



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - HABITAT

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION TERRITOIRES VENDÔMOIS

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PIÈCE

2



Arrêté le

Approuvé le

# PRÉAMBULE

## POURQUOI UN PLUI-H ?

La Communauté d'agglomération Territoires vendômois (CATV) a été créée le 1er janvier 2017 à la suite de la fusion de quatre communautés de communes : Pays de Vendôme, Vendômois rural, Vallées Loir et Braye et Beauce et Gâtine.

La CATV exerce, entre autres :

- **L'aménagement de l'espace communautaire**, et notamment l'élaboration, modification et révision d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).
- **L'équilibre social de l'habitat**, et notamment, l'élaboration, gestion et suivi d'un Programme Local de l'habitat (PLH) permettant de définir les priorités en matière d'habitat et d'accompagner les politiques de l'État et mise en œuvre des actions s'y rapportant.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal - habitat permet de mettre en œuvre un projet de territoire commun et partagé par les 65 communes membres composant l'intercommunalité :

- 
- Ambloy
  - Areines
  - Artins
  - Authon
  - Azé
  - Bonneveau
  - Cellé
  - Coulommiers-la-Tour
  - Crucheray
  - Danzé
  - Épuisay
  - Faye
  - Fontaine-les-Coteaux
  - Fortan
  - Gombergean
  - Houssay
  - Huisseau-en-Beauce
  - La Ville-aux-Clercs
  - Lancé
  - Lavardin
  - Les Essarts
  - Les Hayes
  - Les Roches-l'Évêque
  - Lunay
  - Marcilly-en-Beauce
  - Mazangé
  - Meslay
  - Montoire-sur-le-Loir
  - Montrouveau
  - Naveil
  - Nourray
  - Périgny
  - Pray
  - Prunay-Cassereau
  - Rahart
  - Rocé
  - Saint-Amand-Longpré
  - Saint-Arnoult
  - Saint-Firmin-des-Prés
  - Saint-Gourgon
  - Saint-Jacques-des-Guérets
  - Saint-Martin-des-Bois
  - Saint-Ouen
  - Saint-Rimay
  - Sainte-Anne
  - Sasnières
  - Savigny-sur-Braye
  - Selommes
  - Sougé
  - Ternay
  - Thoré-la-Rochette
  - Tourailles
  - Trôo
  - Vallée-de-Ronsard
  - Vendôme
  - Villavard
  - Villechauve
  - Villedieu-le-Château
  - Villemardy
  - Villeporcher
  - Villerable
  - Villeromain
  - Villetrun
  - Villiers-sur-Loir
  - Villiersfaux

Au travers de ce document, les habitants et les porteurs de projets peuvent se référer à un document unique qui fédère la politique d'aménagement du territoire et de l'urbanisme pour les prochaines années. Il établit le droit des sols par un dispositif réglementaire cohérent et fondé sur un projet commun incluant l'ensemble des communes.

## RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUTAIRES

Le 12 novembre 2018, la CATV a prescrit l'élaboration de son premier Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat (volet Habitat).

Au travers de ce document stratégique et réglementaire, l'intercommunalité souhaite articuler le développement de l'urbanisation avec les nouveaux enjeux de l'urbanisme et de l'aménagement, assurer une gestion économe de l'espace, favoriser la cohésion et la mixité sociale tout en veillant à la satisfaction des besoins en matière de qualité du cadre de vie, d'habitat, de services et de développement économique, préserver et valoriser l'environnement, économiser l'énergie et valoriser les énergies renouvelables. L'un des objectifs est également d'assurer la prévention contre les risques naturels et technologiques ainsi que contre les pollutions et nuisances de toutes natures.

La délibération de prescription prise par le Conseil Communautaire fixe que le PLUiH doit définir les grandes orientations de l'action publique pour répondre à l'ensemble des besoins liés à l'attractivité du territoire, notamment en termes :

- De développement économique par la capacité d'adaptation du règlement et du zonage à une diversification des activités et l'encouragement des activités touristiques, ainsi qu'au maintien des commerces de proximité et des activités agricoles ;
- D'aménagement de l'espace, en travaillant un développement urbain équilibré sur l'ensemble de son territoire, en privilégiant l'urbanisation des dents creuses et la reconquête du bâti vacant, en respectant le patrimoine naturel et les espaces agricoles ;
- D'habitat, en garantissant l'accès à une offre diversifiée de logements de qualité, afin de garantir les parcours résidentiels des habitants et des nouveaux entrants, d'encourager la mixité sociale et en soutenant la requalification du bâti ancien ;
- D'environnement, pour veiller à une consommation de l'espace cohérente et équilibrée et limiter le développement de l'habitat diffus. Il s'agira également de s'appuyer sur les trames vertes et bleues, de protéger et de valoriser le patrimoine naturel et humain ;
- D'équipements, afin de maintenir et de renforcer l'accessibilité à l'éducation, à la culture, au sport, à la santé, au numérique.

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD), L'EXPRESSION D'UN PROJET DE TERRITOIRE AU CŒUR DU DOSSIER DE PLUI-H

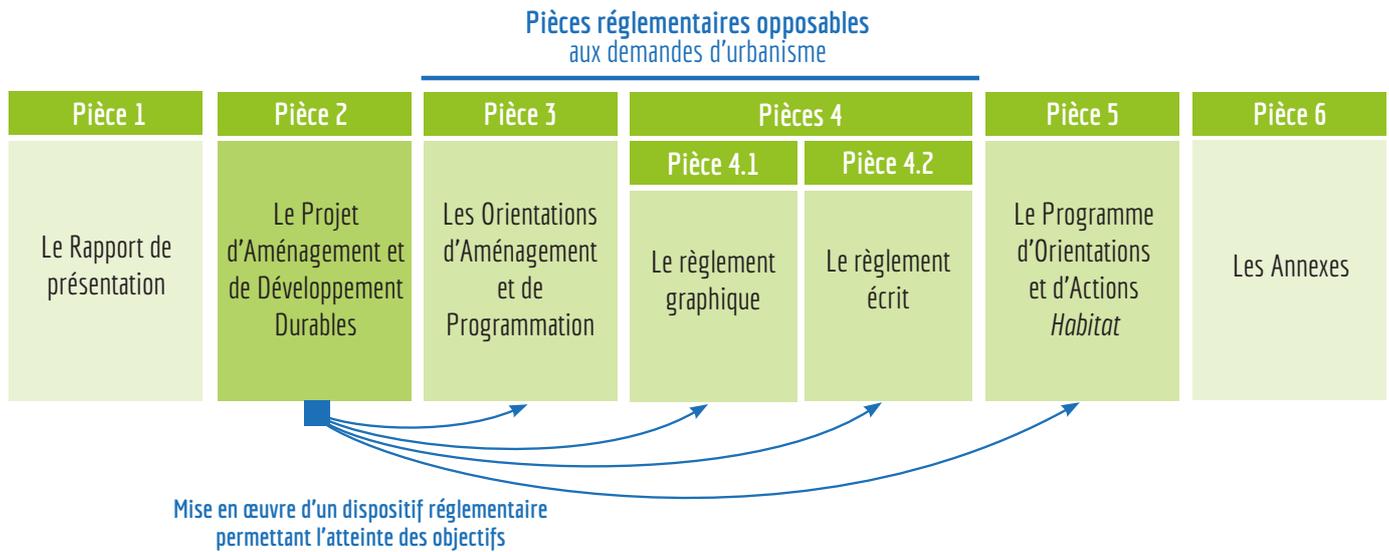
### Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit «PADD», est la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme intercommunal : il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté d'agglomération Territoires vendômois et ses communes membres.

S'inscrivant dans une logique de développement durable, le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants.

Ils doivent au contraire permettre un développement harmonieux à long terme, répondant aux attentes de la population. Ainsi, les objectifs engagés à l'échelle de l'intercommunalité doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, soit les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

Le PADD n'est pas une pièce directement opposable aux demandes d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager). Néanmoins, l'ensemble des pièces réglementaires en sont la traduction et la réponse aux objectifs qu'il fixe, ce qui explique sa place de véritable « colonne vertébrale » du dossier de PLUi :



## Encadrement légal et réglementaire du PADD

Comme l'ensemble des documents qui composent le dossier PLUi-H, le PADD doit permettre de traduire et de territorialiser les objectifs de la politique française d'urbanisme tels que définis par l'article L.110 du Code de l'urbanisme :

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »*

Au titre du L.151-5 du code de l'urbanisme :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...], le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés [...].»*

## LA CONSTRUCTION D'UN PROJET DE TERRITOIRE CONCERTÉ ET CO-CONSTRUIT, INSCRIT DANS LA POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT PORTÉE PAR LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DES TERRITOIRES DU GRAND VENDÔMOIS (SCOT)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté d'agglomération Territoires vendômois est exprimé ci-après à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques traitées et/ou impactées par la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire traduite dans le PLUi-H.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et des enjeux identifiés dans le diagnostic (traduit dans le Rapport de Présentation et sa synthèse).

La formulation des grandes ambitions, des objectifs et des actions en découlant est issue d'une concertation étroite et continue entre Territoires vendômois et ses 65 communes membres.

En plus du cadre légal mentionné ci-avant, la politique du PLUi-H s'appuie sur un certain nombre de documents supracommunautaires en particulier le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Territoires du Grand vendômois, approuvé le 8 juin 2022. Ce document de planification stratégique a établi des axes à mettre en œuvre pour les 3 intercommunalités dans le cadre de leurs PLUi.

Le SCoT TGV définit un projet de territoire notamment exprimé dans son Plan d'Aménagement Stratégique, dont les principaux axes et orientations sont les suivantes :

### I. ACCROITRE LES SYNERGIES AVEC L'EXTERIEUR EN ORGANISANT LES PORTES D'ENTRÉES DU GRAND VENDOMOIS

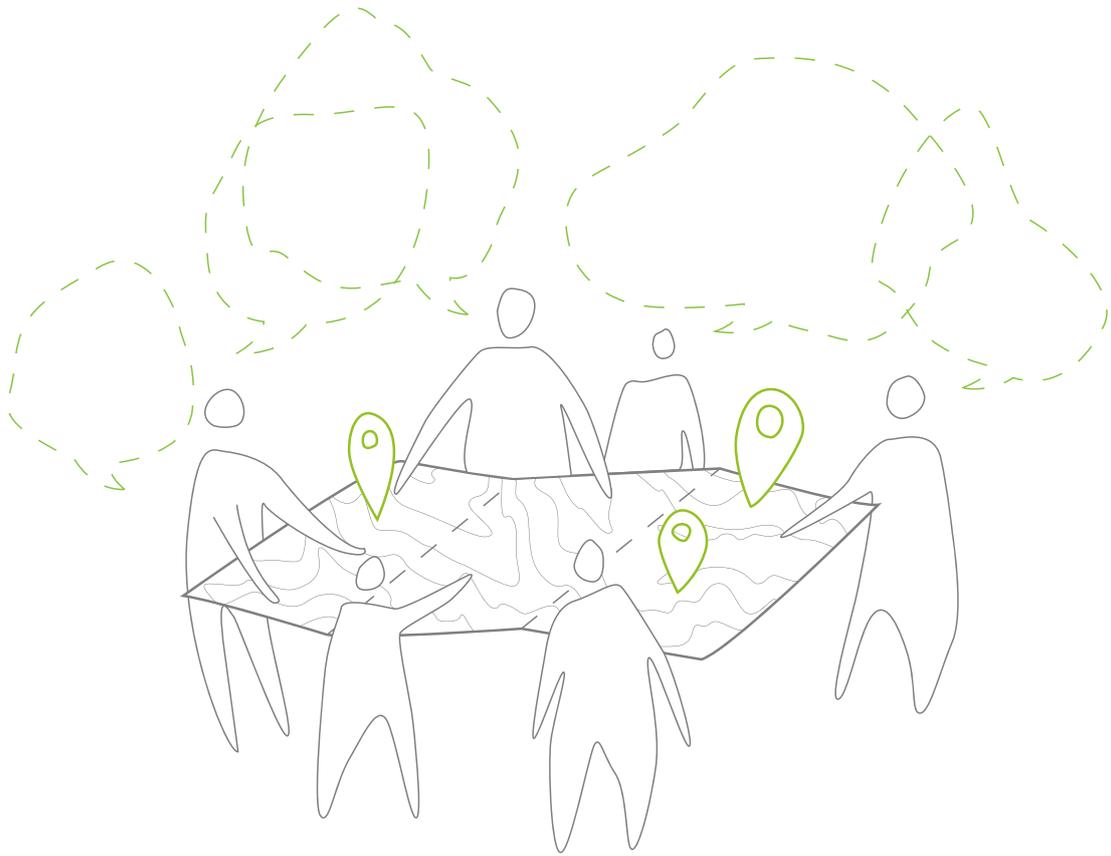
1. Une lisibilité accrue par l'inscription au sein des dimensions territoriales reconnues et porteuses - le Vendômois : porte d'entrée du Perche et du Val de Loire
2. Vendôme, ville patrimoniale à taille humaine : porte du territoire
3. Des partenariats construits avec les agglomérations périphériques

### II. RE-INVENTER LA SINGULARITE RURALE ET L'AUTHEENTICITE DU GRAND VENDOMOIS

1. Faire de la ruralité du Grand Vendômois un levier de développement, de transitions écologiques et de résilience
2. Redynamiser et requalifier les centralités villageoises

### III. ORGANISER LA COMPLEMENTARITE, LA RECIPROCITE ET LA SOLIDARITE AU SEIN DU GRAND VENDOMOIS

1. Améliorer l'accès et la qualité des services de proximité par un maillage de pôles locaux
2. Organiser un réseau d'espaces économiques « à la campagne »
3. Créer des offres innovantes et interconnectées de mobilité locale



# LES AMBITIONS STRATÉGIQUES

du Projet de d'Aménagement  
et de Développement Durables (PADD)

# UN PROJET ORGANISÉ AUTOUR DE 4 GRANDES AMBITIONS

Le projet de territoire du PLUi-H de Territoires vendômois s'appuie sur 4 grandes ambitions pour l'aménagement et l'urbanisme des 10 prochaines années :



Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent et durable du territoire avec, pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

## | AMBITION 1 |

CONFORTER TERRITOIRES VENDÔMOIS  
DANS SES DYNAMIQUES POSITIVES EN  
AFFIRMANT SON ATTRACTIVITÉ  
ET SA SINGULARITÉ

## | AMBITION 2 |

CONSTRUIRE LA RURALITÉ DE DEMAIN  
AUTOUR DE LA SOLIDARITÉ, LA  
COMPLÉMENTARITÉ ET LA COORDINATION  
DES SERVICES ENTRE COMMUNES



## | AMBITION 3 |

AFFIRMER LA VALLÉE DU LOIR  
COMME UN LIEN NATUREL ET UN LIANT  
DES IDENTITÉS LOCALES

## | AMBITION 4 |

ÉTABLIR LA RÉSILIENCE ÉCOLOGIQUE ET  
URBAINE COMME UNE FORCE POUR UNE  
RURALITÉ RENOUVELÉE

# SOMMAIRE

## AMBITION 1 | CONFORTER TERRITOIRES VENDÔMOIS DANS SES DYNAMIQUES POSITIVES EN AFFIRMANT SON ATTRACTIVITÉ ET SA SINGULARITÉ

### Objectif 1 - Conforter le rayonnement de Territoires vendômois comme porte d'entrée du Perche et du Val-de-Loir(e)

**Action 1** Affirmer la gare TGV et le ferroviaire comme la porte d'entrée majeure de Territoires vendômois

**Action 2** Conforter les bonnes conditions de circulations sur les axes structurants

**Action 3** Conforter la destination touristique vendômoise et l'affirmer comme un lieu majeur d'accès à la nature

### Objectif 2 - Poursuivre les dynamiques économiques à l'œuvre en s'appuyant sur ses spécificités, son image d'excellence et sa capacité d'innovation

**Action 4** Conforter la dynamique économique par l'accueil d'entreprises et le développement de l'emploi

**Action 5** Poursuivre l'aménagement numérique au service de l'innovation économique, des nouvelles formes du travail et du quotidien des habitants

**Action 6** Affirmer l'excellence territoriale : mise en réseau des entreprises, mise en corrélation entre actifs et main d'œuvre et besoins des entreprises, montée en niveau de la formation local, etc.

