



Département du Loir-et-Cher

Communauté d'agglomération **TERRITOIRES VENDOMOIS**

Commune de **VENDÔME**

Plan Local d'Urbanisme

Modification N°2

DOSSIER D'APPROBATION

Pièce n°3 – Orientations d'aménagement et
de programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil communautaire du 7 décembre 2021
relative à l'approbation de la modification n°2.

Le Vice-Président délégué à l'aménagement de
l'espace communautaire,



Philippe MERCIER

Table des matières

Introduction aux OAP : la mise en œuvre du PADD	4
I. OAP N°1 : La trame verte et bleue du Loir	4
1. Contexte (sans valeur réglementaire).....	4
➤ Justification de l'OAP.....	4
➤ Eléments de diagnostic	4
2. Présentation de la trame verte et bleue du Loir	4
II. OAP N°2 : Le traitement des limites d'urbanisation.....	7
1. Contexte (sans valeur réglementaire).....	7
➤ Justification de l'OAP	7
➤ Eléments de diagnostic	7
2. Présentation de l'OAP	7
III. OAP N°3 : Accompagner l'urbanisation dans le hameau de Courtiras	15
1. Contexte (sans valeur réglementaire).....	15
➤ Justification de l'OAP.....	15
➤ Eléments de diagnostic	15
2. Présentation de l'OAP.....	15
IV. OAP N°4 : Accompagner l'urbanisation de la ZONE INDUSTRIELLE Sud	17
1. Contexte (sans valeur réglementaire).....	17
➤ Justification de l'OAP.....	17
➤ Eléments de diagnostic	17
2. Présentation de l'OAP	18
V. OAP N°5.....	19
Les Aigremonts	19
1. Contexte (sans valeur réglementaire).....	19
➤ Justification de l'OAP.....	19
➤ Eléments de diagnostic	19
2. Présentation de l'OAP	20
Illustration	21
VI. OAP N°6 : Le quartier gare	22
1. Contexte (sans valeur réglementaire).....	22
➤ Justification de l'OAP.....	22
➤ Eléments de diagnostic	22
2. Présentation de l'OAP	23

VII. OAP N°7 : Accompagner l'urbanisation sur le secteur du Lubidet	24
1. Contexte (sans valeur réglementaire).....	24
➤ Justification de l'OAP	24
➤ Elements de diagnostic.....	24
2. Présentation de l'OAP.....	25

INTRODUCTION AUX OAP : la mise en œuvre du PADD

Les secteurs d'OAP retenus

Les OAP proposées suivent les deux grands axes du PADD qui sont « valoriser » et « accueillir ».

Elles doivent permettre d'accompagner l'action publique ou privée sur les secteurs sensibles en précisant les moyens de mise en œuvre de ces objectifs.

I. OAP N°1 : LA TRAME VERTE ET BLEUE DU LOIR

1. Contexte (sans valeur réglementaire)

> Justification de l'OAP

Les orientations du PADD qui s'y rapportent :

- Affirmer la trame bleue dans le lit du Loir et ses affluents
- Protéger les espaces d'expansion des crues et les espaces sensibles (plaine alluviale du Sanitas)
- Valoriser les espaces naturels en ville pour le tourisme et les loisirs
- Améliorer les liaisons inter-quartiers et les franchissements pour les circulations douces

Les objectifs spécifiques de l'OAP

- Mettre en valeur une structure d'espaces publics articulée avec des espaces privés, permettant d'appréhender les qualités écologiques et paysagères du Loir et de ses affluents.

> Eléments de diagnostic

Les points d'appui

- le Loir et ses affluents
- les différentes séquences : urbaine et patrimoniale, paysagère et naturelle

Les contraintes et points de vigilance

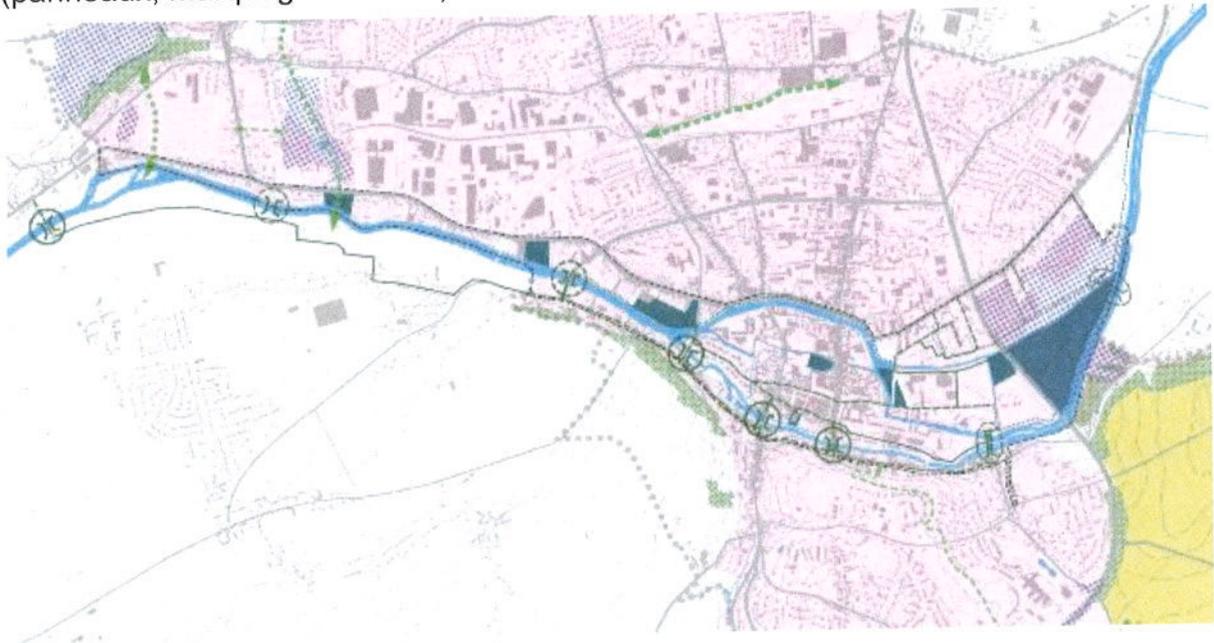
- Inondabilité de certains sites, règlement du PPRI,
- Foncier

2. Présentation de la trame verte et bleue du Loir

Il s'agit d'un ensemble d'itinéraires (en lien avec le Plan Local de Déplacements et la trame verte et bleue de Vendôme) reliés entre eux permettant d'appréhender le Loir, soit en le longeant, soit par l'intermédiaire de petits espaces non bâtis qui autorisent des vues vers le Loir : « les espaces de perception du Loir ».

