



PLU DE VENDÔME

## PLU DE VENDÔME :

### repositionnement des friches au cœur de la dynamique d'agglomération

#### CONTEXTE ET ENJEUX

À l'occasion de l'élaboration de son PLU, lancé en 2011, la ville de Vendôme a ouvert un vaste chantier de réflexion afin de travailler à la fois l'économie de l'espace sur l'ensemble du territoire d'une petite agglomération et l'articulation du projet réglementaire avec les secteurs opérationnels intégrant des problématiques de friches et plus largement de renouvellement urbain.

Lancé de manière concomitante à un atlas de la biodiversité, une trame verte et bleue, un Plan Local de Déplacements (PLD), ainsi qu'une Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), le PLU de Vendôme a intégré la démarche AEU à chaque étape de son élaboration. Le projet a été élaboré avec une attention particulière à l'emboîtement des échelles et leur articulation pour la définition d'une stratégie urbaine environnementale, qui permet aujourd'hui de cadrer et encourager le renouvellement urbain du territoire.

#### Territoire concerné et échelle de projet

**Territoire :** ville de Vendôme 16 849 habitants (2011).

**Echelle de Projet :** projet urbain.

#### Type de renouvellement urbain

- Intensification urbaine.
- Reconquête des friches.

#### État d'avancement

- PLU approuvé fin 2013.

#### RÉPONSES APPORTÉES

##### Un diagnostic qui a permis d'évaluer la mutabilité et le potentiel d'évolution des tissus

En deux temps et deux échelles, le diagnostic du PLU a permis de prendre la mesure des dynamiques à l'œuvre localement et ainsi de fixer, via le PADD, des objectifs nuancés par secteur.

Dans un premier temps, le travail a consisté à évaluer la mutabilité des tissus au regard de leurs caractéristiques propres : celles du bâti (état, valeur patrimoniale,...), celles des espaces extérieurs (valeur environnementale, d'usage,...), géométrie du parcellaire, densité et potentiel de densification, et enfin, dynamiques sociodémographiques.

Cette analyse ne suffisant pas à qualifier le potentiel d'évaluation, la réflexion s'est poursuivie dans un second temps à l'échelle du territoire en caractérisant ces tissus au regard de leur positionnement dans le système urbain (polarités, paysage, déplacement,...) et dans le contexte environnemental global (sensibilité des espaces, valeurs agronomiques des sols, réservoirs de biodiversité,...).

##### Un PADD qui a orienté en conséquence les espaces de développement

Le diagnostic ayant mis en valeur à la fois des contraintes fortes en cœur de Ville (Patrimoine, PPRI...), ainsi qu'une forte sensibilité environnementale et paysagère des espaces naturels aux franges de l'urbanisation, le PADD a en conséquence établi ses espaces de développement dans cet entre-deux.

La revalorisation de cette « bande-active » a ainsi permis de mettre en scènes des espaces aujourd'hui délaissés, en leur faisant acquérir de meilleures conditions pour un renouvellement.

##### Le lancement d'une étude spécifique pour consolider le projet de PLU

À l'articulation entre l'élaboration du PADD et celle du document réglementaire, une étude a été lancée pour décliner plus précisément le projet urbain sur le territoire. Les mutabilités ont été mesurées dans les tissus. Les espaces pressentis pour des opérations d'aménagement ont fait l'objet de faisabilités.

Ainsi, des visites de sites par des experts ont permis de mieux cerner les potentiels des secteurs opérationnels, en appréciant les qualités constructives et patrimoniales mais d'éventuelles contraintes environnementales telles que le risque de pollution.

##### Une transcription règlementaire qui encadre et promeut le renouvellement urbain

Selon la stratégie précédemment esquissée, entre espaces à protéger et espaces à revaloriser, le règlement et le zonage du PLU ont permis de différencier et cadrer les constructibilités sur le territoire communal. Le PLU a ainsi permis :

- de déclasser d'importantes zones à urbaniser (zones notées AU) que l'ancien POS avait prévu sur des espaces naturels et agricoles ;
- de limiter la constructibilité d'espaces déjà urbanisés mais en zone sensible (PPRI, trame verte ou corridors de biodiversité) ;
- de libérer la constructibilité et l'affectation des friches à potentiel de développement.

##### Des OAP qui accompagnent la mutation des espaces publics et privés

La mise au point des Orientations d'aménagement ont été l'occasion de venir préciser les objectifs de la collectivité sur ces sites. Tout en évitant de fixer des orientations trop contraignantes, les orientations ont été pensées afin de stimuler tant du côté des acteurs publics que privés.

Une réflexion importante a été conduite pour pointer des pistes programmatiques susceptibles de faire venir des leviers de développement économique : tourisme viticole et patrimonial, espaces de co-working et/ou de pépinière pour faciliter l'émergence de jeunes pousses/entreprises locales, espaces semi-ouverts permettant des appropriations par les différentes classes d'âge et par les quartiers limitrophe...

## PLU DE VENDÔME :

repositionnement des friches au cœur de la dynamique d'agglomération

### POINTS À CONSIDÉRER POUR REPRODUCTIBILITÉ

#### Facteurs de réussite

Articulation de la démarche stratégique (fixer les grandes orientations du PADD), la démarche réglementaire fine (différencier les potentiels) et les démarches opérationnelles (action foncière, réduction des coûts de dépollution par une vision du long terme et des parcelles stratégiques, études urbaines de détail avec bilan économique optimisé en coût global...).

#### Points de vigilance

- Une approche des questions de renouvellement urbain à l'échelle des aires urbaines : la reconversion des friches et plus largement l'économie du renouvellement des centres restent très dépendantes d'une maîtrise foncière intercommunale, qui appelle nécessairement une démarche stratégique intégrée dans un PLUi.
- Complexité des opérations de reconquête des friches dans le cas d'un marché faiblement porteur : il est alors possible par exemple d'engager des modes de dépollution ou de pré-verdissement peu coûteux.

#### Lien avec d'autres chapitres du cahier

- S'inscrire dans une vision globale du territoire.

#### Pour en savoir plus :

<http://www.vendome.eu/vendome/Op1e-1612-plan-local-urbanisme-une-demarche-partagee.html>