### Objectif 3 - Poursuivre la revitalisation démographique en palliant ses fragilités

**Action 7** Compenser les phénomènes démographiques générant un besoin de nouvelles résidences principales

**Action 8** Accorder croissance démographique et attractivité résidentielle

## AMBITION 2 | CONSTRUIRE LA RURALITÉ DE DEMAIN AUTOUR DE LA SOLIDARITÉ, LA COMPLÉMENTARITÉ ET LA COORDINATION DES SERVICES ENTRE COMMUNES

### Objectif 4 - Affirmer une armature territoriale au service d'un territoires vendômois de la proximité

**Action 9** Mettre en avant une armature territoriale permettant à toutes les communes de trouver une place dans le projet de territoire

**Action 10** Revitaliser les centralités pour un accès aux commerces et services proches de chez soi

**Action 11** Faciliter les déplacements entre les communes et l'accès aux pôles d'équipements, de services et de commerces

### Objectif 5 - Répondre à la diversité des besoins dans une logique de solidarité territoriale et de complémentarité entre les communes

**Action 12** Agir en faveur de l'accès au soin et aux équipements de santé sur l'ensemble du territoire

**Action 13** Maintenir le niveau de service et adapter l'offre à la diversité des besoins

**Action 14** Affirmer un territoire du bien vieillir ensemble

### Objectif 6 - Organiser une politique économique affirmant la complémentarité territoriale

**Action 15** Mobiliser les locaux d'activités et bâtiments existants et répondre aux besoins d'évolution des entreprises

**Action 16** Renouveler les espaces commerciaux périphériques existants dans une logique de complémentarité avec les centres-villes

**Action 17** Conforter le rôle « locomotives » joué par les zones d'activité économiques (ZAE)

**Action 18** Favoriser la mixité des fonctions et le maintien des entreprises dans les villes et les bourgs

**Action 19** Maintenir les exploitations agricoles, accompagner leurs transmissions et leurs transitions, et favoriser la création de nouvelles

11

12

14

16

20

21

24

26

9

AMBITION 1

AMBITION 2

AMBITION 3

AMBITION 4

TERRITOIRES VENDÔMOIS - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - HABITAT

## Objectif 7 - Construire une politique du logement adaptée aux besoins de tous les ménages

**Action 20** Développer les résidences principales en s'appuyant sur la reconquête des logements vacants, sur la rénovation urbaine et sur la construction neuve

**Action 21** Construire une politique du logement adaptée aux besoins de tous les ménages

**Action 22** Permettre le développement du logement et de l'hébergement des populations spécifiques

29

## AMBITION 3 | AFFIRMER LA VALLÉE DU LOIR COMME UN LIEN NATUREL ET UN LIANT DES IDENTITÉS LOCALES

34

### Objectif 8 - Préserver les trames vertes et bleues et les milieux naturels sensibles tout en accompagnant leur mise en valeur au cœur d'un cadre de vie

35

**Action 23** Préserver les continuités écologiques, les restaurer et mettre en valeur des richesses naturelles

**Action 24** Accompagner la mise en valeur des sites naturels dans le respect de leur valeur paysagère et écologique

**Action 25** Préserver la nature en ville et dans les espaces bâtis

### Objectif 9 - Intégrer les pluralités des terroirs dans une vision globale de mise en valeur écologique, économique et agricole et de maintien des paysages caractéristiques

38

**Action 26** Intégrer la diversité des terroirs et des unités paysagères dans la mise en place d'une réglementation adaptée aux réalités et aux enjeux propres au Perche, à la Gâtine, à la Beauce et à la Vallée du Loir

**Action 27** Protéger le foncier agricole en tenant compte des spécificités des terroirs locaux

### Objectif 10 - Assurer la transmission des patrimoines et des identités locales tout en permettant leurs adaptations aux enjeux d'aujourd'hui

40

**Action 28** Définir une politique d'urbanisme cohérente avec les actions de mise en valeur patrimoniale, historique et culturelle du territoire

**Action 29** Identifier et protéger le patrimoine vernaculaire et naturel afin d'en assurer la transmission aux générations futures

**Action 30** Favoriser la réhabilitation du parc de logement ancien et lutter contre la vacance résidentielle

## AMBITION 4 | ÉTABLIR LA RÉSILIENCE ÉCOLOGIQUE ET URBAINE COMME UNE FORCE POUR UNE RURALITÉ RENOUVELÉE

44

### Objectif 11 - Mettre en œuvre une politique de résilience foncière vectrice de nouveaux modes de faire

45

**Action 31** Accompagner la densification des tissus urbains comme levier contre l'artificialisation des terres agricoles et des milieux naturels

**Action 32** Contenir les extensions d'urbanisation aux besoins dans une optique de mise en œuvre progressive du Zéro Artificialisation Nette

**Action 33** Définir les principes de constructibilité dans une logique de concentration urbaine (proximité des services)

### Objectif 12 - Construire Territoires vendômois de demain dans le respect de son identité et de son environnement

49

**Action 34** Construire autrement : vers un urbanisme et une architecture durables et une diversification des formes d'habitat

**Action 35** Aménager les mobilités urbaines et intra-bourgs de demain

**Action 36** Accompagner l'autonomie énergétique du territoire et le déploiement des énergies renouvelables

**Action 37** Optimiser les aménagements des zones économiques afin de les rendre plus attractives

**Action 38** Accompagner la montée en gamme des services environnementaux et des réseaux (assainissement et eaux potable notamment)

**Action 39** Vivre avec le risque

**Action 40** Accompagner un urbanisme favorable à la santé

# AMBITION 1

## CONFORTER TERRITOIRES VENDÔMOIS DANS SES DYNAMIQUES POSITIVES EN AFFIRMANT SON ATTRACTIVITÉ ET SA SINGULARITÉ

Le territoire bénéficie d'une position et d'une desserte stratégique (à la fois proche de grands pôles urbains et isolé au sein de vastes espaces agricoles) expliquant de multiples dynamiques qu'a connu et que connaît encore aujourd'hui le territoire.

La présence de grandes infrastructures de transport (comme la gare TGV Vendôme-Villiers), en équipements (L'hôpital de Vendôme, Le Minotaure, les équipements sportifs et l'offre culturelle, etc.) et en services (une offre commerciale importante et diversifiée et l'offre scolaire, etc.) liés à l'histoire du territoire, mais aussi aux nombreux projets d'envergure menés par Territoires vendômois et ses communes membres confortent l'attractivité du territoire.

Ces connexions jalonnent et marquent le territoire créant de nombreuses dynamiques positives ayant tendance à s'accroître au cours des dernières années : des relations privilégiées avec l'Île-de-France, un regain démographique, un accroissement du nombre d'emploi, un taux de chômage faible, de nombreuses arrivées d'entreprises ou encore une place s'affirmant dans les itinéraires et les produits touristiques...



Territoires vendômois bénéficie d'une position stratégique à l'interface des principales métropoles régionales et internationales que sont Paris, Tours, Orléans et Le Mans sans pour autant s'inscrire dans une proximité trop directe.

Cette position de relatif « retrait » qui a pu être un temps un frein au développement du territoire a aussi offert la possibilité au territoire de se développer en dehors du rapport de dépendance (d'un point de vue économique mais aussi résidentiel et dans l'offre de services). Cette position a été structurante dans le développement du territoire historiquement affirmé comme un pôle de centralité, une étoile au cœur de voies d'échange.

Cette place dans les itinéraires de déplacements et les dynamiques (économiques notamment) a connu un réel accroissement avec l'arrivée puis la mise en valeur de la desserte TGV, mais également par l'intermédiaire des autres axes ferroviaires et les axes routiers structurants. Cette facilité d'accès et de desserte a permis au cours des dernières décennies à Territoires vendômois de bénéficier de dynamiques positives le démarquant de nombreux territoires voisins. Territoires vendômois voit ses interactions avec la région francilienne se développer tant en matière d'accueil des entreprises, des actifs mais aussi d'accès à la nature, aux loisirs et à la culture.

Le territoire ambitionne plus que jamais de s'affirmer comme une porte d'entrée du Perche, de la vallée du Loir et du Val de Loire et comme un point d'étape indispensable des déplacements.

### Action 1 Affirmer la gare TGV et le ferroviaire comme la porte d'entrée majeure de Territoires vendômois

- Renforcer le rôle de la gare TGV Vendôme-Villiers, dans le maillage territorial afin que cet équipement constitue une réelle porte d'entrée du Perche, du Val de Loire et de la vallée du Loir passant notamment par la diversification des fonctions de la gare (services d'intermodalité des transports, services touristiques, etc.).
- Assurer le renforcement du rôle des gares TER dans l'accès au territoire et aux communes.
- Agir en faveur de l'intermodalité des transports afin que ces dynamiques rayonnent sur l'ensemble de Territoires vendômois, des pôles urbains aux communes rurales et vice-versa.
- Assurer une politique d'urbanisme et d'aménagement cohérente avec la volonté de maintenir et de développer l'usage ferroviaire en :
  - > Développant l'aménagement économique en tenant compte de la proximité des gares afin de conforter les relations entre Territoires vendômois et la région parisienne au Nord et l'agglomération tourangelle au Sud.
  - > Encourageant une densification et le renforcement de l'offre de logements à proximité des gares du territoire afin de s'adapter à la demande d'une population utilisatrice du ferroviaire.
  - > Renforçant les liaisons douces, la desserte en transports en commun et l'optimisation des stationnements (tant en automobile, mais aussi en stationnement de vélo et en offre de covoiturage) à proximité des gares.



Gare TGV Vendôme-Villiers

- > Améliorant la liaison entre la gare TGV et le centre de Vendôme ;
- > Accompagnant l'usage du fret ferroviaire par le maintien des lignes existantes et encourager la réouverture des lignes fermées.
- Agir en faveur de la réouverture de la liaison Blois - Vendôme, tant pour les déplacements voyageurs que fret.

### Action 2 Conforter les bonnes conditions de circulations sur les axes structurants

- Accompagner l'optimisation des liaisons routières structurantes (N10, D957, D917, D357, etc.) en facilitant les travaux et en prenant en compte les évolutions de flux susceptibles d'être générés par les projets d'aménagement et d'urbanisme.
- Porter une attention toute particulière aux connexions entre le territoire et les grands pôles métropolitains proches (Tours, Orléans, Le Mans) ainsi que le raccordement aux axes de circulation stratégiques (les autoroutes notamment) ou encore l'accès à l'aérodrome du Breuil.

- Sécuriser les déplacements à proximité de ces axes structurants.
- Consolider la qualité paysagère aux abords des grands axes de communication afin qu'ils constituent de véritables vitrines du territoire et non seulement des itinéraires de passage.
- Accompagner le bon fonctionnement et l'efficacité des mobilités et des flux économiques et leurs évolutions (stationnement poids lourds, offre à destination des transporteurs, etc.).
- Prendre en compte des réseaux en car et accompagner la montée en service des lignes de transports en car entre Territoires vendômois et les métropoles et villes proches.

### Action 3 Conforter la destination touristique vendômoise et l'affirmer comme un lieu majeur d'accès à la nature

- Affirmer Territoires vendômois comme une étape essentielle d'accès à la nature et un pôle de tourisme vert, aux portes de la région francilienne. Contribuer à inscrire cette destination dans l'offre structurante voisine : le Val de Loire UNESCO, les Châteaux de la Loire, le Zooparc Beauval, le Perche, etc.
- Mettre en valeur et développer les spécificités du territoire en s'appuyant sur leur concentration autour d'un axe d'attractivité majeure qu'est la Vallée du Loir :
  - > Qualité des paysages naturels et des vues emblématiques ;
  - > Présence de pôles touristiques et patrimoniaux notamment reconnus par leurs labels : le pôle Vendôme (Ville d'Art et d'Histoire) et le pôle Trôo / Lavardin (respectivement *Petites Cités de Caractère* et *Plus Beaux Villages de France*) ;

- > La concentration des éléments de patrimoines monumentaux, vernaculaires et naturels ;
- > L'offre d'hébergement et de restauration
- > Le tourisme culinaire lié au vignoble vendômois, etc.

- Développer les activités de tourisme et de loisirs notamment celles en lien avec la nature, l'écotourisme, la culture et le patrimoine et accompagner le développement de l'offre.
- Accompagner le développement des initiatives privées et publiques en matière d'offre touristique, notamment en permettant l'implantation d'un ou de plusieurs équipements «attracteurs touristiques» de rayonnement national.
- Coordonner la politique d'aménagement avec la traversée des grands itinéraires touristiques (randonnée pédestre, cyclotourisme, équestre, etc.), notamment le Loir à Vélo, Saint-Jacques-de-Compostelle (GR655), Chemin de Rabelais ou le GR353 (de Vendôme à Blois) :
  - > Renforcer l'offre à destination des usagers des loisirs nature, du tourisme vert et des itinérances douces (comme le cyclotourisme, les sentiers de grandes randonnées, etc.) notamment en matière d'hébergement ;
  - > Protéger les sentiers de grandes randonnées en veillant à la qualité des aménagements de ces axes et la prise en compte des paysages attenants ;
  - > Prendre appui sur les chemins ruraux pour compléter le maillage par des itinéraires locaux.
- Tirer parti des deux grandes portes d'entrée du territoire vis-à-vis de la connectivité aux grands flux touristiques : la gare TGV (voir *Action 1*) et la proximité de l'aérodrome du Breuil (voir *Action 2*) par exemple.



Territoires vendômois a connu des dynamiques d'implantations de nouvelles entreprises et une santé économique qui contrastent positivement avec celles connues sur les territoires voisins, avec notamment un développement de l'emploi au-dessus des tendances de la Région Centre Val-de-Loire. Il bénéficie notamment de relations privilégiées entretenues avec la région francilienne et l'axe ligérien.

Cette dynamique est indissociable de l'image d'excellence territoriale dont bénéficie le tissu économique local et constitue un vecteur d'attractivité indéniable que le PLUi-H entend poursuivre et entretenir. La politique économique des prochaines décennies devra permettre de concilier ce dynamisme avec les grandes transitions à venir (écologiques, énergétiques, numériques, etc). Le PLUi-H accompagnera l'épanouissement d'un emploi local et non-délocalisable composés des filières à haute valeur ajoutée et/ou créatrices d'emplois.

Affirmer l'identité économique de Territoires vendômois en mettant en valeur et en soutenant ses atouts et compétences spécifiques (diversité des activités et des emplois, attractivité des filières d'excellence, culture de la proximité) permettra de conforter l'usage des leviers existants d'un développement économique rural renouvelé et moderne : innovation, créativité, numérique, mais aussi l'économie circulaire, sociale et solidaire.

### Action 4 Conforter la dynamique économique par l'accueil d'entreprises et le développement de l'emploi

- Poursuivre la dynamique d'implantation des entreprises et l'augmentation de l'emploi local.
- Accompagner la politique d'immobilier et de foncier d'entreprise menée par la Communauté d'agglomération (voir *Objectif 6*) en :
  - > Traduisant une armature économique des zones d'activités économiques afin de décliner une stratégie foncière qualitative et résiliente ;
  - > Affirmant les ZAE stratégiques destinées à l'implantation des activités rayonnantes (leaders mondiaux et PME d'innovation) et les synergies de spécialisation (sous-traitance de spécialité)
  - > Encourageant l'implantation de nouvelles entreprises sur l'ensemble du territoire, dans la logique d'armature et de complémentarité territoriale exprimée en ambition 2.



- Affirmer les filières économiques reconnues d'excellence sur le territoire : manufacture de produits de luxe, industrie et appuyer les filières en lien avec le caractère spécifique du territoire (énergies vertes, renouvelables, agroalimentaire en lien avec la richesse et la diversité de la filière agricole, etc.)
- Maintenir les entreprises en place, notamment en facilitant leurs évolutions lorsque celles-ci sont compatibles avec leur contexte urbain ou rural (voir *Action 15*).
- Accompagner la montée en gamme des services aux entreprises et la qualité d'aménagement des zones d'activités économiques.

## Action 5 Poursuivre l'aménagement numérique au service de l'innovation économique, des nouvelles formes du travail et du quotidien des habitants

- Accompagner le déploiement de la fibre sur l'ensemble du territoire et résorber les zones blanches de téléphonie mobile.
- Accompagner la mutation de certaines activités économiques (l'industrie par exemple) vers le digital.
- Bénéficier du développement de nouvelles formes de travail en :
  - > Intégrant l'augmentation importante de la pratique du télétravail et en en faisant un vecteur contribuant à rééquilibrer la répartition des actifs sur Territoires vendômois ;
  - > Mettant en valeur les équipements et structures permettant de faciliter les formes alternatives de travail type espace de travail partagé (comme la pépinière et espace de coworking Outremer à Vendôme) ;
  - > Permettant le déploiement de ce type d'implantations, notamment à destination des territoires ruraux.
- Développer les lieux et les équipements constituant des « points d'accès numériques » sur l'ensemble du territoire avec des vocation tant économique (locaux et des dispositifs techniques spécifiques, visioconférence pour les formations en distanciel, etc.) que sociale (télé médecine, téléconsultation, etc.).



## Action 6 Affirmer l'excellence territoriale : mise en réseau des entreprises, mise en corrélation entre actifs et main d'œuvre et besoins des entreprises, montée en niveau de la formation locale, etc.

- Mettre en valeur les pôles d'excellence, les clusters et les pôles de compétitivités (S2E2 pour le domaine de l'énergie électrique, DREAM pour le secteur Eaux et milieux, Cosmetic Valley,...).
- Appuyer les filières à forte valeur ajoutée : industrie des métaux (tôlerie fine, métrologie...), numérique, silver économie, éco-construction, énergie verte et valorisation des déchets notamment.
- Créer des synergies entre le tissu économique local et les formations proposées sur le territoire afin de développer les compétences au service des entreprises.
- Permettre le développement des structures de formations universitaires et professionnelles et en attirer de nouvelles. S'appuyer sur la proximité des pôles de formation (universitaire, écoles d'ingénieurs, etc.): INSA Centre-Val de Loire, IUT de Blois, Université de Tours et Université d'Orléans...
- Accompagner les démarches d'innovations sur le territoire et notamment les implantations de centres de recherche et de développement (ex: fromager BEL, équipementier Bosch, etc.).
- Mettre en corrélation stratégie de développement économique et politique de l'habitat. Il s'agira notamment de remédier aux difficultés de logement (quantitatives et qualitatives) rencontrées par les actifs désireux de s'implanter sur le territoire.



L'analyse des évolutions démographiques à l'échelle de Territoires vendômois permet de constater une croissance globale de la population inscrite sur le long terme, bien que parfois fragilisée par un solde naturel déficitaire largement lié au vieillissement de la population, mais aussi à des dynamiques inégales entre communes.

L'ambition du PLUi-H sera :

- D'une part, d'anticiper les effets du vieillissement de la population pour les prochaines décennies ainsi que des phénomènes endogènes tels que les décohabitations afin de garantir le renouvellement de la population (maintien des effectifs actuels) ;
- D'autre part, Territoires vendômois désire permettre la poursuite de sa dynamique d'accueil de population que connaît le territoire communautaire depuis les dernières années et qui conduit à une progressive raréfaction des logements disponibles.

### Action 7 Compenser les phénomènes démographiques générant un besoin de nouvelles résidences principales

L'un des effets induits par le vieillissement de la population ainsi que par certains phénomènes sociétaux est la tendance au desserrement de la taille moyenne des ménages (entendu par là une baisse du nombre moyen de personnes occupant une résidence principale) : allongement de la durée de vie, départs des enfants entrant dans la vie active, décès, augmentation du célibat, réduction du nombre d'enfants par ménages et premier enfant plus tardif, augmentation des divorces et des familles monoparentales, etc.

Compte-tenu de la pyramide des âges de la population du territoire, la poursuite de ce phénomène pour la population en place est anticipée par le projet de territoire qui prévoit de :

- Créer 881 résidences principales pour maintenir la population à effectif constant en compensant le desserrement des ménages. Ces résidences principales pourront être produites soit par reprise de logements existants non-occupés et notamment de logements vacants (voir Action 30) - soit par la construction de logements neufs (voir Action 20).
- Développer une offre résidentielle diversifiée à destination de ménages plus petits et notamment de ménages plus âgés (Voir Action 21).

### Action 8 Accorder croissance démographique et attractivité résidentielle

De manière cohérente avec les objectifs de rattrapage démographique portés par le SCoT TGV, le PLUi-H poursuit, en plus du maintien de ses effectifs de population, l'objectif d'accueillir de nouveaux habitants. L'ensemble des actions exprimées dans le PADD ainsi que la poursuite des politiques locales et l'adaptation constante des équipements et services visent à renforcer et faire rayonner l'attractivité de la CATV. Cet objectif est fondé sur la volonté d'accueillir en particulier des jeunes ménages, des actifs (dont des télétravailleurs) et des familles en misant sur la qualité du cadre de vie du territoire, sur l'emploi ainsi qu'un coût de l'immobilier et du foncier attractif :

- Créer les conditions adéquates à l'accueil de 1 880 habitants supplémentaires en 10 ans en cohérence avec le scénario démographique retenu, portant ainsi la population à 54 700 habitants en 2035.



