

TOME 02

► PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du 29 novembre 2022

Le Président,
Christophe DEGRUELLE



www.agglopolys.fr



Table des matières

PREAMBULE	3
LE PADD, UN PROJET POLITIQUE, EXPRESSION D'UNE VISION STRATEGIQUE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	3
LE CONTENU OBLIGATOIRE DU PADD DU PLUi-HD	3
UN TERRITOIRE AU CŒUR DES DYNAMIQUES EXTERIEURES	5
LA VALORISATION DE NOS ATOUTS	7
UN TERRITOIRE QUI SE PREPARE AUX MUTATIONS SOCIETALES	9
 1. AXE 1 : LES AMBITIONS POUR LE TERRITOIRE D'AGGLOPOLYS	 11
1.1. Un territoire qui se développe dans le respect de ses identités patrimoniales, paysagères, de sa biodiversité et de ses contraintes	11
1.2. Un territoire qui restaure son attractivité résidentielle et satisfait mieux les besoins en logements	17
1.3. Un territoire qui répond aux enjeux et objectifs d'une mobilité plus durable	20
1.4. Un territoire au cœur de la transition écologique et solidaire, qui insuffle de la qualité et de l'innovation dans les projets urbains et les constructions	23
 2. AXE 2 : UN TERRITOIRE QUI AFFIRME UNE ATTRACTIVITE PORTEE PAR LE CŒUR D'AGGLOMERATION ET SOUTENUE PAR L'ENSEMBLE DES COMMUNES	 27
2.1. Un territoire au cœur de dynamiques extérieures qui doit conforter son attractivité	27
2.2. Un développement économique dynamique et durable	29
2.3. Agriculture et viticulture, soutenir les filières locales	34
2.4. Un fort potentiel touristique à valoriser	35
 3. AXE 3 : UN TERRITOIRE QUI CONFORTE SES POLARITES, DES ROLES SPECIFIQUES POUR CHAQUE COMMUNE AU SERVICE D'UNE STRATEGIE GLOBALE	 37
3.1. Un coeur d'agglomération qui renforce son attractivité autour de sa ville centre – Blois	37
3.2. Des pôles relais et équipés qui irriguent leur bassin de vie	42
3.3. Des communes périurbaines et rurales garantes d'un cadre de vie de qualité	44

PREAMBULE

LE PADD, UN PROJET POLITIQUE, EXPRESSION D'UNE VISION STRATEGIQUE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Bénéficiant d'une identité paysagère et patrimoniale particulièrement marquée, le territoire doit pouvoir s'appuyer dessus pour construire une nouvelle attractivité résidentielle et donc proposer un modèle de développement urbain à même de protéger ces paysages.

Projet politique, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD). Il est l'expression **d'une vision stratégique d'aménagement et de développement de la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys pour les 15 prochaines années.**

Cadre de référence pour les projets de constructions et d'aménagement envisagés sur le territoire, qu'ils soient d'initiatives privées ou publiques, il est l'aboutissement **d'une réflexion partagée sur l'avenir du territoire.**

LE CONTENU OBLIGATOIRE DU PADD DU PLUi-HD

Selon les termes de l'article L151-5 du code de l'urbanisme, en vigueur à la date d'approbation du document, « *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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Blois - Agglopolys valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains doit également répondre aux exigences du code de la construction et de l'habitation et du code des transports quant au contenu de ces orientations.

Le volet PLH doit définir pour **une durée de six ans**, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux **besoins en logements** et en hébergement, à favoriser **le renouvellement urbain et la mixité sociale** et à améliorer **l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées** en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune **une répartition équilibrée et diversifiée** de l'offre de logements.

Les orientations indiquent notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

Le volet Déplacement décline **la stratégie de mobilité** de l'agglomération sur les 10 à 15 ans à venir. Il doit aborder et traduire localement les points suivants :

- L'équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilités d'accès, d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part ;
- Le renforcement de la cohésion sociale et urbaine ;
- L'amélioration de la sécurité de tous les déplacements ;
- La diminution du trafic automobile ;
- Le développement des transports collectifs et des modes actifs ;
- L'amélioration de l'usage du réseau principal de voirie dans l'agglomération et son partage entre les différents modes ;
- L'organisation du stationnement sur la voirie et dans les parcs publics ;
- L'organisation des conditions d'approvisionnement de l'agglomération nécessaires aux activités commerciales et artisanales ;
- L'amélioration du transport des personnels des entreprises et des collectivités en les incitant à élaborer des plans de mobilité ;
- L'organisation d'une tarification et d'une billettique intégrées pour l'ensemble des déplacements ;
- La réalisation, la configuration et la localisation d'infrastructures de charge destinées à favoriser l'usage de véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

UN TERRITOIRE AU CŒUR DES DYNAMIQUES EXTERIEURES

Un positionnement sur l'axe ligérien et sous influence du bassin parisien

Le positionnement de la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys sur l'axe ligérien est l'une de ses forces et un facteur déterminant dans la stratégie d'aménagement et de développement du territoire qu'elle souhaite porter.

L'axe ligérien est la colonne vertébrale de la région qui façonne tous les milieux au fil de ses eaux sableuses. Classée au Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'UNESCO, la Loire donne **une image de nature et de patrimoine** reconnue qui porte la dynamique touristique du Val de Loire.

Axe d'urbanisation historique et de communication très structuré (ferroviaire, routier, fluvial), l'axe ligérien bénéficie d'un développement économique et d'une croissance démographique à l'échelle régionale comme locale. C'est un **axe de connexion majeur au bassin parisien** dont l'influence en tant que premier pôle d'emploi national dépasse largement ses frontières administratives. C'est aussi un **axe d'échanges et de complémentarités** importants avec les deux métropoles d'envergure régionale que sont Tours et Orléans.

La Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys ancre donc son projet de développement dans cette dynamique ligérienne porteuse d'attractivité et de coopérations interrégionales.

Une aire urbaine et une zone d'emploi qui vont au-delà du périmètre d'Agglopolys

Le territoire est compris dans la zone d'emploi de Blois qui accueille 172 754 habitants en 2020 dont plus de 60 % vivent dans la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys.

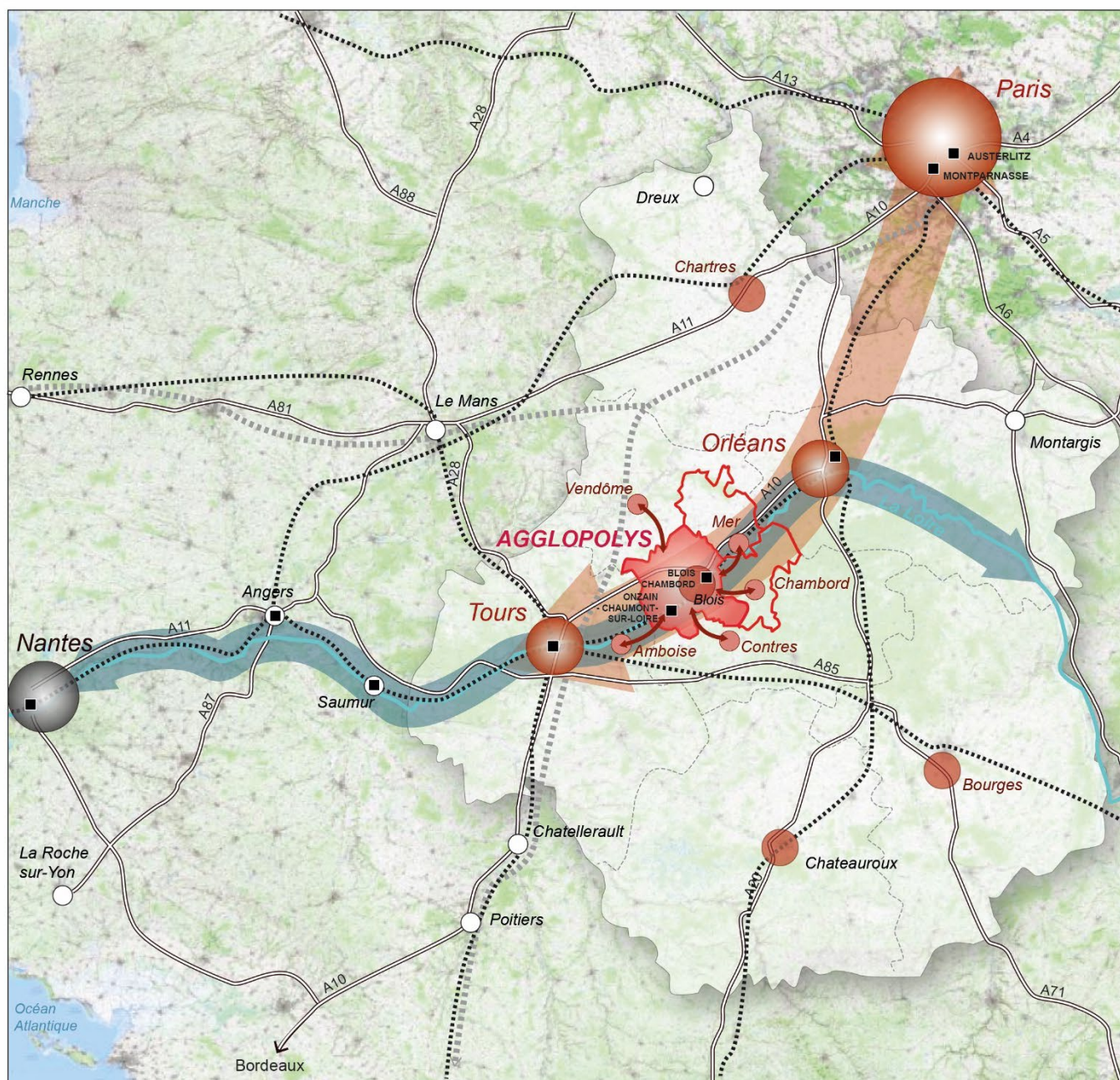
Aujourd'hui, les habitants vivent dans une commune et sont nombreux à travailler ou organiser leurs loisirs dans d'autres. Parce que le quotidien de nos concitoyens s'organise sur ce territoire de plus en plus vaste, s'affranchissant des limites administratives, l'ambition d'aménagement et de développement doit se concrétiser dans une vision stratégique de notre territoire qui soit :

- réfléchi dans une logique de mutualisation, de complémentarités et de solidarités territoriales ;
- développée en collaboration et négociation avec les partenaires : région, département, services de l'état, intercommunalités voisines...

Une collaboration avec les territoires voisins via le Pays des Châteaux et le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise (SIAB)

La Communauté d'agglomération souhaite à travers son projet de territoire valoriser le lien particulier qu'elle entretient via le Pays des Châteaux et le SIAB, structure porteuse du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Blaisois, avec les Communautés de communes Beauce Val de Loire et Grand Chambord.

L'ambition est de poursuivre la construction d'une vision commune de l'aménagement de ce territoire élargi et d'amplifier les dynamiques de co-construction et de solidarités entre les communes à travers l'émergence de projets locaux, d'actions communes, de compétences partagées, de partenariats ...



LA VALORISATION DE NOS ATOUTS

Un héritage culturel et naturel à valoriser dans la dynamique du Val de Loire UNESCO

La Loire inscrite en novembre 2000 sur la Liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO constitue un véritable **atout de richesse et d'identification pour notre territoire**. Les paysages de « carte postale » imprègnent l'imaginaire collectif, ils sont l'image de marque du blaisois, les ambassadeurs de la « marque ligérienne Vallée de la Loire ».

Néanmoins, la Communauté d'agglomération ne se limite pas au Val de Loire. Au sein d'Agglopolys, la vallée de la Loire trace le trait d'union de paysages diversifiés : la Beauce, la Sologne, la Gâtine Tourangelle et la vallée de la Cisse, s'y retrouvent. S'il est indispensable d'affirmer les qualités remarquables du Val de Loire UNESCO, l'ambition est de **tendre vers une exigence de qualité comparable entre le Val de Loire et le reste du territoire**.

En prolongement du SCoT du Blaisois, il s'agit de réaffirmer le paysage comme **socle du projet de territoire**. En référence au plan d'actions pour les paysages, ce socle peut se décliner en 11 valeurs, principaux points forts des paysages d'Agglopolys :

- | | |
|---|--|
| 1. La vallée de la Loire, « le » grand paysage phare d'Agglopolys | 7. Des villes et des villages riches de patrimoine urbain et architectural, qui s'ajoutent à Blois et aux châteaux |
| 2. Blois et la Loire, un paysage fluvial urbain majeur | 8. Des jardins potagers, vivriers et maraîchers précieux |
| 3. Blois et son centre historique, un cœur attractif pour l'agglomération | 9. Des paysages agricoles à la diversité contrastée |
| 4. De grandes forêts proches et accessibles au public | 10. Des paysages viticoles valorisants |
| 5. Des châteaux remarquables, moteurs d'un aménagement du territoire qualitatif | 11. Des routes et circulations douces pour profiter des paysages |
| 6. Des petites vallées offrant des paysages intimistes | |

La valorisation d'un territoire multi-activités : industrie, agriculture, artisanat, services et tourisme

Suivant les tendances à l'échelle nationale, notre territoire a vu son économie se tertiariser, mais conserve néanmoins ses spécificités agricoles et industrielles qui sont primordiales pour son développement.

L'espace agricole occupe plus de 55 % du territoire de l'agglomération. Elle représente donc un secteur économique à part entière et est aussi garante de l'identité du territoire et de la qualité de vie, avec des paysages façonnés par des productions diversifiées : grandes cultures céréalières, viticulture (5 Appellations d'Origine Contrôlée), maraîchage, élevage (2 Appellations d'Origine Contrôlée caprines).

