

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



CHARTRE DE MISE EN ŒUVRE DU SCOT

VU POUR ETRE ANNEXE A
LA DELIBERATION DU
COMITE SYNDICAL DU
30 NOVEMBRE 2007



Marie-Hélène VIDAL
Présidente du Syndicat Mixte



Approuvé par le Comité Syndical

le 30 novembre 2007

Transmis au représentant de l'État
le 06 DEC. 2007

Publié ou notifié le 06 DEC. 2007

Le Président.



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

Introduction

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

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

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

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

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

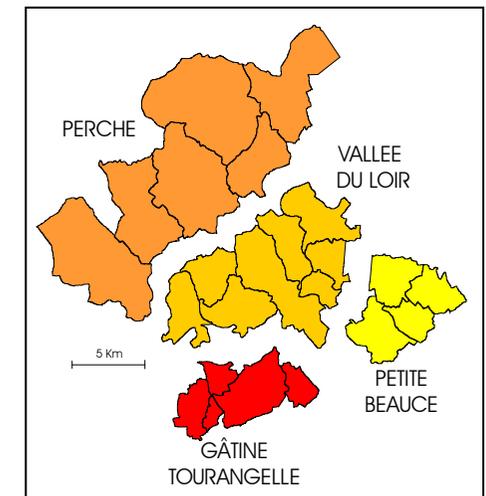
Les pièces graphiques rappellent également les secteurs préférentiels en matière de développement économique qui pourront compléter l'offre foncière existante dans les documents d'urbanisme locaux opposables actuellement.