Vue aérienne de Naveil

L'objectif fixé s'inscrit dans la logique de mise en œuvre des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale Territoires du Grand Vendômois à savoir un taux d'accroissement annuel moyen de + 0,35 % / an, soit l'accueil moyen de 188 habitants supplémentaires par an.

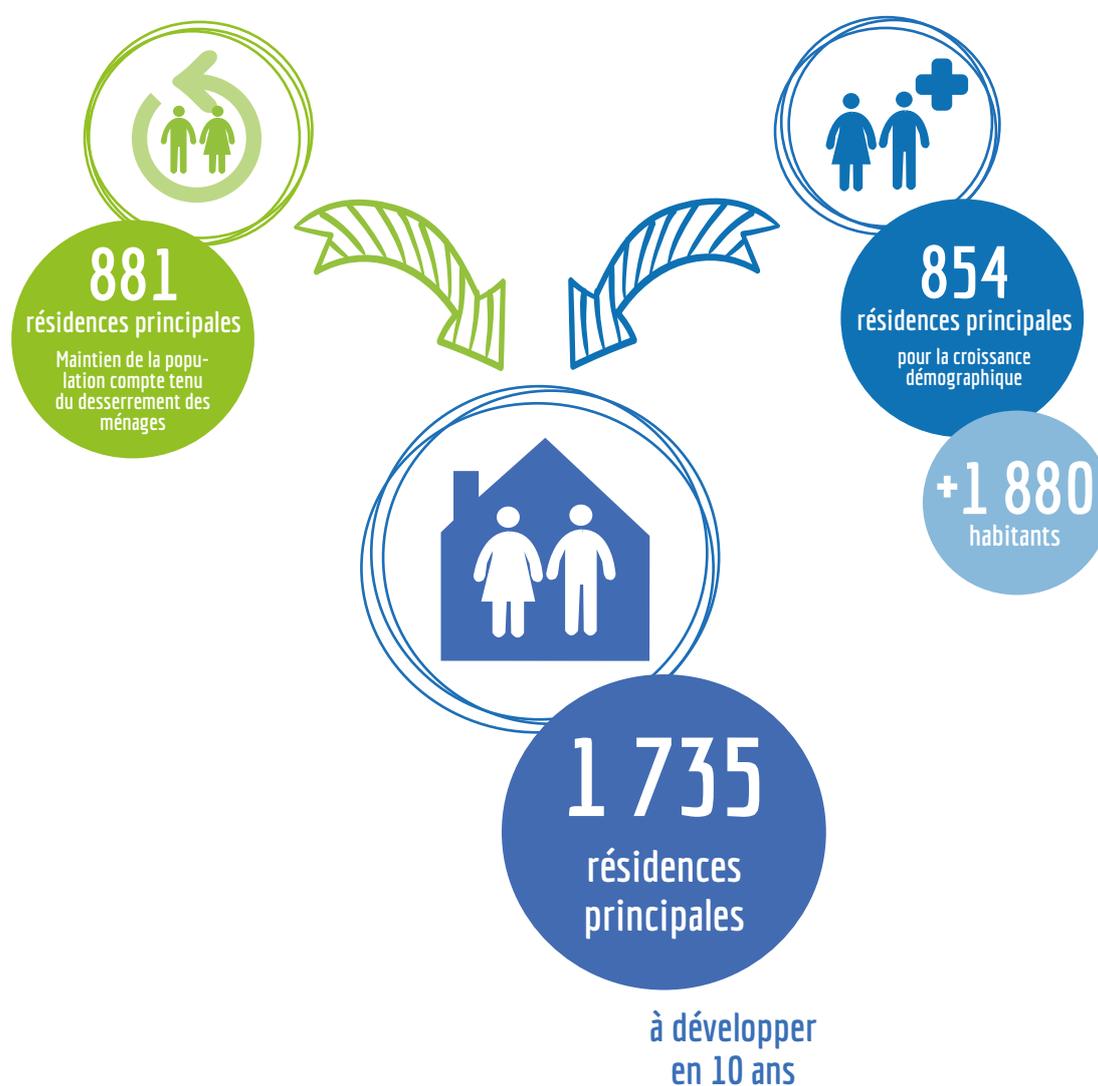
A cette fin, il sera nécessaire de :

- Créer 854 résidences principales pour accueillir des ménages supplémentaires et donc destinées à la croissance démographique, et notamment à l'accueil de jeunes ménages avec enfant(s).

Ainsi, au total, le PLUi-H devra permettre de :

- Traduire un objectif de «création» de 1 735 résidences principales supplémentaires en 10 ans à la fois dans la stratégie d'habitat et de foncier.

## Synthèse de la prospective territoriale



# AMBITION 1 | CONFORTER TERRITOIRES VENDÔMOIS DANS SES DYNAMIQUES POSITIVES EN AFFIRMANT SON ATTRACTIVITÉ ET SA SINGULARITÉ

**OBJECTIF 1** CONFORTER LE RAYONNEMENT DE TERRITOIRES VENDÔMOIS COMME PORTE D'ENTRÉE DU PERCHE ET DU VAL-DE-LOIRE



*Renforcer les liens avec les métropoles et villes proches*

Affirmer la gare TGV et le ferroviaire comme la porte d'entrée majeure de Territoires vendômois



*La Gare TGV de Vendôme-Villiers*

*Les gares TER*

*Les gares de fret*

Conforter les bonnes conditions de circulations sur les axes routiers structurants

*Les axes routiers structurants de Territoires vendômois*



*Maintenir et optimiser les conditions d'accès aux grands équipements de transports voisins (aéroports, autoroutes et l'aérodrome du Breuil)*

Conforter la destination touristique vendômoise et l'affirmer comme un lieu majeur d'accès à la nature

*La Vallée du Loir, l'axe touristique majeur du territoire*  
*Les itinéraires touristiques majeurs*

*Les destinations touristiques proches avec lesquelles renforcer les liens*

*Un poumon vert proche de la région parisienne, dominé par le Perche vendômois*



**OBJECTIF 2** POURSUIVRE LES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES À L'ŒUVRE EN S'APPUYANT SUR SES SPÉCIFICITÉS, SON IMAGE D'EXCELLENCE ET SA CAPACITÉ D'INNOVATION



Conforter la dynamique économique par l'accueil d'entreprises et le développement de l'emploi



Poursuivre l'aménagement numérique au service de l'innovation économique, des nouvelles formes du travail et du quotidien des habitants



Affirmer l'excellence territoriale : mise en réseau des entreprises, mise en corrélation entre actifs et main d'œuvre et besoins des entreprises, montée en niveau de la formation local, etc.

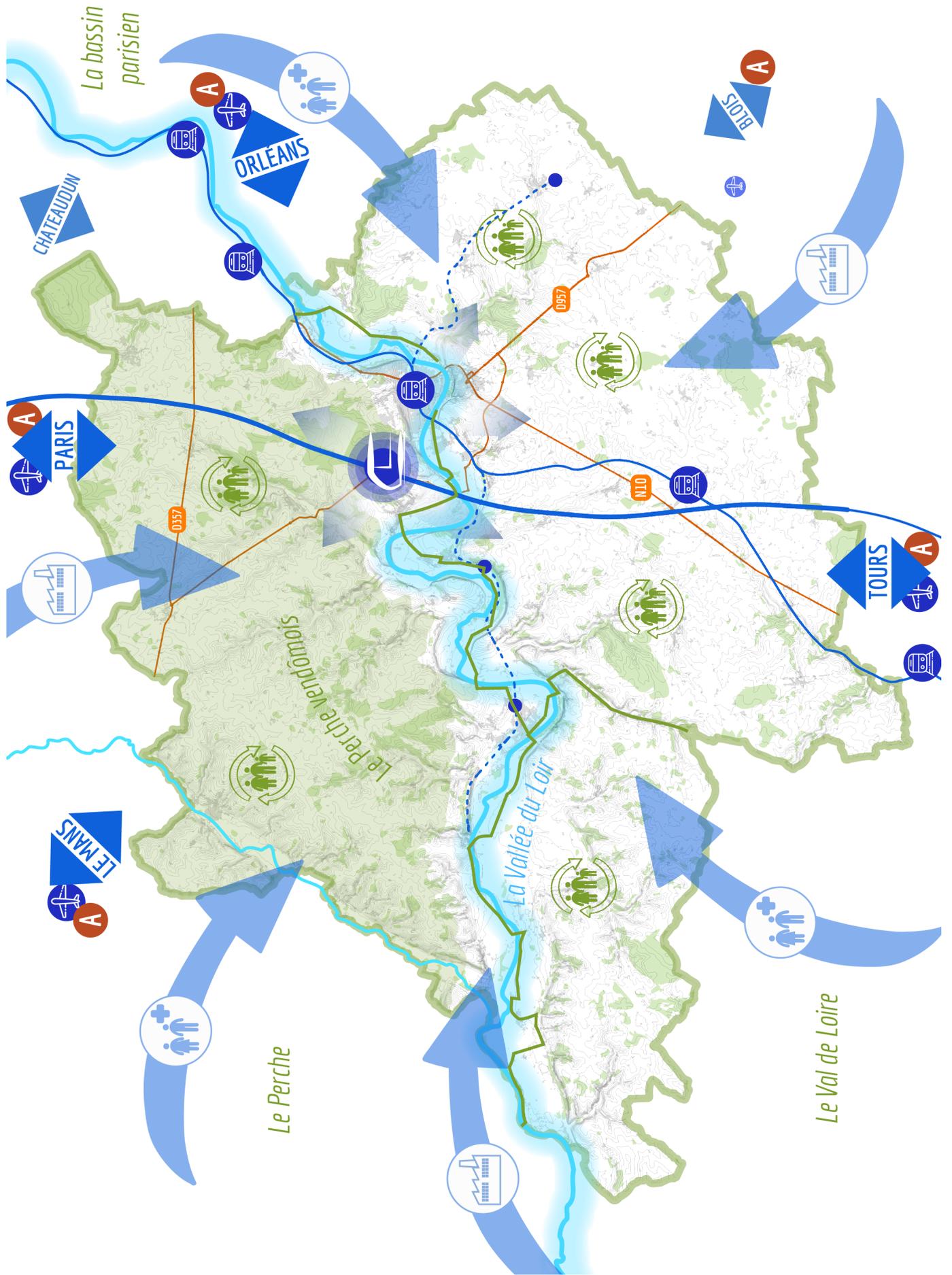
**OBJECTIF 3** POURSUIVRE LA REVITALISATION DÉMOGRAPHIQUE EN PALLIANT SES FRAGILITÉS



Compenser les phénomènes démographiques générant un besoin de nouvelles résidences principales



Accorder croissance démographique et attractivité résidentielle



## | AMBITION 2 |

# CONSTRUIRE LA RURALITÉ DE DEMAIN AUTOUR DE LA SOLIDARITÉ, LA COMPLÉMENTARITÉ ET LA COORDINATION DES SERVICES ENTRE COMMUNES

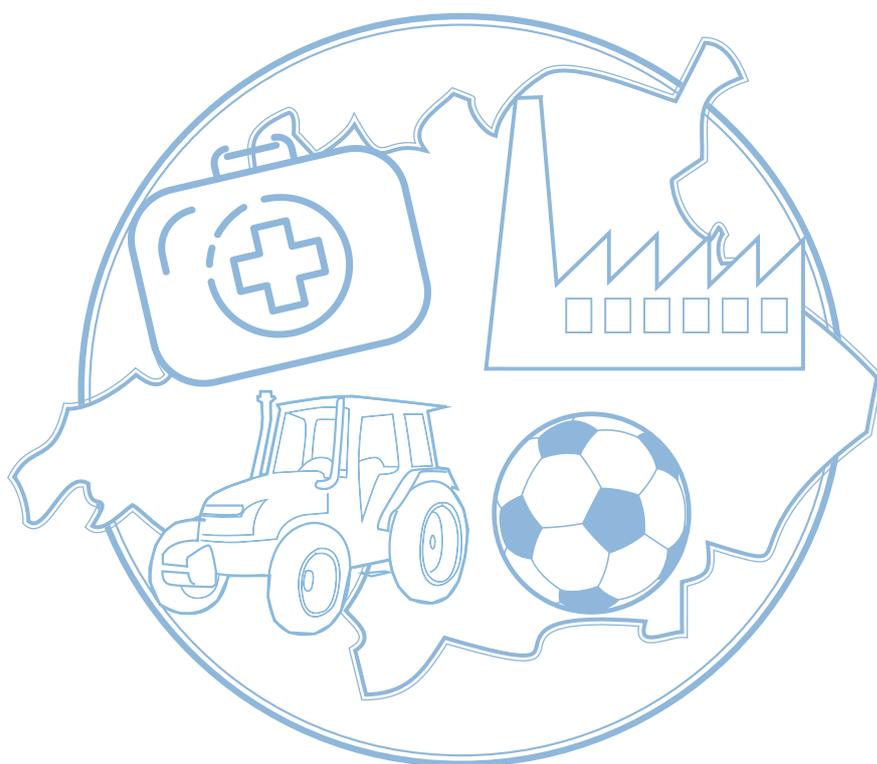
Territoires vendômois a su s'affirmer comme un territoire du « vivre ensemble ». Il s'agit d'un objectif constant du projet de territoire tant dans les domaines des services, de l'économie et du logement.

Si le rayonnement du territoire et sa capacité à prendre place dans une armature de services et d'équipements (notamment à l'échelle départementale) constitue une ambition phare, celle-ci se réalise au service des habitants de toutes les communes.

Territoires vendômois doit être en capacité de répondre aux besoins d'au moins 54 700 habitants à l'horizon 2035, de permettre aux personnes qui résident aujourd'hui dans l'agglomération d'y rester, et à leurs enfants et petits-enfants d'y projeter leur avenir. Il s'agira également de rendre le territoire, dans sa grande diversité tant urbaine que rurale, désirable et de permettre à de nouvelles populations de s'y installer, quel que soit leur âge, leur parcours, notamment des familles et des actifs.

Chaque habitant de Territoires vendômois a droit à un environnement urbain comme rural de qualité et doit pouvoir s'y épanouir. Le droit au logement est un fondement du projet local et doit se traduire dans le volet Habitat du PLUi-H (le Programme local de l'habitat) : chaque habitant doit pouvoir accéder à un véritable parcours résidentiel, sans qu'il ne soit exclu des centres-villes et centres-bourgs et de l'accès aux services.

La mixité des populations, des ménages, des générations, la diversité et la qualité des constructions et de leur fonction (habitat, activités, équipements) sont des piliers de la cohésion sociale.



L'ambition d'organiser un Territoires vendômois de la complémentarité territoriale visera à répondre aux besoins de chacun, en matière de logement, de mobilité, d'accès à l'emploi et de services du quotidien, tout en préservant des espaces de respiration, de nature en ville et des espaces publics de qualité.

La politique poursuivie visera à valoriser la diversité des communes qui constitue une réelle richesse dès lors qu'elle s'appuie sur une armature garantissant la complémentarité et la proximité pour tous les habitants.



Marché de Montoire

### Action 9 Mettre en avant une armature territoriale permettant à toutes les communes de trouver une place dans le projet de territoire

Le projet appuie une armature territoriale qui résulte de la logique de fonctionnement territorial, et cela même depuis l'origine de l'implantation des villes et villages. Le PLUi-H doit :

- Prendre en compte le fonctionnement du territoire articulé autour de deux bassins de vie polarisés par deux centralités urbaines fortes :
  - > Le bassin de Vendôme s'appuyant sur un coeur d'agglomération fort constitué de Vendôme, de Saint-Ouen et de Naveil constituant la polarité vendômoise ;
  - > Le bassin du pôle urbain secondaire de Montoire-sur-le-Loir.
- Affirmer un territoire de la proximité rurale s'appuyant sur des pôles ruraux, soit des communes délivrant des équipements et des commerces de proximité :
  - > 5 communes de la couronne urbaine de Vendôme qui voient en leur proximité avec le pôle centre une augmentation des demandes, en logements notamment ;
  - > 2 pôles ruraux structurants que sont Savigny-sur-Braye et Saint-Amand-Longpré ;
  - > 11 communes rurales relais qui ont conservé un niveau de services, d'emplois et de commerces répondant à un besoin du quotidien ;
  - > Un ensemble de 43 communes rurales.

Armature SCoT TGV	POLARITE VENDOMOISE	POLES RELAIS	Autres communes			
Niveau d'armature du PLUi-H	Polarité Vendomoise	Pôle Urbain secondaire de Montoire	Communes de la couronne urbaine de Vendome	Pôles ruraux structurants	Communes rurales relais	Communes rurales
Communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Vendôme</li> <li>&gt; Saint-Ouen</li> <li>&gt; Naveil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Montoire-sur-le-Loir</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Villiers-sur-Loir</li> <li>&gt; Sainte-Anne</li> <li>&gt; Areines</li> <li>&gt; Meslay</li> <li>&gt; Saint-Firmin-des-Près</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Savigny-sur-Braye</li> <li>&gt; Saint-Amand-Longpré</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Epuisay</li> <li>&gt; Aze</li> <li>&gt; La Ville-aux-Clercs</li> <li>&gt; Lunay</li> <li>&gt; Authon</li> <li>&gt; Selommes</li> <li>&gt; Thoré-la-Rochette</li> <li>&gt; Sougé</li> <li>&gt; Vallée-de-Ronsard</li> <li>&gt; Mazangé</li> <li>&gt; Coulommier-la-Tour</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 43 communes rurales</li> </ul>

## Action 10 Revitaliser les centralités pour un accès aux commerces et services proches de chez soi

Le projet de PLUi-H s'accorde avec la volonté de lutter contre la dévitalisation des cœurs de ville et des centres-bourgs. Il sera recherché une mixité des fonctions de centralité afin de maintenir leur attractivité et leur « vie » au quotidien. A cette fin, le PLUi-H devra permettre de :

- Conforter les rôles de centralités commerciales des centres-villes de Vendôme (intégrant la rue du Change, les environs de la place Saint-Martin et du marché couvert, le faubourg Chartrain, l'avenue Gérard Yvon et la zone commerciale du quartier des Rottes) et de Montoire-sur-Loir.
  - Permettre à toutes les communes d'accueillir des nouveaux commerces et services aux personnes dans leurs centres de villes et de bourgs, notamment les commerces de proximité (alimentaire, artisanat de bouche, restauration, etc.).
  - Maintenir les commerces au sein des bourgs et des villages notamment en ouvrant la possibilité de protéger les locaux commerciaux existants.
  - Accompagner la politique commerciale de l'intercommunalité et des communes notamment en matière de lutte contre la vacance commerciale.
  - Mettre en oeuvre les dispositifs de revitalisation des centralités existants et futurs notamment le déploiement du programme *Petites Villes de demain* et de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).
- Conforter l'attractivité des centres-villes et des centres-bourgs notamment par le traitement qualitatif des espaces publics mais aussi par une amélioration des conditions d'accessibilités (voir *Action 35*).
  - Prendre en compte la présence des marchés ainsi que des commerces itinérants dans la configuration des espaces publics.
  - Affirmer des principes de complémentarités entre l'offre des centres-bourgs et villes et les zones commerciales périphériques (voir *Action 16*).