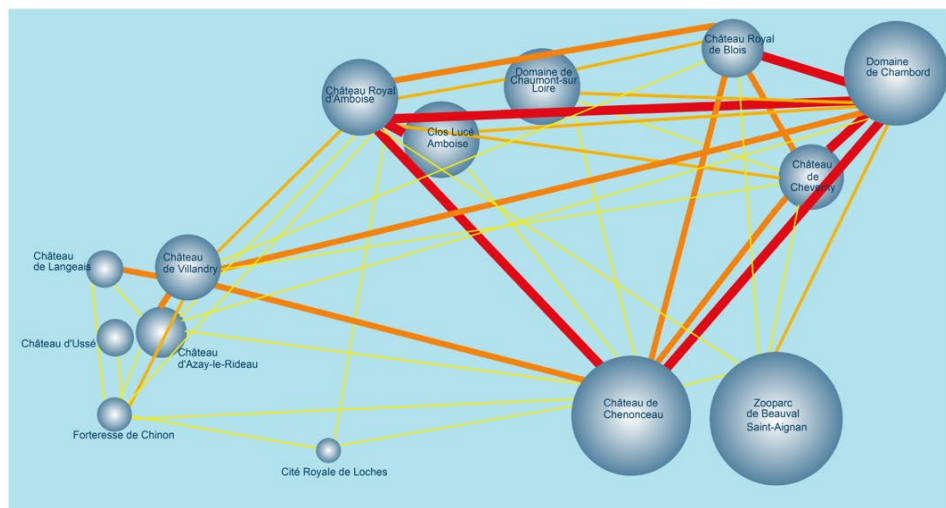
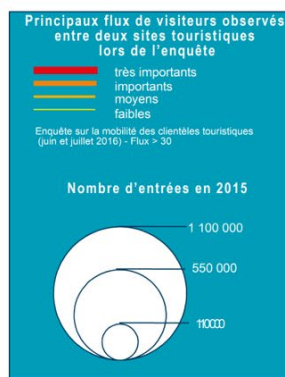
En dépit de la crise économique, des entreprises industrielles en particulier dans l'industrie automobile, la fabrication de matériel de transport, l'industrie chimique-cosmétique, aéronautique et l'industrie alimentaire ont aussi confirmé leur ancrage sur l'agglomération. Ce secteur est particulièrement représenté sur le blaisois, il faut lui offrir les possibilités de se développer.

Enfin, le territoire bénéficie d'une renommée touristique qui en fait un secteur économique majeur et contribue à son rayonnement. L'attractivité touristique, en réseau avec les territoires voisins, s'appuie tant sur son patrimoine culturel avec

les châteaux de la Loire (Blois, Chaumont-sur-Loire, Cheverny, Chambord, Amboise...) que sur le tourisme de loisirs nature (ZooParc de Beauval, Center Parcs...) avec notamment ses activités de randonnée cyclable (La Loire à vélo et les Châteaux à vélo...) ainsi que la découverte des produits du terroir.

Aujourd'hui, l'agglomération bénéficie ainsi d'un certain équilibre entre son économie productive (agriculture, industrie) et son économie résidentielle (tourisme, administrations...) qui garantit une dynamique économique plus harmonieuse et durable. C'est cette **économie multisectorielle** que le territoire souhaite promouvoir avec un **territoire multi-activités qui répond aux besoins de ses entreprises et a la capacité d'en attirer de nouvelles**.

Un maillage du territoire opéré par les visiteurs de grands sites :



D'après sources : Enquête sur la mobilité des clientèles touristiques (juin et juillet) Flux > 30

La valorisation de l'attractivité et de la qualité de vie

Si le territoire gagne de la population sur 2014-2017, ces évolutions sont exclusivement soutenues par un solde naturel positif. **Le territoire peine notamment à retenir et attirer les jeunes ménages et familles**. L'attractivité résidentielle est donc un défi majeur à relever afin de garantir le dynamisme de notre agglomération.

Cette attractivité renforcée implique **l'amélioration de la qualité de vie** au sens large : qualité des paysages, accompagnement par les équipements, proximité des emplois, habitat de qualité répondant aux besoins et bon niveau de services. Elle exige, en outre, une stratégie globale qui concilie développement urbain tant résidentiel qu'économique et préservation de nos richesses paysagères et patrimoniales qui font notre identité.

L'armature urbaine constituée de la ville centre de Blois qui a vocation à rayonner sur l'ensemble du territoire, son cœur d'agglomération, ses 4 pôles relais (Cheverny-Cour-Cheverny, Chailles-Les Montils, Veuzain-Chaumont-sur-Loire et Herbault), ses pôles équipés (Cellettes, La Chapelle-Vendômoise et Valloire-sur-Cisse) et les autres communes, vise ainsi à promouvoir un développement polarisé et harmonieux garant d'une attractivité renouvelée et de la préservation de notre cadre de vie.

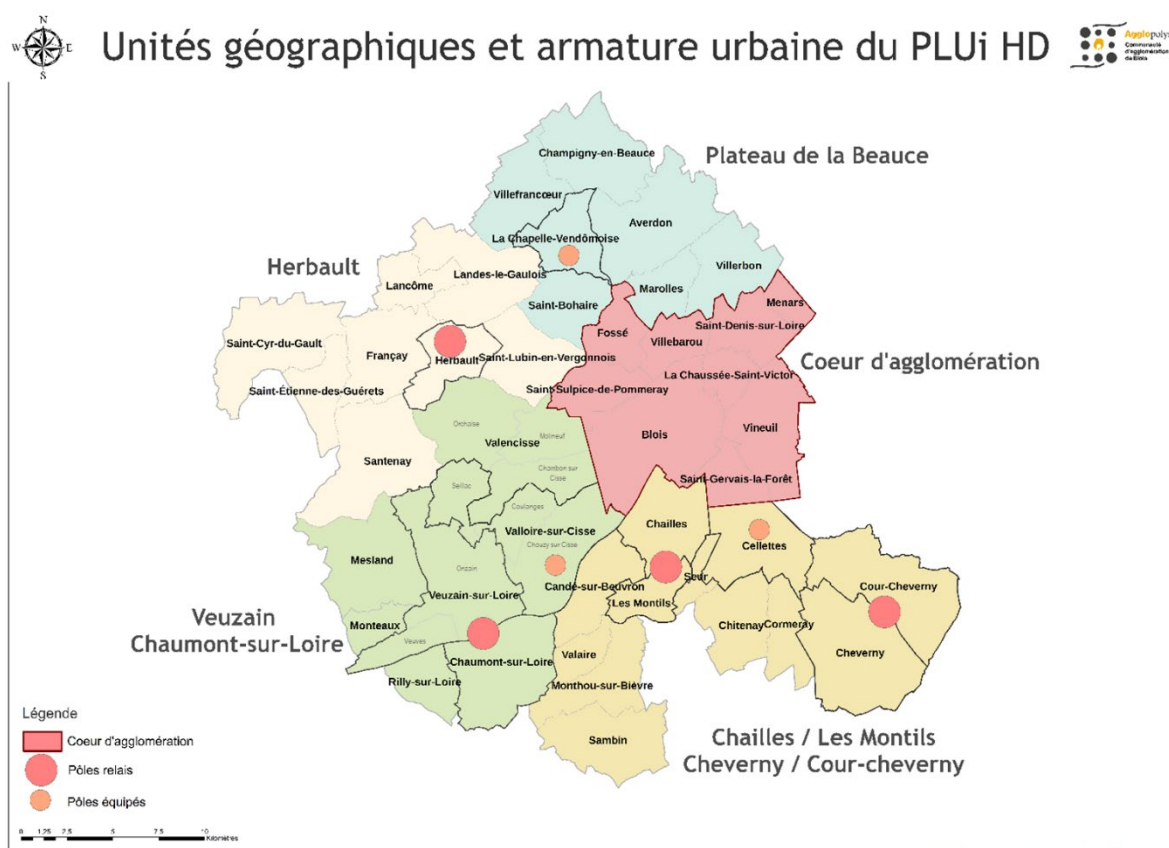
Un territoire vecteur d'un lien commun, qui nous engage les uns vis-à-vis des autres

A l'image du paysage qui constitue **notre bien commun**, le territoire est le terrain de nos projets d'aujourd'hui et de demain. Cette situation nous **engage vis-à-vis des générations futures** et nous fait porter la responsabilité d'un développement durable soucieux de valoriser la qualité de notre cadre de vie.

C'est pourquoi, nous souhaitons appréhender notre développement en respectant l'histoire et la culture locale, dans une relation de synergies entre les activités humaines et l'environnement tout en promouvant de nouvelles façons conviviales et sobres d'habiter, de produire et de fabriquer une richesse durable en chaque lieu.

Cette approche territorialiste justifie de mettre l'accent sur **la valorisation des spécificités locales** et explique la volonté des élus de la Communauté d'agglomération de construire un projet qui se structure par unité géographique. Chacune de ces unités géographiques se caractérise par une ambiance paysagère propre, expression des spécificités naturelles des lieux mais aussi de leur appropriation par l'homme qui prend en compte les dynamiques quotidiennes et les habitudes des ménages.

Le projet s'est donc construit tant à l'échelle de l'agglomération pour asseoir **une vision globale** de développement qu'à l'échelle des unités géographiques afin de tirer parti de **cette diversité** et souligner les identités locales. Cette échelle de réflexion, intermédiaire, entre l'échelle communale et intercommunale, a permis de faciliter les échanges de manière à construire une vision stratégique qui soit partagée au sein de la Communauté d'agglomération.



UN TERRITOIRE QUI SE PREPARE AUX MUTATIONS SOCIETALES

Un territoire ancré dans la transition énergétique et écologique

Les orientations du projet s'articulent avec celles du Plan Climat Air Energie Territorial de l'agglomération qui visent à **réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES)**.

Il s'agit en effet d'adapter la stratégie d'aménagement du territoire au changement climatique. Les modélisations et prospectives des scientifiques prévoient une évolution de la température moyenne annuelle du territoire d'Agglopolys et notamment une augmentation importante des périodes de forte chaleur, des épisodes caniculaires et des précipitations de plus en plus fréquentes et abondantes. Il convient de l'anticiper, de **réduire les consommations énergétiques, d'accroître la production d'énergies renouvelables et d'améliorer la qualité de l'air**.

Afin d'être moins dépendant des énergies fossiles, la Communauté d'agglomération s'est notamment fixée l'objectif de multiplier par 1,5 son gain de production en énergie renouvelable en s'appuyant sur ces différents potentiels que ce soit le solaire, la géothermie, la biomasse qui comprend la méthanisation, ou encore l'éolien. L'ambition est de se doter de capacité de production mais aussi de stockage et de transformation.

Visant une baisse de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre respectivement équivalente à -15 et -20% pour le secteur résidentiel à l'horizon 2030, la Communauté d'agglomération soutient également le développement de la filière de l'éco-construction.

Enfin, il s'agit de **préserver et renforcer la biodiversité**, laquelle fournit des biens et services indispensables à la fois pour s'adapter aux effets du changement climatique et pour atténuer ses effets, grâce notamment à l'absorption de CO₂ par les écosystèmes.

Anticiper le vieillissement de la population

Si le profil de la population de la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys reste plus jeune que la moyenne départementale, Agglopolys a vu s'accentuer, au cours des dernières années, le vieillissement de sa population suivant la tendance constatée à l'échelle nationale.

Ces évolutions renforcent un certain nombre d'enjeux auxquels l'agglomération doit faire face, des enjeux qui sont à la fois : sociaux, à commencer par celui du « **bien vieillir** » à domicile, mais aussi territoriaux. En effet, dans un contexte où l'agglomération est aujourd'hui à la fois urbaine, périurbaine et rurale, l'accès aux commerces et services pose des enjeux de mobilité, de couverture et de solidarités territoriales.

L'anticipation pour les années à venir devra poursuivre les engagements du projet social de territoire, en s'appuyant également sur les possibilités offertes par la transition numérique afin de rechercher des formules adaptées au **besoin d'autonomie** ou à la santé des personnes.

Le déploiement du Très Haut Débit sur tout le territoire d'ici 2025 : des opportunités de développement du télétravail, e-commerce, télémédecine...

Consciente que l'accessibilité numérique est aujourd'hui un enjeu majeur de l'aménagement du territoire et de cohésion sociale, un facteur d'attractivité et de compétitivité, l'Agglomération vise **le déploiement du très haut débit pour tous** à l'horizon 2025.

L'objectif est donc d'accompagner au mieux cette mise en place mais aussi d'anticiper son arrivée et de saisir les opportunités de développement (nouveaux services numériques pour les entreprises et la population : commerce en ligne, téléformation, télémédecine...).

Le déploiement de la fibre optique devrait également favoriser le télétravail et la création d'espaces de co-working. Cette perspective représente une opportunité dans la limitation des déplacements en voiture individuelle visant à réduire les consommations énergétiques et la production de gaz à effet de serre. Au-delà du Très Haut Débit, il convient enfin d'œuvrer pour une **couverture mobile de qualité** pour l'ensemble des habitants du territoire.

1. AXE 1 : LES AMBITIONS POUR LE TERRITOIRE D'AGGLOPOLYS

1.1. Un territoire qui se développe dans le respect de ses identités patrimoniales, paysagères, de sa biodiversité et de ses contraintes

1.1.1. Préserver nos paysages, un formidable atout

Le projet d'aménagement et de développement durables s'appuie sur le SCOT, le plan d'actions pour les paysages et le plan de gestion du Val de Loire UNESCO pour garantir et valoriser la qualité des aménagements et des projets.