Ces espaces de perception ont pour principale caractéristique de laisser passer la vue vers le Loir et ses affluents. Ils peuvent avoir un caractère minéral ou végétal et un statut public ou privé.

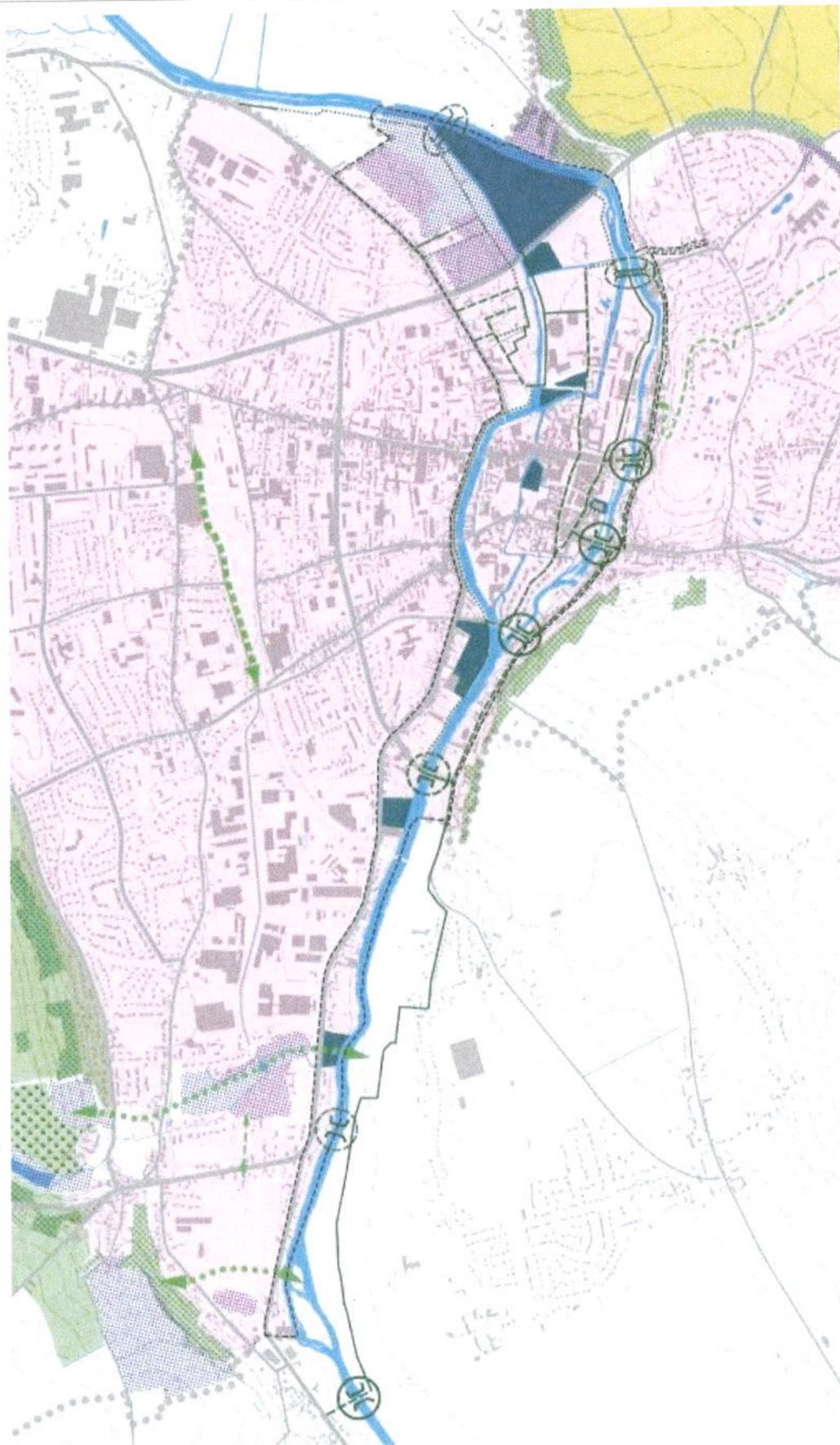
Les espaces publics qui participent à la trame verte et bleue du Loir pourront être caractérisés soit par des aménagements spécifiques, soit par une signalétique identifiable (panneaux, marquage au sol...).



Les cheminements et les haltes de la trame verte et bleue

Légende :

	Forêt		Périmètre d'OAP		Haie végétale à valoriser
	Bois/haies/Fourrés		Principe de desserte à créer		Espaces de perception du Loir, au sein desquels les constructions et aménagements doivent ménager des percées visuelles sur le Loir
	Culture		Cheminement doux existant		Assurer le maintien des continuités écologiques ou paysagères
	Prairie mésophile		Principe de cheminement doux à créer		Assurer le maintien des corridors écologiques
	Côteau		Principe de cheminement doux à valoriser		
	Tissu urbanisé		Passerelle ou pont existant		
	Desserte existante		Principe de passerelle ou de pont à créer		



Les cheminements et les haltes de la trame verte et bleue du Loir

II. OAP N°2: LE TRAITEMENT DES LIMITES D'URBANISATION

1. Contexte (sans valeur réglementaire)

➤ Justification de l'OAP

Les orientations du PADD qui s'y rapportent :

- Valoriser les patrimoines bâtis
- Valoriser les paysages de Vendôme et leur identité
- Valoriser les espaces naturels en ville pour le tourisme et les Loisirs
- Mettre en valeur les corridors écologiques et renforcer les continuités vertes
- Contenir le développement sur le plateau nord

Les objectifs spécifiques de l'OAP

- Préciser des principes de qualification des franges suivant les situations,

➤ Éléments de diagnostic

Les points d'appui

- les grandes entités paysagères : les plateaux agricoles, les coteaux des vignobles,
- les petites entités naturelles ou paysagères : cœurs d'îlots...
- les entités urbaines (limites communes et hameaux)

