

Les documents d'urbanisme locaux (PLU, Cartes Communales) devront assurer la protection des principaux espaces boisés.

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

Ces lisières constituent des zones de grande richesse faunistique et floristique en terme d'échange et de diversité.

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

#### ↳ **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 - 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 - EN GRANULAT

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 - ENERGETIQUES

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

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé dans la construction et l'implantation d'éoliennes s'appréciera en fonction des contraintes d'intégration (interdiction dans des sites sensibles du point de vue paysager et au voisinage de 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 avec le drainage des terres agricoles et l'imperméabilisation des zones de développement. Toutes les communes doivent se sentir concernées par la gestion des eaux pluviales.



### ↳ **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).