■ Préserver les coteaux et grandes crêtes paysagères des vallées

Il s'agit de protéger ces paysages remarquables qui montrent aujourd'hui une certaine fragilité (les coteaux s'emboisent et s'urbanisent, les fonds de vallées s'enfrichent) :

- Conserver les coupures d'urbanisation existantes (coupures vertes) et encourager leur mise en valeur via une agriculture diversifiée ;
- Préserver la richesse et la diversité des coteaux : jardins, vignes, vergers, parcs, agriculture, forêts... ;
- Préserver les coteaux de toute urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine ;
- Au sein des enveloppes urbaines, proposer des implantations de qualité en prenant en compte les co-visibilités et en respectant la ligne moyenne d'épannelage existante ;
- Permettre la valorisation de silhouettes urbaines remarquables, en ménageant les boisements qui les encadrent.

■ Mettre en scène notre patrimoine en valorisant les vues et les perspectives

Il convient de :

- Prendre en compte les vues remarquables en protégeant les espaces ouverts situés dans les cônes de vue et, dans le cas d'espaces urbanisés, en maîtrisant et organisant l'intégration paysagère du bâti (respect de la ligne d'épannelage existante, cohérence de la hauteur et des gabarits, aspect extérieur qualitatif et végétalisation) ;
- Dans le cas des co-visibilités, porter une attention particulière à l'implantation, aux volumes et aux coloris des bâtiments afin de respecter les vues lointaines et notamment d'une rive à l'autre de la Loire ;
- Dans le cas de perspectives paysagères, préserver les éléments qui bornent la vue (alignement d'arbres, mail planté...) et éviter de construire dans le prolongement de la perspective ;
- Valoriser les axes de découvertes : les liaisons douces (la Loire à vélos, les Châteaux à vélos,...) mais aussi les routes touristiques et la route paysage :
 - En veillant à l'intégration paysagère des constructions et des infrastructures routières ;
 - En préservant les points de vue ;
 - En aménageant des lieux- belvédères afin de faire vivre la dimension culturelle du paysage ligérien.
- Créer une passerelle pour les déplacements doux en amont de Blois.

■ Mener une véritable politique de mise en valeur du patrimoine bâti historique, naturel et culturel à la hauteur de la renommée du Val de Loire

- Sauvegarder les caractéristiques des ensembles urbains remarquables, dont les venelles, et intégrer harmonieusement les nouveaux bâtis dans la continuité (gabarits, morphologie, aspect extérieur) ;
- Protéger et/ou valoriser les éléments paysagers identitaires des communes et supports de qualité du cadre de vie : arbres remarquables, bosquets, vergers, potagers, alignements d'arbres, haies champêtres, parcs... ;

- Protéger et/ou valoriser les patrimoines bâtis identitaires du territoire : petits châteaux, maisons traditionnelles, fermes à l'architecture typique, calvaires, murs, venelles, bâti agricole identitaire, séchoirs à tabac... ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et construit lié à l'eau et au domaine fluvial : fontaines, moulins, lavoirs, puits, échelles de crue, fossés, rus, petits ruisseaux et mares, ... ;
- Poursuivre les dynamiques de requalification des espaces publics, des cœurs de bourgs et villages intégrant la dimension végétale.

L'ambition est de tisser un véritable réseau local connectant nos atouts paysagers (trame paysagère) reliés à nos grands espaces naturels, agricoles et patrimoniaux.

1.1.2. Valoriser et protéger les espaces agricoles

Filière économique majeure, « façonneuse » des paysages, l'agriculture se trouve actuellement confrontée aux pressions de l'urbanisation. Trop longtemps considérées comme simple réserve foncière, les terres agricoles doivent désormais faire l'objet d'une attention particulière.

▪ **Préserver les espaces agricoles et naturels par la maîtrise de la consommation du foncier agricole**

Entre 2010 et 2020, 370 ha d'espaces agricoles et naturels ont été artificialisés en extension de l'enveloppe urbaine, soit une moyenne de 37 ha par an¹. Il s'agit à l'avenir de répondre aux objectifs de développement en limitant cette artificialisation. L'ambition est de réduire de 40 % la consommation d'espaces agricoles et naturels en extension à des fins d'urbanisation sur la durée du PLUi-HD, ce qui implique un objectif de 345 ha maximum en extension (23 ha / an) dont 100 ha maximum pour l'économie et 245 ha maximum pour l'habitat et les équipements.

▪ **Urbaniser durablement en limitant le mitage du foncier agricole**

▪ **Préserver la fonctionnalité des espaces agricoles (taille, accès, configuration)**

▪ **Organiser la limite urbaine/agricole**

- Définir et affirmer des limites pour contenir l'urbanisation et ainsi assurer une composition cohérente de zones urbaines (lisières agro-urbaines) ;
- Veiller à ce que les extensions se fassent en confortement des bourgs (et non en continuité linéaire et mitage qui amorcent souvent l'étalement diffus) ;
- Traiter les lisières urbaines (végétalisation, préservation des chemins agricoles et composition des promenades plantées) afin d'assurer une transition douce avec l'espace agricole.

▪ **Préserver les espaces agricoles d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) de l'urbanisation**

▪ **Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles (implantation, gabarits, coloris)**

▪ **Permettre le retour en culture des boisements issus d'enfrichement**

¹ Nota : ces données seront actualisées avant l'approbation définitive du PLUi-HD

ZOOM : LA CREATION D'UN PARC AGRICOLE NATUREL URBAIN (PANU)

Son identité caractéristique entre la Loire et la forêt domaniale, sa position en entrée sud de ville et d'agglomération et son potentiel agricole, naturel et touristique, sont autant d'atouts sur lesquels s'appuyer pour valoriser ce secteur atypique face au très fort aléa d'inondabilité.

S'appuyant sur les forces et les faiblesses de ce secteur, l'agglomération souhaite en faire un lieu identitaire et exemplaire qui tire parti de ces atouts naturels, urbain et économique.

▪ **Un parc agricole, naturel et urbain pour Agglopolys**

Entre Loire et Cosson, ce secteur présente un bon potentiel agronomique pour différentes cultures. Plusieurs exploitations se sont développées, permettant la mise en place de circuits courts avec des débouchés locaux et franciliens. Le confortement de cette production locale et des pratiques agricoles respectueuses qui s'inscrivent pleinement dans une démarche vertueuse vis-à-vis de l'environnement, constituent une solution pertinente au devenir de ce site fortement contraint.

La pérennisation des activités maraîchères s'appuiera sur une meilleure structuration avec une diversification de la production (maraîchage, élevage, production de petits fruits et d'horticulture) et le renforcement du réseau de vente et de communication (plateformes en ligne, points de retrait mutualisés, Associations pour le maintien d'une agriculture paysanne, livraisons en entreprise...).

La portée sociale et pédagogique de ces activités est à rechercher en passant par la création d'activités pédagogiques ou de découvertes (cadre scolaire, ouverture aux particuliers, ateliers ou stages, cueillette sur site...) et par le confortement de l'action des jardins de Cocagne dont l'objectif premier est la réinsertion sociale par le maraîchage.

▪ **Un lieu de découvertes et de cheminements**

Avec ses rives aménagées dans le cadre de la Loire à vélo et une évolution vers un parc agro-urbain ponctué de lieux de loisirs et d'événements culturels, les réseaux de mobilités douces, dessertes, aménagements naturels sont à multiplier pour un meilleur parcours dans ce site entre ville et nature, où le fil conducteur de découverte s'appuiera sur « la mémoire de l'eau » : sanctuarisation du passage de l'eau et protection du patrimoine témoin des aléas de la Loire et du Cosson (endiguements, Ponts Chartrains, ouvrages de gestion des crues tel que celui de Bas-Rivière). Les cheminements à créer faciliteront la découverte et la connexion des points d'intérêt, associés à l'aménagement de lieux d'arrêts (parkings pour les véhicules, parkings vélos, aires de pique-nique).

▪ **Un lieu de vie en mutation**

Dans ce prolongement, les sites de loisirs, de divertissement et les festivals (tels que *Des Lyres d'été*), caractéristiques de l'identité historique constituent des supports d'attractivité à faire perdurer, en relation avec le développement de parcours et cheminements. Les installations éphémères et les terrains de sports de plein air constituent des réponses à l'aménagement en site inondable à exploiter. Sur ce secteur de forts aléas d'inondabilité, il s'agira enfin de trouver des solutions de relogement pour les propriétaires en dehors du déversoir et de lutter contre les installations illégales.

1.1.3. Respecter les formes urbaines et architecturales qui structurent les communes du territoire

- **Conforter l'urbanisation sur les bourgs et les centres villes en respectant les formes urbaines et architecturales**
 - Inscrire les futurs développements dans la trame paysagère et dans le tissu existant ou en lien immédiat avec lui en veillant à limiter la consommation d'espaces ;
 - Préserver les formes urbaines caractéristiques ;
 - 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 ;
 - L'intensification devra prendre la forme d'une urbanisation durable, respectueuse des constructions et des paysages existants ;
 - Veiller à limiter l'urbanisation linéaire.
- **Développer une architecture respectueuse des constructions et paysages existants qui laisse place à l'innovation et au contemporain**

ZOOM : METTRE EN ŒUVRE LE PRINCIPE « BIMBY »

Bimby (*Build in My Back Yard*), « Construire dans mon jardin », est un outil d'urbanisme autour de la division parcellaire. L'objectif est de faire évoluer le foncier déjà bâti en cœur de bourg et au sein des faubourgs vers une densification de qualité : réhabilitation, extension, division parcellaire et construction d'un ou plusieurs logements par exemple...

L'analyse du gisement foncier a montré un potentiel important de densification au sein des enveloppes urbaines. Le PLUi HD permettra, sur l'ensemble du territoire, une densification de type Bimby, préservant les qualités écologiques, paysagères, urbanistiques et architecturales et l'identité patrimoniale des sites.

1.1.4. Préserver la trame verte et bleue au service de la biodiversité

Le territoire est riche d'espaces naturels qui participent à la trame verte et bleue du territoire. Certains sont à considérer comme des réservoirs de biodiversité à préserver en tant que lieux d'habitat privilégiés de la faune et la flore. D'autres assurent un rôle de corridor écologique à maintenir ou à recréer car ils permettent les déplacements entre les réservoirs de biodiversité.

Les éléments naturels participant à la nature en ville sont également à valoriser de par leur fonction de relais entre les grands réservoirs et les corridors, et leur rôle dans la qualité du cadre de vie.

- **Protéger les espaces identifiés réservoirs de biodiversité**
 - Les principaux espaces boisés ainsi que leurs lisières pour les communes forestières (Blois, Candé-sur-Beuvron, Cellettes, Chailles, Valloire-sur-Cisse, Chaumont-sur-Loire, Valencisse, Seur et Saint-Gervais-la-Forêt) ;
 - Les principaux cours d'eaux : la Loire, le Cosson, le Beuvron, la Cisse et leurs affluents ;
 - Les zones humides constituées principalement de mares, étangs et fossés mais aussi les ripisylves et roselières ;
 - Les milieux prairiaux qui sont notamment situés aux abords de la Loire ainsi qu'au sud du territoire ;
 - Les pelouses calcicoles identifiées notamment sur le plateau de la Beauce et sur les coteaux de la Loire.
- **Définir des protections permettant le maintien et le renforcement de la fonctionnalité des corridors écologiques**
- **Valoriser la trame verte et bleue le long des circulations douces**
- **Préserver les autres espaces de nature relais qui participent au maintien d'une certaine richesse écologique sur le territoire (prairies, bosquets, haies, alignements d'arbres...)**
- **Développer la trame verte et bleue autour et au cœur des villes et villages**
 - Conserver et amplifier la présence du végétal dans nos villes, bourgs et villages (trame paysagère) ;
 - Préserver et valoriser les principaux éléments constituant la trame verte et bleue (parcs, jardins, vergers, arbres remarquables, alignement d'arbres, fossés, petits ruisseaux, mares ...). Cette protection sera à étudier au cas par cas selon les sites stratégiques en cohérence avec les enjeux de renouvellement urbain et d'intensification du tissu urbain lesquels contribuent à limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.
- **Poursuivre les actions engagées en faveur des extinctions nocturnes (la trame noire)**
- **Lutter contre les espèces invasives**
- **Limiter la pollution des milieux aquatiques et des nappes phréatiques par :**
 - La poursuite de la mise aux normes des systèmes d'assainissement non collectif ;
 - Une gestion des eaux pluviales qui encourage les techniques alternatives et une gestion au plus près du point de chute ;
 - La prise en compte des périmètres de protection des captages au sein desquels l'urbanisation sera limitée ;
 - L'accompagnement vers des pratiques agricoles et de jardinage raisonnées.

1.1.5. Anticiper les risques, réduire les nuisances et s'adapter aux contraintes naturelles

Les risques naturels sont particulièrement prégnants sur le territoire compte tenu du contexte hydrologique avec notamment la présence de la Loire mais aussi de ses différents affluents. Aussi, près de 70% de la population d'Agglopolys vit sur des communes ligériennes. Les risques liés aux activités humaines sont plus localisés et liés notamment aux voies de circulation ferroviaires et routières ou aux activités de centre urbain.

- **Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face au risque inondation dans les communes concernées par les Plans de Prévention des Risques et dans celles couvertes par un atlas des zones inondables ou ayant fait l'objet d'une étude sur les crues passées de la Cisse**
 - Afin de garantir leur fonction de champ d'expansion des crues tout en conservant une vocation économique indispensable à leur entretien, les terrains non construits situés en zone inondable seront affectés prioritairement à un usage agricole, de loisirs ou touristique.
- **Réduire la vulnérabilité face au risque de ruissellement et remontées de nappes en adaptant l'urbanisation (imperméabilisation des sols limitée...) et en préservant les éléments naturels contribuant à la gestion des eaux (zones humides, fossés, talus, mares...)**
- **Prendre en compte le risque de retrait gonflement d'argile en encourageant des principes constructifs et des aménagements adaptés**
- **Préserver les personnes et les biens du risque de mouvement de terrain lié aux cavités (carrières et naturelles) et aux coteaux par l'adaptation des dispositifs constructifs qui répondent aux conditions de stabilité nécessitées en fonction du niveau d'aléa**
- **Anticiper les problèmes de pollution des sols en engageant des démarches pour disposer d'une connaissance des caractéristiques des friches et de leurs pollutions éventuelles**
- **Organiser le développement urbain en fonction des risques technologiques**
- **Réduire la vulnérabilité des personnes face aux nuisances sonores résultant de la présence d'infrastructures de transport routières (A10 et RD), ferroviaires (voie Paris-Bordeaux) et aéronautiques (aérodrome du Breuil)**
- **Anticiper et organiser la gestion de déchets en lien avec le projet de développement**
 - Permettre le développement ou la création des équipements nécessaires (centre d'incinération, plateformes des déchets verts, déchèteries...).