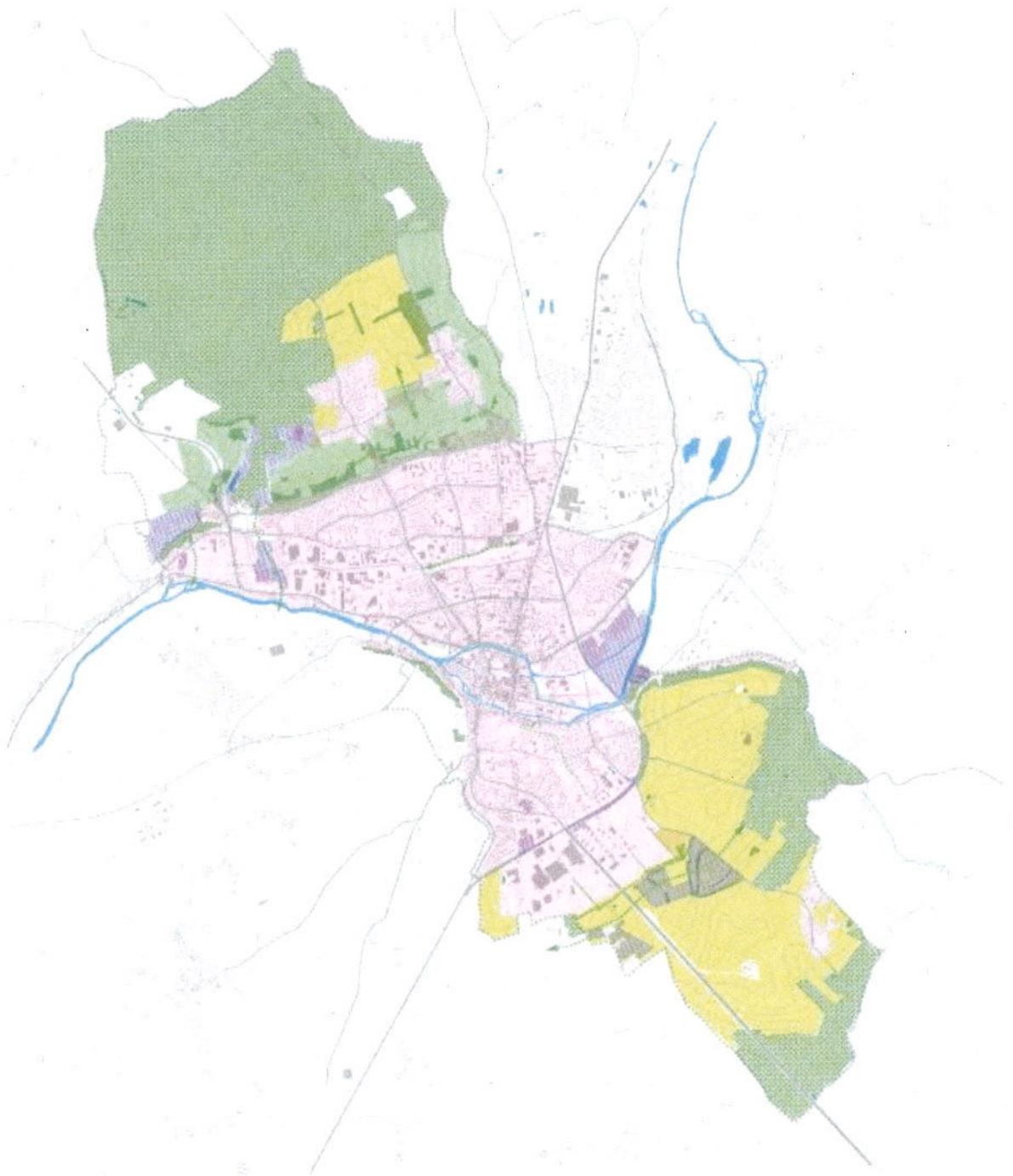
Les contraintes

- la sensibilité des espaces naturels,
- le foncier privé

2. Présentation de l'OAP

- Un schéma général des principes de limites de l'urbanisation
- Des coupes de principe relatives au traitement des limites entre espaces naturels et bâtis suivant les différentes situations
- Une OAP pour le secteur de Courtiras
- Une OAP pour l'extension de la ZI Sud