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

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

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

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



Remarques préliminaires

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

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

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

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

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

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

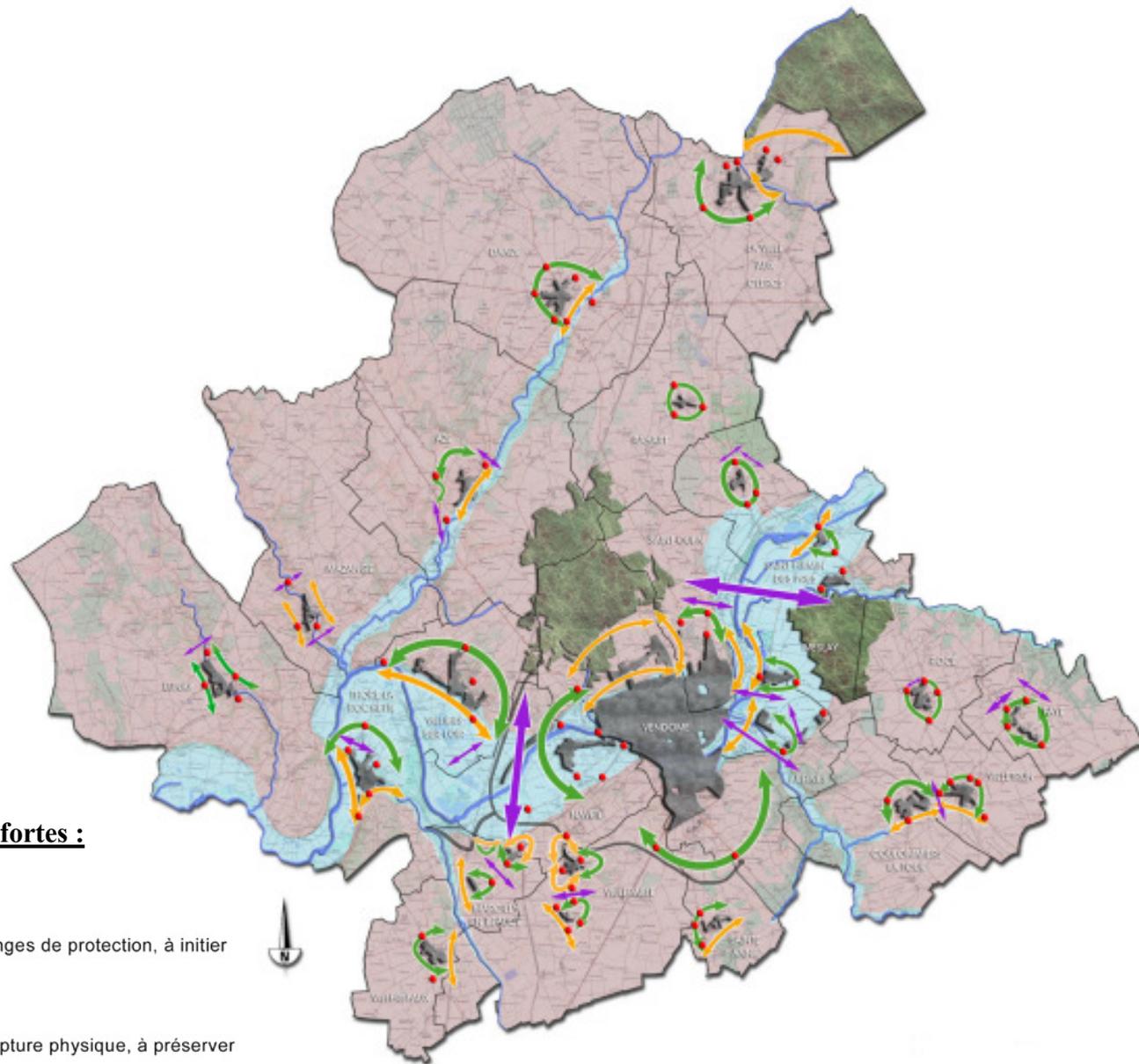
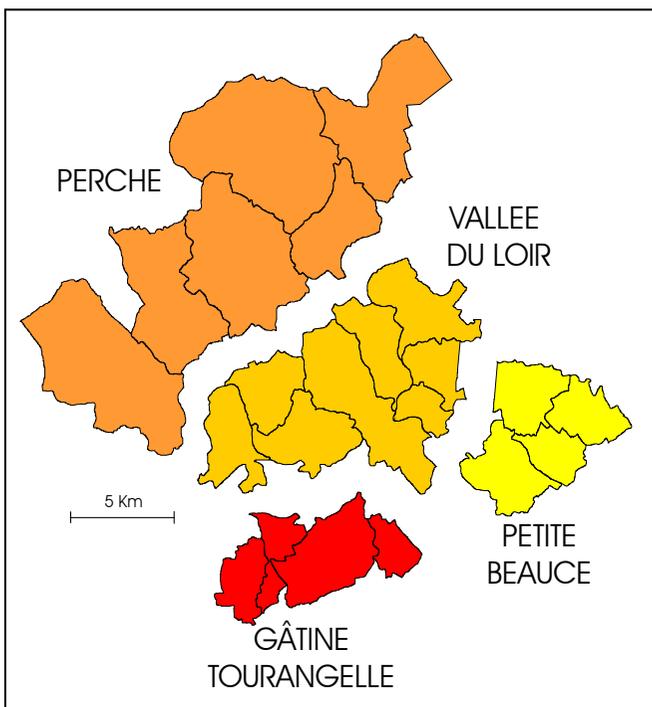
➔ **Justification des orientations en matière de logements locatifs sociaux.**

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

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

➔ **Perspectives de développement économique.**

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



Préconisations :



Perception globale du front bâti, à considérer



Entrée d'agglomération, à gérer

Prescriptions fortes :