1.2. Un territoire qui restaure son attractivité résidentielle et satisfait mieux les besoins en logements

1.2.1. Renverser les tendances démographiques actuelles

Les tendances passées s'illustrent par un faible renouvellement de population du fait de la déficience de nouveaux apports migratoires. Les départs, globalement supérieurs aux arrivées, ont été plus particulièrement marqués pour les jeunes décohabitants et les jeunes familles avec enfants.

Ces tendances engendrent un vieillissement accéléré de la population et une diminution des classes d'âge actives. Elles ont également été vecteur d'inégalités territoriales, de par l'accentuation du dépeuplement et du vieillissement du cœur d'agglomération et de la partie nord d'Agglopolys.

Face à ces constats, l'ambition est de :

- **Améliorer l'équilibre générationnel de la population en accueillant des jeunes ménages tout en accompagnant le vieillissement structurel de la population**
- **Viser une croissance de +6 750 habitants entre 2022 et 2037, soit 450 habitants par an (+0,4% par an)**

1.2.2. Conforter l'attractivité résidentielle

- **Un objectif de production ambitieux : 8 850 logements entre 2022 et 2037, soit 590 logements par an**
 - Mobiliser le foncier nécessaire ;
 - Organiser un pilotage efficient entre Agglopolys, les communes et les porteurs de projets pour lever les difficultés liées au montage opérationnel des projets ;
 - Prendre en compte des contraintes naturelles ou techniques comme l'assainissement, dans les choix du foncier à mobiliser.
- **Permettre les parcours résidentiels adaptés sur toutes les communes du territoire dans le respect de leurs spécificités : un gage de mixité sociale et générationnelle**
- **Proposer des logements locatifs sur les communes dont l'offre est aujourd'hui essentiellement tournée vers l'accession à la propriété en individuel**

Aujourd'hui, les communes hors Blois offrent peu de locatifs et « retiennent » difficilement les jeunes ménages « décohabitants ». A l'inverse, la ville-centre concentre près de 60% du parc locatif total et 85% du parc public.

- Maintenir un taux de logement social à 20% et rééquilibrer l'offre locative sociale entre Blois et les autres communes de l'agglomération :
 - Sur Blois, assurer une production correspondant aux besoins nouveaux sans augmenter le taux de logement social sur la ville (36% actuellement) ;
 - Sur les autres communes du cœur d'agglomération, réaliser le plus gros effort de production notamment dans les communes visées par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain : Vineuil, La Chaussée Saint-Victor, Veuzain-sur-Loire ainsi que sur Saint-Gervais-la-Forêt proche de 3 500 habitants ;
 - Sur les pôles équipés et les pôles relais, assurer la réponse aux besoins de la population ;
 - Sur les autres communes, réaliser une production en acquisition amélioration sur les centres bourgs en accompagnement d'opérations de renouvellement urbain ;

- Développer l'offre locative privée ;
- Favoriser la production de logements neufs en accession sociale ou maîtrisée pour les ménages aux ressources modestes, nombreux sur le territoire.

▪ **Prendre en compte les besoins spécifiques du vieillissement et du handicap**

- Favoriser la mobilité résidentielle, notamment dans la recherche d'un logement plus adapté : logement plus petit, avec ascenseur, de plain-pied, à proximité des services ;
- Aider à l'adaptation des logements par la mobilisation des aides publiques et la mise en réseau des partenaires (personnes âgées, handicapées) avec un règlement d'urbanisme adapté ;
- Veiller à l'évolution de l'hébergement spécifique pour les personnes âgées et handicapées (par exemple les EHPAD – Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes ou encore les MARPA - Maisons d'Accueil Rurale pour les Personnes Agées).

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

La réponse à d'autres besoins dits spécifiques relève des prérogatives des politiques publiques, dans la mesure où, spontanément le marché du logement n'y répond pas ou alors dans de mauvaises conditions. Il s'agit :

- D'accompagner le développement des formations en alternance ou bien le travail saisonnier en lien avec l'activité touristique ou agricole, ce qui implique des propositions adaptées, avec des baux de courtes durées, des logements meublés à coût modéré, des solutions de colocations ;
- De 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 ;
- D'accompagner les parcours résidentiels des plus fragiles, en lien avec le travail partenarial de la Conférence Intercommunale du Logement et le Plan Départemental d'Action pour le logement ... ;
- De maintenir une capacité d'accueil, aujourd'hui satisfaisante, en hébergement d'urgence, grâce à des sorties facilitées vers un logement autonome ;
- De répondre aux orientations du Schéma départemental d'Accueil des Gens du voyage en recherchant notamment des solutions adaptées aux besoins de sédentarisation (logements adaptés, terrains familiaux).

▪ **Prendre en compte la Convention Intercommunale d'Attribution**

- Veiller à la diversification du parc social neuf.

▪ **Améliorer et adapter le parc de logements existants pour répondre à l'évolution des modes de vie et renforcer l'attractivité de l'offre résidentielle**

Pour le parc privé et les centres anciens :

- Soutenir la rénovation pour un parc ancien de qualité et abordable : mettre en synergie l'ensemble des dispositifs publics mobilisables pour l'amélioration du parc privé, en ciblant les propriétaires modestes et la rénovation énergétique mais aussi la vacance, l'habitat indigne et les copropriétés ne parvenant pas à engager des travaux nécessaires ;
- S'appuyer sur le levier de l'acquisition-amélioration pour développer une offre locative à loyer modéré et de qualité permettant une requalification du bâti des centres anciens.

Pour le parc public :

- Coordonner et prioriser une programmation pluri-annuelle de rénovation du parc public, en lien avec les orientations stratégiques définies dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain mais également en dehors de ce périmètre opérationnel) ;
- 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.

1.3. Un territoire qui répond aux enjeux et objectifs d'une mobilité plus durable

1.3.1. Tenir compte de la réalité du territoire et de ses enjeux particuliers

Entre Orléans et Tours et entre Beauce et Sologne, Agglopolys est un territoire où l'usage de la voiture individuelle reste aujourd'hui le mode de déplacement privilégié.

Les dynamiques démographiques locales sont contrastées, à l'image de nombreuses agglomérations similaires. Si la population augmente légèrement à l'échelle d'Agglopolys, un mouvement centrifuge se dessine, avec un transfert de population entre la ville centre, les communes limitrophes (+0,2 à +1 % par an) et la seconde couronne (+1,4 % par an)².

Le franchissement de la Loire et le déséquilibre habitat – activité de part et d'autre du fleuve constituent un autre paramètre majeur de la structuration du territoire.

Ces éléments ne sont pas sans incidence sur la mobilité. Si le cœur d'agglomération est suffisamment dense pour bénéficier d'une offre en transport en commun relativement complète, ce n'est pas le cas des secteurs périphériques, qui conjuguent mobilité automobile individuelle et allongement des distances vers les principaux bassins d'emplois du territoire. Le réseau cyclable, pour l'heure davantage aménagé pour un usage de loisirs plutôt qu'utilitaire, constitue une alternative à l'autosolisme à conforter.

Cette territorialisation des offres de mobilité est cohérente avec la structuration du territoire d'Agglopolys. L'articulation de ces différentes offres est perfectible et doit être améliorée pour obtenir **un système global de mobilité pertinent à chaque échelle du territoire** avec :

- En hyper-centre et en cœur d'agglomération, des transports en commun denses et un espace public partagé offrant de réelles possibilités de déplacements en modes actifs
- Aux franges du cœur d'agglomération, du covoiturage ou de l'autopartage et des transports en commun de rabattement vers les interfaces multimodales aux portes de la zone dense
- Des voitures partagées et des transports en commun de rabattement depuis les pôles relais et équipés du territoire vers le cœur d'agglomération
- Dans les secteurs ruraux et périurbains éloignés de la zone dense, covoiturage, autopartage et des transports en communs interurbains ou à la demande en rabattement vers les pôles relais du territoire

1.3.2. Viser un objectif d'évolution de la mobilité volontariste, réaliste et pragmatique

- **À l'horizon 2037, un déplacement sur deux réalisé en modes alternatifs à la voiture individuelle sur le territoire.**

Cette ambition qui intègre la croissance attendue du territoire et les évolutions tendanciennes de la mobilité (légère baisse du nombre de déplacements par jour et par personne) pour une augmentation du nombre de déplacements quotidiens estimée à 5% (soit + 8 000 déplacements/jour) **sera modulée en fonction des territoires** : sur le cœur d'agglomération d'une part et en dehors du cœur d'agglomération d'autre part.

Pour atteindre l'ambition d'un déplacement sur deux réalisé en modes alternatifs à la voiture individuelle sur le territoire à l'horizon 2030, Agglopolys souhaite mettre en place une stratégie de mobilité s'appuyant sur quatre piliers :

² Données INSEE 2017

- **Faire de la marche et du vélo les modes privilégiés pour les déplacements de proximité du quotidien dans le cœur d'agglomération et de visite / tourisme à l'échelle d'Agglopolys**
- **Faire évoluer le réseau et les services de transports collectifs pour contribuer à l'organisation et au développement du territoire ainsi que pour faciliter les déplacements des habitants et des visiteurs dans l'optique d'une accessibilité renforcée aux principaux bassins d'habitat, d'emplois, de commerces et de tourisme**
- **Inscrire l'évolution du réseau de voirie et les conditions de circulation et de stationnement dans une logique de transition multimodale**
- **Développer le numérique et les services d'aide à la mobilité alternative pour accompagner les évolutions de pratiques de déplacements**

Agglopolys se fixe donc des objectifs élevés mais réalistes nécessitant d'une part l'amélioration des services existants et d'autre part le développement de nouvelles offres de mobilités, notamment dans les secteurs ouverts à l'urbanisation où une attention particulière au développement de solutions pour les modes actifs est attendue.

1.3.3. Une politique de déplacements multimodaux qui accompagne et contribue à l'aménagement et au développement du territoire

Le déséquilibre entre habitat et activités de part et d'autre de la Loire engendre des dysfonctionnements du réseau de voirie. Cette vision zonale de l'aménagement implique des déplacements réalisés actuellement très majoritairement en voiture. Aujourd'hui, les autres modes de déplacement ne permettent pas de concurrencer l'utilisation de la voiture.

Si les orientations précédentes avaient davantage vocation à améliorer les performances des modes alternatifs à la voiture, cette orientation vise à :

- **Rééquilibrer l'offre habitat et activités de part et d'autre de la Loire**
 - Repenser la mixité des fonctions urbaines ;
 - Renforcer l'habitat sur les communes situées au nord de l'axe ligérien en lien avec le renforcement des zones d'emplois du cœur d'agglomération ;
 - Conforter l'habitat et l'emploi au sud du cœur d'agglomération.
- **Raccourcir les trajets actuels et limiter le trafic de transit local sur les franchissements de la Loire**
- **Renforcer l'habitat sur les pôles relais et équipés au plus proche des équipements, commerces, emplois et services**
- **Densifier et intensifier l'urbanisation le long des axes structurants**

A l'échelle locale, une logique d'aménagement multifonctionnelle est ciblée, facilitant les déplacements courts en modes actifs.

1.3.4. Développer l'approche servicielle de la mobilité

▪ S'appuyer sur le numérique au service des mobilités très haut débit sur tout le territoire

L'arrivée du numérique a grandement affecté notre conception des déplacements. S'il offre accès à de nouveaux services, le déploiement du très haut débit est surtout une opportunité pour questionner ses besoins de déplacement, notamment pour les motifs administratifs (téléchargement d'actes administratifs) et de travail (télétravail).

- Etudier l'opportunité d'enrichir la centrale de mobilités régionale JVMalin dans le cadre de l'ouverture des données de transport public ;
- Développer de nouvelles applications / sites internet d'informations multimodales (transport, covoiturage, offre de stationnement en parking).

▪ Déployer des services d'aide à la mobilité alternative

- Déployer des bornes de recharge dans les parkings en structure du cœur d'agglomération, facilitant ainsi l'usage de véhicules électriques ;
- Réaliser une maison des services à la mobilité dans l'enceinte de la gare rénovée (information sur les offres de mobilité, location / réparation de vélo) ;
- Soutenir le développement du covoiturage par l'aménagement d'aires.

1.4. Un territoire au cœur de la transition écologique et solidaire, qui insuffle de la qualité et de l'innovation dans les projets urbains et les constructions

L'innovation, l'expérimentation architecturale et la qualité environnementale sont à favoriser sur le territoire dans le respect des paysages et identités locales.

1.4.1. Des droits intangibles pour tous

Toute opération de construction ou d'aménagement devra respecter un certain nombre de droits destinés à garantir à chacun des conditions de vie agréables et justes :

- **L'accessibilité aux logements neufs, locaux et à tout espace ou bâtiment ouvert au public pour les personnes à mobilité réduite**
- **L'intimité à l'intérieur de son logement qui implique une isolation suffisante sur le plan acoustique pour être protégé des bruits du voisinage**
- **Le droit à la lumière naturelle**
- **Des espaces collectifs de jeux et de détente en proximité immédiate de nouvelles opérations**

1.4.2. Les devoirs des constructeurs et des aménageurs

La modération de la consommation foncière et l'ambition de transition énergétique renforcent l'enjeu de généralisation des exigences de qualité dans les opérations avec des projets qui doivent répondre aux ambitions d'aménagement de l'agglomération :

- **La prise en compte du contexte urbain et naturel**

Chaque site est porteur d'une histoire, d'une identité qui se caractérise par des modalités d'implantation du bâti, un style architectural, une présence plus ou moins forte de la végétation, etc.

