

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



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

Projet arrêté
par le Comité Syndical
le 20 octobre 2006



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

2

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
AXE ❶ : RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE	5
1 – RENFORCER LA POSITION DU TERRITOIRE DANS L'ENVIRONNEMENT REGIONAL ET NATIONAL	7
1.1 – Renforcer les liens avec l'axe ligérien et la région parisienne	7
1.2 – Evoluer vers une intercommunalité plus cohérente	8
2 – TENDRE VERS UNE CROISSANCE AMBITIEUSE ET STRUCTUREE	9
2.1 – 40 000 habitants en 2020	9
2.2 – Tout le territoire participe au développement	9
3 – REPONDRE AUX DIFFERENTS BESOINS EN LOGEMENT	10
3.1 – Produire 250 logements par an	10
3.2 – Diversifier l'offre de logements	11
4 – COMPLETER LE DISPOSITIF EN EQUIPEMENTS ET SERVICES	12
4.1 – Les équipements structurants	12
4.2 – Autres besoins d'intérêt local	12
4.3 – Développer l'offre dans les pôles urbains et les pôles secondaires	12
5 – POURSUIVRE UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	13
5.1 – Une politique de développement économique ciblée	13
5.2 – Maintenir un tissu économique local diversifié	13
6 – VEILLER A L'EQUILIBRE DE L'OFFRE COMMERCIALE	14
6.1 – Repositionner l'appareil commercial de l'agglomération	14
6.2 – Bénéficier de commerces de proximité	14
7 – ORGANISER LE DEPLACEMENT DES PERSONNES	15
7.1 – Améliorer le maillage du territoire	15
7.2 – Renforcer les transports en commun	15
7.3 – Développer les circulations douces	16
AXE ❷ : ORGANISER UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DU TERRITOIRE	17
1 – LIMITER L'ETALEMENT URBAIN	19
1.1 – Instaurer des ruptures physiques	19
1.2 – Initier des franges de protection	19
1.3 – Un développement modéré des hameaux	19
2 – POURSUIVRE UNE POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN	20
3 – ADAPTER L'OFFRE FONCIERE AUX BESOINS	21
3.1 – Réserver 185 hectares pour le logement	21
3.2 – Calibrer les lieux d'activités	21

4 – REVENIR SUR L’OFFRE FONCIERE EXISTANTE	22
4.1 – Pour le logement	22
4.2 – Pour l’activité	22
5 – CONSOLIDER UNE POLITIQUE FONCIERE	23
<u>AXE ● : VALORISER LE CADRE DE VIE ET L’ENVIRONNEMENT</u>	24
1 – DEFENDRE LA QUALITE PAYSAGERE DES ESPACES URBANISES ET A URBANISER	26
1.1 – Marquer les entrées d’agglomération, de ville et de village	26
1.2 – Prendre en compte le grand paysage	26
1.3 – Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti	26
2 – PRESERVER ET VALORISER L’OUTIL AGRICOLE	27
2.1 – Affirmer la vocation des espaces agricoles	27
2.2 – Pérenniser une production agricole diversifiée et de qualité	27
3 – PROTEGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS	28
3.1 – Préserver un patrimoine naturel exceptionnel	28
3.2 – Préserver les boisements	28
3.3 – Développer des espaces de loisirs de qualité	28
4 – GERER LE RISQUE « INONDATION »	29
5 – LIMITER LES POLLUTIONS	29
5.1 – Préserver la qualité de l’eau potable	29
5.2 – La gestion des déchets	29

INTRODUCTION

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

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

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

Dans son prolongement, le Document d'Orientations Générales du SCoT, qui a un caractère opposable, précise les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre sur le territoire des 22 communes.

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

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

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

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

AXE ❶ : RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

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

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

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

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

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

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

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

AXE ① - RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE



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

 Tendre vers une croissance ambitieuse et structurée.

 Répondre aux différents besoins en logement.

 Compléter le dispositif en équipements et services.

 Poursuivre une stratégie de développement économique.

 Veiller à l'équilibre de l'offre commerciale.

 Organiser le déplacement des personnes.

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

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

➔ Pour une ouverture plus large de l'agglomération vers les grands pôles de développement que sont l'axe ligérien et la région parisienne.

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

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

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

Cependant, située sur l'axe de la ligne TGV Atlantique, l'agglomération est à 42 minutes de Paris. Au nombre de 5 à l'ouverture de la ligne, les arrêts aujourd'hui de 11.