a. Le schéma général des principes de limites de l'urbanisation



Les entités urbaines, paysagères et naturelles

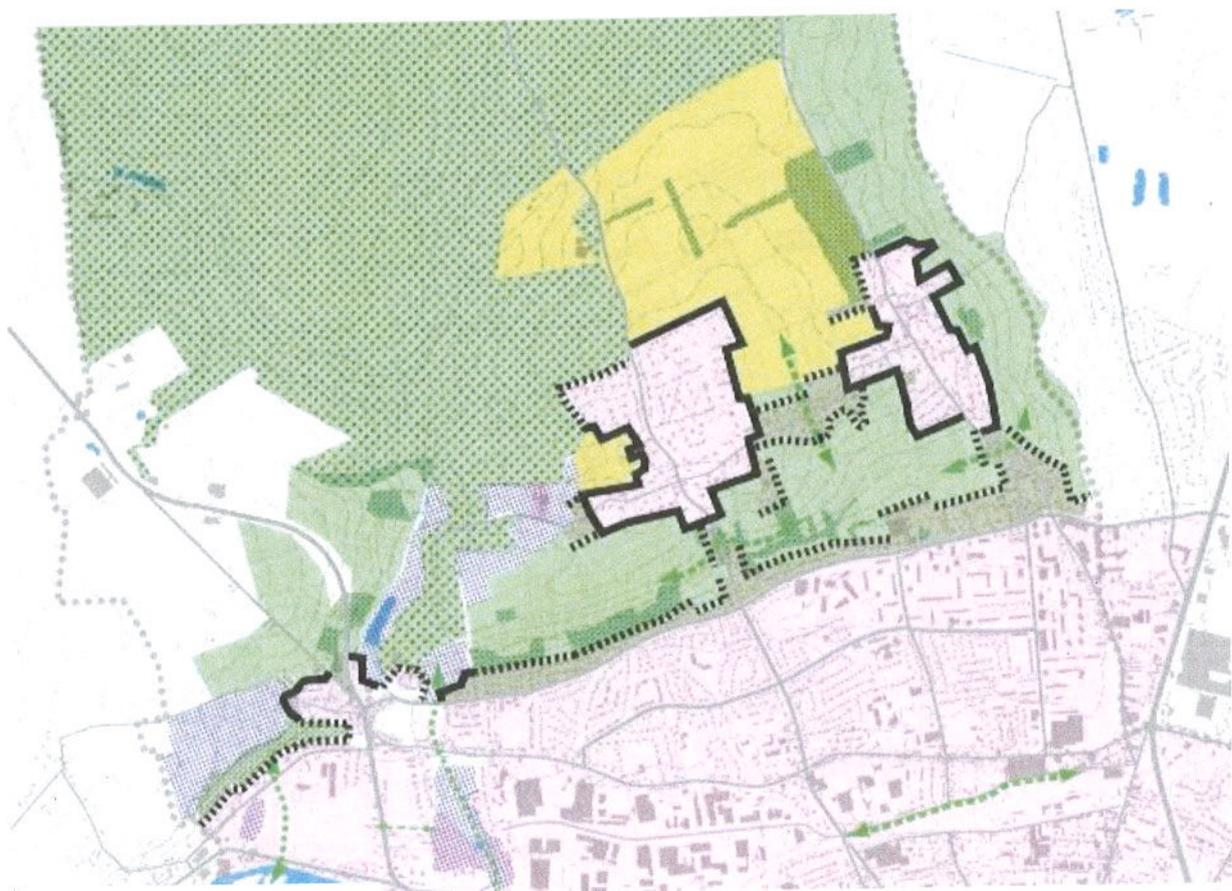
Les secteurs de Courtiras et de la ZI-Sud sont des espaces sensibles et complexes, aussi il a été décidé de créer des OAP spécifiques. Elles sont présentées à la suite de la présente OAP.

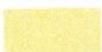
Les coupes de principe

Les coupes qui suivent visent à illustrer des principes de traitement des limites de l'urbanisation et plus particulièrement le traitement des clôtures et la végétalisation des parcelles.

Ces coupes sont indicatives, elles donnent à voir des propositions de mise en valeur des paysages suivant les situations. **Les cas a1, a2, b1 et b2** qui concernent plus particulièrement les limites de l'urbanisation du coteau sont repérés dans la carte ci-dessous.

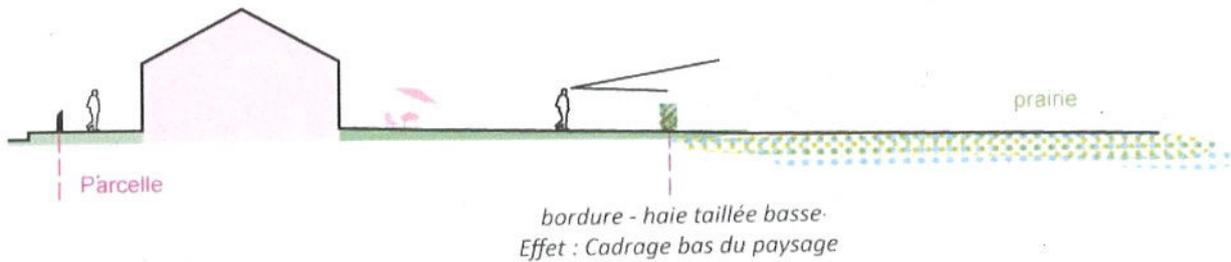
Les cas indicés a illustrent des exemples de traitement des franges visant à marquer une limite de l'urbanisation ; **les cas indicés b**, illustrent des exemples de traitement des franges, visant à effacer une limite de l'urbanisation au profit des espaces naturels. **Le cas c** concerne les configurations de dessertes en impasses débouchant sur des espaces naturels, sur l'ensemble du territoire.



- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|  | Forêt |  | Assurer le maintien des continuités écologiques ou paysagères |
|  | Bois/haies/Fourrés |  | Assurer le maintien des corridors écologiques |
|  | Culture |  | Limite d'urbanisation à qualifier (cas a) |
|  | Prairie mésophile |  | Limite d'urbanisation à estomper au profit de l'environnement naturel (cas b) |
|  | Côteau | | |
|  | Tissu urbanisé | | |
|  | Desserte existante | | |

Cas a1 : Urbanisation en limite d'espace « ouvert » (prairie ou espace cultivé)

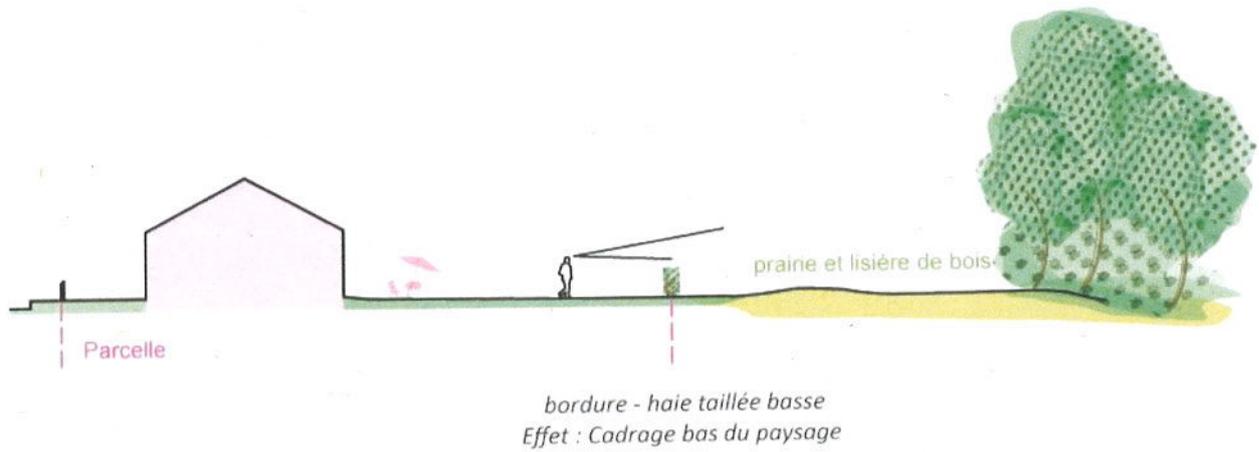
Dans cette coupe, l'effet recherché est de marquer une limite d'urbanisation tout en conservant des vues vers le grand paysage. L'horizontalité de la haie végétale taillée met en valeur les espaces ouverts des prairies.