- Prendre en compte cette identité afin de réaliser un projet qualitatif qui s'insère dans son environnement et évite une banalisation du paysage par la forme urbaine, le type de construction ou les aménagements routiers ;
- Encourager la conception de projets urbains, architecturaux et paysagers.

- **La mixité de fonction**

- Les projets favoriseront la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, équipements, loisirs, activités...) en tenant compte des fonctions présentes à proximité ;
- Une part de logements sociaux pourra aussi être exigée dans certains secteurs afin d'encourager la diversification du parc de logements.

- **La protection de la ressource en eau**

- Limiter la consommation d'eau potable, les rejets d'eaux usées et privilégier un système séparatif pour l'évacuation des effluents ;
- Pour les eaux pluviales, les projets d'aménagement ou de construction ne devront pas augmenter la quantité

d'eaux de ruissellement rejetées à l'aval, par rapport à la situation antérieure.

- **Une gestion efficace des réseaux d'énergie et de communication numérique**
 - Faciliter les raccordements et faire face aux nouveaux besoins ;
 - Valoriser les réseaux de chaleur urbains.
- **Des espaces verts de qualité qui contribuent à la climatisation des espaces publics**
 - Adapter les espaces verts aux fonctions attendues sur chaque opération d'ensemble : repos, détente, loisirs, jeux pour enfants, découverte de la nature etc., en prenant en compte le caractère multifonctionnel de certains lieux ;
 - Choisir les végétaux parmi les essences locales ou adaptées au climat et au sol.
- **Une gestion et un traitement des déchets facilités**
 - Intégrer de manière qualitative, les besoins de cette gestion, notamment le tri, dans la conception du bâti et des projets urbains ;
 - Valoriser tant que possible sur site les déchets issus des démolitions et constructions afin de réduire le volume mis en décharge.
- **La prise en compte des vestiges archéologiques et du patrimoine**

Le sous-sol de l'agglomération est riche de nombreux vestiges archéologiques. Selon le service régional de de l'archéologie, plus de 400 sites archéologiques sont inventoriés sur la Communauté d'agglomération et les communes de Blois, Villebarou et Cour-Cheverny font l'objet d'un arrêté de zonage. Leur prise en compte dès l'amont est indispensable à la réalisation de projets.

1.4.3. Promouvoir un bâti durable et performant sur le plan énergétique

Dans un contexte où le résidentiel est le deuxième secteur le plus émetteur de gaz à effet de serre derrière le transport, la mise en œuvre de formes urbaines moins consommatrices d'énergie (individuels groupés, collectifs, orientation bioclimatique des constructions) et la recherche d'une meilleure performance énergétique des bâtiments dans le neuf comme dans l'ancien font partie des priorités portées par le projet.

- **Tous les dispositifs permettant une bonne efficacité énergétique des bâtiments pourront être étudiés : efficacité de l'enveloppe de construction, exposition, modes de production d'énergie... jusqu'à viser la construction à énergie positive. Les bâtiments publics ont à ce titre un devoir d'exemplarité**
- **Permettre une rénovation énergétique adaptée au parc existant**
- **L'intégration des dispositifs à énergie renouvelable (panneaux solaires et photovoltaïque, éolienne de toit...) sera encouragée en recherchant une intégration harmonieuse au bâti traditionnel et globalement à leur environnement**

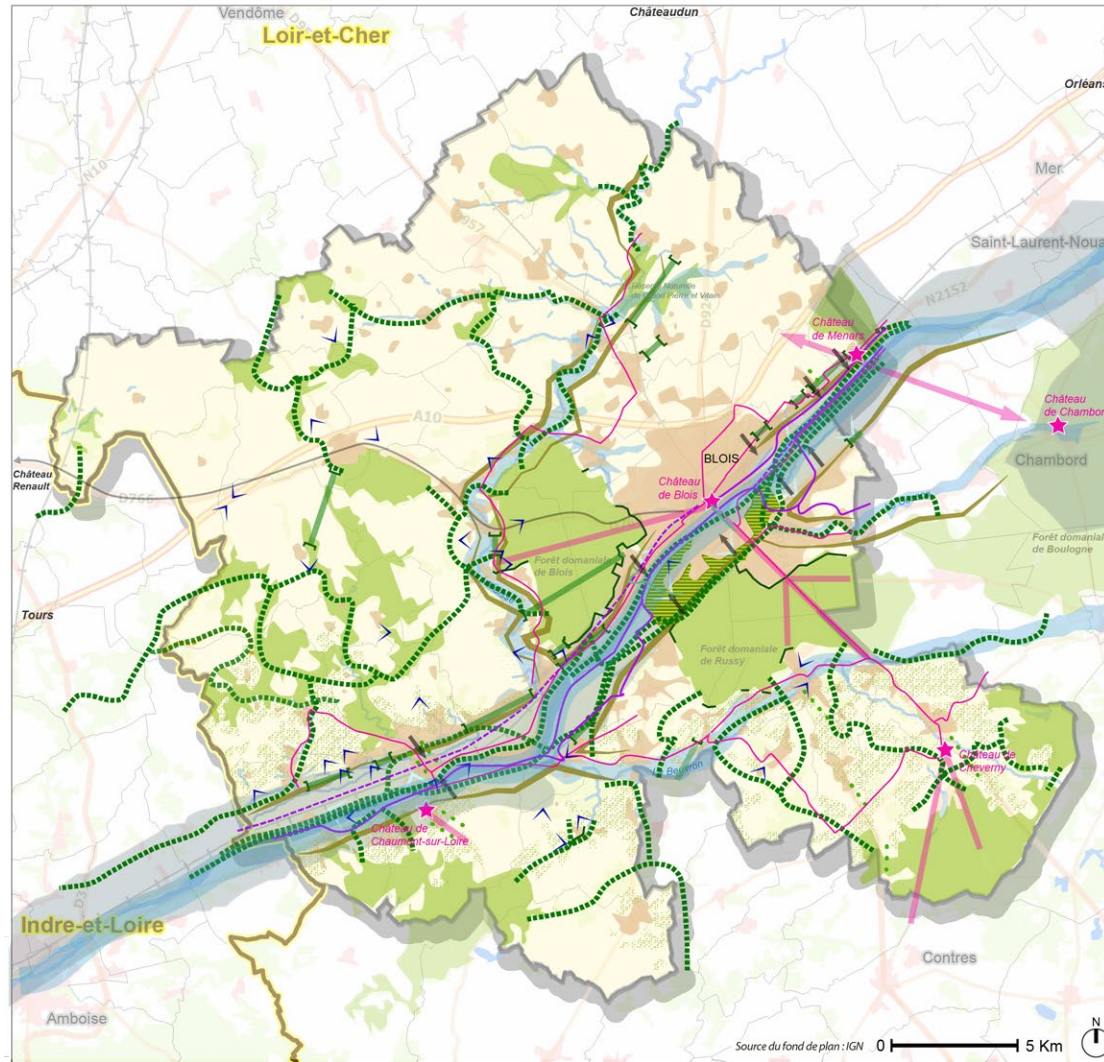
1.4.4. Les modes actifs, vecteurs de transition écologique

Les modes actifs ou modes doux sont des modes à encourager et à privilégier pour les déplacements de proximité du quotidien et de visite du territoire. La présence de la Loire à Vélo est une opportunité forte pour le territoire. En s'appuyant sur cette colonne vertébrale et en hiérarchisant les orientations du Schéma Directeur Cyclable, Agglopolys doit :

- **Poursuivre le maillage d'un réseau cyclable sécurisé et continu**

- **Accélérer la transition d'une infrastructure de loisirs vers une infrastructure de déplacements du quotidien à deux échelles : à l'échelle de l'agglomération (liens entre Blois et les pôles relais) et à l'échelle locale (espace du quotidien)**
- **Aménager les franchissements aisés de la Loire à Blois, Chaumont-sur-Loire, la Chaussée Saint-Victor et Veuzain-sur-Loire**
- **Résorber les points qui constituent des coupures ou des zones de dangerosité : ronds-points, voie ferrée, A10 et routes départementales**
- **Travailler de façon très qualitative le lien avec les gares, notamment Blois-Chambord pour répondre aux impératifs de déplacements touristiques et du quotidien**
- **Rééquilibrer le partage de l'espace public permettant des déplacements agréables, sécurisés et continus pour les cyclistes et piétons**
- **Optimiser l'offre de stationnement sur voirie et pacifier les voies de circulation** (les zones 30, zones de rencontre, aires piétonnes sont des outils à mobiliser dans cette perspective)
- **Aménager des continuités piétonnes entre les zones résidentielles et les pôles générateurs de déplacement locaux** (par exemple entre les lotissements et les écoles, de façon à faciliter les trajets à pied)

Un territoire qui se développe dans le respect de ses identités patrimoniales et paysagères



1. PRÉSERVER NOS PAYSAGES, UN FORMIDABLE ATOUT

- Un axe ligérien identifié au patrimoine mondial de l'UNESCO
- Poursuivre la valorisation de la Loire et préserver les coteaux et grandes crêtes paysagères des vallées
- > Protéger les lignes de crêtes et coteaux boisés
- > Protéger les coupures d'urbanisation
- Mettre en scène le patrimoine en valorisant
- > Les vues remarquables
- > Les covisibilités majeures du Val de Loire
- > Les perspectives aux abords des principaux châteaux
- > Les alignements d'arbres remarquables
- > Les itinéraires de découvertes
- La Loire à Vélo
- Les routes touristiques
- Les routes paysages
- Mener une véritable politique de mise en valeur du patrimoine bâti historique et culturel à la hauteur de la renommée du Val de Loire
- > Protéger les éléments patrimoniaux paysagers identitaires des communes
- > Préserver le petit patrimoine naturel et construit lié à l'eau

2. VALORISER ET PROTÉGER LES ESPACES AGRICOLES

- Préserver par la maîtrise du foncier
- > Les espaces agricoles
- > Les espaces naturels
- Créer un Parc Agricole Naturel et Urbain

3. PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE AU SERVICE DE LA BIODIVERSITÉ

- Protéger les principaux réservoirs de biodiversité
- > Les principaux espaces boisés domaniaux et communaux ainsi que leurs lisières
- > Les principaux cours d'eau
- Définir des protections permettant le maintien et le renforcement de la fonctionnalité des corridors écologiques

2. AXE 2 : UN TERRITOIRE QUI AFFIRME UNE ATTRACTIVITE PORTEE PAR LE CŒUR D'AGGLOMERATION ET SOUTENUE PAR L'ENSEMBLE DES COMMUNES

2.1. Un territoire au cœur de dynamiques extérieures qui doit conforter son attractivité

2.1.1. Conforter Blois comme porte d'entrée majeure du territoire

Le territoire est structuré autour de sa ville centre, Blois, et plus largement autour du cœur d'agglomération. Blois perd actuellement des habitants, pourtant l'attractivité du territoire passe par la capacité de rayonnement de sa ville centre qui doit donc conforter son rôle de porte d'entrée du territoire en s'appuyant notamment sur ses infrastructures existantes.

Le projet gare est l'opportunité de constituer une véritable centralité et une entrée de territoire qualitative à la fois urbaine, économique et touristique. Il a donc des vocations multiples :

- **Le développement d'un pôle multimodal et tertiaire structurant autour d'un pôle d'échange multimodal**

Porte d'entrée du territoire, ce nœud stratégique structurera le système de transports en améliorant l'articulation entre les différents modes (train, bus, vélo, marche à pied).

- **Une porte d'entrée touristique en valorisant et développant des liaisons en direction des sites touristiques emblématiques du territoire**
- **Une centralité urbaine mixte porteuse d'animation**

Le projet vise la mixité des fonctions urbaines en favorisant l'implantation d'équipements (Institut National des Sciences Appliquées – locaux d'enseignement et gymnase), de services et d'espaces d'accueil aux entreprises pour renforcer son rôle de centralité. Le parti pris du projet est d'œuvrer en faveur d'une intensification urbaine qui assure une qualité de vie au quotidien avec des espaces publics de qualité et des formes urbaines contemporaines innovantes qui fassent du quartier gare une vitrine pour l'ensemble du territoire.

2.1.2. Les « Portes du territoire », lieux de convergence de l'aménagement du territoire et de l'intermodalité

La stratégie multimodale souhaitée par Agglopolys s'appuie sur la notion de portes du territoire, lieux de connexion entre le cœur d'agglomération, les pôles relais et les villages. Ces portes sont d'envergure régionale voire nationale (gare de Blois – Chambord, échangeur sur l'A10) ou locale, voire départementale (pôles relais, gare d'Onzain-Chaumont, carrefour de la Patte d'Oie). Elles sont des lieux de mises en relation des hommes et des territoires, des pivots permettant l'articulation des espaces ruraux, périurbains et urbains.