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

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

Ouverture sur l'axe ligérien et la région parisienne



Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher - 2003

1.2 – EVOLUER VERS UNE INTERCOMMUNALITE PLUS COHERENTE

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

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

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

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

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

	<i>Collectivités concernées</i>			
	Communauté du Pays de Vendôme	Villiers-sur-Loir	Communauté du Vendômois Rural	Faye, Rocé, Villetrun
Scot (2000)				
Cœur de Pays Commerce (1998)				
Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE) (1997)				
Programme Local de l'Habitat (PLH) (1999)			en cours	
Plan d'Aides Economiques (PAE) (1994)				

2 – TENDRE VERS UNE CROISSANCE AMBITIEUSE ET STRUCTUREE

2.1 – 40 000 HABITANTS EN 2020

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

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

En réponse à cette perspective de croissance démographique, le développement spatial de l'agglomération vendômoise s'articulera autour du cœur de l'agglomération et du réseau des bourgs centres qui maillent le territoire.

L'implantation des logements, des équipements, des activités et commerces se fera en privilégiant le renforcement de ces pôles urbains (pôles de centralité et pôles secondaires) répartis sur le territoire.

Le développement des réseaux de transport de personnes et d'information à haut débit complètera la desserte de ces pôles.

2.2 – TOUT LE TERRITOIRE PARTICIPE AU DEVELOPPEMENT

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

Sur cet espace fortement polarisé, le phénomène de périurbanisation se poursuit et le caractère multifonctionnel s'affirme (fonction de production, résidentielle, récréative, environnementale).

Les objectifs pour favoriser un développement équilibré du territoire sont de :

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

Le projet de SCoT repose par conséquent sur les orientations suivantes :

- **Renforcer le cœur de l'agglomération** (Vendôme/Saint-Ouen/Naveil) dans son rôle de pôle urbain structurant. La création d'une vraie centralité à Naveil participe de ce renforcement.
- **Conforter les principaux bourgs** (Lunay, La Ville-aux-Clercs, Thoré-la-Rochette, Villiers-sur-Loir).
- **Développer de manière raisonnée les autres bourgs, villages et hameaux** tout en préservant leur caractère rural.

3 – REpondre AUX DIFFERENTS BESOINS EN LOGEMENT

3.1 – PRODUIRE 250 LOGEMENTS PAR AN

Le projet des élus repose sur une **plus grande ouverture du territoire à l'accueil de nouvelles populations** pour renforcer la position de l'agglomération dans l'environnement départemental et régional.

Le dynamisme de l'activité de construction de logements participe à la concrétisation de cet objectif. Les élus souhaitent poursuivre le développement du parc de logements suivant un rythme soutenu : **250 logements par an**.

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

Cette orientation forte doit permettre de répondre aux besoins liés à l'accueil de populations nouvelles mais également à différents besoins propres au renouvellement du parc, au phénomène de desserrement des ménages et à la fluidité du marché (à travers un taux moyen de vacance qu'il convient de maintenir pour assurer cette fluidité).

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

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

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

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

3.2 – DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

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

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

- tant structurellement :
 - un parc dominé par le logement de type pavillonnaire en propriété ;
 - un parc locatif privé insuffisant ;
 - une offre en accession aidée à la propriété limitée ;
 - des petits logements locatifs insuffisants en nombre.
- que spatialement :
 - le logement locatif aidé est encore concentré dans la ville centre ;
 - les logements en collectif sont peu présents dans les communes périurbaines.

Par conséquent, les élus inscrivent dans le projet de SCoT un **objectif de diversification de l'offre nouvelle de logements** afin de réduire les déséquilibres actuels dans la répartition de l'offre et de répondre au mieux à l'ensemble des demandes.

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

Les élus inscrivent dans le PADD les objectifs suivants :

Pour le logement social

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

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

L'effort, qui varie de 10% à 25%, tient compte du poids de chaque commune dans l'agglomération et du parc locatif social déjà existant.

Pour les formes bâties à favoriser

L'orientation du projet de SCoT porte sur un élargissement de l'éventail de logements :

- pour ne pas se contenter de la seule maison individuelle en milieu rural ou périurbain ;
- pour répondre aux besoins des ménages de condition moyenne à modeste qui ne peuvent accéder à la propriété d'un pavillon.

Le projet de SCoT incite à développer **davantage de formes intermédiaires d'habitat** telles que des petits collectifs, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense pour mieux concilier réponse aux besoins et consommation économe de l'espace.