Place Clémenceau à Montoire

## Action 11 Faciliter les déplacements entre les communes et l'accès aux pôles d'équipements, de services et de commerces

En complément de l'action 1, le projet de territoire intègre la nécessité d'optimiser les conditions de déplacements des habitants, notamment entre les communes. Compte-tenu de son ancrage rural, Territoires vendômois est un espace où l'usage de la voiture individuelle demeure un mode de déplacement privilégié pour les ménages et les actifs, ce qui l'expose à de nombreuses problématiques en matière de mobilité. Déjà confronté à des enjeux de transition démographique tels que le vieillissement de la population, mais aussi à l'enchérissement des coûts énergétiques et à l'impératif objectif de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, l'accès aux services, aux commerces et aux bassins d'emploi devient plus que jamais un enjeu primordial du bien vivre local :

- Accompagner le fonctionnement du service de transport en commun du territoire et ses éventuels renforcements au cours des années à venir :
  - > Un transport en commun dense assuré par les lignes continues du réseau MOVE au sein de la polarité vendômoise ;
  - > Des lignes sur réservation pour les communes de la couronne urbaine de Vendôme ;
  - > Une liaison Vendôme - Montoire-sur-le-Loir constituant un enjeu majeur de raccordement des bassins de vie du territoire ;
  - > Un réseau inter-urbain assuré par le service de la Région Centre Val-de-Loire (Rémi) ;
  - > Les circuits à vocation scolaire dominante mais ouverts à tous et permettant de raccorder les communes à des horaires compatibles avec les temps de travail des actifs ;
  - > Sécuriser et mettre en valeur les arrêts sur les communes.
- Renforcer les usages alternatifs de l'automobile :
  - > Aménager en faveur du covoiturage (notamment par le développement et la mise en valeur des aires de covoiturage et les places de parking dédiées) voire l'autopartage ;
  - > Accompagner le déploiement des bornes de recharges en véhicule électrique ;
  - > Sécuriser les axes routiers stratégiques et leurs abords (notamment l'axe Vendôme - Montoire-sur-le-Loir).



- Renforcer les liaisons douces entre les communes, notamment dans l'accès aux centralités identifiées par l'armature territoriale : la polarité vendômoise, le pôle urbain de Montoire, les pôles ruraux structurants que sont Savigny-syr-Braye et Saint-Amand-Longré ainsi qu'aux communes rurales relais :
  - > Favoriser les projets qui améliorent les accès et modes doux en direction des commerces, équipements et services.
  - > Maintenir et protéger des itinéraires existants (liaisons à dominantes touristiques, chemins ruraux, etc).
  - > Faciliter des aménagements favorisant un usage du quotidien.
  - > Accompagner les collectivités désireuses de développer le maillage des liaisons douces par la mobilisation d'outils foncier.
  - > Développer les stationnements vélos dans les centres-villes et centres-bourgs.

L'objectif de croissance de la population poursuivi par le PLUi-H doit impérativement s'accompagner d'une évolution des services et équipements publics.

L'objectif est de soutenir la centralité urbaine vendômoise comme porte d'entrée du territoire notamment en termes d'équipements structurants et polarisants mais également d'assurer le ruissellement des dynamiques au profit de toutes les communes.

Les équipements et services visés en priorité sont liés aux champs de la santé, des services aux personnes ainsi qu'à la vie culturelle, associative et sportive. La question de mobilité articule l'ensemble de ces enjeux.

### Action 12 Agir en faveur de l'accès au soin et aux équipements de santé sur l'ensemble du territoire

Le projet de territoire du PLUi-H s'accorde à accompagner la mise en œuvre d'un maillage complet et complémentaire en matière de santé et d'accès au soin visant à réduire les inégalités d'accès et améliorer le service rendu à la population. Il vise à :

- Accompagner la réalisation d'un équipement structurant en matière de santé. Ce projet pourrait prendre la forme d'un pôle médical qui permettrait de mutualiser l'offre en services de santé à fort rayonnement (par exemple par le regroupement de l'hôpital et de la clinique de Vendôme - voire d'autres offres de services médicaux et/ou paramédicaux) afin de favoriser les synergies et les coopérations autour d'un équipement modernisé. Ce nouvel équipement constitue une opération phare du projet de territoire.
- Poursuivre le renforcement du réseau de maisons de santé (type MSP) et Maison de santé pluridisciplinaire universitaire (MSPU), dans les centralités principales et secondaires.



MSPU à Vendôme

- Développer des antennes de proximité dans les villages, notamment sous la forme de cabinets secondaires pouvant intégrer la télé-consultation.
- Permettre l'implantation de médecins, généralistes comme spécialistes, sur l'ensemble du territoire.

- Permettre les évolutions des différents équipements de santé (agrandissements, extensions et annexes).
- Agir en faveur de la mise en réseau des différents acteurs médicaux par le développement d'une plateforme de médecine de proximité intégrant la télé-consultation.
- Agir en faveur de l'accès au soin par une gestion des mobilités visant à rapprocher les patients.
- Assurer de bonnes conditions d'accès des équipes et véhicules de secours dans les modalités d'aménagement des nouvelles opérations d'urbanisme.

### Action 13 Maintenir le niveau de service et adapter l'offre à la diversité des besoins

Territoires vendômois a su s'affirmer comme une polarité de service à l'échelle interdépartementale. Le territoire délivre une offre de services et d'équipements publics permettant de répondre aux attentes de ses habitants et aussi à ceux de territoires voisins (notamment à l'échelle des Territoires du Grand vendômois).

Le PLUi-H visera à maintenir le niveau de service actuel et permettre son développement et son adaptation vis-à-vis des évolutions des besoins de la population, notamment dans l'optique d'une augmentation de la population et l'accueil de ménages et familles actives :

- Accompagner la mise en œuvre de l'armature territoriale (voir action 9) en accompagnant le maintien et le développement des services publics et collectifs.
- Identifier les pôles d'équipements du territoire et garantir le maintien de leur vocation actuelle : pôles scolaires, sportifs, administratifs et les principaux équipements de santé, etc. afin d'établir des facilités réglementaires aux travaux d'adaptation.
- Prendre en compte les équipements dispersés dans les tissus bâtis ou de manière plus isolée (en dehors de ces pôles existants) afin d'y faciliter les travaux.



Education à la musique

- En cas de désaffectation d'un équipement notamment à la suite d'un déménagement vers un site plus propice au fonctionnement du service, accompagner la remobilisation du site soit pour une autre offre de service, soit vers une nouvelle vocation (habitat, économie, etc.). Suivant la taille du site, cette transformation pourra s'effectuer dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine.

## Action 14 Affirmer un territoire du bien vieillir ensemble

- Maintenir et renforcer les équipements et services publics, privés et associatifs, sources d'attractivité territoriale en particulier pour les jeunes ménages :
  - > Les équipements scolaires de tout niveau, de la maternelle au lycée voire le développement d'une offre post-BAC ;
  - > Les services liés à la petite enfance et à la garde d'enfant ;
  - > L'offre sportive, culturelle et de loisirs ;
  - > Le développement des services d'accompagnement social.
- Permettre le développement d'une offre de loisirs du quotidien (exemples : parcours de santé, aires de jeux) sur l'ensemble du territoire et assurer l'accessibilité des équipements pour tous.
- Accompagner la mutualisation des équipements et des prestations à l'échelle des bassins de vie et dans les pôles de proximité notamment en renforçant la multiplication des usages et la polyvalences des locaux.
- Favoriser l'émergence de services itinérants en desserte des communes rurales par l'aménagement d'espaces dédiés conviviaux permettant l'accueil de ces véhicules.
- Prendre en compte la réalisation des projets d'équipements et de services collectifs connus et anticiper la réalisation de projets futurs en permettant leur réalisation. L'objectif sera notamment de prioriser les nouveaux équipements recevant du public dans les bourgs et centralités dans une logique de facilité d'accès (notamment en modes de déplacements doux), de concourir à la vie de village mais d'optimisation foncière et de lutte contre la consommation d'espaces naturels et agricoles (voir ambition 4).
- Conforter l'habitat à destination des seniors, en adaptant une offre accompagnant les étapes de la vie des ménages et le vieillissement des personnes : offre locative, accessibilité des parties communes des collectifs, formes innovantes d'habitat partagé (béguinage, résidences seniors, habitat intergénérationnel, etc.) et EHPAD.
- Faciliter l'autonomie, l'inclusion sociale et le maintien à domicile, des personnes seniors et handicapées en s'appuyant sur les possibilités offertes par le numérique dans l'adaptation des logements : installations domotiques, pièce supplémentaire, construction d'une maison de plain-pied en densification (ex : en arrière-cour), etc.
- Intégrer l'enjeu d'accessibilité dans les aménagements d'espaces publics notamment par le développement d'un mobilier urbain adapté.
- Permettre le développement de la silver économie.

Comme présenté en ambition 1 du présent projet de territoire, Territoires vendômois bénéficie d'une situation privilégiée en matière de développement économique, d'attractivité pour les entreprises et un des taux de chômage les plus faibles de France.

L'objectif est d'accroître les conditions de développement des fonctions économiques structurantes sur le pôle vendômois. Il s'agit d'accompagner l'affirmation (lisibilité et attractivité) du pôle vendômois comme porte de tout le territoire. En cohérence avec les autres objectifs poursuivis, le PLUi-H cherche à optimiser les espaces économiques pour accompagner le développement des activités existantes et l'accueil de nouvelles activités. La structuration des capacités économiques et commerciales vise également à valoriser les qualités patrimoniales spécifiques de la ville de Vendôme. Celles-ci apparaissent comme un facteur essentiel de son attractivité.

L'objectif est de conforter un territoire vivant dont la spécificité s'appuie sur des fonctions productives historiques en lien étroit avec le caractère agricole et rural du territoire.

### Action 15 Mobiliser les locaux d'activités et bâtiments existants et répondre aux besoins d'évolution des entreprises

- Prendre en compte l'existence de nombreuses entreprises ainsi que de locaux vacants en dehors des zones d'activités voire même en dehors des enveloppes urbaines (avec des locaux isolés dans un contexte rural). Il s'agira de permettre les évolutions sur ces bâtiments existants (agrandissement, annexes, réhabilitations, etc.). Le PLUi-H veillera à ce que ces possibilités de travaux n'entraînent pas l'émergence ou l'aggravation de pressions sur le contexte agricole et naturel.
- Mobiliser les friches d'activités : ces sites constituent des opportunités pour le territoire de construire sur un sol déjà artificialisé, souvent bien localisé et agir en faveur d'un cadre de vie enviable.
- Accompagner la modernisation du bâti d'activité notamment la performance énergétique et thermique des locaux ainsi que les déploiements des énergies renouvelables. L'approche du PLUi-H sera

également de promouvoir une amélioration de la qualité architecturale des constructions d'activités (notamment au regard de leur localisation).

- Permettre - sous conditions et après désignations spécifiques - la transformation d'anciens bâtiments agricoles inutilisés vers de l'activité économique. Celle-ci devra être complémentaire sinon compatible avec le contexte agricole en ne portant ni atteinte au bon fonctionnement des exploitations ni aux enjeux environnementaux.

### Action 16 Renouveler les espaces commerciaux périphériques existants dans une logique de complémentarité avec les centres-villes

- Prendre en compte et accompagner la requalification des zones commerciales périphériques de la polarité vendômoise :
  - > La zone commerciale de la Pierre Levée, au sud de la polarité vendômoise, concentrant une offre homogène de grandes et moyennes surfaces dont l'attractivité est à préserver et à conforter ;
  - > Les implantations commerciales en long de RN10, sur la partie nord de la polarité vendômoise, présentant une certaine diffusion nécessiteront un encadrement renouvelé à même de contrôler l'étalement urbain et commercial mais aussi accompagner la requalification de cet espace qui constitue une porte d'entrée du territoire et de l'agglomération vendômoise ;
  - > La zone industrielle Nord pour laquelle une optimisation du partage des usages industriels et commerciaux pourra être recherchée par un traitement différencié des espaces ;
  - > La zone de la Papeterie à Naveil, qui concentre une offre plus limitée et de proximité et pourrait bénéficier d'une optimisation des aménagements.





Implantation d'une entreprise

- Affirmer des principes de complémentarités entre l'offre des centres-bourgs et villes et les zones commerciales périphériques ; en ce sens, aucune création ou extension de zones commerciales périphériques n'est prévue.
- Encadrer les nouvelles formes de commerce et leurs incidences (logistique urbaine, nuisances potentielles...).

### Action 17 Conforter le rôle « locomotives » joué par les zones d'activité économiques (ZAE)

#### Affirmer une armature des zones d'activités économiques

- Renforcer et développer les ZAE structurantes de la polarité vendômoise et des polarités rurales :
  - > Le parc technologique du Bois de l'Oratoire : en plus de développer sa fonction de pôle multimodal, en lien avec la présence de la gare TGV, le parc doit conforter sa vocation de site industriel et tertiaire de première importance ;
  - > Les zones industrielles Nord et Sud : conforter ces deux sites dans leur vocation industrielle, tertiaire et commerciale. Le caractère mixte de l'occupation de la zone industrielle Nord pourrait justifier une action de sectorisation accrue notamment entre les activités commerciales et les autres activités économiques ;
  - > La zone de Saint-Amand-Longpré ;
  - > La zone de Montoire-sur-le-Loir.
- Conforter et optimiser le rôle des ZAE d'intérêt local.
- Bénéficier d'une proximité rurale par l'intermédiaire des zones relais.

#### Accompagner la montée en gamme des zones économiques

- Promouvoir la montée en gamme de ces parcs économiques à la faveur du déploiement d'un haut niveau de services : la conciergerie, la sécurité, les crèches interentreprises, les salles de séminaires et les plateaux de formations mutualisés, les restau-

rants-café inter entreprises, les secrétariats partagés, etc.

- Améliorer les conditions de desserte, l'accès par les mobilités douces, le développement des aires de covoiturage et l'offre en stationnement mutualisée.
- Renforcer les aménagements et les réseaux urbains (eau pluviale, desserte numérique, collecte sélective des déchets, etc.).

#### Prioriser la requalification immobilière et foncière de toutes les zones et orienter les extensions de zones

- Permettre la densification des emprises foncières inoccupées des entreprises en place.
- Asseoir les capacités d'attractivité des ZAE en hiérarchisant les extensions et les investissements d'aménagement et de viabilisation sur le long terme.
- Prioriser les actions requalification / reprises et densification du foncier déjà artificialisé ; conquête des friches industrielles, actions de remembrement - densification, qualification urbaine et paysagère.
- Prévoir des capacités d'extension mobilisables dans le cadre d'une optimisation foncière permettant un phasage des extensions et des investissements d'aménagement :

Niveau d'armature du PLUi-H	Densification / requalification / reprise	Extensions limitées	Extensions foncières plus importantes (investissement / surfaces)
ZAE structurantes 			
ZAE d'intérêt local 			
Zone relais 			

 Prioritaire  Possible  Non-admise

### Action 18 Favoriser la mixité des fonctions et le maintien des entreprises dans les villes et les bourgs

- Conserver l'emploi dans les villes, les bourgs et les villages en intégrant des principes de mixité des fonctions.
- Permettre la construction de nouveaux locaux d'activités dans les tissus urbains, les villes et les bourgs, lorsqu'ils sont compatibles avec le contexte résidentiel.
- Permettre la réalisation d'opération de renouvellement urbain (le secteur Gare, le quartier des Rottes de Vendôme...) permettant d'apporter de la mixité fonctionnelle : services, bureaux, commerces, etc.

- Limiter les activités sources de risques et de nuisances à proximité des tissus résidentiels et réciproquement en :
  - > Encadrant les destinations et les risques industriels et technologiques afin de limiter l'émergence de nuisances sur les tissus à dominante résidentielle ;
  - > Limitant les constructions d'habitations à proximité des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) préexistantes, industrielles comme agricoles ;
  - > Prenant en compte les sources de nuisances et/ou de pollution (sonores, olfactives, visuelles).

### Action 19 Maintenir les exploitations agricoles, accompagner leurs transmissions et leurs transitions et favoriser la création de nouvelles

- Maintenir les exploitations agricoles existantes.
  - Permettre les nouvelles constructions agricoles et forestières liées au développement des exploitations ainsi qu'à la création de nouvelles.
  - Soutenir la diversification agricole et la production permettant un «consommer local» (viticulture, maraîchage, etc.).
  - Accompagner la diversification des activités des exploitations notamment en lien avec la promotion des produits locaux (vente directe), la filière touristique (gîtes, camping à la ferme, chambres d'hôtes, fermes pédagogiques...) ou la production d'énergies renouvelables (méthanisation, bois énergie, etc.).
  - Permettre, notamment au titre de la diversification, le changement de destination et la transformation de bâtiments agricoles repérés dans le respect de leur identité patrimoniale et de leur contexte agricole.
- Limiter les impacts potentiels de l'urbanisation sur le fonctionnement des exploitations, notamment en :
    - > Limitant et contenant l'urbanisation des terres agricoles (voir Actions 27 et 32) en général et porter une protection renforcée sur les sols à forte valeur agronomique et sur les terres identifiées AOC/AOP (viticole Coteaux du Vendomois et fromagère Sainte-Maure-de-Touraine) ;
    - > Prenant en compte les déplacements agricoles lors des nouveaux aménagements, notamment en limitant le morcellement du foncier agricole, de manière à limiter les contraintes et les obstacles difficilement franchissables par les engins agricoles ;
    - > Intégrant les distances de réciprocity sanitaires afin d'anticiper les évolutions des bâtiments d'exploitation, mais aussi celles de l'urbanisation. L'objectif est de lutter contre l'émergence ou l'accentuation de nuisances réciproques entre les exploitations et les espaces urbains.
  - Affirmer la création d'une valeur ajoutée « agriculture » pour le territoire en :
    - > Conservant les outils structurants pour l'économie agricole : mettre en valeur la filière agro-alimentaire existante sur le territoire et favoriser les initiatives individuelles ou collectives pour poursuivre et étendre cette dynamique.
    - > Accompagnant le développement des outils de production et de transformation pour répondre aux besoins des agriculteurs.
    - > Prenant en compte les implantations de mutualisation de services et d'équipements agricoles (CUMA, coopératives, etc.).



