

DEPARTEMENT DU LOIR-ET-CHER (41) Commune de THORÉ-LA-ROCHETTE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 16 février 2012

AVANT PROPOS

➔ Qu'est ce qu'un PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est l'un des documents constituant le Plan Local d'Urbanisme. Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, cette nouvelle pièce constitue la **clé de voute** du document d'urbanisme.

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune ».

Principe d'équilibre dans l'aménagement : *il doit permettre de mieux concilier le développement urbain et la préservation des espaces naturels, agricoles et paysagers en trouvant un équilibre entre le renouvellement urbain (développement de la ville sur elle-même) et l'extension urbaine (développement de la ville sur l'espace rural).*

Principe de mixité urbaine et sociale : *il conduit à rechercher une multifonctionnalité des espaces urbains (habitat, commerces, bureaux) et une plus grande diversité des populations au sein des quartiers (lutte contre la ségrégation socio-spatiale).*

Principe de respect de l'environnement : *il se traduit par la préservation des ressources naturelles (sol, sous-sol, eau, air, énergie), la prévention des risques et des nuisances (risques naturels et technologiques, bruit, déchets) et la préservation du cadre de vie par une utilisation économe et intelligente de l'espace afin de limiter les besoins de déplacements et de protéger les paysages et le patrimoine bâti et naturel.*

➔ L'objectif du PADD ?

Le PADD définit une vision stratégique du développement et de la mise en valeur du territoire de la commune, en exposant les intentions et les projets à horizon 2021.

Ce faisant, il fixe des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui seront ensuite précisées et traduites spatialement et règlementairement.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003, les orientations d'aménagement ont été retirées du champ d'application du PADD. Opposables au tiers, elles permettent de définir un parti d'aménagement sur les secteurs susceptibles de connaître une évolution significative. En tant que de besoin, ces orientations d'aménagement pourront venir compléter et illustrer certaines orientations ou programmes envisagés.

Depuis cette date le PADD n'est donc plus directement opposable aux autorisations d'occupation du sol.

Le PADD est un document destiné à l'ensemble des citoyens, il n'a pas à être technique, ni complexe. Il doit donner une information claire à la population qui souhaiterait s'informer sur le projet communal.

➡ **La délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme**

La réalisation du PADD découle des objectifs communaux énoncés dans la délibération de prescription du PLU, adoptée par le Conseil Municipal, en date du 24 avril 2008.

- Mettre en relation la réalisation du Plan Local d'Urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Vendôme
- Maîtriser l'évolution démographique et redéfinir des zones urbanisables
- Promouvoir un aménagement respectueux du cadre de vie thoréen

SOMMAIRE

Un certain nombre d'enjeux ont été mis en évidence dans le diagnostic territorial, qu'ils soient spécifiques à la commune, ou qu'ils s'inscrivent dans le prolongement d'évolutions législatives et/ou intercommunales.

Globalement, les orientations présentées ci-après s'inscrivent dans la continuité du Plan d'Occupation des Sols (POS), mais s'attachent toutefois à davantage de transversalité, pour favoriser l'urbanité, c'est-à-dire une ville conviviale et de proximité.

Le contenu du PADD introduit une dimension environnementale forte, afin de permettre une évolution ultérieure de la commune respectueuse de son cadre de vie, qualité première et facteur de son attractivité résidentielle.



Favoriser un développement plus « durable » de la commune

En 1987, la Commission internationale des Nations Unies sur l'environnement et le développement, appelée aussi Commission Brundtland, l'a défini comme « *un développement qui rencontre les besoins du présent sans compromettre ceux des générations futures* ».

Le DURABLE, c'est l'association équilibrée du VIABLE, de l'EQUITABLE et du VIVABLE.

➤ Les 6 domaines d'intervention du PADD

- Agir pour l'environnement, la biodiversité et le cadre de vie.
- Organiser un développement urbain maîtrisé et équilibré
- Adapter les équipements et consolider l'activité économique pour répondre aux besoins futurs.
- Mettre en place une zone agricole de projet
- Intégrer la dimension environnementale au cœur des projets urbains.
- Améliorer les conditions de déplacements.

Thoré-la-Rochette dispose d'éléments naturels patrimoniaux de grande qualité, partiellement reconnus au titre de mesures environnementales.

Ces milieux, réservoirs de biodiversité, participent au fonctionnement écologique sur des échelles variables et procurent à la commune une identité propre, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur.

Toutefois l'environnement est une notion bien plus vaste, et ne saurait se résumer à l'énumération des milieux les plus remarquables. Le patrimoine « ordinaire » façonné de manière séculaire par les pratiques humaines et vecteur de lien social et culturel représente un enjeu de premier ordre dans la quête d'une préservation durable des spécificités thoréennes.