Cette orientation vise une diversification de l'offre notamment dans les centres bourgs, et dans une moindre mesure dans les villages. Dans le cœur de l'agglomération, la proportion de logements individuels recommandée est inférieure à 50%.

4 – COMPLETER LE DISPOSITIF EN EQUIPEMENTS ET SERVICES

4.1 – LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

En terme de grands équipements structurants, le projet de SCoT intègre la nécessité de :

- localiser une future **station d'épuration** pour Vendôme ;
- aménager 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 ;
- renforcer le niveau d'équipement en matière aquatique : **piscine** notamment ;
- répondre aux obligations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage concernant la programmation d'aires de stationnement ;
- réfléchir à des formations complémentaires de niveau III.

La question d'un nouveau pôle de santé à prévoir sur le long terme a été évoquée. En effet, l'hôpital et la clinique de Vendôme sont aujourd'hui contraints dans leurs possibilités d'extension.

Compte tenu des investissements réalisés au cours des dernières années sur ces équipements existants, le SCoT ne prévoit pas de programmation supplémentaire sur le moyen terme.

A long terme, la question pourrait être à nouveau débattue.

4.2 – AUTRES BESOINS D'INTERET LOCAL

Les principaux manques relevés par les Communes portent sur les types d'équipement suivants :

- gymnase ;
- salles de sports ;
- structures d'accueil pour les personnes âgées ;
- accueil de la Petite Enfance.

Une très large majorité des communes s'est exprimée pour une **prise en charge de ces besoins à l'échelle intercommunale voire intracommunautaire**.

4.3 – DEVELOPPER L'OFFRE DANS LES POLES URBAINS ET LES POLES SECONDAIRES

La commune centre a pour vocation de concentrer les fonctions urbaines centrales (loisirs, culture, enseignement, santé, sièges administratifs, ...).

Les autres communes du pôle urbain pourraient participer en fonction de leur potentialité à cette dynamique de centralité (Naveil, Saint-Ouen).

Dans l'espace périurbain et rural, les bourgs centres (Lunay, La Ville-aux-Clercs, Thoré-la-Rochette, Villiers-sur-Loir) assureront la fonction de pôles secondaires : offre de proximité en terme d'équipement et de services.

Dans les villages, la fonction résidentielle dominera, parfois accompagnée d'un développement modéré des activités économiques existantes (Azé, Villerable, Mazangé).

5 – POURSUIVRE UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

5.1 – UNE POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE CIBLEE

L'ambition des élus de l'agglomération vendômoise est de poursuivre une politique de développement économique dynamique afin de renforcer le poids de l'agglomération dans le jeu des acteurs du développement.

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

➤ Renforcer les zones d'activités économiques intercommunales

Actuellement, plus de 70% des zones d'activités recensées dans le périmètre du SCoT sont gérées par les deux EPCI à fiscalité propre. Le projet de SCoT met l'accent sur le renforcement de ces zones d'activités intercommunales par ailleurs bien desservies.

Ce renforcement doit s'inscrire dans une démarche de qualité de l'accueil des entreprises (Programme PARCQ du Conseil Général proposant un soutien financier pour les futurs aménagements).

➤ Permettre une évolution modérée de sites d'activités en milieu périurbain

Quelques communes ont accueilli une petite zone d'activités répondant à l'implantation d'artisans, de petites entreprises ou de surfaces commerciales (Azé, Lunay, La Ville-aux-Clercs, Danzé, Villerable)

Dans le projet de SCoT, les élus intègrent la possibilité d'une extension modérée de ces zones existantes.

Afin de mettre un frein à la multiplication des sites d'activités sur le territoire, aucune nouvelle zone ne pourra être créée en dehors de zones structurantes d'intérêt intercommunal.

La programmation d'une offre adaptée de locaux pour l'implantation d'entreprises artisanales pourra s'appuyer sur des investissements des Collectivités.

➤ Améliorer la couverture du territoire par les NTIC

La couverture du territoire par l'ADSL est encore limitée (50% de l'agglomération).

Par conséquent, des efforts restent à accomplir pour les communes de plateau (Nord et Sud) afin d'améliorer la transmission de données au moyen de réseaux de télécommunication à haut débit couvrant l'ensemble du territoire du SCoT.

5.2 – MAINTENIR UN TISSU ECONOMIQUE LOCAL DIVERSIFIE

Fin 2004, les disponibilités foncières recensées en zones d'activités à l'échelle de l'agglomération vendômoise sont localisées principalement sur un seul site (76%) : le Parc Technologique du Bois de l'Oratoire.