- **Organiser les portes de territoire, lieux d'interconnexion et d'échanges multimodaux**
- **Valoriser l'aérodrome du Breuil pour le transport de marchandises et les activités touristiques (tourisme d'affaires et de loisirs)**

2.1.3. Conforter l'offre d'enseignement supérieur

Il s'agit de poursuivre les actions et de :

- **Permettre l'arrivée de nouvelles filières au sein du pôle d'enseignement supérieur en lien avec les spécificités du territoire**
- **Inscrire l'ensemble des sites de formations et recherche dans le développement urbain en leur offrant des conditions propices à leur ancrage**
- **Développer les filières de formation et les partenariats en synergie avec les entreprises du territoire**
- **Promouvoir une démarche de mutualisation entre recherche, entreprises et enseignement supérieur et renforcer la mise en réseau d'acteurs**
- **S'assurer de la suffisance de l'offre de logements étudiants en corrélation avec les capacités d'accueil des établissements d'enseignement supérieur**

2.1.4. Améliorer l'accès aux zones d'emploi

Le tissu économique de l'agglomération se caractérise par une concentration des entreprises en cœur d'agglomération en particulier sur le secteur nord à proximité de l'échangeur autoroutier de l'A10. La vocation résidentielle étant plus marquée au sud de la Loire, cette concentration entraîne des flux de déplacements importants.

Ainsi, 24% des actifs venant travailler sur l'agglomération se déplacent selon un axe Nord – Sud et privilégient à 83% la voiture ce qui explique la nécessité d'améliorer l'accès aux zones d'emplois et de faciliter la liaison nord sud de l'agglomération.

Face à cette problématique, l'agglomération fait le choix de :

- **Poursuivre le développement des déplacements alternatifs pour accéder aux zones d'emplois en améliorant les traversées de la Loire et des coupures urbaines, les liaisons entre les territoires périurbains et ruraux et le rabattement aux pôles relais**
- **Développer une stratégie d'aménagement cohérente en termes de répartition d'emplois/habitat avec un renforcement de l'emploi et de l'habitat au nord du cœur d'agglomération et un confortement au sud**
- **Mener des projets d'amélioration de la desserte routière et d'accès aux zones d'activité en lien avec le Conseil départemental : reprise du giratoire de la Patte d'Oie à Saint-Gervais-la-Forêt, réalisation d'une voie de contournement et de desserte des zones d'activités sur la commune de La Chaussée Saint-Victor**
- **En fonction des résultats de l'étude d'opportunité et de faisabilité d'amélioration de la desserte de l'agglomération par l'A10, faire évoluer la stratégie de développement et d'aménagement du territoire**

2.1.5. Qualifier les entrées de ville et de village

La qualité des entrées de ville du territoire est hétérogène : certaines réalisent bien la transition espace bâti / espace agricole et naturel tandis que d'autres conduisent à une véritable rupture entre les constructions et l'espace ouvert nuisant à l'image urbaine de certains secteurs.

Il s'agit de :

- **Mettre en œuvre un projet de requalification des entrées de ville peu qualitatives afin d'assurer une transition douce entre l'espace agricole et l'espace bâti (aménagement, végétalisation du site : massifs boisés, haies, alignements d'arbres...)**
- **Favoriser la requalification et la restructuration des zones commerciales existantes et y maîtriser l'affichage publicitaire (règlement local de publicité)**
- **Eviter les extensions urbaines positionnées en entrée de ville ou organiser leur développement (en termes d'implantation des bâtiments, de stationnement, de végétalisation, d'aspect extérieur des constructions...)**

2.2. Un développement économique dynamique et durable

2.2.1. S'engager sur un objectif d'emploi ambitieux qui affirme le positionnement de l'agglomération en tant que principal bassin d'emploi du Loir-et-Cher

L'Agglomération a l'ambition d'accroître sa croissance démographique afin d'améliorer l'équilibre générationnel de sa population. L'accueil de jeunes actifs qui travaillent et résident sur son territoire est donc une priorité qui implique tant d'offrir des conditions de résidentialisation répondant aux besoins de ces jeunes ménages que de renforcer le dynamisme économique et la création d'emplois sur le territoire.

Ainsi, **l'objectif est de préserver les emplois existants et de créer 6 750 emplois à l'horizon 2037, correspondant à une croissance de 0,9% par an.** Cette évolution, équivalente à celle de l'emploi salarié privé en 2016 à l'échelle du Loir-et-Cher, est cohérente avec le positionnement de l'agglomération en tant que premier bassin d'emploi du département.

2.2.2. Structurer une offre foncière et immobilière adaptée aux besoins des entreprises

Avec plus de 1 000 ha de zones d'activités occupées à près de 90%, Agglopolys doit veiller à conserver un portefeuille foncier diversifié, afin de pouvoir accompagner le parcours résidentiel de ses entreprises et saisir les opportunités de projets exogènes.

Le projet s'engage donc à :

- **Hiérarchiser la stratégie d'accueil prenant appui sur un cœur d'agglomération renforcé, puis sur les pôles relais afin de rapprocher les bassins de vie et d'activités économiques et limiter les besoins de mobilité liés à l'emploi :**
 - Moteur économique du territoire, **le cœur d'agglomération dont la ville-centre de Blois est le secteur préférentiel de développement** des entreprises tertiaires, industrielles et des filières innovantes à forte capacité de développement ;
 - **Le développement de nouveaux parcs d'activités** se ferait lui en priorité :
 - sur le quadrant nord-est du territoire en prolongement du parc des Châteaux à moyen terme ;
 - sur le quadrant nord-ouest à long terme au regard notamment de l'étude d'opportunité et de faisabilité d'amélioration de la desserte de l'agglomération par l'A10.
 - **Le maintien d'une offre foncière de proximité principalement à vocation artisanale est souhaité en priorité sur les pôles relais et équipés.**

- **Permettre le développement d'activités artisanales compatibles avec l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine sur l'ensemble du territoire en travaillant notamment sur la reconversion de friches**
- **Développer une offre d'accueil diversifiée et innovante permettant d'accueillir les grands groupes et Petites et Moyennes Entreprises (TPE - PME) et de répondre à l'évolution de leurs besoins : pépinières d'entreprises, bâtiments d'activités, ateliers relais, etc.**

ZOOM : LES ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR NORD

Ce secteur s'étend sur les communes du cœur d'agglomération situées au nord de la Loire et concentre de forts enjeux : développement économique et agricole, préservation de la biodiversité, protection/requalification des paysages, développement de l'habitat, amélioration des déplacements... C'est prioritairement sur ce secteur stratégique que repose les ambitions d'un développement harmonieux, solidaire et durable, trouvant le juste équilibre entre valorisation du cadre de vie et développement urbain. L'objectif est d'accéder à une plus grande attractivité, de rééquilibrer l'offre en logements, de créer de l'emploi et de créer les conditions nécessaires à l'essor démographique attendu.



- **Développer et valoriser ce poumon économique majeur pour créer de l'emploi**
 - Optimiser les zones d'activités et faciliter le renouvellement urbain ;
 - Permettre une mixité de fonctions compatibles et encadrer les mutations pour limiter les conflits d'usage ;
 - Pérenniser l'activité agricole périurbaine et permettre la diversification des activités ;
 - Favoriser la croissance endogène des entreprises et l'implantation d'entreprises créatrices d'emplois ;
 - Poursuivre le développement des zones d'activités économiques dans le prolongement des zones d'activités existantes ;
 - Prévoir la stratégie foncière adaptée pour garantir les perspectives de développement vers l'est et vers l'ouest.

▪ **Encourager un aménagement qualitatif de ce secteur stratégique**

- Encourager l'émergence de projets innovants et de l'architecture contemporaine qualitative garantissant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant ;
- Reconquérir la qualité paysagère et écologique et maintenir les coupures vertes ;
- Prévenir de la banalisation des formes urbaines et respecter la structure urbaine identitaire, les vues, les perspectives, les silhouettes, les éléments remarquables... ;
- Requalifier les entrées de ville, réparer les linéaires dégradés ;
- Porter une attention particulière au traitement des portes d'entrées, des lisères urbaines, des routes paysages et touristiques pour donner à voir le territoire ;
- Intégrer les grandes infrastructures et notamment la traversée du territoire par l'A10 en réalisant des espaces de transition à forte dominante paysagère ;
- Encourager la qualité du traitement des espaces privés visibles du domaine public, notamment l'interface publique/privée.

▪ **Améliorer la qualité de vie des actifs et des habitants**

- Faire évoluer les formes urbaines en respectant l'identité du secteur et les ambiances, la trame paysagère et écologique, la préservation d'espaces de respiration ;
- Permettre aux habitants de chaque commune un parcours résidentiel complet afin de mieux retenir/attirer les jeunes ménages et familles et de garantir le bien vieillir ;
- Permettre et encadrer l'ouverture des nouvelles zones d'habitat ;
- Proposer une réflexion sur la densité de logements dans les projets nouveaux et les quartiers desservis en transport en commun, encourager les projets compacts économes en foncier ;
- Préserver l'environnement en diminuant les impacts environnementaux des aménagements ;
- Encourager la performance environnementale du bâti existant, l'implantation bioclimatique dans les projets ;
- Améliorer les mobilités alternatives à la voiture au profit des habitants, des actifs et des élèves dans leur déplacements réguliers et quotidiens.

2.2.3. Maîtriser l'évolution des zones en encadrant les mutations

Ces dernières années, la tendance est à la mutation de zones d'activités industrielles et artisanales particulièrement bien situées et lisibles le long d'axes passants, en espaces commerciaux. Ces mutations engendrent des problématiques de raréfaction du foncier économique, de déséquilibre de l'offre commerciale sur le territoire et des difficultés de circulation et de stationnement en raison de l'augmentation des flux de véhicules particuliers sur des zones qui n'étaient pas prévues au départ pour accueillir du commerce.

- **Encadrer l'implantation de commerces sur les zones d'activités industrielles et artisanales du cœur d'agglomération tout en garantissant une certaine mixité sur la zone (artisanat, industrie, bureaux)**
- **Mener une réflexion sur l'aménagement des zones ayant subi une mutation vers le commerce en termes de desserte, de stationnement, de signalétique et de services à mettre en place**
- **Encadrer la mixité fonctionnelle des zones d'activités en lien avec la vocation existante**
- **Délimiter les secteurs sur lesquels doivent être privilégiés les nouveaux développements commerciaux en cohérence avec le Document d'Aménagement Commercial du SCOT**

2.2.4. Améliorer la qualité des zones d'activités économiques et leur fonctionnement

Le renouvellement des parcs d'activités et leur insertion qualitative (architecture, traitement des abords, gestion...) notamment au niveau des entrées de villes et le long des axes touristiques doivent être engagés pour améliorer le cadre de vie des habitants et usagers et favoriser l'attractivité de l'agglomération. S'engager dans cette reconquête signifie :

- **Optimiser et restructurer le tissu urbain des parcs d'activités en densifiant les zones, en favorisant la requalification des friches et en permettant la mutualisation des espaces de stationnement pour limiter la consommation d'espace.** Cette exigence d'optimisation doit se conjuguer avec les exigences de développement économique des entreprises qui doivent pouvoir envisager et anticiper l'avenir sur leurs sites d'implantation (agrandissement, réaménagement en faveur d'une meilleure fonctionnalité...).
- **Assurer une bonne insertion urbaine et paysagère des parcs d'activités :**
 - Proposer une végétalisation des lieux qui atténue les effets de masse ;
 - Développer des formes bâties et des aménagements qualitatifs qui engagent un effet vitrine ;
 - Veiller à l'aspect des façades avec une préférence pour les matériaux innovants et les couleurs en accord avec l'environnement paysager ;
 - Encourager les toitures végétalisées et tout aménagement limitant l'imperméabilisation des sols ;
 - Veiller à l'intégration des enseignes et des zones de stockage (matériaux, déchets) ;
 - Développer la continuité des modes doux sur ces zones et vers les zones d'habitat.

2.3. Agriculture et viticulture, soutenir les filières locales

Si l'agriculture participe à la préservation et mise en valeur de nos paysages et à la qualité du cadre de vie, c'est d'abord une activité économique majeure.

- **Limiter la consommation d'espaces agricoles et pérenniser au mieux ces espaces afin de donner de la visibilité aux agriculteurs et en particulier aux jeunes qui ont besoin d'exploiter des terres sur le long terme**
- **Accompagner la diversification des activités en lien avec la promotion des produits locaux (vente directe), la filière touristique (gîtes, savoir-faire, spécialités du terroir, visites pédagogiques...) ou la production d'énergie renouvelable (méthanisation...)**
- **Permettre le changement d'usage (gîte, chambre d'hôtes, habitation, artisanat...) des bâtiments agricoles repérés dans le respect de leur identités patrimoniales**
- **Soutenir la diversification de l'agriculture (viticulture, maraîchage)**
 - Le développement d'une agriculture maraîchère, de proximité, est particulièrement souhaitable aux abords des secteurs de tissu urbain, notamment sur le cœur d'agglomération.
- **Soutenir l'agriculture durable et biologique ainsi que la vente aux particuliers pour valoriser les « filières courtes »**
- **Soutenir les filières de valorisation et de transformation des ressources locales, en préservant les Appellations d'Origine Contrôlée viticoles et caprines**
- **Permettre le maintien et le développement des sites d'exploitation**
 - Les projets de développement doivent tenir compte des principes d'éloignement et éviter l'urbanisation à proximité des sites d'exploitations pérennes.
- **Veiller à ne pas entraver les circulations agricoles essentielles et l'accès au site d'exploitation**

Les aménagements de centre-bourgs et futurs projets doivent :

- Prendre en compte la circulation des engins agricoles ;
- Préserver les accès aux exploitations.

Les actions de sensibilisation et de communication avec les habitants sont souhaitables afin d'assurer une bonne cohabitation avec le monde agricole.

- **Renforcer la protection des espaces agricoles qui présentent un potentiel agronomique en concertation avec le monde agricole**

- Etudier l'opportunité d'instituer des Zones Agricoles Protégées (ZAP) prioritairement sur les secteurs concernés par de fortes pressions urbaines tel que le cœur d'agglomération.