1- AGIR POUR L'ENVIRONNEMENT, LA BIODIVERSITÉ ET LE CADRE DE VIE

1-1 Veiller à la cohérence des continuités naturelles

⇒ **Identifier et préserver les trames vertes et bleues¹ qui permettent des connexions écologiques fonctionnelles avec les territoires voisins**

- *Trame verte arborée, constituée par les boisements présents sur le territoire communal*
- *Trame verte herbacée, formée par l'ensemble des prairies présentes en fond de vallée*
- *Trame bleue, formée par le cours du Loir et de son affluent, le ruisseau de la Brisse*

⇒ **Intégrer la « nature en ville » en ciblant des couloirs de circulations pour la faune et la flore en secteur aggloméré**

- *Préserver le faisceau végétal d'orientation Nord/Sud, depuis le bois situé au niveau du pont des Créneaux, jusqu'à la végétation sur coteau de la Cave aux Caux, en y intégrant, lorsque cela se justifie les espaces verts publics et les fonds de jardins privés.*
- *Conserver l'affectation naturelle des abords de la Brisse dans son parcours urbain, et préserver le champ d'expansion des crues de toute nouvelle urbanisation à caractère permanent.*

1-2 Préserver les secteurs à forte valeur écologique

⇒ **Préserver l'intégrité physique des milieux naturels répertoriés pour leur richesse écologique avérée ou supposée, et mettre en place, si besoin en était, des mesures compensatoires de valeur écologique similaire (selon état initial avant travaux)**

- *2 ZNIEFF de type II, 1 site classé et 1 site NATURA 2000*
- *Limiter la fréquentation de ces espaces au public pour ne pas perturber les espèces menacées recensées.*

⇒ **Conserver les éléments de végétation structurant sur les zones à forte horizontalité ou soumises à pression foncière**

- *Identifier et protéger les haies ou les boisements de faible épaisseur qui participent d'un maintien des sols, d'une réduction des effets du ruissellement pluvial, d'une intégration paysagère, d'une connexion écologique, d'abri pour animaux, etc.*

¹ Afin de lutter contre la perte de biodiversité, le Grenelle de l'environnement, prochainement opposable à tous les documents d'urbanisme, prévoit un certain nombre de mesures parmi lesquelles la mise en place d'ici à 2013 de plans pour protéger les espèces végétales et animales en danger critique d'extinction ainsi que des mesures de protection, de conservation et de restauration des milieux, associées à la constitution d'une trame verte et bleue. Les collectivités territoriales, et notamment les communes qui ont compétence en matière d'aménagement ont un rôle de premier plan.

- *Préserver les bois épars disséminés sur la plaine alluviale qui constituent des niches écologiques ponctuelles pour la faune et donnent du rythme et de la verticalité au paysage.*

➔ **Mettre en place les conditions d'une gestion durable de la forêt**

- *Protéger le couvert forestier pour ses qualités économiques, écologiques, biologiques et cynégétiques en soumettant les défrichements à déclaration.*
 - *Bois du Champ Vilain, Bois Quatrevault, Bois Loiseau, Bois des Maisés*
- *Encadrer le phénomène de « cabanisation », régulièrement retrouvé en forêt privée.*
- *Poursuivre la stratégie de restructuration foncière sur l'espace forestier en collaboration avec les services de la Chambre d'Agriculture*
- *Inciter les propriétaires privés à s'engager dans la formalisation de Plans Simples de Gestion pour apporter une lisibilité à l'exploitation économique du bois*

➔ **Conserver ponctuellement une zone non aedificandi de plusieurs mètres calculée à partir des lisières forestières et des berges des principaux cours d'eau**

- *Objectifs : réduire l'impact des pollutions agricoles, éviter l'exposition des personnes aux nuisances et risques prévisibles (zone d'expansion des crues, zone d'ombrage, chute d'arbre, etc.), et pérenniser des secteurs de transition reconnu pour leur vitalité écologique.*

➔ **Préserver les zones humides fonctionnelles et les ripisylves**

- *Appliquer un zonage suffisamment protecteur sur les zones humides fonctionnelles au sens du Sdage Loire Bretagne*
- *Préserver les fonds de talwegs les plus prononcés de toute urbanisation nouvelle.*
- *Protéger la végétation rivulaire en bordure du Loir et de la Brisse*
 - *Multiplés rôles : continuités écologiques, stabilisation des berges, inertie de la température des eaux de surface en période estivale, lutte contre les espèces végétales invasives, etc.*
- *Encadrer l'édification des clôtures sur les terrains privés en bord du Loir (Cf. PPRi)*
- *Soumettre aux propriétaires riverains du Loir, les obligations relatives à l'entretien des berges*

➔ **Reconquérir des espaces propices à la biodiversité des bords du Loir**

- *Encourager la restauration et la préservation d'espaces refuges pour la faune et la flore des rivages du Loir, telle l'emblématique hirondelle des rivages.*

➔ **Créer, aménager ou valoriser une ou plusieurs mares pour les batraciens**

- *Retrouver des populations diversifiées de batraciens² en garantissant des mesures de protection adaptées.*
- *Développer des actions pédagogiques pour sensibiliser le public à l'intérêt écologique mais également historique d'une protection des batraciens, espèces très sensibles.*
- *Réfléchir à la mise en valeur d'un plan d'eau sur l'ancienne carrière de Champfort et y prévoir des aménagements spécifiques.*

² Plusieurs espèces de batraciens sont retrouvées sur la commune de Thoré-la-Rochette, d'après l'association environnementale Perche Nature. Ces dernières années, les effectifs globaux ont fortement diminués et certaines espèces ont disparus sur le territoire communal.