Cette situation caractérise le positionnement de l'Agglomération sur le créneau de la haute technologie et le tertiaire supérieur. Le Parc Technologique du Bois de l'Oratoire doit conserver cette vocation d'accueil d'entreprises de haute technologie (activités du secondaire supérieur, du tertiaire).

Cependant, d'autres secteurs d'activité doivent pouvoir renforcer le tissu économique local et maintenir sa diversité.

En conséquence, le projet des élus est de proposer une offre sur d'autres sites structurants afin de couvrir l'ensemble des besoins liés à des demandes d'implantation ou à des souhaits de délocalisation d'entreprises de l'agglomération. **Aucun créneau potentiel de développement économique n'est exclu.**

Les branches traditionnellement bien représentées sur le territoire du SCoT (industrie, ...) doivent être maintenues et leur position renforcée. De nouvelles branches doivent être développées en fonction des opportunités.

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

Dans l'agglomération, il n'existe pas véritablement de marché pour l'implantation d'entreprises sur le créneau de la logistique. Cependant, les élus conservent la possibilité d'accueillir ce type d'activité en fonction des opportunités.

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

6.1 – REPOSITIONNER L'APPAREIL COMMERCIAL DE L'AGGLOMERATION

L'objectif est de limiter la multiplication et la dispersion des sites commerciaux périphériques, facteurs d'éclatement et de perte de lisibilité de l'offre commerciale sur le territoire. La Charte d'urbanisme commercial pour l'agglomération vendômoise permet d'augmenter les surfaces de vente existantes dans le respect d'une hiérarchie entre les sites majeurs à condition que le commerce de centre ville n'en soit pas déstabilisé.

Le projet des élus vise donc l'attractivité de l'appareil commercial vendômois afin de limiter l'évasion constatée dans certains secteurs. Cette orientation s'inscrit dans le Schéma d'Equipement Commercial qui privilégie le développement des chefs lieux de Vendôme, Blois et Romorantin complétés par des pôles relais secondaires.

Hormis le repositionnement de l'existant, les principaux sites à développer sont la zone de la « Pierre Levée » au Sud de Vendôme et la nouvelle centralité de Naveil sur le site de « Les Sables ».

6.2 – BENEFICIER DE COMMERCES DE PROXIMITE

Quelle que soit la taille de la commune, les commerces de proximité jouent un rôle important. Leur renforcement doit être programmé dans les pôles urbains et les pôles relais de l'agglomération. Ailleurs, leur maintien sera recherché. Des solutions par regroupement ou utilisant de nouvelles technologies ne sont pas exclues.

Les commerces du centre-ville de Vendôme doivent être également confortés.

7 – ORGANISER LE DEPLACEMENT DES PERSONNES

7.1 – AMELIORER LE MAILLAGE DU TERRITOIRE

En matière de création de voirie, le projet des élus repose sur les perspectives d'évolution suivantes:

- la prise en compte du projet de **contournement Ouest** de l'agglomération ;
- la **perspective d'une déviation de la RN10** sur le long terme (de compétence Etat).

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

Ponctuellement et sous conditions, ce nouvel axe structurant constituera un point d'appui pour de futures extensions d'urbanisation.

L'évolution du tracé de la RN10 sur le long terme a déjà été abordée dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération Vendômoise (aménager la RN10 en voie urbaine dans la traversée de l'agglomération).

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

Des objectifs d'amélioration et de sécurisation des déplacements sont inscrits dans le PDU (plan de circulation, jalonnement, entrées d'agglomération, réduction des vitesses).

D'autre part, la **desserte du Vendômois par le TGV Atlantique** constitue un atout important (qui situe le territoire à 42 minutes de Paris), mais « sous exploité » actuellement.

Malgré l'augmentation du nombre d'arrêts (6 quotidiens à l'ouverture, 11 aujourd'hui), il convient 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, ...).

7.2 – RENFORCER LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le renforcement des transports en commun constitue une orientation forte 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.

Cette orientation passe par une **extension progressive du réseau V'BUS**, dans un premier temps (moyen terme) aux communes d'Areines (lycée agricole) et de Saint-Ouen. A plus long terme, ce réseau pourrait être étendu en partie Ouest de l'agglomération jusqu'à Naveil, complémentaire au pôle central de Vendôme/Saint-Ouen.