Repérage situations actuelles

Cas a2 : Urbanisation en limite de prairie avec lisière boisée en second plan

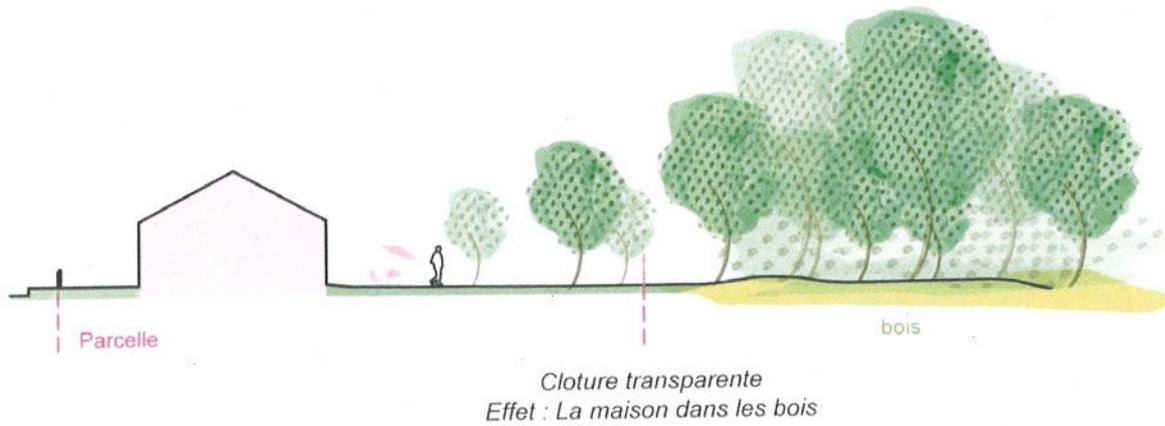
Dans cette coupe, l'effet recherché est un cadrage du paysage par le bas. L'horizontalité de la haie végétale taillée met en valeur la masse boisée au loin.



Repérage situations actuelles

Cas b1 : Urbanisation en limite de bois ou de forêt :

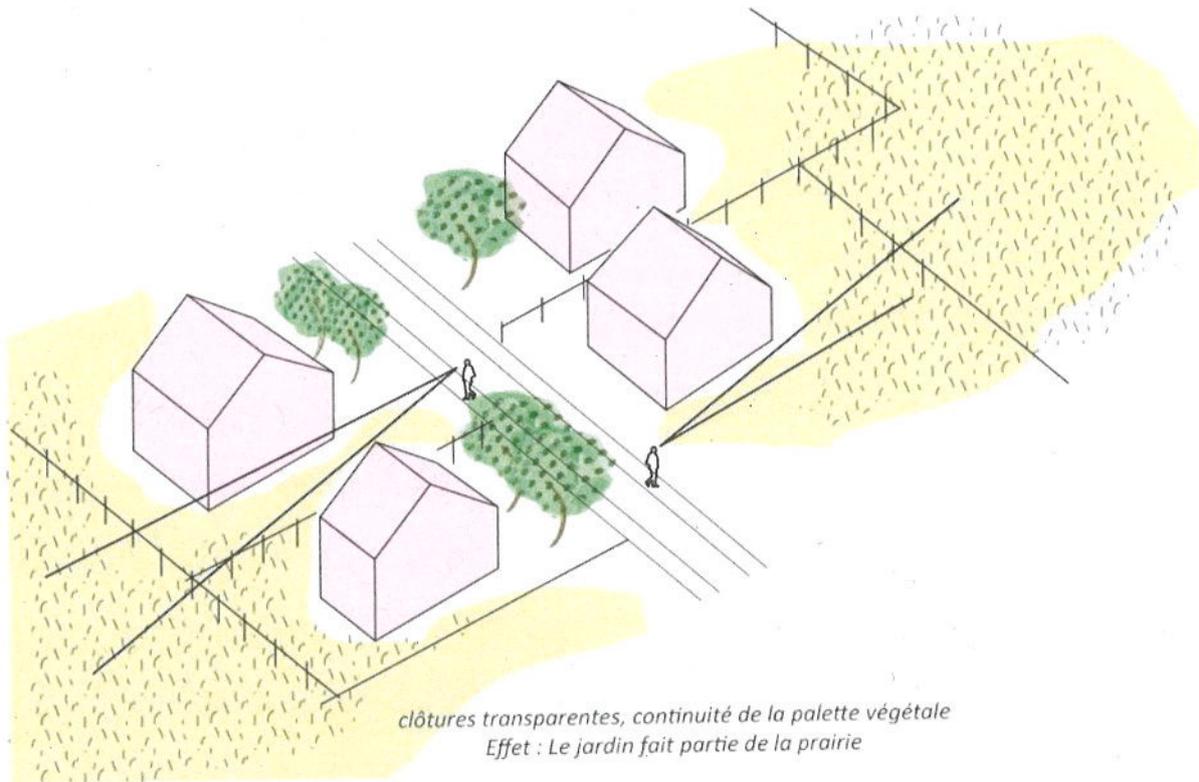
Dans cette coupe, l'effet recherché est que la maison ait l'air d'avoir été bâtie dans les bois. Le boisement du fond de terrain est aussi un moyen de conforter la masse boisée existante.