2.4. Un fort potentiel touristique à valoriser

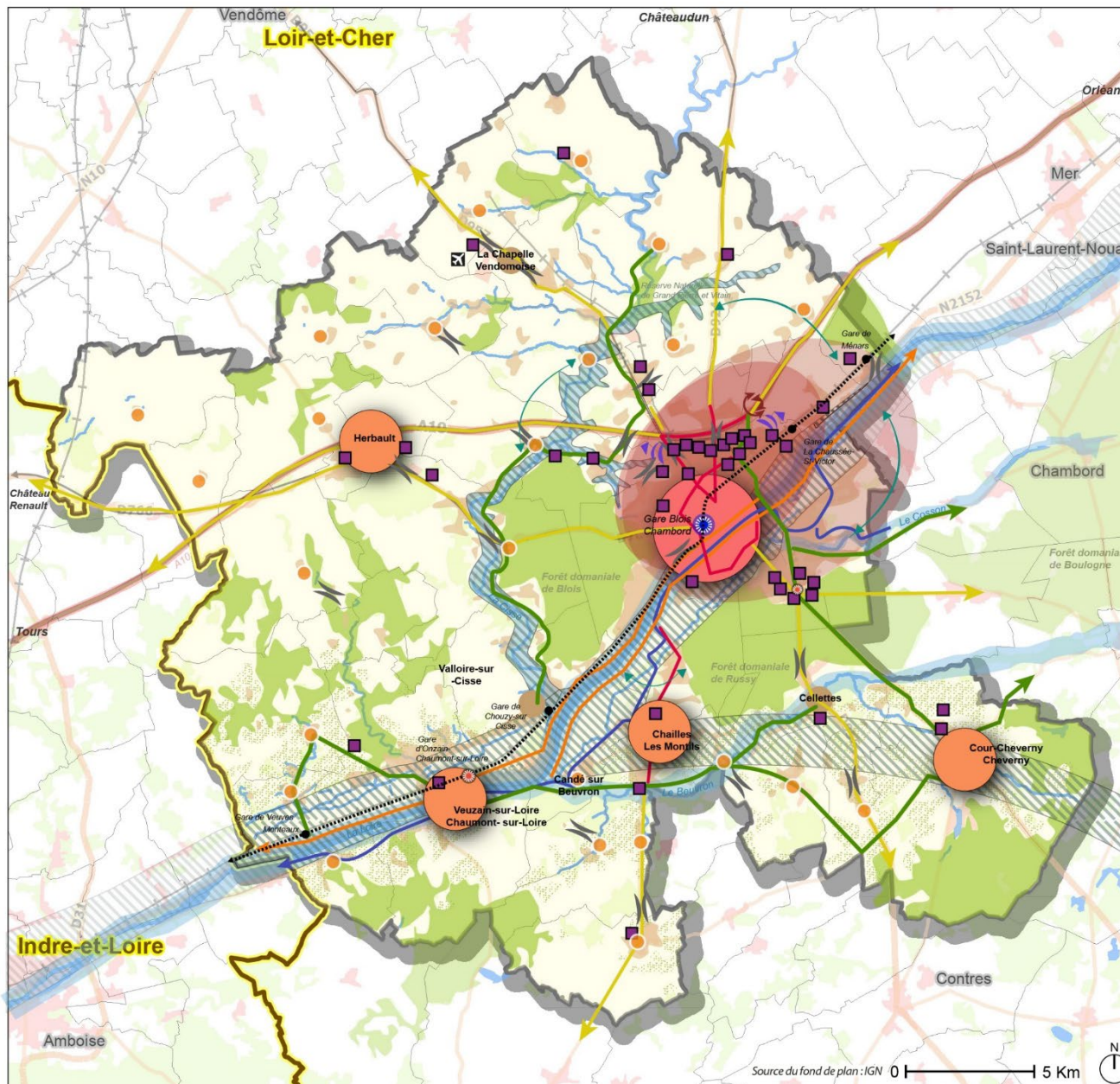
Agglopolys dispose d'une offre touristique à fort rayonnement. Avec les châteaux de Blois, Cheverny, Chaumont-sur-Loire et son festival des jardins, 4 des 7 sites régionaux accueillant plus de 150 000 touristes sont présents sur le territoire.

Les acteurs du tourisme ont souhaité, ces dernières années, valoriser l'alliance exceptionnelle de patrimoines bâtis, naturels, culturels, et de bien-vivre à la française tout en diversifiant leur offre et leur image : Blois, avec la Maison de la Magie, Cheverny avec l'univers de Tintin, le Festival des Jardins à Chaumont-sur-Loire, doublé désormais d'un Centre d'art contemporain dédié à la Nature...

Si le projet touristique s'inscrit bien dans la dynamique du Val de Loire à travers la renommée de ces sites d'exception et leur promotion, le territoire souhaite continuer à diversifier son offre et étendre son rayonnement à l'ensemble du territoire.

- **Conforter et développer l'offre d'hébergement touristique (hôtellerie et hôtellerie de plein-air) pour répondre à la diversité des demandes en particulier l'hébergement haut de gamme**
- **Développer des structures d'hébergement touristique (aire de camping-car) et de nouveaux types d'hébergement : insolites (roulotte, cabane dans les arbres...), éphémères, innovants, éco-responsables et attractifs**
- **Valoriser le potentiel touristique nature et de loisirs en particulier sur le Val de Loire et la vallée de la Cisse**
- **Valoriser les axes de découvertes du territoire (les axes routiers majeurs, les routes paysages et touristiques)**
- **Favoriser les synergies avec l'agriculture, l'artisanat et le terroir (notamment les Appellations d'origine contrôlée) : vente directe, ateliers de dégustation, ferme pédagogique...**
- **Soutenir l'organisation d'événements culturels en complément de l'offre patrimoniale**
- **Garantir la qualité de l'offre cyclable et développer l'offre de loisirs (baignade, jeux...) et les services le long ou à proximité de l'itinéraire de la Loire à vélo**
- **Faciliter l'accès des touristes au territoire tant par l'A10, les gares ou l'aéroport**
- **Souligner la qualité des potentiels touristiques du territoire en valorisant les labels tels que le label « station classée de tourisme » sur la commune de Cheverny ou encore le label ville d'art et d'histoire sur Blois**

Un territoire qui affirme une attractivité portée par le Cœur d'Agglomération et soutenue par l'ensemble des communes



1. UN TERRITOIRE AU COEUR DE DYNAMIQUES EXTERIEURES QUI DOIT CONFORTER SON ATTRACTIVITE

Des « Portes de territoire » comme lieux de convergence de l'aménagement et de l'intermodalité :

D'envergure régionale voire nationale :

- la gare de Blois-Chambord
- l'échangeur de l'A10

D'envergure locale voire départementale :

- les pôles relais
- la gare d'Onzain - Chaumont-sur-Loire et le carrefour de la Patte d'Oie

Conforter l'offre d'enseignement supérieur et l'ancrage des établissements

Qualifier les entrées de ville et villages peu qualitatifs

Valoriser l'aérodrome du Breuil

Un cœur d'agglomération renforcé au nord (emplois/habitat) / conforté au sud

2. UNE OFFRE FONCIERE ET IMMOBILIERE ADAPTEE AUX BESOINS DES ENTREPRISES

Les secteurs préférentiels de développement :

Le Cœur d'agglomération dont Blois pour les entreprises tertiaires, industrielles structurantes

Pour le développement de nouveaux parcs d'activités :

- Le quadrant nord-est à moyen terme
- Le quadrant nord-ouest à long terme en fonction de l'étude d'opportunité et de faisabilité d'amélioration de la desserte de l'agglomération par l'A10

Le maintien d'une offre foncière de proximité principalement à vocation artisanale

en priorité sur les pôles relais et sur les pôles équipés

Maîtriser l'évolution des zones le long d'axes passants en encadrant les mutations

Améliorer la qualité des zones d'activités / Optimiser leur tissu urbain

3. AGRICULTURE ET VICULTURE, SOUTENIR LES FILIERES LOCALES

Préserver le foncier agricole / Soutenir les filières de valorisation et de transformation des ressources locales, avec une attention particulière pour les AOC viticoles et caprines

Maintien des terres AOC en zone agricole

4. UN FORT POTENTIEL TOURISTIQUE A VALORISER

Développement touristique et de loisirs / Valorisation patrimoniale autour des grands axes

Valorisation des axes de découvertes :

- Route paysage
- Route touristique
- Route « vitrine » urbaine
- Route « vitrine » rurale
- Loire à vélo

La boucle de découverte

3. AXE 3 : UN TERRITOIRE QUI CONFORTE SES POLARITES, DES ROLES SPECIFIQUES POUR CHAQUE COMMUNE AU SERVICE D'UNE STRATEGIE GLOBALE

Le développement de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys s'articule autour :

- **D'un cœur d'agglomération** constitué de 9 communes dont la ville-centre, Blois, qui catalyse la majorité du développement pour restaurer une attractivité. Le cœur d'agglomération a vocation à rayonner sur l'ensemble du territoire et répondre aux besoins d'équipements structurants ;
- De **4 pôles relais** (Herbault, Veuzain-sur-Loire - Chaumont-sur-Loire, Chailles - Les Montils, Cour-Cheverny - Cheverny) et de **3 pôles équipés** (La Chapelle-Vendômoise, Cellettes et Valloire-sur-Cisse) qui irriguent le territoire et présentent des vocations complémentaires (économique, résidentielle, touristique...) ;
- **Des communes périurbaines et rurales** garantes d'un cadre de vie de qualité.

La territorialisation de la production neuve de logements sera ajustée dans le cadre du Programme d'Orientations et d'Action du Programme Local de l'Habitat en fonction des données opérationnelles, tenant compte notamment des contraintes éventuelles, potentialités foncières ou priorités de développements mesurées aux échelles communales.

Dans la durée de vie du PLUI HD, deux Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) successifs seront élaborés. Ces PLH qui sont établis sur une durée de 6 ans feront l'objet d'un bilan à mi parcours (au bout de 3 ans) permettant d'évaluer l'avancement de la réalisation des objectifs habitat et au besoin de rediscuter, d'ajuster et de redistribuer les objectifs de logements.

3.1. Un coeur d'agglomération qui renforce son attractivité autour de sa ville centre – Blois

Les communes du cœur d'agglomération : Blois, Saint-Gervais-la-Forêt, Vineuil, La Chaussée Saint-Victor, Saint-Denis-sur-Loire, Ménars, Villebarou, Fossé et Saint-Sulpice-de-Pommeray.

Locomotive de l'agglomération, le cœur d'agglomération en constitue l'armature principale en termes d'équipements, d'emplois, de logements et de poids démographique avec 65 % de la population de la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys mais aussi 87 % des emplois.

Concentrant près de 65% des emplois de l'agglomération, Blois compte plus de 46 000 habitants. La ville-centre propose à la fois une économie diversifiée et un patrimoine monumental et paysager exceptionnel, moteur de son attractivité touristique. La dynamique culturelle créée autour de ses musées, de ses festivals et des rendez-vous de l'Histoire renforce son rayonnement, tandis que le développement de son enseignement supérieur se confirme.

Malgré ses nombreux atouts, le cœur d'agglomération à l'image de sa ville centre voit sa population reculer sur les dernières décennies, avec un solde des entrants / sortants négatif. L'objectif est d'inverser cette tendance en renforçant son attractivité économique, touristique et résidentielle.

3.1.1. Un cœur d'agglomération qui se renforce à travers le développement d'une offre nouvelle de logements : +/- 70 % de l'ensemble de la production d'Agglopolys

- **Produire +/- 6 200 logements sur le cœur d'agglomération, sur la durée du PLUI HD 2022 – 2037, soit plus de 400 logements par an**
- **Tendre vers un objectif de production de plus de 50 % sur Blois**
- **Développer une offre d'accession en direction des familles sur le Cœur d'Agglomération et en particulier sur la ville-centre :**
 - Viser des opérations de qualité et à coût maîtrisé (accession aidée, projet d'acquisition sur des petites ou moyennes parcelles...) ;
 - Développer les projets innovants qui travaillent notamment les formes d'habitat intermédiaire voire évolutives, d'habitat individuel dense, d'habitat participatif et intergénérationnel ;
 - Maintenir la part du locatif social sur Blois, qui représente aujourd'hui 36 % des résidences principales sous réserve d'une mesure régulière de l'intensité des besoins.

3.1.2. Optimiser le développement urbain et prévoir des extensions au plus près des services et de l'emploi

- **Renouveler l'offre en construction neuve au plus près des services et de l'emploi et accompagner les projets stratégiques (mobilisation du foncier, montage des opérations, ingénierie...)**
- **Réaliser le développement urbain en priorité en optimisation du tissu urbain (notamment sur le secteur gare de Blois et les continuités urbaines majeures)**
- **Privilégier les secteurs les mieux desservis par les transports en commun pour réaliser les extensions urbaines nécessaires**

A l'échelle du cœur d'agglomération :

- **Renforcer l'habitat sur les communes situées au nord de l'axe ligérien en lien avec le renforcement des zones d'emplois du cœur d'agglomération**
- **Conforter l'offre résidentielle et l'offre d'emplois au sud de l'axe ligérien**

Sur la ville centre de Blois :

- **Optimiser la ville**
 - Développer la ville en accordant la priorité au renouvellement urbain, à la densification, à la reconquête des friches et à la réduction de la vacance ;
 - Renforcer la centralité blésoise en élargissant le centre-ville (secteur Laplace, secteur Gare, Médicis, secteur Maunoury...) et en tirant parti du franchissement de la voie ferrée vers le parc de l'Arrou ;
 - Encadrer l'urbanisation du secteur des Grouëts afin de respecter le caractère paysager du site et les contraintes techniques (relief, assainissement...) ;
 - Permettre l'évolution et l'adaptabilité des logements contraints par le risque inondation ;
 - Renforcer la fonction résidentielle du centre-ville (développer l'habitabilité du parc ancien).