Les élus recherchent également à travers l'élaboration de leur PDU des solutions alternatives à l'extension des lignes de transports en commun existantes, action fort coûteuse en terme d'exploitation notamment pour une agglomération de cette taille.

Un **cadencement plus important des transports sur le réseau départemental** est proposé dans le PDU pour les communes de Meslay, Naveil et Villiers-sur-Loir associées à cette procédure.

D'autre part, un transport spécifique groupé à la demande vers et depuis la gare TGV constitue une piste à explorer pour certains secteurs urbanisés de l'agglomération.

➔ **Un renforcement de la multimodalité**

Ce renforcement passe 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 reste à étudier.

7.3 – DEVELOPPER LES CIRCULATIONS DOUCES

Le projet de SCoT intègre le scénario du PDU qui repose sur un développement des circulations douces (piétons, deux roues) en programmant les aménagements nécessaires pour assurer une continuité dans les circuits, avec pour enjeu une qualité de vie accrue et le report modal.

- Relier par des circuits cyclables les pôles de centralité (habitat, emplois, équipements publics, scolaires, sportifs et de loisirs) en s'appuyant sur le schéma directeur cyclable du Département.
- Créer des franchissements supplémentaires du Loir et des voies ferrées.
- Favoriser la circulation des piétons par des aménagements adaptés (sécurité, ...).

AXE ② : ORGANISER UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DU TERRITOIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette approche trouve écho dans les réflexions communales. Moitié d'entre elles élabore un nouveau document d'urbanisme : 17 communes ont à ce jour entrepris une démarche de planification contre 12 au lancement du SCoT.

Le Document d'Orientations du projet de SCoT détaille les conditions de développement gages d'un cadre de vie attractif (les directions préférentielles de développement, leur hiérarchie dans le temps, les coupures physiques et les franges de protection à préserver).

AXE ② - ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU TERRITOIRE



 **limiter l'étalement urbain.**

 **Poursuivre une politique de renouvellement urbain.**

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

 **Revenir sur l'offre foncière existante.**

 **Consolider une politique foncière.**

1 – LIMITER L'ETALEMENT URBAIN

L'organisation de l'offre foncière est programmée dans le respect de la qualité paysagère du territoire, en fixant des limites strictes à l'urbanisation.

Des orientations territoriales sont indiquées dans le projet de SCoT afin d'organiser les futures implantations urbaines dans le respect des grandes entités paysagères du territoire.

Ces orientations sont matérialisées par des **ruptures physiques** à préserver et des **franges de protection** à initier.

1.1 – INSTAURER DES RUPTURES PHYSIQUES

Les ruptures physiques indiquées dans le projet de SCoT ont pour objectif de cadrer le développement de l'urbanisation à terme en indiquant les directions interdites du développement.

Par cette disposition, le projet de SCoT permet la préservation de couloirs écologiquement riches, notamment dans la vallée, en interdisant des extensions urbaines qui à terme priveraient le territoire de ces zones de transition vitales pour l'écosystème.

Les ruptures physiques permettent 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).

1.2 – INITIER DES FRANGES DE PROTECTION

De par leur localisation, les franges de protection à initier sur le territoire du SCoT ont un double objectif :

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

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 troglodytes et à 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.

Les franges de protection indiquées dans le projet de SCoT cadrent le développement de l'urbanisation à terme en indiquant les directions interdites pour les motifs exposés précédemment.

1.3 – UN DEVELOPPEMENT MODERE DES HAMEAUX

Le territoire du SCoT est marqué par la présence de nombreux écarts essentiellement localisés sur les vastes plateaux agricoles du Vendômois, et hérités de modes d'exploitation de l'espace agricole (grandes fermes agricoles, ...).

Ces hameaux se caractérisent par une séparation nette avec le centre-bourg. Cette rupture leur confère une identité propre au sein du paysage.

La tendance des dernières décennies est un développement parfois important de certains hameaux.

Afin que les hameaux continuent à exister comme des entités distinctes, il est nécessaire de cadrer leurs possibilités de développement en imposant une limite d'extension propre à chacun d'entre eux. Des prescriptions paysagères à respecter y sont attachées.

Le projet de SCoT indique que ces limites devront être définies clairement dans le cadre des futurs PLU ou Cartes Communales

2 – POURSUIVRE UNE POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Toutes les communes n'offrent pas un potentiel de renouvellement urbain.

Les communes périphériques ont un tissu qui, en raison de son développement récent, se prête rarement à ce type d'opération. Cette action, qui concerne principalement le cœur de l'agglomération, intéresse aussi bien un foncier de petite taille (friche industrielle) qu'une restructuration parcellaire profonde (opération d'ensemble).