Territoire à dominante rurale, l'intercommunalité bénéficie d'un parc résidentiel hérité des décennies passées. L'évolution des logements doit permettre d'accompagner les nombreuses transitions en cours sur le territoire : adaptation au vieillissement des ménages, accueil de jeunes actifs, amélioration de l'habitat existant (notamment sur les plans énergétiques et thermiques), développement d'une offre sociale et permettant à tous de se loger et d'habiter les Territoires vendômois de demain.

### Action 20 Développer les résidences principales en s'appuyant sur la reconquête des logements vacants, sur la rénovation urbaine et sur la construction neuve

- Produire 1 735 résidences principales supplémentaires dans les 10 prochaines années (voir *Objectif 3*).

#### Prendre en compte les besoins de logements neufs induits par le renouvellement du parc

- Construire 150 logements neufs afin de compenser la diminution des logements entraînés par les démolitions et les transformations de logements (fusions de logements, changements de destination, etc.). Cet objectif intègre les effets de créations de logements sans constructions (divisions de logements, transformation de granges agricoles et autres locaux en logements) qui seront minoritaires sur les suppressions.

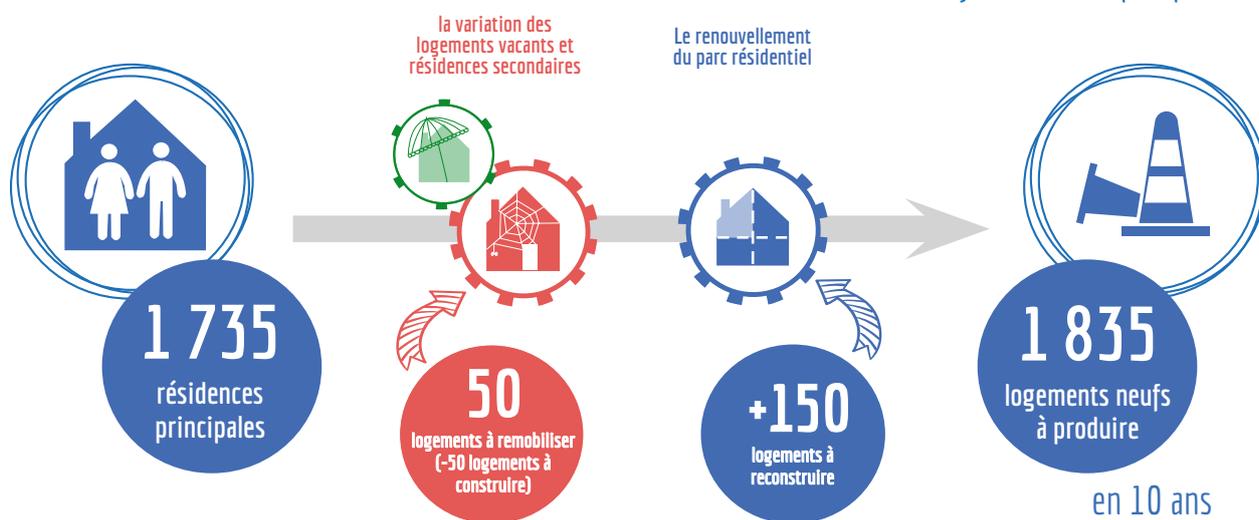
#### Lutter contre la vacance résidentielle

- Produire 50 nouvelles résidences principales dans les 10 prochaines années en réintroduisant des logements vacants.
- Accompagner les travaux sur les logements anciens (voir *Action 30*).

#### Produire de nouveaux logements dans l'optique de diversifier l'offre résidentielle

- Produire 1 835 logements neufs sur 10 ans, soit une moyenne de 180 logements / an.
- Accompagner chaque étape du parcours résidentiel en favorisant :
  - > Les nouvelles formes urbaines et architecturales, modulaires, réversibles et évolutives, permettant d'adapter le logement à toutes les étapes de la vie et de fluidifier le marché immobilier ;
  - > Les montages juridiques et des organisations foncières originales (habitat participatif, collocations, les baux à vocation sociale, etc.) ;
  - > L'intégration du principe de mixité sociale et générationnelle au sein des opérations (mixité à l'îlot, habitat inclusif, habitat intergénérationnel).

### Synthèse de la prospective



## Répartir l'effort de production neuve de logement au regard de l'armature territoriale :

Niveau d'armature du PLUi-H	Polarité Vendomoise	Pôle Urbain secondaire de Montoire	Communes de la couronne urbaine de Vendôme	Pôles ruraux structurants	Communes rurales relais	Communes rurales
Répartition de l'objectif de production de logements neufs	52 %	9 %	9 %	5 %	13 %	12 %
Estimation du nombre de logements	955 logs	165 logs	165 logs	92 logs	239 logs	220 logs

La répartition en terme de logements par niveau de l'armature peut faire l'objet d'un mécanisme de transfert si les communes ne sont pas en mesure (ex: contraintes de risques, enjeux environnementaux, protection agricole) ou ne désirent pas définir des surfaces destinées à accueillir de nouvelles habitations (en extension urbaine notamment)

### Action 21 Construire une politique du logement adaptée aux besoins de tous les ménages

#### Construire et transformer le parc privé pour répondre aux besoins actuels :

- Définir une programmation dynamique des logements à produire sur les 10 prochaines années afin de répondre aux parcours résidentiels des ménages sur le territoire, en portant une attention particulière à l'impact du vieillissement de la population mais aussi à l'enjeu d'accueil d'actifs.
- Diversifier la typologie de logements, afin de favoriser une meilleure adéquation entre la taille des logements et celle des ménages, en visant la production prioritaire :
  - > De logements de petite taille (T1 et T2) au sein d'unités d'habitat collectif (voir intermédiaire) pour répondre aux besoins des ménages composés de 1 ou 2 personnes, notamment les jeunes actifs (tant dans le parc locatif social que privé).
  - > De logements, individuels comme collectifs, de taille moyenne (T3 et T4), en locatif comme en accession à la propriété, pour maintenir les ménages de familles au cœur des pôles du territoire.
- Créer les conditions de développement du locatif sur le territoire, notamment à proximité des pôles d'emplois en proposant une offre diversifiée.
- Accompagner la rénovation énergétique des logements existants notamment dans le parc locatif (afin de lutter contre les passoires énergétiques).



Construction du Site Gerard-Yvon à Vendôme

Coordonner cette action avec les dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat existant à l'échelle nationale et locale (aide de l'ANAH, PTZ, OPAH et OPAH-RU, etc.).

- Prendre en compte les formes d'habitat innovantes et/ou insolites (tiny-houses, éco-hameaux, etc.).

### *Maintenir et produire une offre locative sociale diversifiée et équilibrée :*

- Produire de nouveaux logements locatifs afin d'assurer la mixité sociale.
- Maintenir un taux minimum de 20 % de logements sociaux à Vendôme et l'atteindre à Montoire-sur-le-Loir (les deux communes concernées par le respect d'un taux SRU).
- Coordonner une programmation pluri-annuelle de rénovation du parc social, en lien avec les orientations stratégiques établies avec le Contrat de ville ou des politiques patrimoniales des bailleurs sociaux.
- Soutenir plus spécifiquement les évolutions des logements permettant de s'adapter aux besoins : travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap, restructuration du parc social pour développer de petites typologies aujourd'hui manquantes.
- La production de logements est répartie de façon à équilibrer l'offre sociale future entre les typologies de logements, et participe ainsi à sa diversification par une offre:
  - en accession sociale à la propriété, ou en accession à coût maîtrisé ;
  - de type intermédiaire (financements PLAI et/ou PLS et/ou PLUS) ;
  - de type « individuel », pour accompagner le parcours familial des ménages du parc social.
- Dans les quartiers présentant une faible mixité sociale, des dispositions permettant un rééquilibrage pourront être définis.



### **Action 22** Permettre le développement du logement et de l'hébergement des populations spécifiques

- Promouvoir le développement d'une offre de logements adaptées et accessibles aux personnes à mobilité réduite et aux seniors (voir Action 14) : l'habitat inclusif, l'habitat regroupé et intergénérationnel, les résidences autonomie, les béguinages, etc.
- Accompagner le développement du logement et des hébergements à destination des jeunes travailleurs, des apprentis et des étudiants à proximité des équipements et services :
  - > Accompagner le développement des formations en alternance ou bien le travail saisonnier (en lien avec l'activité touristique ou agricole) impliquant une offre adaptée : baux de courtes durées, logements meublés à coût modéré, des solutions de colocations ;
  - > Maintenir les capacités d'accueil tous publics des Foyers Jeunes Travailleurs, tant pour l'accueil de la mobilité professionnelle mais aussi des situations d'urgence.
- Accompagner les parcours résidentiels des plus fragiles, en lien avec le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALHPD) du Loir-et-Cher.
- Maintenir la capacité d'accueil en hébergement d'urgence grâce à des sorties facilitées vers un logement autonome.
- Répondre aux orientations du Schéma départemental d'Accueil des Gens du voyage en :
  - > Créant une aire de grand passage (son aménagement sera réfléchi pour une adaptabilité du terrain à d'autres usages) ;
  - > Recherchant notamment des solutions adaptées aux besoins de sédentarisation (logements adaptés, terrains familiaux).

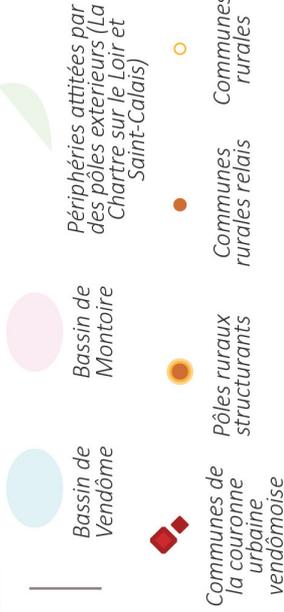
## AMBITION 2 | CONSTRUIRE LA RURALITÉ DE DEMAIN AUTOUR DE LA SOLIDARITÉ, DE LA COMPLÉMENTARITÉ ET DE LA COORDINATION DES SERVICES ENTRE COMMUNES

### OBJECTIF 4

**AFFIRMER UNE ARMATURE TERRITORIALE AU SERVICE D'UN TERRITOIRES VENDÔMOIS DE LA PROXIMITÉ**

Mettre en avant une armature territoriale permettant à toutes les communes de trouver une place dans le projet de territoire

*Intégrer le fonctionnement du territoire autour de deux bassins de vie «internes»*



Revitaliser les centralités pour un accès aux commerces et services proches de chez soi



Faciliter les déplacements entre les communes et l'accès aux pôles d'équipements, de services et de commerces

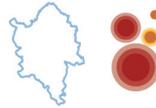
- L'accès aux pôles de services de commerces et d'équipements à renforcer et notamment les liaisons Vendôme - Montoire
- Optimiser et sécuriser les déplacements routiers et en transports en communs (bus/car / dont transport à la demande)
- Le maillage de déplacements doux entre communes à développer

### OBJECTIF 5

**RÉPONDRE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS DANS UNE LOGIQUE DE SOLIDARITÉ TERRITORIALE ET DE LA COMPLÉMENTARITÉ DES COMMUNES**

Agir en faveur de l'accès au soin et aux équipements de santé sur l'ensemble du territoire

Maintenir le niveau de service et adapter l'offre à la diversité des besoins  
Affirmer un territoire du bien vieillir ensemble



### OBJECTIF 6

**ORGANISER UNE POLITIQUE ÉCONOMIQUE AFFIRMANT LA COMPLÉMENTARITÉ TERRITORIALE**

Prendre en compte le besoin des entreprises et favoriser la mobilisation et l'évolution des locaux existants



Renouveler les espaces commerciaux périphériques existants dans une logique de complémentarité avec les centres-villes

Conforter le rôle « locomotives » joué par les zones d'activité économiques (ZAE)



Favoriser la mixité des fonctions et le maintien des entreprises dans les villes et les bourgs



Maintenir les exploitations agricoles, accompagner leurs transmissions et leurs transitions

### OBJECTIF 7

**CONSTRUIRE UNE POLITIQUE DU LOGEMENT ADAPTÉE AUX BESOINS DE TOUS LES MÉNAGES**

Développer les résidences principales en s'appuyant sur la reconquête des logements vacants, sur le rénovation urbaine et sur la construction neuve  
Construire une politique du logement adaptée aux besoins de tous les ménages



Permettre le développement du logement et de l'hébergement des populations spécifiques



## | AMBITION 3 |

# AFFIRMER LA VALLÉE DU LOIR COMME UN LIEN NATUREL ET UN LIANT DES IDENTITÉS LOCALES

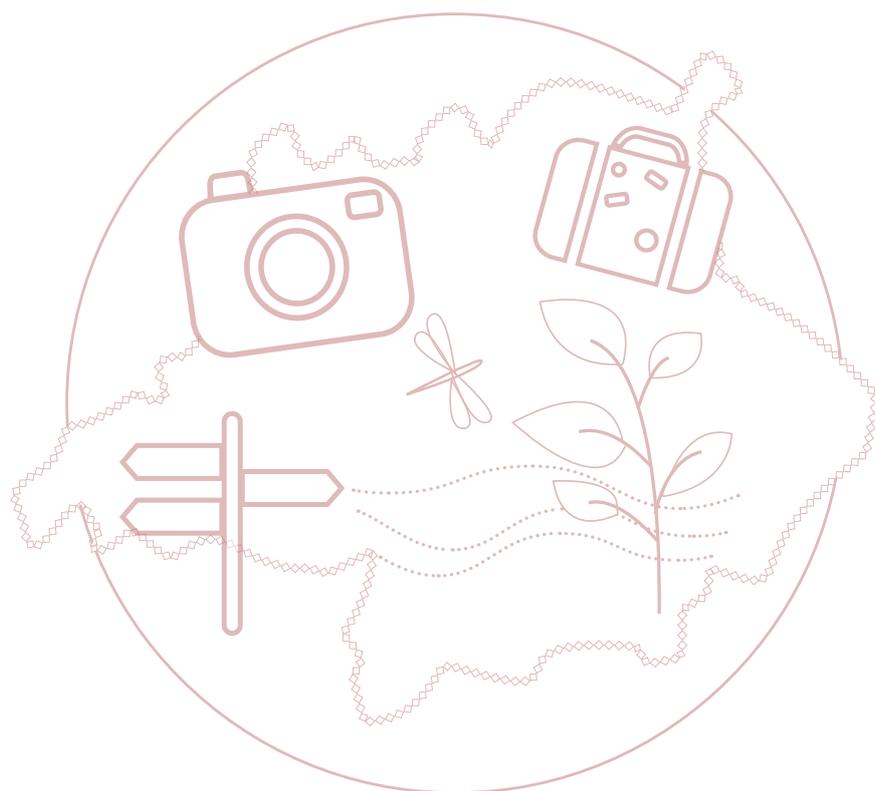
Riches et divers, nos paysages ruraux témoignent de l'ingéniosité des générations passées à s'adapter à la variété des socles naturels. Ils gardent la mémoire tant les savoir-faire traditionnels, l'empreinte des pratiques et techniques locales mais aussi les projets plus récents.

Au regard de la place transitoire des milieux naturels, il en ressort une grande diversité de terroirs : entre les plaines de la Gatine tourangelle, les cultures ouvertes de la Beauce, le bocage du Perche et les espaces alluviaux de la vallée du Loir et ses affluents.

Contribuant à l'identité des lieux, ils sont un atout pour le territoire à de nombreux titres : cadre de vie pour les habitants, image de marque au service du développement économique et touristique, reflet de la relation de la société locale à son environnement.

La richesse écologique du territoire, largement reconnue, notamment au travers de son rôle dans les corridors écologiques (les trames vertes et bleues), constitue un enjeu transversal pour la politique d'urbanisme et d'aménagement. Les projets qui émailleront le devenir de Territoires vendômois seront amenés à systématiquement mesurer leurs impacts environnementaux.

L'ambition exprimée est également de replacer les projets agricoles au cœur de l'ambition paysagère. Plus qu'un objectif bloquant, une contrainte supplémentaire, l'objectif sera de placer les agriculteurs et les exploitations au cœur des démarches afin d'accompagner une évolution des terroirs au fil des dynamiques économiques du secteur. Il s'agira d'accompagner localement les moyens de « produire plus et mieux ».



La richesse environnementale et la qualité de vie constituent autant d'enjeux que d'atouts pour le devenir de Territoires vendômois. Le PLUi-H intègre dans son projet de territoire de préserver, de conforter et de développer un maillage (fonctionnel) des continuités écologiques.

Le renforcement des trames vertes et bleues participe activement à la préservation de la biodiversité en identifiant les continuités écologiques nécessaires à la préservation des milieux naturels et des espèces remarquables et ordinaires. La trame verte et bleue joue également un rôle important pour la régulation du climat local, la prévention des risques d'inondation, l'amélioration de la qualité de l'eau, des sols et de l'air de l'intercommunalité.

### Action 23 Préserver les continuités écologiques, les restaurer et mettre en valeur des richesses naturelles

Territoires vendômois est maillé par des réservoirs de biodiversité appartenant à divers types d'habitats appelés « sous-trames » : la sous-trame des milieux boisés, la sous-trame des milieux calcicoles, la sous-trame des milieux bocagers et la sous-trame des milieux aquatiques et humides.

Il s'agit des espaces au sein desquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos). Le PLUi-H assure une protection forte de ces milieux sensibles afin d'en garantir leur pérennité en agissant en particulier par l'intermédiaire de mesures d'inconstructibilité nécessaires à la mise en œuvre du principe d'évitement :

- Protéger les rivières et les milieux humides (zones humides et les vallées et vallons humides) en assurant :
  - > La préservation des principaux cours d'eau que sont le Loir, la Braye et la Brenne, et leurs affluents (notamment le Boulon, la Houzée, le Cendrine, la Bourboule, etc.) ;

- > Le maintien et la mise en valeur de la ripisylve ;
- > La maintien des milieux prairiaux liés aux vallées et aux milieux aquatiques ;
- > La conservation des zones humides plus isolées (dans les champs, en plaines, dans les zones urbaines, etc.) ;
- > La préservation et la restauration des étangs et des mares et la mise en réseau des points d'eau.

- Maintenir les boisements et les corridors boisés liés en assurant :

- > Le maintien des milieux boisés sur le territoire, et leurs connexions avec les forêts des territoires limitrophes dont :
  - Les grands massifs tels que la forêt de Fréteval (La Ville-aux-Clercs), la forêt de Vendôme, la forêt de Prunay (Saint-Arnoult, Sasnières) ;
  - Les boisements de plus petite taille disséminés sur l'ensemble du territoire, dans les vallées ou sur les plateaux tels que le bois de Gâtines (Montrouveau), le bois de Meslay, le bois de la Borne Blanche (Lancé, Pray), le bois de Beauvoir (Fontaine-les-Coteaux) et le bois de Fargot (Montoire-sur-le-Loir) etc. qui jouent également un rôle de réservoir de biodiversité dans la trame verte locale.