- **Concevoir les opérations d'extensions dans un souci d'exemplarité environnementale**
 - Prévoir des secteurs d'extension pour répondre aux besoins en logements (Villiersfins et Saint-Georges, Gutenberg ...) en trouvant un juste équilibre entre densité, qualité de vie et limitation de l'imperméabilisation des sols.

ZOOM : Des opérations à l'œuvre sur le cœur d'agglomération

Plusieurs projets de Zones d'Aménagement Concerté sont lancés sur le cœur d'agglomération :

- **Des projets à dominante d'habitat :**
 - La ZAC des Mézières à Villebarou
 - La ZAC multisites « Les Remondées », « les Terres de la Haute Rue » et « les Bois Jardins » à Vineuil
 - La ZAC de l'Aubépin à Saint-Gervais-la-Forêt
 - La ZAC Saint-Vincent-Gare-Medicis à Blois
 - L'écoquartier Laplace à Blois
 - La ZAC des Coutures à Ménars

Ces opérations stratégiques développeront une offre nouvelle de logements en individuel mais aussi en collectif et intermédiaire notamment sur Blois. Ces projets contribueront au développement de l'offre nouvelle de logements pour **7 % de l'objectif du cœur d'agglomération, soit + de 680 logements.**

- **Une ZAC qui a vocation à accueillir des activités économiques, « Le Parc des Châteaux » sur la commune de La Chaussée Saint-Victor.**

3.1.3. Soutenir l'objectif de mobilité alternative

- **Une évolution raisonnée du réseau de transport en commun actuel**
 - Améliorer les fonctionnements des liaisons nord-sud ;
 - Optimiser l'offre sur les lignes structurantes et aménager des haltes multimodales sur des nœuds stratégiques urbains ;
 - Engager des aménagements de voiries permettant régularité et performance du réseau de transport collectif ;
 - Rééquilibrer le partage de la voirie en favorisant la place des transports en commun dans l'espace public ;
 - Prévoir l'extension des dessertes actuelles en fonction des besoins et des projets de développement.
- **Contribuer à l'amélioration de la desserte ferroviaire le long de l'axe ligérien et vers Paris et améliorer les conditions d'intermodalité et de correspondances**
- **Poursuivre le renforcement des aménagements modes doux en cohérence avec le schéma directeur cyclable en axant sur les déplacements du quotidien**
- **Accompagner les évolutions de la logistique urbaine**
 - Contribuer à l'évolution de la flotte de véhicules de livraisons vers des alternatives plus respectueuses de l'environnement (véhicules électriques, vélo cargos...) ;
 - Elaborer un plan de la logistique urbaine en concertation avec les acteurs locaux (CCI, union des commerçants, transporteurs...).
- **Accompagner les entreprises et inter-entreprises, administrations, établissements publics dans l'élaboration de plans de mobilité**

Pour le centre-ville de Blois :

- **Poursuivre la dynamique engagée, cherchant à libérer le stationnement de surface pour les visiteurs / consommateurs**
- **Orienter les actifs vers les parkings souterrains**

3.1.4. Un rayonnement commercial à conforter

Dans un contexte, où la réponse aux besoins courants de la population est jugée de bon niveau, avec notamment une bonne densité de grandes surfaces commerciales, l'ambition est de conforter l'organisation urbaine et commerciale du cœur d'agglomération en renforçant son attractivité :

- **Affirmer et renforcer le centre-ville de Blois par des aménagements qui accompagnent la modernisation, la dynamique commerciale et la qualification des espaces urbains :**
 - Définir un linéaire commercial prioritaire au sein de la centralité sur lequel le changement de destination sera interdit ;
 - Délimiter les secteurs dans lesquels doivent être privilégiés les nouveaux développements commerciaux ;

- Favoriser le développement de projets mixtes, en prévoyant des règles de hauteur des bâtiments permettant la mise en place de locaux d'activités en rez-de-chaussée ;
 - Contribuer à réduire la vacance et permettre de conserver un accès autonome aux logements présents aux étages ;
 - Assurer le rayonnement du projet Carré Saint-Vincent.
- **Renforcer le pôle majeur de Blois 2, situé le long de la route de Vendôme dans le cadre d'une réorganisation offrant un foncier nouveau limité**
 - **Pérenniser la dynamique économique et accompagner la modernisation des pôles Blois nord-est et Blois sud**
 - Prévoir des extensions limitées du foncier à destination commerciale ;
 - Requalifier l'avenue de Châteaudun qui dessert le pôle de Blois nord-est de manière à lui redonner un caractère plus urbain permettant une continuité des modes doux et une sécurisation des arrêts de transport en commun.
 - **Inscrire les pôles de Blois 2, Blois nord-est et Blois sud dans une dynamique de renouvellement**
 - Faciliter les accès et liaisons aux pôles commerciaux et au sein de la zone : prévoir des cheminements piétons dédiés en façade de commerces et au sein des parkings ;
 - Assurer une qualité architecturale suffisante sous tous les angles de vue ;
 - Veiller à la bonne végétalisation des lieux afin d'atténuer les effets de masse sur les grands linéaires ;
 - Rechercher un aménagement qualitatif des espaces de stationnement ;
 - Faciliter la mutualisation des parkings.
 - **Préserver les linéaires commerciaux notamment sur les centres-villes de Blois et Vineuil**

3.1.5. Des équipements et services à conforter ou à accueillir sur le cœur d'agglomération pour concourir à l'attractivité

Le cœur d'agglomération et sa ville centre ont vocation à accueillir des équipements structurants qui sont bénéfiques pour l'image et l'attractivité et profitent à l'ensemble des habitants de l'agglomération.

- **Poursuivre le renforcement des équipements structurants mais aussi accompagner la création et la modernisation des équipements de proximité en cohérence avec le projet de développement**
- **Accompagner notamment les projets de maison de santé et conforter l'offre culturelle sportive et de loisirs**
- **Eviter les équipements déconnectés du tissu urbain sauf contraintes techniques**

3.2. Des pôles relais et équipés qui irriguent leur bassin de vie

Les communes pôles relais : Cour-Cheverny – Cheverny, Chailles – Les-Montils, Veuzain-sur-Loire – Chaumont-sur-Loire et Herbault.

Les communes pôles équipés : La Chapelle-Vendômoise, Cellettes et Valloire-sur-Cisse.

Complétant l'armature urbaine de l'agglomération, les pôles relais et équipés positionnés en étoile autour du cœur d'agglomération ont vocation à rayonner à l'échelle des bassins de vie. Accueillant 17 % de la population et 9% des emplois, ces pôles doivent :

- Renforcer leur attractivité résidentielle en complémentarité du cœur d'agglomération ;
- Jouer un rôle de proximité en termes d'équipements, commerces et services pour les communes alentours contribuant ainsi à limiter les déplacements longues distances des habitants.

3.2.1. Une contribution au développement de l'offre nouvelle de logements de +/- 20% de l'ensemble de la production d'Agglopolys

- **Produire +/- 1 770 logements sur la durée du PLUI HD 2022 – 2037, soit plus de 100 logements par an**
- **Renforcer et diversifier l'offre de logements locatifs aidés et privés**
Il s'agit de maintenir une part des jeunes qui quittent les communes périurbaines, de renouveler la population pour maintenir la fréquentation des écoles et d'être en mesure d'accueillir des salariés en mobilité professionnelle ou des saisonniers.
- **Développer des opérations innovantes qui travaillent notamment les formes d'habitat intermédiaire, d'habitat individuel dense, d'habitat participatif et intergénérationnel**
- **Permettre le maintien à domicile et développer une offre de logements adaptée aux besoins des personnes âgées au plus près des services et des commerces de proximité**

3.2.2.Optimiser les centres-bourgs et permettre des extensions modérées

- **Produire du logement en optimisation des enveloppes urbaines afin de maîtriser la consommation d'espaces agricoles et naturels**
- **Permettre des extensions modérées et qualitatives des centres bourgs**
- **Favoriser dans le cadre des opérations une mixité des fonctions**
- **Privilégier l'implantation des futurs logements à proximité des commerces, services, emplois et/ou à proximité d'une desserte en transports en commun satisfaisante**

3.2.3.Proposer des solutions de déplacements alternatifs

- **Requalifier la gare d'Onzain / Chaumont en tant que porte d'entrée de territoire et encourager le rabattement vers ce pôle multimodal**
- **Contribuer à l'amélioration de la desserte ferroviaire le long de l'axe ligérien et vers Paris et améliorer les conditions d'intermodalité et de correspondances**
- **Contribuer au renforcement et au développement d'une offre interurbaine irriguant le territoire desservant Blois et les pôles relais**
- **Participer à l'amélioration des liaisons avec les centralités extérieures à Agglopolys (Vendôme, Romorantin, Contres, Beaugency, Amboise...)**
- **Développer des services pour faciliter les modes alternatifs : aire de covoiturage...**
- **Renforcer le maillage et les aménagements dédiés aux modes doux :**
 - À l'intérieur des pôles et bi-pôles ;
 - En rabattement sur les pôles relais ;
 - En direction du cœur d'agglomération.

3.2.4. Des centralités commerciales à affirmer sur les pôles relais

- **Pérenniser les sites commerciaux des pôles relais pour répondre aux besoins des habitants de la commune et des communes environnantes en préservant des linéaires commerciaux notamment sur les pôles d'Herbault, de Veuzain-sur-Loire et de Cour-Cheverny**
- **Permettre une modernisation et une extension modérée des grandes et moyenne surfaces existantes**

3.2.5. Des équipements et services à renforcer

Les pôles relais ont vocation à regrouper un ensemble d'équipements et de services de proximité qui apportent une réponse aux besoins quotidiens des habitants du bassin de vie. La commune de la Chapelle-Vendômoise a vocation à jouer ce rôle sur la partie nord de l'agglomération qui ne dispose pas de pôle relais.

- **Réfléchir le renforcement des équipements dans une logique de mutualisation sur les pôles relais constitués de binômes : Cour-Cheverny – Cheverny, Chailles – Les Montils et Veuzain – Chaumont-sur-Loire**
- **Accompagner notamment les projets de maison de santé et développer l'offre sportive et de loisirs de proximité**
- **Eviter les équipements déconnectés du tissu urbain sauf contraintes techniques**

3.3. Des communes périurbaines et rurales garantes d'un cadre de vie de qualité

Les communes périurbaines et rurales accueillent 18 % de la population et 4% des emplois. Elles ont vocation à évoluer selon un rythme maîtrisé suivant l'objectif de maintenir, à minima, leur niveau de population. Leur développement s'articule avec les enjeux de maintien de l'activité agricole et de qualité de vie en préservant les paysages et en pérennisant des équipements et commerces de proximité.

3.3.1. Une contribution au développement de l'offre nouvelle de +/- 10 % de l'ensemble de la production d'Agglopolys permettant à minima le maintien de la population

- **Produire +/- 885 logements sur la durée du PLUI HD 2022 – 2037 soit environ 70 logements par an**

3.3.2. Optimiser les enveloppes urbaines et permettre des extensions urbaines limitées en confortement des bourgs

- **S'appuyer en premier lieu sur les gisements fonciers et bâtis disponibles au sein des tissus urbanisés afin de développer une nouvelle offre résidentielle**
- **Réaliser des extensions urbaines limitées et en priorité sur les communes situées dans l'aire d'influence directe du cœur d'agglomération : Villerbon, Marolles, Saint-Bohaire, Valencisse et**

Saint-Lubin-en-Vergonnois

3.3.3. Encourager une mobilité alternative

- Déployer les solutions de mobilité publique (Transport A la Demande) et mobilité privée (covoiturage) sur chaque territoire selon leur pertinence
- Renforcer le maillage et les aménagements dédiés aux modes doux à l'intérieur des villages et en direction des pôles relais
- Pour les communes situées dans l'aire d'influence du cœur d'agglomération, développer les liaisons douces vers le cœur d'agglomération

3.3.4. Permettre le développement mesuré des équipements nécessaires au bon fonctionnement communal de préférence au sein des enveloppes urbaines

- Eviter les équipements déconnectés du tissu urbain sauf contraintes techniques
- Privilégier la mutualisation des équipements

ZOOM : Un développement maîtrisé au sein des hameaux sur l'ensemble du territoire

Un hameau est constructible s'il est composé au minimum d'une dizaine de constructions isolées et distinctes du bourg ou du village et s'il a une densité suffisante. Au sein des hameaux constructibles, l'urbanisation nouvelle est interdite en dehors de l'enveloppe urbaine existante resserrée (pas de construction possible en « double rideau »).

L'urbanisation nouvelle se réalise sur les dents creuses en tenant compte :

- **Des enjeux environnementaux** : elle est interdite sur des continuités écologiques, des lisières, ou en présence de risques avérés (inondation, mouvement de terrain...) ;
- **De l'activité agricole** : elle préserve les terres de qualité, respecte les distances de réciprocité autour des exploitations et garantit l'accès aux exploitations ;
- **De l'accessibilité** : le développement des hameaux qui sont reliés aux transports en commun et proches des services et commerces seront privilégiés ;
- **Des formes urbaines et architecturales** caractéristiques de chaque hameau.

PLUi-HD Agglopolys – Projet d'Amenagement et de Developpement Durables



● La ville centre : « porte d'entrée » de l'agglomération à travers son projet de renforcement du pôle gare ○

- ### Des projets stratégiques de développement à l'œuvre :

☐ ZAC à dominante d'habitat ☐ Parc d'activité des Châteaux

- Pôles relais ● Pôles équipés

- Des secteurs prioritaires en zones d'aménagement commercial

- ↕ Offre de mobilité pour se rabattre sur le cœur d'agglomération (transports en commun, itinéraires doux, covoiturage...)

- +/- 10% de l'ensemble de la production de logements d'Agglopolys permettant à minima le maintien de la population

- Des extensions urbaines limitées à réaliser en priorité sur les communes situées dans l'aire d'influence directe du cœur d'agglomération

- 46