Sur le territoire de l'agglomération vendômoise, un potentiel de renouvellement est localisé dans le **secteur de la Gare** (communes de Vendôme et de Saint-Ouen). Le projet de SCoT imagine sur ce quartier qui regroupe plusieurs friches urbaines une **mixité des fonctions** (logements, équipements, commerces, activités tertiaires : services, bureaux).

Un autre secteur révèle un potentiel de renouvellement urbain pour l'accueil de logements : le **quartier Rochambeau** (commune de Vendôme).

Sur la fin du XX^{ème} siècle, l'urbanisation à Saint-Ouen se développe de part et d'autre de la N 10 jusqu'à atteindre ses limites en terme d'extension.

Le projet de SCoT indiquant une rupture physique à préserver (ne pas étendre l'urbanisation en partie Nord du territoire communal pour préserver un corridor écologique, une entrée d'agglomération), la Commune devra rechercher dans le tissu urbain constitué de nouvelles marges de manœuvre (« dents creuses », secteurs de renouvellement urbain) pour répondre aux besoins en logements.

Sur Naveil, la reconversion des serres laisse place aujourd'hui à un vaste projet sur le site "**Les Sables**".

En économisant l'espace, le renouvellement urbain :

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

3 – ADAPTER L'OFFRE FONCIERE AUX BESOINS

3.1 – RESERVER 185 HECTARES POUR LE LOGEMENT

Pour satisfaire le rythme de construction souhaité par les élus, les besoins théoriques en foncier ont été estimés en fonction de la nature des constructions projetées (individuel, maison de ville, immeuble).

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

Globalement, le projet de SCoT repose sur des besoins en foncier pour l'accueil de nouveaux logements estimés à **environ 185 hectares sur une échéance de 10 années**.

L'offre foncière inscrite dans les documents d'urbanisme locaux en vigueur (POS/PLU) est égale à 421 hectares. Le projet de SCoT reconnaît le caractère constructible d'une partie de cette offre actuelle et prévoit une réduction de la programmation sur certains secteurs pour répondre à des enjeux de préservation.

Pour les communes qui n'ont pas encore établi un document d'urbanisme local (Carte Communale, ou PLU), le projet de SCoT indique des **secteurs préférentiels de développement** sur lesquels se fonder pour conduire le projet communal.

Le projet de SCoT indique une hiérarchisation dans le temps de leur ouverture à l'urbanisation. A l'intérieur de ces secteurs, les Communes définissent les zones à urbaniser, dans la limite des besoins quantitatifs en logements définis par le SCoT et des potentialités du site.

3.2 – CALIBRER LES LIEUX D'ACTIVITES

Les disponibilités foncières recensées sur le territoire du SCoT sont apparues insuffisamment variées pour répondre à l'ensemble des demandes, notamment sur les deux principaux pôles économiques de l'agglomération : la Zone Industrielle Nord et la Zone Industrielle Sud.

Par conséquent, le projet de SCoT programme une offre foncière nouvelle pour diversifier les capacités d'accueil. Elle porte sur :

- Une offre foncière structurante au Sud de la ville de Vendôme et en partie sur le territoire de la commune de Sainte-Anne, de l'ordre **de 50 à 60 hectares** entre le tissu d'activités existant (ZI Sud) et la future déviation de la RD957.
- Le renforcement d'une offre existante au Nord de la ville de Vendôme, sur la commune de Saint-Ouen : **une vingtaine d'hectares**.
- un site (à localiser) apte à accueillir des entreprises qui ne peuvent, en raison de leurs activités, source de nuisances, s'implanter en milieu urbain dense ou à proximité de zones urbaines.

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

- zone intercommunale du Parc Technologique du Bois de l'Oratoire autour de la gare TGV (activités tertiaires et industrielles non nuisantes) ;
- sur la commune de Naveil (extension de la ZAE de La Bouchardière et extension en partie Est du territoire communal, ...) ;
- sur la commune de Saint-Firmin-des-Prés en appui de l'échangeur de la N 10 ;
- sur la commune de Villerable ;
- sur la commune d'Areines ;
- sur la commune de La Ville-aux-Clercs.

4 – REVENIR SUR L'OFFRE FONCIERE EXISTANTE

4.1 – POUR LE LOGEMENT

Certains secteurs d'urbanisation future inscrits dans les POS actuels apparaissent inadaptés (pour des motifs paysagers ou en raison de contraintes territoriales fortes – PPRI, secteurs de vignobles à préserver par exemple).