Repérage situations actuelles

Cas b2 : Urbanisation entre deux espaces ouverts

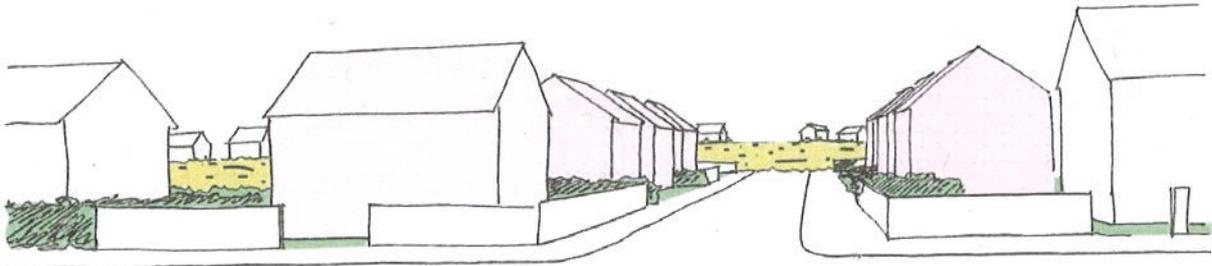
Dans cette coupe, l'effet recherché est une ouverture vers le « grand paysage » depuis l'espace public. La vue doit pouvoir passer entre les bâtiments et en fond de parcelle vers les « espaces ouverts ».



Repérage situations actuelles

Cas c : Dessertes en limite d'urbanisation ou en limite d'un cœur d'îlot vert

Dans cette coupe, l'effet recherché est une ouverture vers le « grand paysage » depuis l'espace public. Ainsi, ces perspectives appartiennent à tout le monde, et non plus aux quelques maisons en contact direct avec les prairies.



*Pas de construction au bout d'une desserte
Effet : perméabilité de la vue vers les coeurs d'îlots ou vers les espaces naturels*



Repérage situations actuelles

III. OAP N°3 : ACCOMPAGNER L'URBANISATION DANS LE HAMEAU DE COURTIAS

1. Contexte (sans valeur réglementaire)

> Justification de l'OAP

Les orientations du PADD qui s'y rapportent :

- Valoriser les patrimoines bâtis
- Valoriser les paysages de Vendôme et leur identité
- Mettre en valeur les corridors écologiques et renforcer les continuités vertes

Les objectifs spécifiques de l'OAP

Dessiner une limite claire entre urbanisation et espaces paysagers pour mieux les valoriser et les préserver.

> Eléments de diagnostic

Les points d'appui

- Un espace « ouvert » visible depuis la périphérie bâtie de l'ilot
- des perspectives vers le château à préserver
- Une continuité écologique Est-Ouest à préserver

Les contraintes

- Une tendance à l'urbanisation spontanée qui fragilise le cœur d'ilot
- Foncier

2. Présentation de l'OAP

Les enjeux :

Aujourd'hui le cœur d'ilot est fragilisé par une urbanisation spontanée. L'enjeu est de protéger le cœur d'ilot vert et les perspectives vers le château.

Les principes :

Cette OAP permet une urbanisation future **limitée**, qui ménage certains espaces sensibles et valorise le bâti résidentiel. Une continuité paysagère Est-Ouest est à préserver.



-  Périimètre d'OAP
-  Principe de desserte à créer
-  Espace vert d'usage privé à valoriser
-  Orienter les façades principales des constructions vers l'intérieur du coeur d'îlot
-  Assurer le maintien des continuités écologiques ou paysagère Est-Ouest dans les projets (par exemple par une perméabilité des clotures ou l'implantation sur une seule des limites séparatives, etc.)
-  Prendre en compte les perspectives visuelles dans le projet

IV. OAP N°4 : ACCOMPAGNER L'URBANISATION DE LA ZONE INDUSTRIELLE SUD

1. Contexte (sans valeur réglementaire)

➤ Justification de l'OAP

Les orientations du PADD qui s'y rapportent :

- Valoriser les patrimoines bâtis
- Valoriser les paysages de Vendôme et leur identité
- Valoriser les espaces naturels en ville pour le tourisme et les loisirs
- Mettre en valeur les corridors écologiques et renforcer les continuités vertes

Les objectifs spécifiques de l'OAP

- Dessiner plus précisément les limites de l'urbanisation en entrée de ville
- préserver les espaces naturels sensibles du plateau
- Améliorer la gestion de l'eau sur le site

➤ Eléments de diagnostic

Les points d'appui

- la zone existante
- les haies et prairies mésophiles
- la structure hydraulique et le relief

Les contraintes

- le foncier
- les activités existantes et leurs projets



2. Présentation de l'OAP

L'OAP propose un vaste espace végétalisé perpendiculaire à la route départementale et aux principales courbes de niveau. Cet espace doit permettre de gérer les eaux de pluie de la zone existante et le cas échéant des futurs espaces urbanisés. Il a également vocation à servir d'espace tampon vis-à-vis des espaces naturels sensibles du plateau. Il permet enfin de venir dessiner une limite franche à l'urbanisation en entrée de ville.

L'OAP propose également une trame de noues et d'alignements d'arbres de haute tige qui viennent restructurer les espaces existants et projetés donnant de la profondeur au paysage. Cette trame secondaire pourra servir de relai à l'écoulement des eaux entre la zone existante et l'espace tampon.



-  Périmètre d'OAP
-  Principe de noues permettant d'organiser la gestion des eaux sur le site
-  Prévoir la création d'une zone en eau temporaire
-  Réaliser des plantations d'alignement en accompagnement de voirie et de noues
-  Préserver un espace tampon en limite Sud du site (sensibilité écologique)

V. OAP N°5 : LES AIGREMONTS

1. Contexte (sans valeur réglementaire)

➤ Justification de l'OAP

Les orientations du PADD qui s'y rapportent :

- Poursuivre et achever l'aménagement du plateau sud
- Conforter et développer les pôles de quartiers
- Mailler le territoire et les mobilités pour tous

Les objectifs spécifiques de l'OAP

- Ré-ancrer les espaces publics du quartier dans le paysage et l'urbanisation du plateau
- Finaliser la construction d'habitat sur les espaces disponibles issus de l'opération inachevée de l'ancienne ZAC.