1-3 Rationaliser et gérer durablement la ressource en eau

⇒ **Interdire les affouillements et exhaussements sur toutes les parties du territoire concernées par un risque d'inondabilité relevé au Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Loir**

- *Soumettre à conditions particulières la création de plans d'eau sur les zones agricoles et urbaines (irrigation, lutte contre l'incendie, gestion des eaux pluviales)*

⇒ **Réguler le ruissellement des eaux pluviales**

- *Prévoir des surfaces minimales en pleine terre (coefficient de perméabilisation) et en dernier recours des bassins tampons végétalisés dans les prochaines opérations urbaines.*
- *Favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle en incitant à l'utilisation de matériaux filtrants ou à la mise en service de collecteur de pluie*
- *Imposer une limitation des débits de rejets d'eaux pluviales sur les collecteurs publics pour toute nouvelle construction.*
- *Envisager la mise en place d'un schéma de gestion des eaux pluviales*

⇒ **Réglementer l'usage de l'eau issu de puits privés, forages ou sources**

⇒ **Prévoir un développement urbain compatible avec la capacité de la station d'épuration en limitant les extensions de réseau.**

- *Limiter les impacts multiples : consommation d'énergie induite par les extensions, coûts de réalisation, entretien des canalisations.*

1-4 Préserver le patrimoine « ordinaire »

⇒ **Conservier le caractère pittoresque du bâti traditionnel**

- *Définir des règles d'urbanisme adaptées à la préservation et à l'évolution des secteurs à forte sensibilité architecturale, notamment sur le bourg de Thoré-la-Rochette et les secteurs troglodytiques, qu'ils soient à vocation résidentielle ou agricole.*
- *Etre vigilant sur les opérations de réhabilitations afin de ne pas dénaturer la plus-value héritée du bâti « ancien »*

⇒ **Encadrer les possibilités de construction sur les hameaux**

- *Interdire les constructions nouvelles à vocation résidentielle, tant en extension exogène qu'à l'intérieur des « dents creuses »*
- *Autoriser le confort du bâti existant (extension, réfection, réhabilitation) et la construction d'annexes s'il n'en résulte pas la création de logements supplémentaires.*
- *Maîtriser les changements d'affectation des caves en habitation*

⇒ **Identifier les éléments de patrimoine rural**

- *Soumettre à déclaration préalable, toute demande de travaux portant sur des éléments de patrimoine, préalablement repérés dans le PLU (haies, puits, calvaires, trognes, etc.)*
- *Garantir un droit de regard de la commune sur l'évolution de ses éléments patrimoniaux les plus caractéristiques et qui participent d'un développement touristique local (tourisme vert et culturel)*

➔ **Veiller à la meilleure insertion possible des clôtures, interface entre l'espace public et privé**

- *Préserver les murs en pierre existants et la végétation spontanée qui s'y raccroche*
- *Encourager à l'harmonie des clôtures et évitant les disparités de couleur et de matériaux*

➔ **Préserver l'ambiance végétale générée par les plantations de vergers**

- *Prévoir un aménagement urbain qui prenne acte de la présence des nombreux vergers sur le secteur des Mûrats*

1-5 Adoucir les fronts urbains et traiter les paysages d'entrée de ville

➔ **Revaloriser l'entrée Nord de l'agglomération via la route de Rochambeau dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble**

➔ **Favoriser l'insertion paysagère aux abords de la zone d'activités des Sapinettes**

- *Qualifier les franges économiques qui entrent dans le champ de visibilité des axes publics « donnant à voir »*
- *Atténuer l'impact visuel de la zone d'activités sur sa partie Ouest en créant un rideau végétal.*
 - *Appliquer un emplacement réservé sur l'arrière des unités foncières à l'initiative de la commune.*
 - *Voir avec la Communauté de communes (compétence en développement économique) la possibilité d'une participation financière des entreprises concernées à l'effort de végétalisation.*

2- METTRE EN PLACE UNE ZONE AGRICOLE DE PROJET

En 2010, 7 exploitations agricoles en activité subsistent sur le territoire de Thoré-la-Rochette. Compte-tenu d'une situation géographique, au cœur de la vallée du Loir, les pratiques agricoles sont diversifiées, et mettent en valeur la typicité d'un terroir, dont l'image de qualité dépasse largement le cadre communal (AOC).

Si la diminution du nombre de sièges d'exploitations ces dernières années est un fait, l'agriculture n'en demeure pas moins une activité structurante pour la commune, tant au niveau de l'emploi que de la production de denrée alimentaire, vocation première de la filière.

Demain, il s'agira de pérenniser la filière, en lui apportant les outils nécessaires à son développement, sa modernisation et sa diversification. L'économie d'espace, la lutte contre le mitage, le recentrage de l'urbanisation autour du bourg sont quelque'une des grandes orientations du document d'urbanisme susceptibles d'apporter une lisibilité à moyen terme pour l'agriculture.

La consolidation des circuits courts et la valorisation du patrimoine ancien dans le cadre de projets d'hébergements touristiques sont également des enjeux forts pour la filière, qui peut légitimement s'appuyer sur un potentiel « nature et terroir » de grande qualité à l'échelle vendômoise (une des communes les plus touristiques du Vendômois).