Le projet de SCoT intègre par conséquent une recomposition de l'offre foncière sur les secteurs concernés (nécessité de réduire ou de supprimer totalement l'offre dans le document d'urbanisme local).

Les sites concernés sont situés :

- à **Villiers-sur-Loir** (réduction ou suppression de zones de l'ordre de 45 hectares) :
Réduction de deux zones d'extension urbaine localisées sur un coteau au Nord, en partie occupé par de la viticulture, s'étendant au-delà de la crête et nécessitant des aménagements coûteux en VRD.
Suppression de trois zones d'extension urbaine programmées dans la vallée, au-delà de la RD5, sur des sites très sensibles d'un point de vue paysager
- à **Saint-Firmin-des-Prés** :
Suppression de zones concernées par le PPRI (8 hectares) dans la vallée.

Sur d'autres secteurs d'urbanisation futurs en contact avec des lisières boisées, le projet de SCoT inscrit une marge de recul des futurs bâtiments (50 mètres) pour préserver ces lisières.

Les sites concernent notamment :

- **Vendôme** en partie Nord.

4.2 – POUR L'ACTIVITE

Le projet de SCoT repose sur une programmation privilégiant l'extension de sites d'activités existants.

Pour autant, certains projets d'extension ou de création de sites d'activités déjà programmés localement ne sont pas repris dans le projet de SCoT. Les sites concernés sont les suivants :

- à **Lunay**, le projet de création ex nihilo d'une zone d'activités (7 hectares à Bel Air) tant à multiplier les sites d'activités sur le territoire du SCoT sans offrir de réelles perspectives de développement structurant pour l'agglomération.
- à **Saint-Ouen**, une extension à vocation d'activités est concernée par le PPRI (1,2 hectare) ;
- à **Naveil**, deux sites d'extension dans la vallée et au Nord du territoire communal (12,1 hectares au total) ne sont pas retenus dans le projet de SCoT, les efforts devant porter sur des sites plus adaptés.

5 – CONSOLIDER UNE POLITIQUE FONCIERE

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

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

*Dans son article L 324.2, le Code de l'Urbanisme précise qu'un **établissement public foncier local** peut être créé. Il peut être titulaire du droit de préemption et procéder à des expropriations. Il peut lever une taxe d'équipement additionnelle aux quatre impôts locaux. Cette perspective existe.*

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

→ Des potentialités du territoire à mettre en valeur

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

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

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

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

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

Cette politique passe par :

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

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



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

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

 **Protéger et valoriser les espaces naturels.**

 **Gérer le risque « inondation ».**

 **Limiter les pollutions.**

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

Les orientations paysagères définies dans le projet de SCoT ont pour objectif de limiter les effets négatifs de la périurbanisation et de rendre l'agglomération plus attractive par une valorisation du cadre de vie.

L'objectif est également d'affirmer l'identité de l'Agglomération Vendômoise en préservant et en valorisant les principaux éléments qui forgent cette identité territoriale.

1.1 – MARQUER LES ENTREES D'AGGLOMERATION, DE VILLE ET DE VILLAGE

Le projet de SCoT définit les entrées d'agglomération, de ville et de village à gérer.

La gestion de ces entrées doit 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.

Cette recommandation nécessite :

- de simplifier la lecture de ces entrées en bannissant les vitrines publicitaires et les fleurissements anecdotiques sans 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 ;
- de composer les nouvelles entrées de villages et de villes dans le respect des silhouettes existantes, tout en insérant les extensions dans la logique du fonctionnement urbain.

1.2 – PRENDRE EN COMPTE LE GRAND PAYSAGE

Le projet de SCoT s'attache à l'intégration des constructions dans le 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.

Cette recommandation nécessite :

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

1.3 – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI

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.

Le projet porte sur la préservation et la mise en valeur de ce patrimoine bâti. L'expression d'une architecture contemporaine sera également recherchée.

2 – PRESERVER ET VALORISER L'OUTIL AGRICOLE

2.1 – AFFIRMER LA VOCATION DES ESPACES AGRICOLES

Au-delà de son rôle économique, l'agriculture joue sur le territoire du SCoT une fonction environnementale, paysagère, de cadre de vie et d'animation des villages.

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

Le SCoT considère l'espace agricole comme un espace économique à part entière, et pas seulement comme une réserve foncière pour le développement.