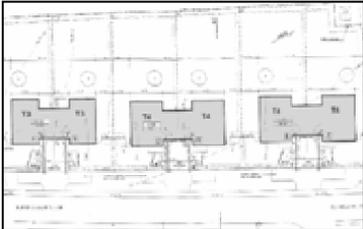
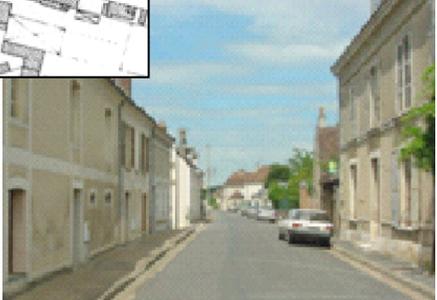
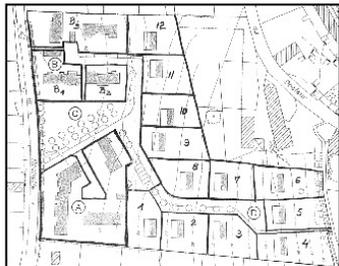
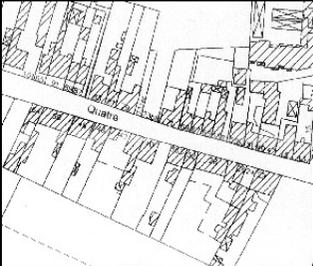
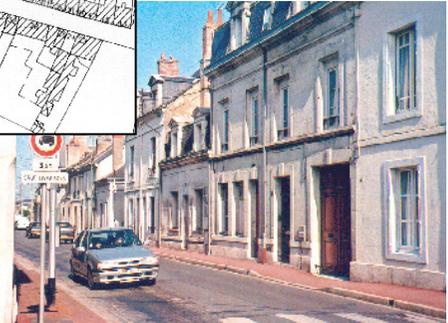
Franges de protection, à initier



Rupture physique, à préserver



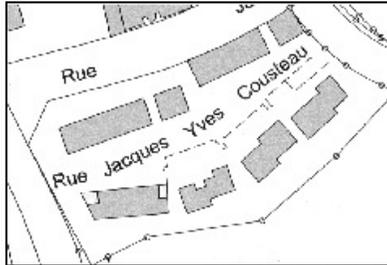
1 – CADRE DE VIE ET BESOINS FONCIERS

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

Habitat collectif

Logements locatifs sociaux :

VENDÔME – Rue J-Y Cousteau



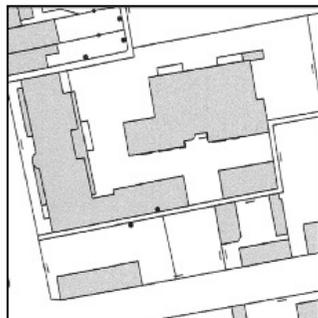
Foncier de
192 m²
par logt de
62 m²

=
52 logts
à l'ha.



Copropriété privée :

VENDÔME – Rue Bretonnerie / Balzac



Foncier de
110 m²
par logt de
98 m²

=
92 logts
à l'ha.



== POINTS DE REPERES ==

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

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

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

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

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

2 - ESTIMATION DES BESOINS THEORIQUES FONCIERS

Définition de la règle de calcul des besoins théoriques fonciers

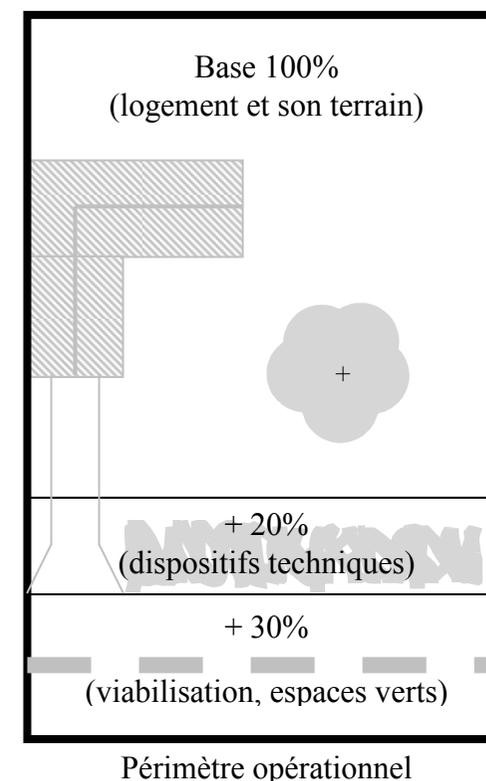
A partir d'opérations de logements réalisées sur le Vendômois, les besoins théoriques fonciers par type de logement sont estimés ainsi :

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

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

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

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



Estimation des besoins théoriques fonciers

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

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

3 – RECAPITULATIF DES BESOINS THEORIQUES FONCIERS

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

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

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

Scénario logement
perspectives à + 10 et + 30 ans

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

* Source : Recensement INSEE 1999

** En 2003