- > la préservation des haies fonctionnelles au sein de la sous-trame bocagère, notamment au niveau des vallées de la Braye et du Loir.



Vue sur la vallée du Loir

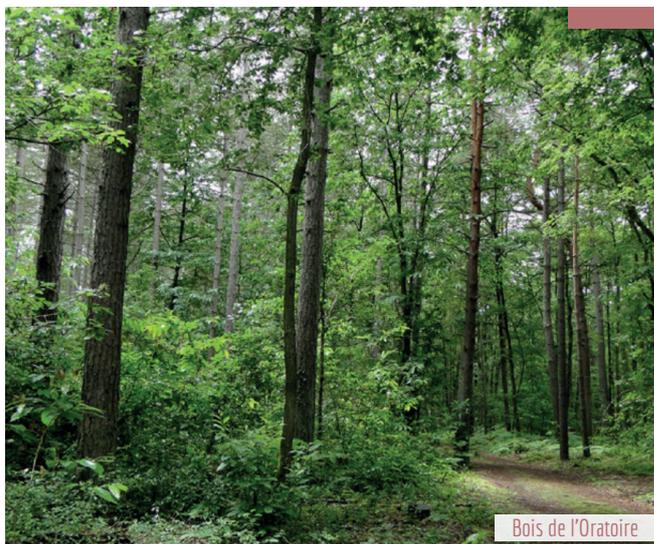
- > le renforcement, voire la plantation de haies dans les espaces déficitaires tels que le plateau beauceron et le plateau ondulé de la Gâtine Tourangelle.
- Préserver les milieux ouverts fragiles :
  - > le maintien des milieux prairiaux délimités par un réseau de haies et de bosquets (sous-trame bocagère) favorisant une importante diversité biologique
  - > La protection des pelouses calcicoles telles que les pelouses et côteaux du bois Loiseau, la Butte de Marcilly, les pelouses du Barbigault...etc.
  - > La protection des boisements calcicoles sans compromettre les potentiels projets de restauration de ces milieux.
- Maintenir et améliorer la fonctionnalité des continuités écologiques :
  - > en accompagnant les projets d'aménagement du territoire d'une démarche d'intégration du vivant
  - > en luttant contre la fragmentation des corridors écologiques



La Butte de Marcilly (ENS)

Mettre en oeuvre la méthode ERC : «Éviter / Réduire / Compenser» afin de limiter l'impact des choix d'aménagement sur l'environnement et les milieux naturels

La localisation des projets devra en priorité privilégier les sites présentant un moindre enjeu environnemental. Lorsque l'évitement ne sera pas possible, le PLUi-H proposera des mesures visant à contenir les impacts, voire même à établir des compensations environnementales.



Bois de l'Oratoire

- Porter une attention et une vigilance toute particulière à la protection des périmètres environnementaux que sont :
  - > Les périmètres d'inventaires : les 14 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF),
  - > Le périmètre de protection : la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Côteaux calcaires riches en chiroptères des environs de Montoire-sur-le-Loir », la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Petite Beauce » et les 2 Espaces Naturels Sensibles (ENS).
- Accompagner la conservation des milieux, notamment par la possibilité de mobiliser des outils de maîtrise foncière.
- Accompagner la démarche de réduction des impacts environnementaux des projets de différentes natures au travers des dispositions réglementaires et préopérationnelles.

## Action 24 Accompagner la mise en valeur des sites naturels dans le respect de leur valeur paysagère et écologique

- Concilier mise en valeur agricole et protection environnementale (voir Action 19 et 27) notamment en promouvant une agriculture raisonnée sur les secteurs à plus forts enjeux environnementaux.
- Permettre et encadrer les sites d'extraction et les carrières sur le territoire en :
  - > Prenant en compte les sites d'extractions autorisés et leurs éventuels projets d'évolution ;
  - > Accompagnant la reconversion / requalification des anciens sites (ex : carrières des Aulnaies) soit dans une logique de renaturation et/ou de mises en valeur de loisirs ou énergétiques.
- Accompagner la mise en valeur énergétique du territoire (voir Action 36) en :

- > Encadrant les implantations d'énergies renouvelables en milieux naturels et agricoles ;
- > Permettant une mise en valeur économique des haies notamment dans le cadre de la promotion de la filière bois-énergie.
- Prendre en compte les activités de sylviculture sur le territoire en :
  - > Accompagnant une gestion intégrée et durable des massifs forestiers et boisés ;
  - > Permettant la réalisation des bâtiments d'exploitations forestières et des aménagements liés ;
  - > Conciliant cette mise en valeur économique avec les impératifs écologiques et paysagers ainsi que l'adaptation au changement climatique (gestion des feux de forêts, limitation des plantations monospécifiques ainsi que des peupleraies dans les milieux humides, etc.).
- Conforter les usages touristiques et ludiques en :
  - > Protégeant et mettant en valeur les sentiers de randonnées, notamment de petites randonnées (PR), existants et permettre la mise en œuvre d'outils fonciers destinés à en renforcer le maillage ;
  - > Confortant la qualité des aménagements de ces axes de mobilité douce, de loisirs et de tourisme.
  - > Prenant en compte et permettant le développement des sites de loisirs, notamment ceux en lien avec l'eau : les bases de loisirs (ex: la base de loisirs de Villiers-sur-le-Loir), les plans d'eau (ex: Plans d'eau de Saint-Quentin à Montoire ou de la Coudraie à Vallée-de-Ronsard, etc), les sites de canoë, etc.
  - > Permettant le développement des activités de loisirs équestres : centres équestres, hébergements pour chevaux et cavaliers, etc.
  - > Admettant les aménagements de loisirs permettant la mise en valeur des sites naturels (sentiers pédagogiques, accessibilité des Espaces Naturels Sensibles (ex : La Butte de Marcilly) ainsi que les hébergements légers de loisir et les constructions insolites (ex : cabanes dans les arbres, yourtes, etc.) dans le respect des sites, des conditions de dessertes par les réseaux et s'ils sont compatibles avec les enjeux de protection environnementale.



## Action 25 Préserver la nature en ville et dans les espaces bâtis

La présence végétale est un élément caractéristique des espaces urbains du territoire intercommunal. Elle participe à l'identité rurale et au caractère paysager des villes, bourgs, villages et des hameaux.

Le PLUi-H vise en la matière à :

- Maintenir des corridors écologiques dans les tissus bâtis et à conserver la présence végétale : parcs, jardins d'agrément, vergers, arbres remarquables, alignement d'arbres, fossés, petits ruisseaux, mares). Ces protections sont à étudier au cas par cas selon les sites stratégiques en parallèle des enjeux de densification et de renouvellements urbains.
- Conserver l'image de communes vertes en préservant les espaces verts des tissus urbains. Encourager le développement des espaces verts dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement.
- Encadrer l'imperméabilisation des sols et intégrer la problématique de gestion des eaux pluviales aux projets (ex : les espaces de stationnement).
- Moduler les obligations de maintien des parties non-imperméabilisées (et des surfaces de pleine terre) aux regards des enjeux environnementaux de chaque site.
- Veiller à adapter les plantations en fonction du réchauffement climatique.
- Accompagner les projets d'aménagement d'espaces verts des collectivités.
- Accompagner la mise en œuvre d'une stratégie foncière en faveur de l'accès à la nature (ex : acquisitions des terrains en bord de Loire).
- Permettre la protection des éléments végétaux remarquables.



## OBJECTIF 9

# INTÉGRER LES PLURALITÉS DES TERROIRS DANS UNE VISION GLOBALE DE MISE EN VALEUR ÉCOLOGIQUE, ÉCONOMIQUE ET AGRICOLE ET DE MAINTIEN DES PAYSAGES CARACTÉRISTIQUES

L'ambition exprimée par le projet de territoire est de replacer les projets agricoles au cœur de l'ambition paysagère.

Plus qu'un objectif bloquant, une contrainte supplémentaire, l'objectif sera de placer les agriculteurs et les exploitations au cœur des démarches afin d'accompagner une évolution des terroirs au fil des évolutions économiques du secteur afin d'accompagner un « produire plus et mieux » en phase avec les réalités de Territoires vendômois.



Vue sur le Perche vendômois

### Action 26 Intégrer la diversité des terroirs et des unités paysagères dans la mise en place d'une réglementation adaptée aux réalités et aux enjeux propres au Perche, à la Gâtine, à la Beauce et à la Vallée du Loir

En tant que territoire ancré dans son identité rurale, l'agriculture représente une filière économique majeure. Elle constitue l'usage des sols dominant et « façonne » les paysages locaux. La diversité et les spécificités des socles naturels locaux ont entraîné des mises en valeur agricole variées qui concourent d'une part à la diversité des paysages et d'autre part à la diversité des productions alimentaires locales. Le projet de territoire désire maintenir cette diversité tout en accompagnant l'adaptation du monde agricole à de nouvelles réalités économiques, sociétales et climatiques.

La politique d'urbanisme poursuivie devra permettre de :

- Maintenir les caractéristiques paysagères propres aux grands terroirs du territoire que sont :
  - > Le Perche vendômois ;

- > La Beauce ;
- > La Gâtine ;
- > La Vallée du Loir qui s'affirme comme le liant de ces identités paysagère.

- Maintenir les éléments végétaux marquants tant pour leur intérêt paysager, culturel mais aussi écologique : les haies emblématiques du bocage perchois notamment, les alignements d'arbres à proximité des sentiers de randonnées, les bosquets et les bois, etc.
- Tenir compte des formes urbaines variées entre les différents terroirs et les architectures locales. Le règlement et les orientations d'aménagement pourront s'adapter à ces formes variées sur Territoires vendômois.



Ballade découverte du vignoble

## Action 27 Protéger le foncier agricole en tenant compte des spécificités des terroirs locaux

L'agriculture constitue une activité économique majeure pour le territoire. Elle est portée par des exploitations aujourd'hui confrontées à des enjeux de modernisation et de diversification. Le PLUi-H cherche à faciliter et accompagner ces évolutions dans l'objectif d'assurer leur pérennité sur le long terme et leur transmission :

La politique d'urbanisme poursuivie devra permettre de :

- Maintenir les filières agricoles dominantes et emblématiques des terroirs locaux que sont :
  - > Le Perche vendômois : filière équine, élevage (dont élevage bovin avec la mise en valeur de la race saosnoise), la production fromagère, etc.;
  - > La Beauce et la Gâtine : filière de polyculture, élevage à développer au travers de nouvelles débouchés et des marchés de consommation de proximité ;
  - > La Vallée du Loir : viticulture et polyculture élevage.
- Accompagner la diversification des activités en lien avec ses spécificités de terroirs notamment en encourageant avec la promotion et la vente des produits locaux, la filière touristique, les énergies renouvelables (voir *Action 19*).
- Préserver les terres agricoles en contenant l'urbanisation dans une logique de résilience foncière (voir *Action 27*) et veiller à la protection des terres sous Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) viticole «Coteaux du Vendomois» et d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOP) fromagère «Sainte-Maure-de-Touraine» ainsi que des terres à forte valeur agronomique.
- Prohiber les formes d'urbanisation les plus impactantes sur les paysages et le fonctionnement des exploitations comme l'urbanisation linéaire et le mitage qui amorcent généralement l'étalement urbain (voir *Action 33*).
- Porter une attention particulière à la transition entre les espaces urbains et les espaces agricoles. Le PLUi-H devra définir et affirmer des limites urbaines dans l'optique de composer des lisières agro-urbaines cohérentes. A ce titre, la localisation des zones de développement veillera à conforter les villes, bourgs et les hameaux stratégiques (voir *Action 12*).



- Préserver la fonctionnalité du foncier agricole : taille des unités foncières, maintien des accès et du passage des engins et du cheptel, maintien des configurations pratiques du foncier agricole.
- Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles (implantation, gabarits, coloris, de plantations d'intégration, etc.).

Au-delà des paysages naturels et agricoles, la qualité du cadre de vie de Territoires vendômois repose en grande partie sur la richesse de son patrimoine bâti et les témoignages de l'histoire locale. Ces héritages constituent de réels « marqueurs » d'appartenance pour nos habitants comme pour les visiteurs : ils portent les marques des évolutions économiques, sociales et culturelles et constituent la personnalité de Territoires vendômois.

Par ailleurs, la diversité de ces patrimoines est le reflet d'un territoire en perpétuelle évolution. Si le patrimoine construit est parvenu à nos jours, ce fut par ses capacités à s'adapter aux évolutions des modes de vie et à trouver des usages pertinents au regard de leur caractère. A ce titre, le projet de territoire désire assurer la conservation et la transmission des identités locales sans figer ou « muséifier » les villes, bourgs, villages et hameaux. L'ambition patrimoniale devra constituer une composante des dynamiques de Territoires vendômois sans oublier l'enjeu d'adaptation et de renouvellement.

### Action 28 Définir une politique d'urbanisme cohérente avec les actions de mise en valeur patrimoniale, historique et culturelle du territoire

Territoires vendômois est composé de tissus urbains variés qui ont souvent su conserver leurs caractéristiques, leur identité et leur charme qui participent désormais au cadre de vie des habitants et permettent d'attirer les visiteurs.

L'action du PLUi-H en matière d'encadrement de l'architecture et l'implantation des projets visera à :

- Poursuivre un développement en harmonie avec les caractéristiques du passé en :
  - > S'assurant que les futures constructions (en densification des tissus bâtis notamment) et les travaux sur l'existant s'inscrivent harmonieusement dans la trame paysagère et dans le tissu existant ou en lien immédiat.
  - > Implantant les nouvelles constructions de manière à constituer un ensemble bâti de qualité et veiller à l'harmonie des volumes, des couleurs et des formes urbaines.
  - > S'accordant avec les mesures de protection patrimoniale spécifiques préexistantes et notamment :
    - Les 100 Monuments Historiques du territoire et leurs périmètres de protection de leurs abords ;
    - Les Sites Patrimoniaux Remarquables de Vendôme et de Trôo (voir la création de nouveaux SPR et l'évolution de ceux existants) et leurs documents de gestion.
- Valoriser les entrées de bourgs, les perspectives urbaines et maintenir les coupures d'urbanisation
- Conforter la reconnaissance patrimoniale et paysagère des sites et bourgs caractéristiques et s'accorder avec leurs politiques d'animation et de mise en valeur touristique : Lavardin, *Plus beaux villages de France*, Trôo, *Petites Cités de caractère*, Vendôme, *Ville d'art et d'histoire*, les *Jardins remarquables*, etc.



Vue sur Trôo et la vallée du Loir

## Action 29 Identifier et protéger le patrimoine vernaculaire et naturel afin d'en assurer la transmission aux générations futures

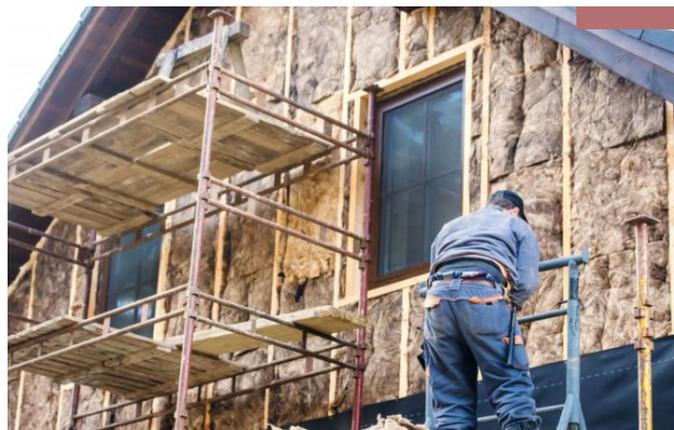
Au-delà des monuments historiques reconnus, un grand nombre d'éléments patrimoniaux, bâtis ou naturels, participent à l'identité du territoire et marquent le paysage. Le PLUi-H accompagnera leur maintien et leur transmission aux générations futures. Le document devra :

- Protéger et valoriser les éléments du patrimoine local, et notamment :
  - > Les patrimoines bâtis caractéristiques : petits châteaux, maisons traditionnelles, bâtis agricoles (comme les granges patrimoniales), cabanes de vignes, lavoirs, etc.
  - > Les éléments de petits patrimoines identitaires : croix, calvaires, puits, murs anciens emblématiques, etc.
  - > Les éléments paysagers et végétaux : arbres remarquables, bosquets, vergers, potagers, alignements d'arbres, haies champêtres, parcs, etc.

## Action 30 Favoriser la réhabilitation du parc de logement ancien et lutter contre la vacance résidentielle

L'ensemble des communes de Territoires vendômois bénéficie d'un parc résidentiel souvent ancien qui participe au caractère des lieux. Il constitue également un gisement pour l'accueil de la population locale. L'objectif est d'accompagner le maintien du caractère architectural des logements tout en permettant leurs adaptations aux attentes des ménages contemporains :

- Faciliter les opérations et travaux permettant l'évolution et l'amélioration des logements existants : travaux d'extensions des logements et les annexes (pièces supplémentaires, garages, piscines, cabanes de jardins, etc.) tant dans les bourgs que pour les habitations isolées dans un contexte rural.



- Encourager les travaux d'amélioration énergétiques et thermiques des logements et des constructions existantes.
- Accompagner les politiques publiques locales et nationales en faveur de l'amélioration de l'habitat et anticiper leurs évolutions (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, y compris de Renouveau Urbain ou de Revitalisation Rurale, etc.).
- Veiller à la conservation du patrimoine et du caractère architectural lors des travaux sur l'ancien.
- Fixer une ambition de reprise des logements vacants notamment en :
  - > Assurant une mise à jour des connaissances locales du phénomène de vacance résidentielle ;
  - > Limitant les extensions d'urbanisation afin d'assurer de ne pas « sur-produire » des logements neufs au détriment de la reprise de l'existant. Sur les 1735 résidences principales supplémentaires à créer sur 10 ans, 50 devront être créées par la remobilisation de logements vacants.
- Intégrer et anticiper les dynamiques de « renouvellement du parc », notamment induit par l'ambition de renouvellement urbain (reconstruction de la ville sur la ville). A ce titre, le scénario prévoit la poursuite de deux dynamiques :
  - > Des créations de logements par division de grands logements en plusieurs, mais surtout des créations par changement de destination, notamment d'anciennes granges agricoles ;
  - > Des suppressions de logements notamment dans le cadre des projets de renouvellement urbain pouvant entraîner des démolitions (notamment dans le cadre d'opérations de curetage) mais surtout des regroupements de petits logements en faveur de biens plus grands, répondant plus aisément aux attentes des ménages actuels. Ces opérations ciblent en priorité les cœurs anciens des villes et des bourgs, souvent exigus (manque de pièces, peu d'extérieurs et de jardins, etc.).