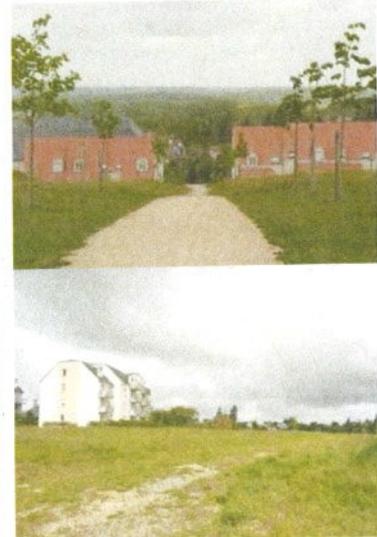
➤ Éléments de diagnostic

Les points d'appui

- Liaisons interquartiers et accès au centre-ville
- Paysage, relief
- Aménagements existants
- Végétaux existants
- Programmation d'habitat existante

Les contraintes

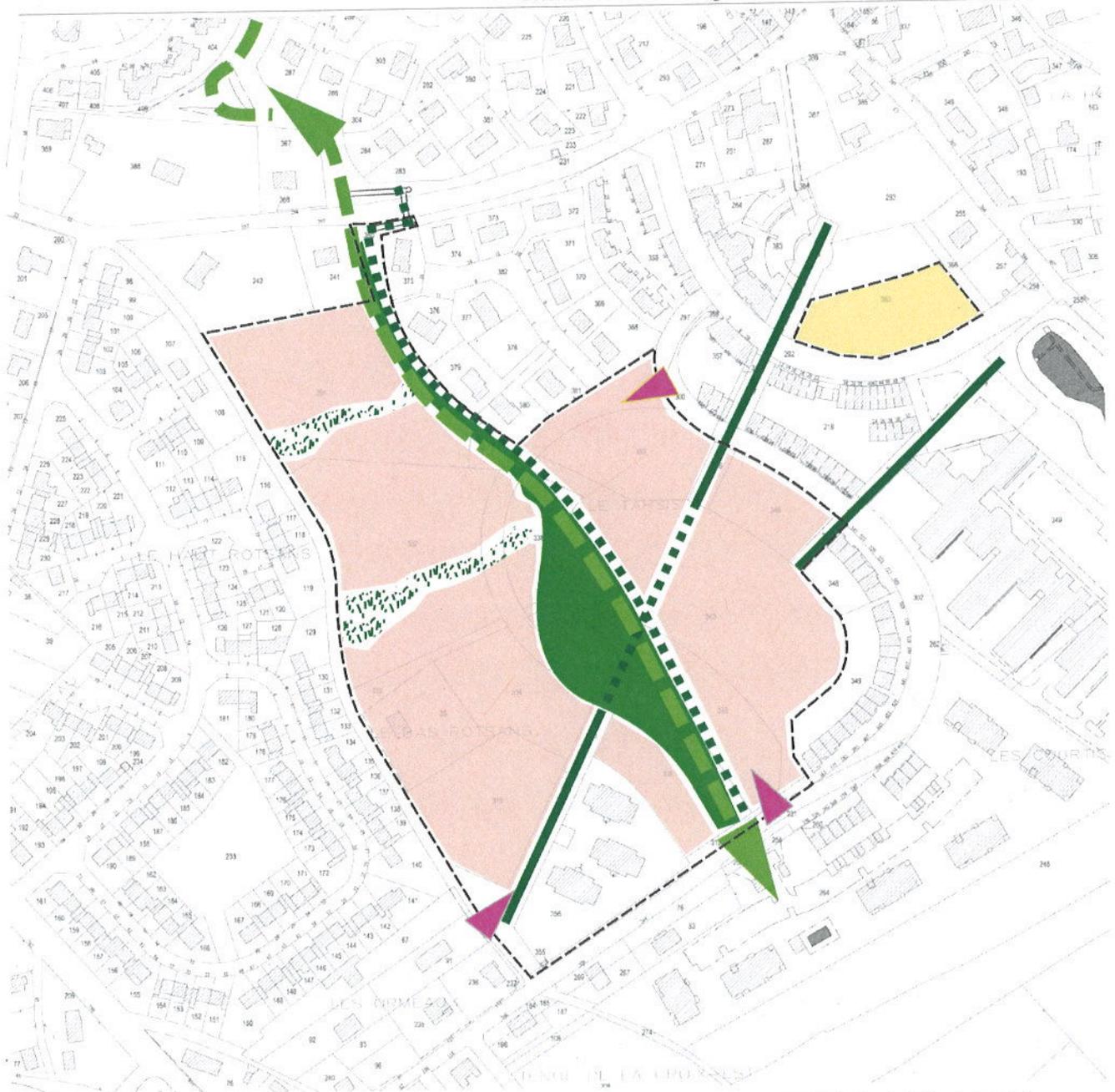
- Prédominance de l'usage de la voiture
- Topographie du site, présentant un fort dénivelé



2. Présentation de l'OAP

Le quartier des Aigremonts est aujourd'hui une opération inachevée. Les limites extérieures de la zone ont été urbanisées et le parc en son centre n'a pas vu le jour. C'est donc une friche de 6,5 ha hectares qui occupe le cœur du plateau. Cet espace présente néanmoins un fort potentiel constructible à mettre en relation avec une demande forte des habitants pour un espace public fédérateur et emblématique à l'échelle du plateau Sud.

L'OAP propose de revisiter ce site et le projet en ne le concevant plus comme une île, mais en le raccordant au système urbain et paysager par des continuités piétonnes et des paysages à valoriser. Une programmation d'habitat s'insèrera au sein des coulées vertes et des espaces publics.



- | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  | Périmètre d'OAP |  | Cheminement doux existant |  | Habitat individuel et groupé |
|  | Assurer le maintien des continuités écologiques ou paysagères |  | Principe de cheminement doux à créer |  | Espace public et/ou habitat intermédiaire et / ou collectif |
|  | Principes d'accès véhicules à l'îlot |  | Principe de haie végétale à valoriser | | |
| | |  | Principe d'espace vert d'usage public à valoriser | | |

Illustration (valeur indicative et non règlementaire)



VI. OAP N°6 : ACCOMPAGNER L'URBANISATION DU QUARTIER GARE

1. Contexte (sans valeur réglementaire)

> Justification de l'OAP

Les orientations du PADD qui s'y rapportent :

- Relier le centre-ville au quartier gare
- Secteurs à potentialités foncières et urbaines à organiser sur le moyen/long terme
- Améliorer les liaisons et synergies entre les différents pôles (économiques)
- Développer les mobilités et la notion de pépinière urbaine
- Mailler le territoire avec des mobilités pour tous et les liaisons vers le centre élargi

Les objectifs spécifiques de l'OAP

- Cadrer le développement global du quartier afin d'optimiser son potentiel et son rôle dans la structure urbaine de Vendôme

> Eléments de diagnostic

Les points d'appui

- situation urbaine stratégique
- foncier disponible et fort potentiel foncier à moyen terme
- activités existantes
- patrimoine bâti
- liaisons avec les Rottes et les équipements existants à intégrer

Les contraintes

- la voie ferrée au sud
- traversée de la voie ferrée limitée à deux passages à niveau
- pollutions potentielles liées aux anciennes activités



2. Présentation de l'OAP

La requalification du quartier de la Gare est le moyen majeur de relier les quartiers Nord et plus particulièrement les Rottes au centre ville. C'est aussi le site communal le plus prometteur en matière de développement de logements, d'activités, de services (...) et plus globalement de vitalisation de la bande active.