La « multi-fonctionnalité » de l'agriculture doit être encouragée : espace de production, lieu d'échanges (ventes directes à la ferme, ...), lieu d'évasion (espace de promenade, ...). Cette activité en prise sur la société développe une nouvelle approche environnementale (pollutions).

Les choix d'urbanisation inscrits dans le projet de SCoT ne doivent pas provoquer un éclatement des terres d'exploitation ni rendre plus complexes les circulations agricoles et les conflits d'usage (proximité d'élevages notamment).

L'agriculture assure également un rôle de gestion des espaces "naturels" en offrant aux citoyens un espace entretenu ayant de plus valeur récréative.

2.2 – PERENNISER UNE PRODUCTION AGRICOLE DIVERSIFIEE ET DE QUALITE

Le projet de SCoT intègre la préservation des vignobles existants (secteurs AOC), notamment en proposant une réorganisation de certaines extensions de l'urbanisation (sur le territoire de Villiers-sur-Loir par exemple).

La réimplantation de la vigne sur les coteaux doit 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.

3 – PROTEGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS

3.1 – PRESERVER UN PATRIMOINE NATUREL EXCEPTIONNEL

Les principaux espaces naturels d'intérêt dans l'agglomération sont :

- la plaine alluviale et les coteaux du Loir de Saint-Firmin-des-Prés à Pezou ;
- la plaine alluviale de Naveil, Villiers-sur-Loir et Thoré-la-Rochette ;
- 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 de **Z.N.I.E.F.F.** (Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique).

Une ZICO reconnue ZPS (Zone de Protection Spéciale) en mars 2006 s'attache à la plaine de Beauce. Elle intéresse une partie Sud Est du territoire.

Des sites sont protégés :

- la plaine de Meslay et le coteau de Saint-Ouen ;
- le coteau de Rochambeau (Natura 2000).

Le projet de SCoT préserve l'ensemble de ces espaces en pérennisant leur statut de protection. Les pratiques agricoles pourraient être adaptées en fonction de ces enjeux environnementaux.

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.

3.2 – PRESERVER LES BOISEMENTS

Les boisements présents sur le territoire sont diversifiés.

Le projet de SCoT intègre la préservation de cette diversité en protégeant :

- les forêts de Fréteval et de Vendôme qui offrent une trame paysagère forte.
- 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 les remembrements agricoles ou 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 trognons présentes notamment dans le Perche Vendômois.

Le projet de SCoT préserve également :

- les boisements des coteaux qui permettent une lisibilité aisée du relief ;
- les lisières des forêts de Fréteval et de Vendôme en programmant sur certains sites une zone tampon entre espace boisé et futurs aménagements. Ces lisières constituent des zones de grande richesse faunistique et floristique en terme d'échange et de diversité.

Une attention particulière concerne les peupleraies qui soulignent la présence de l'eau mais ferment le paysage de la vallée.

3.3 – DEVELOPPER DES ESPACES DE LOISIRS DE QUALITE

Le plan d'eau de Villiers-sur-Loir constitue un site à fort potentiel pour le développement d'activités touristiques et de loisirs. La qualité piscicole du réseau hydrographique constitue un atout pour notre région (cours d'eau et plans d'eau).

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 convient d'encourager. Cependant, le développement d'installations sauvages (cabanes précaires...) liées aux activités de loisirs viennent perturber l'ordonnement des lieux. Des aménagements plus respectueux de ces espaces devront être programmés pour leur mise en valeur.

4 – GERER LE RISQUE « INONDATION »

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

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

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

La prise en compte du risque d'inondation lié au Loir se traduit dans le projet de SCoT 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).

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. La recherche de solutions alternatives est érigée en principe.

5 – LIMITER LES POLLUTIONS

5.1 – PRESERVER LA QUALITE DE L'EAU POTABLE

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

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

D'autre part, seuls deux points de captage sur 18 comptabilisés (et répartis sur 12 communes) sont protégés. D'autres périmètres de protection sont à définir.

Certains captages doivent être abandonnés (en raison de problèmes de qualité de la ressource) . A terme se présentera la nécessité d'exploiter de nouveaux forages.

La modernisation des systèmes d'assainissement est encore incomplète. Des efforts devront être réalisés pour améliorer les réseaux actuels, poursuivre la définition des zonages d'assainissement.

5.2 – LA GESTION DES DECHETS

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

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

L'ensemble de ces dispositifs répond au Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés approuvé en juin 2001.