# AMBITION 3 | AFFIRMER LA VALLÉE DU LOIR COMME UN LIEN NATUREL ET UN LIANT DES IDENTITÉS LOCALES

**OBJECTIF 8**

PRÉSERVER LES TRAMES VERTES ET BLEUES ET LES MILIEUX NATURELS SENSIBLES TOUT EN ACCOMPAGNANT LEUR MISE EN VALEUR AU CŒUR D'UN CADRE DE VIE

Préserver les continuités écologiques, les restaurer et mettre en valeur des richesses naturelles

*Corridors majeurs du Loir et de la Braye*

*Principaux corridors secondaires (corridors boisés, liés aux bocages, etc).*

Accompagner la mise en valeur des sites naturels dans le respect de leur valeur paysagère et écologique

- Milieux naturels forestiers et boisés
- Milieux naturels ouverts
- Points d'eau (étangs, mares, etc.)
- Mise en valeur paysagères des itinéraires touristiques

Préserver la nature en ville et dans les espaces bâtis

**OBJECTIF 10**

ASSURER LA TRANSMISSION DES PATRIMOINES ET DES IDENTITÉS LOCALES TOUT EN PERMETTANT LEURS ADAPTATIONS AUX ENJEUX D'AUJOURD'HUI

Définir une politique d'urbanisme cohérente avec les actions de mise en valeur patrimoniale, historique et culturel du territoire

- Accorder la politique d'urbanisme avec les Sites Patrimoniaux Remarquables...
  - ... et les Monuments historiques et leurs périmètres de protection des abords.
- Assurer une intégration des nouveaux projets avec leur contexte urbains et paysagers
- Accompagner la mise en valeur des sites touristiques majeurs du territoire...
  - ... et des itinéraires touristiques

**OBJECTIF 9**

INTÉGRER LES PLURALITÉS DES TERROIRS DANS UNE VISION GLOBALE DE MISE EN VALEUR ÉCOLOGIQUE, ÉCONOMIQUE ET AGRICOLE ET DE MAINTIEN DES PAYSAGES CARACTÉRISTIQUES

Intégrer la diversité des terroirs et des unités paysagères dans la mise en place d'une réglementation adaptée aux réalités et aux enjeux propres au Perche, à la Gâtine, à la Beauce et à la Vallée du Loir

Protéger le foncier agricole en tenant compte des spécificités des terroirs locaux

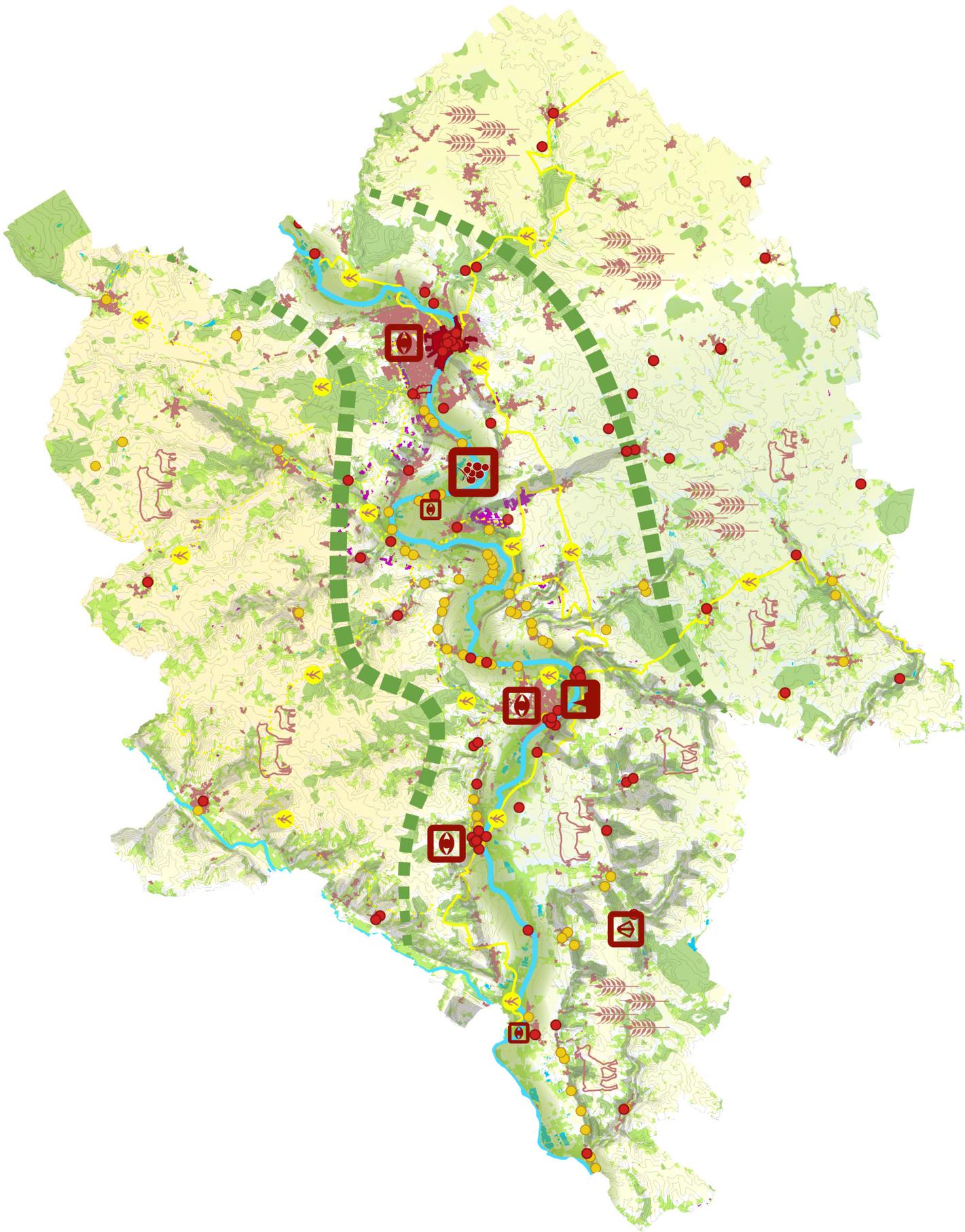
Prendre en compte les Appellation d'origine protégée/contrôlée...

... et le vignoble des côteaux du Loir

**OBJECTIF 11**

PROTÉGER LE PETIT PATRIMOINE ET LES ÉLÉMENTS VERNACULAIRES

Favoriser la réhabilitation du parc de logement ancien et lutter contre la vacance résidentielle



## | AMBITION 4 |

# ÉTABLIR LA RÉSILIENCE ÉCOLOGIQUE ET URBAINE COMME UNE FORCE POUR UNE RURALITÉ RENOUVELÉE

Confronté aux enjeux des transitions contemporaines (écologiques, urbaines et démographiques), le PLUi-H accompagnera la mise en œuvre d'un projet de développement soutenable de Territoires vendômois. Il s'agira de tirer parti des nombreux co-bénéfices du contexte local tant économiques, que sociaux et environnementaux systématiquement au service d'un cadre de vie de qualité.

Considérer les exigences d'une résilience peut se faire au service de la ruralité de Territoires vendômois et constitue un trait commun de l'ensemble des ambitions du projet de territoire.

Le projet encourage un aménagement durable par le soutien à des politiques équilibrées et équitables de mise en valeur et de conservation des ressources naturelles, par le renforcement des mécanismes de gestion intégrée des ressources et réseaux.

Anticiper aujourd'hui les impératifs de demain, permettra de faire émerger des solutions économes pour l'environnement et le pouvoir d'achat des ménages de Territoires vendômois.



Pleinement inscrit dans les impératifs sociétaux et légaux de modération de la consommation d'espace et de lutte contre la consommation de terres agricoles et d'espaces naturels, le PLUi-H s'inscrit dans la logique d'une progressive mise en œuvre des objectifs nationaux de Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050.

Le PLUi-H entend mettre en œuvre cet objectif par une amélioration de la performance de son développement urbain au travers, d'une part, de la densification des tissus urbains et, d'autre part, par une intensification des formes urbaines des futures opérations d'urbanisme. Ces deux nouvelles tendances entraîneront des changements des modes de «faire la ville» en Territoires vendômois en accompagnant la mise en œuvre d'un urbanisme rural, durable et économe.



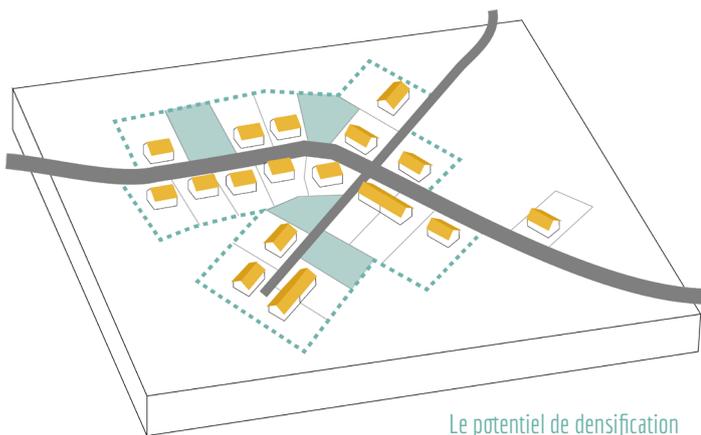
### Action 31 Accompagner la densification des tissus urbains comme levier contre l'artificialisation des terres agricoles et des milieux naturels

- Conforter les possibilités de construire au sein des enveloppes urbaines (voir explications de la notion d'enveloppe urbaine page suivante). A cette fin, le PLUi-H établit des critères d'urbanité afin de définir les zones «urbaines» (et donc constructibles) et caractériser les unités bâties : les villes, les bourgs et les hameaux "urbains" (villageois et densifiables). Voir tableaux page suivante.
- Construire au moins 50 % des logements neufs à produire pour 2035 en densification (au sein des enveloppes urbaines), soit un minimum de 900 logements. Ce seuil sera à apprécier (à la hausse uniquement) au regard de la capacité réelle de densification des tissus urbanisés.

- Permettre une souplesse réglementaire permettant d'intensifier l'urbanisation des grandes parcelles selon le principe du BIMBY (Build in my Backyard - «construire dans mon arrière-cour»).
- Dans les secteurs urbains, implanter les nouvelles constructions de manière à constituer un ensemble bâti de qualité et veiller à l'harmonie des volumes, des couleurs et des formes urbaines. Ainsi, la densification devra prendre la forme d'une urbanisation durable, respectueuse des constructions et des paysages existants et veillant à laisser des espaces de respirations et d'accès à la nature.
- Mettre en valeur les investissements du passé, en assurant la commercialisation et la construction prioritaire du foncier viabilisé (par exemple au sein des ZAC et des lotissements aménagés). Ces gisements fonciers seront considérés comme un potentiel en densification.

### Action 32 Contenir les extensions d'urbanisation aux besoins dans une optique de mise en œuvre progressive du Zéro Artificialisation Nette

- Limiter le recours aux extensions d'urbanisation (zones constructibles en dehors des enveloppes urbaines) est nécessaire à l'atteinte des objectifs chiffrés de la politique d'urbanisme intercommunale.
- Limiter les extensions d'urbanisation de toutes natures (destination) à un plafond de 131 ha sur 10 ans, correspondant à une réduction de 50 % de la consommation connue entre 2011 et 2021 (262 ha



selon l'observatoire de l'artificialisation du CERE-MA).

### En matière de logements et d'habitat :

- Limiter les extensions d'urbanisation destinées à construire de nouveaux logements à la production à un plafond de 50 % des logements neufs à produire sur les 10 prochaines années.
- Intégrer des densités minimales à atteindre dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble. Ces densités sont modulées au regard de la place des communes dans l'armature territoriale (voir tableau page suivante) :
- Au regard de ces densités, la superficie cumulée des extensions à destination d'habitation (et de tissus bâtis mixtes) ne devront pas excéder un plafond 65 ha.



Densité moyenne des opérations d'aménagement d'ensemble	Polarité Vendomoise	Pôle Urbain secondaire de Montoire	Communes de la couronne urbaine de Vendome	Pôles ruraux structurants	Communes rurales relais	Communes rurales
	<b>24</b> logs / ha	<b>14</b> logs / ha	<b>12</b> logs / ha			
Densité moyenne des opérations d'aménagement d'ensemble						

### En matière de développement économique :

- Etablir une stratégie foncière de développement des zones d'activités économiques permettant une projection des aménagements fonciers sur un pas de 17 ans correspondant à la temporalité séparant l'entrée en vigueur du PLUi-H de la fin de la prospective du Schéma de Cohérence Territoriale, soit la période 2025-2042.
- Limiter à un plafond de 60 ha les extensions dédiées aux implantations économiques sur 17 ans.

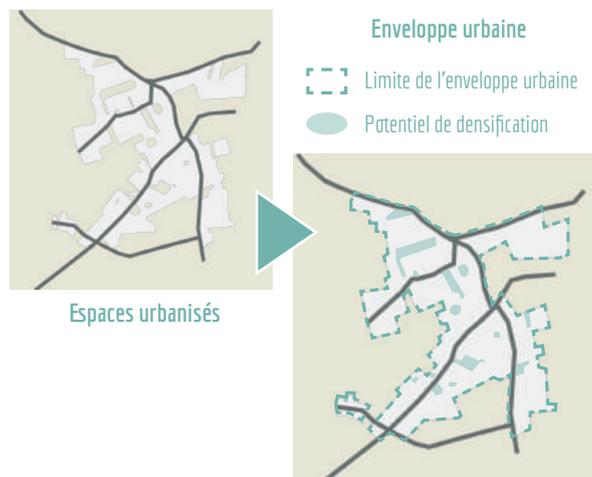
### En matière d'équipements publics et d'intérêt général / collectif :

- Établir un plafond supplémentaire de 5 ha, n'excluant pas d'éventuels besoins supplémentaires pouvant être satisfaits par la mobilisation des enveloppes à vocation de logements et/ou économique.

### L'enveloppe urbaine, une notion clé de la modération de la consommation d'espace

L'enveloppe urbaine est l'ensemble des espaces artificialisés (bâti ou non) présentant une continuité et une certaine compacité, de taille suffisante pour être conforté par de nouvelles constructions (dents creuses). Les parcelles constructibles au sein de cette enveloppe constituent le potentiel de densification.

L'enveloppe urbaine est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés, en tenant compte d'un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement). Elle correspond aux espaces compris entre les bâtiments distants les uns les autres d'une distance appréciée en fonction de la densité bâtie existante et des aménagements connexes aux constructions (plus le tissu est lâche, plus l'interdistance considérée pourra être importante).



Schémas inspirés du SCOT Territoires du Grand Vendômois

## Action 33 Définir les principes de constructibilité dans une logique de concentration urbaine (proximité des services)

### Organiser les capacités d'urbanisation au regard d'une armature urbaine

- Établir des critères vecteurs d'équité de traitement dans le droit à construire.
- Permettre la densification des espaces urbains constitués (les villes, bourgs, villages et hameaux importants répondant à des critères d'urbanités).
- Flécher les extensions d'urbanisation dans une logique de concentration urbaine afin de rapprocher les nouvelles habitations des services, commerces, réseaux, (etc.) et de participer à la «vie de village», en :

- Privilegiant le développement des bourgs voire de certains villages
- Limitant les extensions des hameaux aux seuls cas justifiés par une incapacité avérée des bourgs à accueillir de nouvelles constructions (ex: présence d'un risque naturel, etc.).
- Prohiber les extensions des hameaux «non-urbains» (ne répondant pas aux critères d'urbanité (voir tableau ci-après) et en écart bâti (sauf cas spécifiques comme les sièges d'exploitation agricole par exemple).

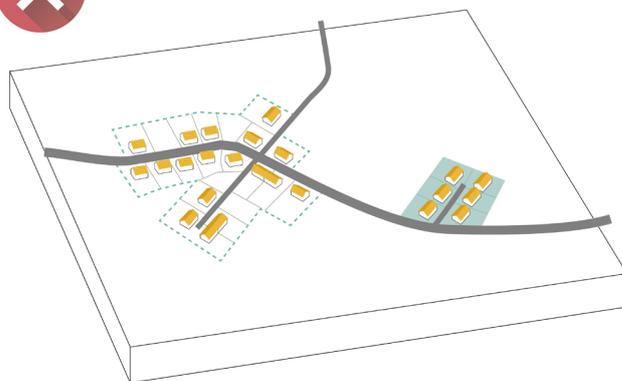
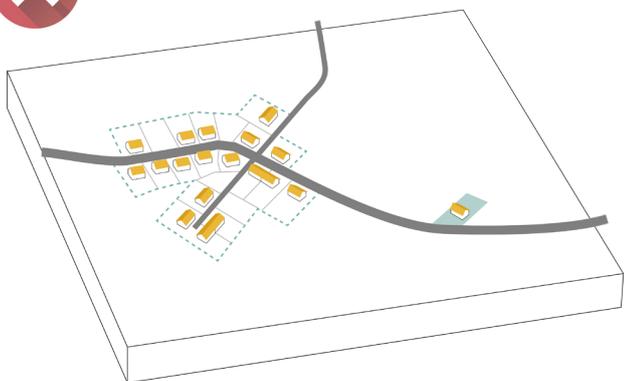
LES ENTITÉS DE L'ARMATURE URBAINE	Principaux critères d'urbanité			Constructibilité	
	Nombre de logements	Densité de bâtis	Présence d'équipements, services ou commerces	Constructibles en densification	Possibilité d'établir une extension urbaine*
<p><b>LES CENTRALITÉS PRINCIPALES</b></p>  <p>Les villes et les bourgs</p> <p>Les villes et les bourgs sont les centralités urbaines principales propres à chaque commune. Il s'agit le plus souvent des plus grandes entités bâties. Ces espaces concentrent les équipements publics (en particulier la mairie et les établissements scolaires notamment), les commerces et les services aux personnes et de santé, les principaux espaces publics (place centrale, etc) lorsqu'ils existent.</p>	Important	Dense avec un noyau historique	Présents	Constructibles en densification	Extension envisageable*
<p><b>LES HAMEAUX "URBAINS"</b></p>  <p>Les hameaux villageois</p> <p>Les hameaux villageois sont des hameaux dont la taille (nombre d'habitations, d'habitants) et/ou la fonction dans le quotidien (équipements, services, commerces) leur permettent de compléter le bourg en tant que centralité secondaire pour la commune. Ils sont assez importants pour avoir une vie de village relativement indépendante du bourg.</p>	D'important à moyen	Relativement dense	Parfois encore présents	Constructibles en densification	Extension envisageable si justifiée*
 <p>Les hameaux densifiables</p> <p>Les hameaux densifiables représentent des groupes de constructions isolées du bourg. La taille de ces entités bâties est plus réduite que les entités précitées mais suffisante pour leur conférer un aspect d'urbanité. Ils présentent généralement peu ou pas de services dédiés aux besoins de proximité. Les deux critères essentiels pour apprécier l'urbanité est la taille (en nombre de logements) et la densité du hameau. Mais des critères supplémentaires peuvent être pris en compte comme la desserte par les réseaux, l'enjeu agricole et environnementale, etc.</p>	Moyen à faible (+ 10 habitations au minimum)	Moyen (+ 10 habitations au minimum formant un noyau de proximité en étant séparées de moins de 50 m les uns des autres)	Non	Constructibles en densification	Non**
<p><b>LES ENTITÉS RURALES ET/OU ISOLÉES</b></p>  <p>Les écarts bâtis et hameaux «agricoles»</p> <p>Les hameaux ruraux sont des ensembles réduits de constructions, le plus souvent isolés ou en discontinuité des tissus "urbains". Certaines entités bâties peuvent être reconnues comme "rurales" du fait d'un enjeu agricole ou environnemental fort, une exposition au risque, des problématiques d'équipement et de desserte, etc. Concernant les écarts bâtis, il s'agit de constructions isolées. Leur élément fondateur est souvent une ferme ou une exploitation agricole, encore en activité ou non. Il peut également s'agir de constructions proches d'une entité urbaine mais en discontinuité (trop éloignées) de la délimitation de son enveloppe urbaine.</p>	De faible (- de 10 habitants)	Situation isolée ou faible densité	Non	Non constructibles sauf annexes et extensions de l'existant	Non