2-1 Préserver de grandes unités agricoles de production

⇒ Protéger durablement le terroir viticole

- *Interdire, sauf dérogation motivée et après avis de l'INOQ, les occupations et installations portant sur des terres incluses au périmètre AOC Coteaux du Vendômois, reconnue pour ses qualités agronomiques spécifiques.*
 - *Proposer un zonage agricole viticole (Av) qui s'appuie sur les délimitations de l'AOC.*

⇒ Encourager le maintien des espaces prairiaux

- *Encadrer les plantations de peupliers en collaboration avec les services du Conseil Général*

⇒ Encadrer l'implantation de systèmes de production d'énergie renouvelable, consommateurs d'espace

- *Interdire les centrales solaires photovoltaïques sur les terres agricoles de production.*

2-2 Protéger et valoriser les outils de protection

⇒ Maintenir les sites d'exploitation en zone agricole qui présentent un potentiel de reprise

- *Tout siège d'exploitation présentant une structure viable doit pouvoir être maintenu. Priorité sera donnée à la reprise de l'exploitation par un agriculteur lors de la cessation de son activité, par rapport à la revente à un tiers.*

⇒ Apporter une lisibilité à la filière agricole

- *Donner aux agriculteurs les moyens de se moderniser et de s'adapter pour faire face aux évolutions de la demande, des réglementations et des impératifs économiques et écologiques.*

⇒ Qualifier l'architecture des bâtiments agricoles

- *Mettre en lien les agriculteurs avec l'architecte conseil du CAUE*

- *Envisager l'implantation des futurs volumes en relation avec le site (topographie) et l'environnement (impact visuel sur les grands paysages).*
- *Encourager l'utilisation du bois pour les bardages*

2-3 Veiller à ce que les aménagements futurs n'apportent pas davantage de contraintes à l'exploitation agricole

➔ Instaurer des espaces tampons entre les tiers et les sites d'exploitations agricoles actifs

- *Tenir compte des périmètres de réciprocité vis-à-vis des tiers et des recommandations sanitaires dans les futurs choix d'urbanisme (règlement sanitaire départemental, ICPE).*

➔ Améliorer les conditions de circulation des engins agricoles

- *Aménager et conforter les chemins ruraux d'exploitation pour les adapter à l'évolution constante des gabarits.*
- *Prévoir ponctuellement des espaces de dégagements sur les bords de chaussée pour fluidifier et sécuriser le trafic.*
- *Adapter le mobilier urbain et les aménagements de voies pour ne pas compromettre ou rendre plus délicat la circulation agricole*

2-4 Réfléchir à la valorisation des déchets agricoles dans le cadre d'une stratégie énergétique intercommunale

➔ Mettre en place un système de collecte des marcs

- *Valorisation par méthanisation des déchets verts sur l'usine de Danzé*

3- ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISÉ ET EQUILBRÉ

La municipalité souhaite poursuivre son développement démographique pour entretenir la dynamique positive observée depuis les années 1960. De nouvelles familles doivent pouvoir être accueillis dans un cadre de vie de qualité. Les élus ont d'ailleurs souhaité que la stratégie de développement intègre des paramètres capables de redynamiser la commune auprès d'un public en particulier : les jeunes couples, en âge de fonder une famille.

Cette ambition légitime pour un renouvellement continu de la population thoréenne est indispensable à la vitalité de son territoire, de ses commerces et équipements publics (écoles, bibliothèque, etc.).

Par ailleurs, les élus ont manifesté le souhait de diffuser harmonieusement l'effort de construction sur les 10 prochaines années pour faire face aux investissements importants que représentent l'extension des réseaux, leur maintenance et la mise en capacité des équipements publics.

Soucieux d'encourager la mixité sociale, par ailleurs inscrite aux objectifs fondamentaux du Code de l'urbanisme, les élus ont opté pour une programmation de logements ambitieuse, qui vise à la diversification des entrées résidentielles.

3-1 Tendre vers 1 100 habitants d'ici à 2021

⇒ **Consolider le bourg de Thoré-la-Rochette en tant que « cœur de village »**

- *Privilégier les opérations en densification, voire en renouvellement urbain qui permettent une réutilisation et une optimisation du foncier au sein des parties actuellement urbanisées*
 - ***1.5 ha.** de fonciers disponibles dans l'espace urbain seront mobilisés ces prochaines années pour mener des opérations de densification. Chacun d'eux sont accessibles par la voirie et desservie par les réseaux. Toutefois selon la nature des opérations à mener, des dimensionnement de réseaux seront à prévoir pour répondre aux besoins exprimés.*
- *Greffer les extensions de l'urbanisation en continuité des secteurs urbanisés et équipés*
 - ***7.6 ha.** ont été dégagés en extension « exogène », sur des terrains agricoles de valeur agronomique moyenne à mauvaise. Tous les terrains à construire sont localisés en partie nord du bourg, et ne sont impactés d'aucune contrainte rédhibitoire.
Un espace tampon de plusieurs dizaines de mètres devra être retrouvé au Sud de la zone d'activités des Sapinettes. La fonction première de cet espace sera d'éloigner les populations aux nuisances générées par les activités en place, et notamment de l'entreprise Chavigny, identifiée au titre des installations classées pour la protection de l'environnement. La réalisation d'un écran végétal, éventuellement accompagnée d'une noue pluviale ou d'une aire de loisirs pour enfants pourront être envisagés.*