Les orientations :

- Accueillir des logements et des activités en diversifiant l'offre
- Diversifier l'offre d'habitat
- Amplifier les mobilités du PEM avec une offre de service
- Conserver des porosités visuelles vers la gare,
- Mutualiser les espaces de stationnement, dans les espaces publics, comme dans les opérations
- Etudier la conservation du bâti existant intéressant du point de vue architectural et/ou urbain



VII. OAP N°7: ACCOMPAGNER L'URBANISATION SUR LE SECTEUR DU LUBIDET

1. Contexte (sans valeur réglementaire)

➤ Justifications de l'OAP

Les orientations du PADD qui s'y rapportent :

- Valoriser les patrimoines bâtis
- Valoriser les paysages de Vendôme et leur identité
- Mettre en valeur les corridors écologiques et renforcer les continuités vertes

Les objectifs spécifiques de l'OAP :

- Aménager et qualifier les seuils urbains d'entrée de ville
- Dessiner une limite claire entre urbanisation et espaces paysagers pour mieux les valoriser et les préserver

Eléments de diagnostic

Les points d'appui :

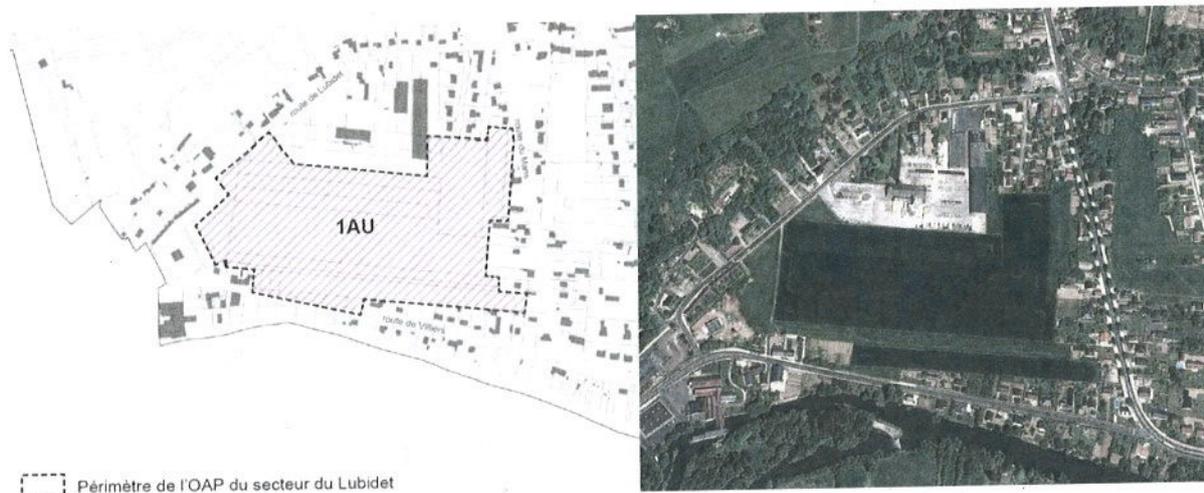
- Un espace « ouvert » visible depuis la périphérie bâtie du cœur d'îlot
- Les perspectives vers le grand paysage à préserver
- Une situation stratégique en entrée de ville
- Un foncier disponible

Les contraintes :

- Une tendance à l'urbanisation spontanée sur les franges du site
- Une inondabilité au sud du site (application du règlement du PPRI)

2. Présentation de l'OAP

L'OAP du Lubidet couvre le périmètre de la zone 1AU, à urbaniser, à court ou moyen terme, bordée au nord par la route du Lubidet, à l'Est par la route du Mans et au sud par la route de Villiers.



L'urbanisation du secteur du Lubidet doit permettre l'émergence d'un nouveau quartier, offrant des logements mixtes, qui s'inscrit en cohérence avec les trames urbaines et paysagères dans lesquelles il s'insère.

Cette opération contribuera à mettre en œuvre l'objectif du PADD, soit un parc de logements sociaux représentant un minimum de 25% du parc total de la ville.

Les orientations :

- Projeter la réalisation de programmes de logements mixtes (logements collectifs, intermédiaires, individuels), de typologies et de tailles variées, en privilégiant l'accès à la propriété,
- Rechercher une diversité des formes urbaines
- Assurer une prégnance végétale dans les opérations de constructions :
 - en assurant une qualité végétale par la diversité des essences et des strates de végétation : arbres, arbustes et buissons, d'essences locales,
 - en envisageant la présence végétale associée aux constructions (en façade, terrasse, balcon, dalle supérieure couverte)
- Favoriser l'émergence d'un quartier durable :
 - en encourageant une implantation des bâtiments permettant une maximisation des apports solaires, notamment en limitant les ombres portées,
 - en envisageant l'implantation de masques solaires de végétaux,

- Assurer l'insertion des nouvelles constructions dans la trame urbaine et paysagère :

Accusé de réception en préfecture
041-200072072-20211207-TVD20211207-16c-DE
Date de télétransmission : 10/12/2021
Date de réception en préfecture : 10/12/2021

- Prendre en compte les perspectives visuelles sur le grand paysage,
- Travailler les coutures urbaines afin de développer les liens avec les trames bâties avoisinantes,
- Compléter le réseau de mobilité par des chemins piétons, prolongeant le réseau existant de chemins et de sentes,
- Assurer une accessibilité automobile sécurisée et une desserte de la zone cohérente avec la trame viaire existante