\* Si justifiée au regard de la prospective notamment de la capacité de densification  
 \*\* Voir d'éventuelles dérogations en cas d'impossibilité dans le bourg et absence d'hameau villageois

Assurer des choix de formes urbaines et de modes d'urbanisation limitant les impacts sur les paysages, les milieux naturels et les terres agricoles, ainsi que favoriser à un usage rationnel des dépenses publiques d'aménagement :

### Prohiber les constructions isolées et le mitage urbain

(exceptions faites des bâtiments agricoles ou de projets s'inscrivant dans l'intérêt général ou nécessitant une proximité avec la nature ou les terres agricoles)



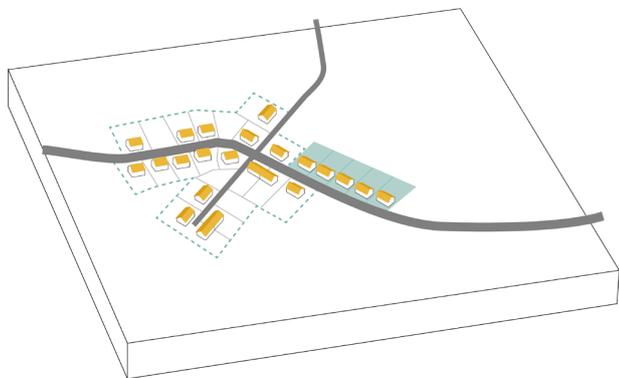
### Limiter le recours à l'urbanisation linéaire



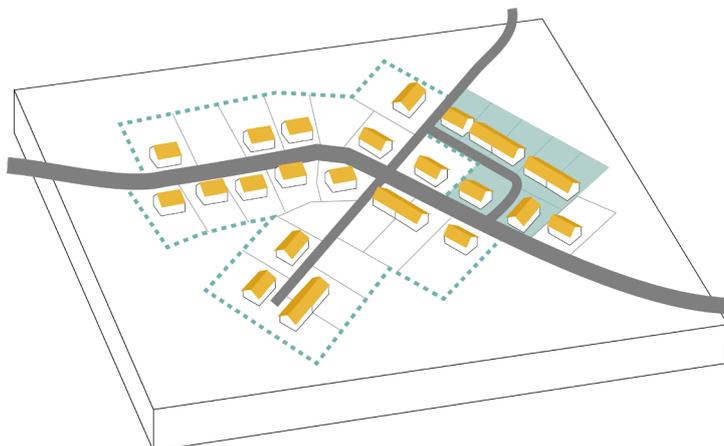
Limiter les extensions linéaires (urbanisation ponctuelle en continuité de voies)



Permettre une urbanisation ponctuelle lorsque ces extensions s'effectuent de manière modérée, notamment quand elles conduisent à la fermeture cohérente d'une limite de l'enveloppe urbaine.



**Privilégier la compacité des extensions d'urbanisation** et les opérations d'aménagement d'ensemble.

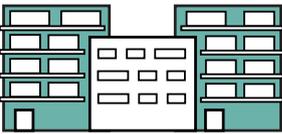


D'une commune à l'autre mais aussi d'un quartier à l'autre au sein des villes et des bourgs, Territoires vendômois bénéficie d'une certaine diversité de ses formes d'habitat et de ses tissus urbains.

Cela doit être conservé, valorisé et renforcé dans une logique de mixité des fonctions urbaines. Afin de maintenir le dynamisme de l'agglomération et cette diversité qui caractérise Territoires vendômois et ses communes membres, et participe, à son niveau et dans le respect de son identité, à la mise en œuvre du grand projet collectif que traduit ce PLUi-H.

### Action 34 Construire autrement : vers un urbanisme et une architecture durables et une diversification des formes d'habitat

- Faciliter la construction permettant une plus-value environnementale notamment dans l'usage de matériaux naturels, les toitures terrasses végétalisées et de procédés de production d'énergie et/ou de chaleur comme les panneaux solaires/photovoltaïques.
- Anticiper les exigences des futures Réglementations Énergétiques notamment en intégrant la possibilité d'implantation bioclimatique.
- Promouvoir une architecture respectueuse des constructions et paysages existants tout en laissant une place à l'innovation architecturale et au contemporain.
- Éviter les friches futures en accompagnant une éco-conception des bâtiments qui permettra d'assurer la réversibilité des bâtiments, la transformation, le changement de destination mais aussi leur déconstruction et reconstruction.
- Favoriser des formes bâties permettant une évolutivité par exemple les extensions ultérieures, les changements d'usages, la transformation du cloisonnement, etc. Il s'agira par exemple de porter une attention particulière au rez-de-chaussée des bâtiments collectifs en intégrant des espaces dédiés aux services communs pour les résidents et anticiper la mutation vers d'autres usages (ex : activités de services, commerces, etc.) dans les secteurs propices.
- En s'appuyant sur l'armature territoriale présentée en Ambition 3, la réalisation des nouvelles constructions d'habitation dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissements, etc.) doit permettre de répondre à la diversité des besoins des ménages tout en prenant en compte le rôle de centralités des communes du territoire. Voir tableau ci-dessous :

Typologie d'habitat	Polarité Vendomoise	Pôle Urbain secondaire de Montoire	Communes de la couronne urbaine de Vendome	Pôles ruraux structurants	Communes rurales relais	Communes rurales
Maisons individuelles peu denses 						
Maisons individuelles denses 						
Habitat intermédiaire et petit collectif 						
Habitat collectif 						

● Prioritaire ● Possible ○ Non-prioritaire

## Action 35 Aménager les mobilités urbaines de demain

### Promouvoir les déplacements doux

- Repenser la place du piéton et du cycliste dans l'espace public en concevant des espaces publics adaptés aux mobilités actives.
- Préserver les liaisons douces existantes (trottoirs, pistes cyclables, sentes piétonnes, etc.) et développer leur maillage afin d'optimiser les conditions d'usages actuelles. Les actions à mener en la matière devront être renforcées à proximité des équipements (scolaires notamment).
- Veiller à la mise en œuvre de cheminements pour les piétons (voir des cyclistes) dans le cadre des secteurs d'aménagement futurs.
- Accorder cette volonté à l'impératif d'accessibilité pour tous dans les espaces publics notamment dans l'accompagnement au vieillissement et pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

### Accompagner l'usage des transports en commun

- Encourager le maintien et le développement de la desserte du territoire par les transports en commun.
- Mettre à disposition des places de stationnements dédiées au covoiturage.
- Permettre les stationnements pour les vélos, en les localisant prioritairement à proximité des équipements publics.

### Assurer des conditions de stationnement adéquates

- Conserver niveau de l'offre de stationnement sur le domaine public existant tout en permettant son amélioration qualitative et environnementale (ex: déploiement des ombrières photovoltaïques, perméabilité des revêtements, etc.)
- Mesurer les besoins en stationnement automobile au regard des alternatives à l'automobile.
- Développer l'offre en stationnement vélo sur tout le territoire en ciblant de manière prioritaire les centralités urbaines et les équipements et services.
- Permettre l'utilisation d'outils de maîtrise foncière pour assurer le développement des stationnements publics notamment au sein des centres-bourgs, des équipements publics, des sites touristiques, etc.
- Promouvoir le déploiement du stationnement mutualisé comme une priorité avant une offre propre.
- Assurer que les nouvelles constructions déploient une offre en stationnement propre ou mutualisée adaptées à leurs besoins afin de limiter l'émergence de pressions supplémentaires sur les voies publiques.



Pôle multimodal de la gare de Vendôme

- Poursuivre le déploiement d'une offre de recharge pour les véhicules électriques notamment sur les polarités urbaines.

## Action 36 Accompagner l'autonomie énergétique du territoire et le déploiement des énergies renouvelables

La politique d'aménagement du territoire traduite au sein du PLUi-H vise à soutenir et accompagner l'objectif d'autonomie énergétique de la CATV et de réduction de la pollution.

Cet objectif nécessitera une double intervention en :

- > Accompagnant la réduction de la consommation énergétique pour les différentes filières (résidentielles, industrielles, tertiaires, agricoles, déplacements, etc.), comme présenté dans les différentes actions du PADD;
- > Développant la production locale d'énergie dans l'optique de compenser la consommation sur le territoire.

Dans ce domaine, le PLUi-H soutient et accompagne la réalisation de projets d'énergies renouvelables. Il vise à :

### Permettre les déploiements des installations individuelles de productions d'énergies renouvelables

- Faciliter les installations en lien avec d'autres usages par exemple en permettant les installations de capteurs solaires (photovoltaïques) sur les toitures pour les habitations, comme pour les bâtiments agricoles, d'activités ou encore les équipements publics.



Chaufferie Bois de Vendôme

### **Accompagner et développer les équipements et installations énergétiques afin d'appuyer un mix énergétique local :**

- Prendre en compte les sites de production d'énergie existants ;
- Anticiper et encadrer les projets de création de nouveaux sites de production d'énergies renouvelables dans leur diversité : solaire et photovoltaïque, bioénergie, méthanisation, géothermie, hydraulique, éolien, etc.
- Accompagner la réalisation des projets publics connus d'équipements de production d'énergies renouvelables (par exemples les chaufferies bois collectives) ainsi que le déploiement des réseaux de chaleurs urbains.



### **Articuler l'impératif de production d'énergie avec les autres objectifs du PLUi-H notamment la préservation des paysages, de la biodiversité, du patrimoine, du cadre de vie et de l'agriculture**

- Encadrer les dispositifs nouveaux au regard de leurs impacts environnementaux, paysagers et sur le cadre de vie.
- Établir la localisation des installations d'énergies renouvelables (par exemple les centrales photovoltaïques au sol) en définissant les sites favorables à leur développement comme les sites dégradés les friches industrielles les anciens sites d'extraction (anciennes carrières), etc.
- Encadrer les impacts visuels et esthétiques des installations d'énergies renouvelables notamment pour les implantations éoliennes. L'objectif sera de préserver les cônes de vue sur les sites à enjeux (monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables, bassins paysagers des vallées du Loir et de la Braye). Des bassins visuels de protection pourront être établis.

- Développer la filière bois-énergie locale. La politique menée en matière de préservation des haies et du bocage vise justement à ne pas nuire à leur utilisation économique. L'objectif sera de faciliter les sources d'approvisionnement locales par une gestion durable des haies, bois et forêts.
- Prendre en compte le déploiements de l'agro-énergie (par exemple l'agrivoltaïque) permettant une diversification des revenus de l'exploitation tout en veillant à maintenir la fonctionnalité agricole majoritaire des terres concernées.

### **Action 37 Optimiser les aménagements des zones économiques afin de les rendre plus attractives**

- Lutter contre la vacance des locaux d'activité.
- Agir contre les friches d'activité en facilitant les travaux, les reprises, les opérations de renouvellement, etc afin que ces «points noirs» deviennent des gisements d'activité de demain.
- Prendre en compte les entreprises isolées afin de faciliter l'évolution des locaux et éviter la mise en déshérence des implantations existantes.
- Agir en faveur d'une optimisation foncière en facilitant la mobilisation des parties inoccupées des grandes emprises foncières dans le cadre de la densification des ZAE. A cette fin, assouplir et moderniser les contraintes réglementaires d'emprises au sol qui peuvent avoir pour effet pervers d'entraîner des achats d'unités foncières plus importantes et donc d'entraîner une plus grande consommation foncière à terme.
- Encourager et accompagner la logique de mutualisation des équipements (réseau viaire, embranchement fer...), des espaces de stationnement, etc.
- Faciliter une intensification «par le haut» dans les zones d'activités.
- Requalifier les zones d'activités économiques notamment en privilégiant les actions en faveur du traitement des zones «portes d'entrée» et en entrée de bourg.



Agir en faveur de la qualité des ZAE

## Action 38 Accompagner la montée en gamme des services environnementaux et des réseaux (assainissement et eaux potable notamment)

Afin que la croissance de population escomptée par le projet de territoire se réalise dans des conditions optimales pour tous et n'entraîne pas d'effet préjudiciable sur l'environnement, la stratégie d'urbanisme s'accompagne d'une nécessaire optimisation des services environnementaux et réseaux en conséquence :

- Tenir compte de la capacité des réseaux et des dispositifs d'Assainissement et Eau Potable (AEP) existants, des investissements passés ainsi que de la stratégie d'extension des réseaux des collectivités locales. La desserte par les réseaux constituera un des facteurs dans la localisation des projets de toute nature (résidentielle, économique, touristique, etc.)
- Améliorer l'assainissement et les réseaux eaux usées en :
  - > Accompagnant les projets d'urbanisme d'une mise en adéquation de la capacité de l'assainissement collectif (capacité des stations d'épuration, amélioration / agrandissement pouvant faire l'objet de dispositifs foncier, etc.) ;
  - > Confortant le respect des normes en matière de systèmes d'assainissement autonome (assainissement non collectif) ;
  - > Privilégiant les secteurs disposant d'un réseau d'assainissement collectif en capacité suffisante ou, le cas contraire, anticiper les travaux de renforcement des réseaux et équipements de traitement.
- Gérer de manière efficace les eaux pluviales et les eaux de surfaces en :
  - > Garantissant des conditions de non-imperméabilisation des sols sur les secteurs les plus à enjeux afin de gérer les eaux pluviales au plus près du point de chute ;
  - > Prenant en compte la problématique de l'écoulement des eaux de surfaces dans la priorisation des zones de développement de l'urbanisation ;
  - > Facilitant les travaux d'amélioration et de développement des réseaux séparatifs ;
  - > Privilégiant une gestion intégrée et paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales.
- Anticiper les besoins futurs en eau potable et ainsi prévoir les renforcements des réseaux qui pourraient être nécessaires.
- Préserver et sécuriser la ressource en eau en :
  - > Préservant et contribuant au bon état écologique et quantitatif du réseau hydrographique (qualité physico-chimique, pression liée aux pesticides, indicateurs biologiques, etc.).

- > Sécurisant la ressource en eau et la qualité des eaux superficielles comme souterraines ;
  - > Améliorant la performance des équipements de collecte et de traitement des eaux usées ;
  - > Améliorant la performance des réseaux d'alimentation en eau potable ;
  - > Respectant les prescriptions des périmètres de protection des captages au sein desquels certains travaux et activités peuvent être interdits.
- Anticiper et organiser la gestion de déchets en lien avec le projet de développement.



## Action 39 Vivre avec le risque

- Anticiper les effets du changement climatique sur l'évolution des risques.
- Intégrer le risque incendie en :
  - > Veillant au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (DECI) pour les nouvelles constructions ;
  - > Accompagnant la stratégie de renforcement des équipements améliorant le niveau de sécurité sur les sites existants ;
  - > Envisageant l'établissement de zones tampon entre les forêts et boisements importants et les constructions d'habitation nouvelle.
- Intégrer le risque inondation en :
  - > Préservant et restaurant les zones naturelles d'expansion des crues ;
  - > Modulant l'intensité urbaine en zones inondables dans les vallées du Loir et de la Braye, en accord avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et dans la prise en compte de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) associés ;
  - > Établissant une stratégie d'évitement des zones potentiellement inondables (notamment par remontée de nappe).
- Intégrer les aléas géologiques en :
  - > Prenant en compte de l'aléa de retrait gonflement des argiles ;
  - > Évitant et préservant les secteurs soumis aux aléas liés aux cavités souterraines et mouvements de terrain.
- Prise en compte des aléas, risques et nuisances d'origine humaine et d'activité :
  - > Respecter une distance vis-à-vis des bâtiments agricoles afin de prévenir les risques de conflits d'usages ;
  - > Prendre en compte des sites pollués ou potentiellement pollués ;
  - > Minimiser l'exposition des tissus résidentiels aux risques technologiques (voir *Action 18*);
  - > Orientant les activités susceptibles de générer des nuisances (industrie, BTP, etc.) dans les ZAE, adaptées en conséquence.

## Action 40 Accompagner un urbanisme favorable à la santé

D'une manière générale et transversale, les actions présentées dans le projet de territoire concourent à une amélioration du cadre de vie et plus spécifiquement à améliorer la santé des populations : réduction des expositions aux nuisances, soutien aux comportements favorables à la santé, réduction des inégalités de santé, etc. Peuvent être exprimées en particulier les actions de :

- Favoriser les proximités au profit des déplacements actifs (marche, vélo, etc.) et intégrer l'enjeu d'accessibilité dans les aménagements d'espaces publics et par le développement d'un mobilier urbain adapté.
- Conforter le rôle de lien social des espaces publics, des espaces verts et de certains équipements publics afin de développer les lieux d'échanges et de rencontres.
- Lutter contre la pollution des sols et accompagner la dépollution possible des secteurs anciennement utilisés par des activités.
- Lutter contre les pollutions atmosphériques par les choix d'urbanisme : capacité des formes urbaines, amélioration énergétique des constructions, etc.
- Faciliter les conditions d'un «manger local et sain» notamment en facilitant les circuits courts.
- Tenir systématiquement compte des conséquences de tout projet d'urbanisme et d'aménagement sur la qualité de vie, le bien-être, et sur la santé.