➤ Retrouver de la compacité et de la modularité dans les futures opérations urbaines

- *Adopter des critères de densité sur l'ensemble des zones à construire qu'elles soient en renouvellement urbain ou en extension, pour limiter l'empreinte écologique du développement.*
- *Proposer une modularité des unités foncières pour répondre à tous les budgets, satisfaire toutes les envies et atteindre l'objectif d'économie d'espace Les zones NB du POS ne seront pas reconduites dans le PLU qui mettra un terme définitif à leur extension. Le PLU autorisera le comblement des dernières parcelles à construire.*
 - *Les logements intermédiaires (T2/T3) seront à développer en réponse aux demandes exprimées aujourd'hui par les ménages pour le parc locatif social. Ils conservent une entrée privative et correspondent en partie aux besoins d'une population spécifique (étudiants, familles monoparentales, personnes âgées, célibataires, etc.)*
 - *Les logements en bande et les maisons de ville seront vivement encouragés pour affirmer de nouvelles centralités, structurer les rues et répondre aux enjeux énergétiques et financiers.*
- *Renoncer aux opérations monospécifiques sur des parcelles en lots libres toutes de même taille.*
 - *La taille des parcelles constitue l'un des critères de choix pour l'installation des ménages, et peut avoir un impact non négligeable sur le budget des primo-accédants. Prévoir une modularité de parcelles à construire permet d'agrandir le spectre de ménages susceptibles d'investir sur un bien proposé sur la commune.*
- *Travailler la notion de densité au regard de l'environnement urbain qui reçoit le futur projet*
- *Veiller à ce que la recherche de compacité ne nuise pas à la qualité du cadre de vie*

➤ Mettre en œuvre le principe de « ville de proximité »

- *Renforcer le lien social et l'attache au territoire*
- *Favoriser les modes doux et les déplacements courts*
- *Protéger les potentiels de production de l'agriculture d'aujourd'hui et de demain*
- *Rentabiliser les infrastructures existantes (voies, réseaux, station d'épuration, etc.)*
- *Éviter les surcoûts induits par la dispersion de l'habitat (ordures ménagères, transport scolaire, éclairage, trottoirs, etc.)*
- *Densifier prioritairement les secteurs desservis par les lignes de transport en commun projetées et situés à proximité des commerces de proximité (développer la zone de chalandise et maintenir leur fréquentation)*

➔ Marquer des limites à l'extension urbaine en s'appuyant sur les ruptures physiques existantes

- « Canaliser » le développement urbain pour préserver les unités de paysages, particulièrement sensibles sur Thoré-la-Rochette
 - Horizontalité, dégagement visuel et perspectives sur les coteaux boisés et plantés
- Stopper l'étalement linéaire le long des voies de communication qui génère de la confusion en brouillant les entrées de ville et reste très coûteux pour la collectivité
 - Mettre un terme à l'urbanisation au « coup par coup » (ex : la rue de La Rochette, côté vallée du Loir)
 - Eviter les opérations urbaines « orphelines », sans cohérence avec le tissu du bourg (ex : lotissement les Sables)
- Limiter l'urbanisation diffuse qui fragmente les unités de paysage, consomme de l'espace naturel et contraint durablement l'activité agricole
- Ne pas s'affranchir des ruptures à l'urbanisation existantes qui apportent du contenu à l'enveloppe du bourg et sont garantes d'une préservation des milieux agricoles et naturelles.

Le chiffre de **1 100 habitants** doit être apprécié comme un **point de repère**, afin de mettre en adéquation les projets de la commune avec les tendances de développement pressenties. Il permettra en outre le dégagement de surfaces constructibles cohérentes avec les réels besoins inhérents à l'accueil de nouveaux ménages.

Si l'on se fie au tableau ci-contre, on constate que le positionnement de la municipalité sur ses **ambitions démographiques quoique raisonnable, reste ambitieux** par rapport aux rythmes de croissance observés ces dernières décennies.

Pour satisfaire la réalisation de son objectif démographique, Thoré-la-Rochette devra accueillir environ 150 habitants supplémentaires d'ici à 2021, soit environ 15 nouvelles personnes par an. **Afin d'éviter les « à coups » démographiques**, préjudiciables pour l'équilibre social et financier de la commune, les élus souhaitent **diffuser l'ouverture à l'urbanisation des futures zones constructibles**, dans les conditions fixées au PLU.

Certains terrains seront en conséquence inscrits en urbanisation différée, ouvrables à l'urbanisation qu'après modification du document d'urbanisme. **A ce titre, la zone du « chemin des Mûrats » ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'une fois la zone dite « la Cave aux Caux » remplie à hauteur des 4/5^{ème} de la zone précédente.**

Période intercommunale	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2010	2011-2021
Croissance annuelle de la population (%)	0.6%/an	0.26%/an	0.77%/an	0.5%/an	1.5%
Croissance moyenne annuelle 1982-2010	0.52%				
Pondération « basse »	Croissance moyenne 1990-1999 + croissance moyenne 1982-2010 / 2 0.39%				
Pondération « haute »	Croissance moyenne 1999-2006 + croissance moyenne 1982-2010 / 2 0.64%				

3-2 Développer une offre diversifiée de logements pour assurer à chacun la possibilité d'effectuer son parcours résidentiel

⇒ Favoriser un « bouquet » varié de logements pour améliorer la réponse aux besoins

- *Mettre en œuvre une véritable politique de mixité sociale et générationnelle, en orientant l'offre de logements plutôt qu'en la subissant.*
- *Conserver le caractère résidentiel de la commune, mais varier les entrées résidentielles, en trouvant l'équilibre en accession libre, accession maîtrisée et location.*
- *Conserver une représentation du parc locatif social à hauteur de 15% du parc total de logements d'ici à 2021*
 - *Rôle social avéré du parc social pour les personnes en situation précaire*
 - *Préconisation du SCoT de Vendôme.*
- *Prévoir à travers les orientations d'aménagement les proportions de logements à respecter dans les futures opérations.*
- *Poursuivre les travaux de réhabilitation du parc locatif social en collaboration avec les services bailleurs HLM, pour le rendre davantage attractif et fonctionnel*

⇒ Encourager la mise en œuvre d'un dispositif adapté pour résorber la vacance du parc privé

- *Prévoir une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en partenariat avec la Communauté de communes de Vendôme (compétence habitat-logement)*

⇒ Une densité moyenne de 15 logements à l'hectare sera encouragée pour toute nouvelle opération d'ensemble. L'intensité urbaine pourra être plus importante sur les îlots à fort potentiel stratégique.

- *Les orientations d'aménagement établies sur les secteurs à urbaniser reprendront ce référentiel.*

Chiffres clés :

- 24 logements vacants en 2006
- 79 logements locatifs sociaux en 2010, soit 16.7% du parc de résidences principales
- 2.3 personnes par logements en 2006

Pour tendre vers l'objectif des 1 100 habitants en 2021, le **besoin « brut » en logements à édifier s'élève à 70. Cela correspond à la construction d'environ 6 à 7 logements par an.**

A cela vient se rajouter, 10 logements déjà construits, qu'il s'agira de réinsérer sur le marché immobilier. En effet, le traitement de la vacance, certes peu élevée, sur la commune doit rester une priorité pour ne pas laisser perdurer un **potentiel d'habitat inhabité**. Les renseignements à disposition ne permettent, ni de renseigner sur la localisation précise des logements vacants, ni d'apporter des indices sur la durée d'indisponibilité du logement (vacance courte, moyenne ou longue).

Projection :

- Poursuite de la baisse du taux d'occupation moyen des logements, à environ 2.1 d'ici à 2021

Nombre de résidences principales en 2021 : $473 (2006) + 70 = 543$

543×2.1 personnes par logement = 1 140 habitants en 2021

Soit environ + 189 en 10 ans.

3-3 Favoriser l'accueil de populations spécifiques

⇒ Concevoir des logements et des aménagements adaptés au profil de chaque ménage

- *Rapprocher les personnes âgées au plus près des commerces et services et rendre compatible l'habitat avec les contraintes liées à la mobilité réduite.*
 - *Favoriser l'édification de constructions de plain-pied à proximité du bourg pour les personnes âgées*

⇒ Prévoir l'implantation d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)

- *Les élus souhaitent réserver un terrain sur lequel pourrait être réalisé une structure d'accueil pour personnes âgées (EHPAD, foyer logements, etc.)*
 - *Le vieillissement de la population à l'échelle de l'agglomération vendômoise appelle à une anticipation de la part des élus pour satisfaire l'augmentation du nombre de séniors dépendants à moyen et long terme. Aujourd'hui, à l'exception de Naveil, aucune commune n'est capable, foncièrement, de porter un tel projet. Les terrains disponibles au Nord du bourg de Thoré présentent plusieurs avantages : proximité immédiate des commerces, services et équipements, desserte viaire, réseaux, platitude du relief.*

⇒ Faciliter l'accueil de la communauté des gens du voyage

- *Les élus rappellent qu'une réflexion communautaire a déjà été engagée à ce sujet. Des terrains ont d'ailleurs été aménagés pour permettre l'accueil dans de bonnes conditions de la communauté des gens du voyage.*

Estimation des besoins en surfaces à réserver pour l'urbanisation future (arrondis à la valeur supérieure) :

Type de logement	Surface foncière moyenne par logement	Nombre de logements	Surface cessible nécessaire	Majoration voirie et espaces verts (35%)	Surface totale nécessaire
Individuel = 50% (lots libres)	800 m ²	35	2.8 ha.	0.98	= 3.8 ha.
Habitat individuel en bande = 35% (accession maîtrisée)	350 m ²	25	0.88 ha.	0.31	= 1.2 ha.
Logement social = 15% Habitat individuel ou petits collectifs	200 m ²	10	0.2 ha	0.07	= 0.27 ha.
TOTAL à réserver pour l'urbanisation future (seulement pour le développement résidentiel)					5.27 ha.
Avec rétention foncière Application d'un coefficient à 0.3			1.58 ha (= 6.85 ha.)		
Surface à réserver pour l'accueil à terme d'un foyer logement pour personnes âgées			2.5 ha.		
TOTAL			9.35 ha.		

Tout autant que ses paysages, l'activité économique laisse apparaître une étonnante diversité qui a permis jusqu'à aujourd'hui une certaine rétention des emplois sur la commune mais également un « moteur » de sa politique de développement (industrie, carrières, artisanat, agriculture, commerces, tourisme, etc.)

Ce modèle économique qui repose sur une polyvalence des corps de métiers reste néanmoins fragile, et doit être conforté dans les années à venir, dans la capacité d'intervention possible de l'urbanisme.

Le développement économique, compétence de l'intercommunalité, est aujourd'hui encadré et planifié par l'intermédiaire du SCoT de Vendôme, opposable au PLU. Dans cette logique, les élus ont souhaité ne pas étendre la zone des Sapinettes, parmi les plus importantes de l'agglomération, en préférant appliquer un principe de confort de l'existant et d'optimisation du foncier existant.

A ce titre, la municipalité a souhaité que les principes de densité et d'intégration paysagère soient appliqués aux zones d'activités, en écho aux prescriptions adoptées pour les milieux agricoles et résidentiels. La gestion économe de l'espace et la préservation du cadre de vie s'appliquant à tous les acteurs du territoire.

D'autres activités, moins prégnantes pour les paysages et l'environnement, mais tout aussi importantes pour l'économie locale seront confortées, notamment en zone urbaine : maintien des commerces et des services publics, développement des hébergements touristiques, association d'activités compatible avec le voisinage, etc, seront encouragées, sur le principe de mixité des fonctions urbaines.

Enfin, les élus en choisissant un rythme de croissance positif ces prochaines années souhaitent entretenir une fréquentation durable de leurs équipements, particulièrement des écoles.

4- ADAPTER LES EQUIPEMENTS ET CONSOLIDER L'ACTIVITE ECONOMIQUE POUR REpondre AUX BESOINS FUTURS

La gestion des zones d'activités est une compétence communautaire et s'inscrit donc dans une dynamique intercommunale.

4-1 Encadrer l'extension de la zone d'activités « Les Sapinettes »

⇒ **Permettre l'installation de nouvelles entreprises, tout en limitant l'impact paysager du développement**

⇒ **Encourager le maintien des structures existantes, « en bonne intelligence » avec les secteurs habités**

- *Maintenir un espace de respiration de plusieurs dizaines de mètres entre les franges Sud de la zone d'activités et les futurs secteurs à construire*

⇒ **Définir un parti architectural et paysager adapté à la visibilité de chaque site économique existant ou projeté depuis les espaces et voies publics « donnant à voir »**

4-2 Rechercher la mixité des fonctions urbaines au sein de l'enveloppe du bourg

⇒ **Autoriser l'installation d'entreprises dont les activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec les tiers**

⇒ **Conforter les commerces de proximité qui assurent les besoins primaires aux habitants**

4-3 Consolider l'activité d'extraction

⇒ Prévoir l'extension du périmètre d'extraction de la carrière au sud de Champfort,

- *L'agrandissement du périmètre d'extraction ne doit pas nuire au voisinage, ni compromettre la réutilisation des terres pour un usage agricole, à terme.*
- *Classement en zone naturelle carrière des secteurs Dessous les Maisières et Clos Maisière, de part et d'autre de la route de Rochambeau.*
- *Autoriser l'installation d'une unité de concassage sur le site de Champfort, dans le cadre d'un recyclage des matériaux directement sur site.*

4-4 Continuer la modernisation et diversification des équipements présents sur le territoire

⇒ Prévoir le transfert de l'atelier communal

⇒ Accompagner la modernisation et l'évolution des équipements présentant un intérêt pour la collectivité

⇒ S'attacher à la mise en valeur culturelle, touristique et de loisirs du site de la gare

4-5 Poursuivre la valorisation touristique de la commune

⇒ Fédérer les initiatives touristiques sur les qualités du terroir thoréen

- *Tirer parti des potentialités existantes et de renommée extra-communale : AOC Coteaux du Vendômois, train touristique de Trôo à Varennes, Observatoire du vin et de la vigne, etc.*
- *Envisager la création d'un circuit du « Patrimoine » reliant tous les principaux monuments et sites remarquables de la commune et prévoir une signalétique adaptée*

⇒ Améliorer le parcours du chemin de Grande Randonnée 655 avant le franchissement du Pont des Créneaux

- *Prévoir une modification du tracé pour sécuriser et rendre plus lisible le sentier auprès des randonneurs.*

⇒ Rendre opérationnel le projet de musée dans la rue

- *Adopter une approche qualitative des aménagements liés à la signalétique et à la sensibilisation du public*
- *Prévoir des interactions avec la création de circuit de randonnée à thème*

⇒ Réfléchir au réaménagement des carrières en fin d'activités, à des fins de loisirs ou de découverte des milieux naturels

- *Remettre en état le(s) site(s) conformément aux prescriptions édictées au registre des installations classées*

4-6 Encourager les projets d'hébergements touristiques

⇒ Prévoir une valorisation du camping

⇒ Compléter l'offre en hébergements touristique

- *Favoriser le changement de destination des bâtiments agricoles de qualité architecturale pour développer l'offre touristique en zone agricole*
- *Autoriser les hébergements touristiques en zone urbaine*

L'impact de nos modes de vie et d'habiter sur les équilibres environnementaux est indiscutable. La protection des milieux « naturels » n'est qu'une réponse partielle à la lutte contre le changement climatique. La réduction des consommations « à la source », la lutte contre les gaspillages, la réhabilitation de bâtiments « énergivores », l'autonomie énergétique, etc., sont des points sensibles sur lesquels il est nécessaire de se positionner dès aujourd'hui.

Plutôt que d'imposer, le document d'urbanisme accompagnera et encadrera ce nouveau virage, enjeu de l'urbanisme de demain. Anticipation, durabilité, transversalité, réversibilité... autant de notions que les élus ont souhaité mettre en avant dans leur projet de territoire et qu'il s'agira d'appliquer lors des futures opérations d'aménagement, qu'elles soient en extension ou en densification.

5- INTEGRER LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE AU CŒUR DES PROJETS URBAINS

5-1 Encourager les initiatives « durables » dans la réalisation des projets

➔ **Promouvoir la réalisation de bâtiments intégrant les critères de qualité environnementale**

➔ **Inciter à la mise en place de technologies ou dispositifs utilisant les énergies renouvelables**

- *Assurer et faciliter l'intégration des systèmes de production d'énergie renouvelables au bâti, dans un souci de recherche architecturale.*

➔ **Faciliter l'emploi de matériaux et de procédés de construction permettant une meilleure isolation**

➔ **Œuvrer à la maîtrise des consommations d'énergie**

- *Optimiser l'implantation des constructions pour réaliser des économies d'énergie : apports solaires, position par rapport aux vents dominants, etc.*
- *Privilégier l'implantation en mitoyenneté et la simplicité des volumes pour limiter les déperditions d'énergie.*
- *Travailler sur des façades sur rue plus étroites pour économiser les linéaires de voies et de réseaux*

5-2 Apaiser les pollutions visuelles et lumineuses

➔ **Avoir une approche qualitative de la conception de la signalétique, du mobilier urbain, de l'éclairage et de la réglementation des publicités**

5-3 Créer ou améliorer les jardins ou les espaces verts de proximité, ouverts au public sur le bourg

➔ **Prévoir systématiquement des espaces verts communs dans les futures opérations d'aménagement**

- *Envisager les espaces verts publics comme des lieux de convivialité.*
- *Positionner en priorité les espaces verts au plus près des petites parcelles pour servir d'agrément aux ménages ayant des surfaces privatives réduites*
- *Faire le lien entre la composition des espaces verts et le principe de « nature en ville », en recherchant des continuités végétales*

⇒ Réfléchir à une gestion différenciée des espaces verts publics

- Réduire l'utilisation d'intrants
- Entreprendre une végétalisation en cohérence avec les caractéristiques du site, du sol et de l'environnement immédiat
- Privilégier l'emploi d'essences champêtres, rustique et faiblement allergènes.

5-4 Valoriser le cadre urbain en s'appuyant sur les acquis paysagers du territoire

⇒ Identifier et préserver les boisements, jardins privés, réseaux de haies, support d'une intégration paysagère des opérations actuelles ou futures et éléments de « respiration »

⇒ Composer avec la trame végétale existante préalablement à toute démarche d'aménagement d'ensemble ou d'opération individuelle.

5-5 Anticiper les risques et se prémunir des nuisances**⇒ Prendre en compte les contraintes à l'urbanisation, de diverses natures :**

- Plan de prévision du risque naturel inondation du Loir
- Mouvements de terrain (aléa argile) et remontée de nappes phréatiques
- Zones archéologiques
- Captage d'eau potable
- Installations classées et sites potentiellement pollués

5-6 Gestion des déchets

⇒ Prévoir l'installation d'aires ou locaux adaptés à la collecte sélective pour les nouvelles opérations de construction

⇒ Regrouper les points de collecte des déchets

- Rechercher une réduction du parcours de collecte.

Les transports représentent une part importante des émissions de gaz à effet de serre (GES). Thoré-la-Rochette, comme la majorité des communes périurbaines, voit apparaître de nouvelles pratiques de déplacements, avec l'augmentation importante des migrations domicile-travail.

Ce constat est à mettre en parallèle avec une offre aujourd'hui peu adaptée des transports en commun pour créer une véritable alternative à la voiture individuelle. On précisera que des réflexions sont actuellement menées à des échelles décisionnaires supérieures.

L'amélioration des conditions de déplacement est en revanche possible à l'échelle du bourg et de la commune. Le développement d'un réseau de liaison douce est une orientation importante pour la municipalité. Plusieurs sections seront aménagées à l'avenir, par élargissement de trottoirs ou création de pistes cyclables afin d'améliorer les bouclages et de connecter les quartiers d'habitat, les équipements et la zone des Sapinettes.

Demain, il s'agira de mieux penser le partage de la chaussée, d'encourager les pratiques « douces », de mutualiser les déplacements (covoiturage).

6- AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS

6-1 Créer, conforter et sécuriser les circulations « douces » sur les parties urbanisées

⇒ Poursuivre le maillage de liaisons douces sur l'ensemble du bourg

- *Faciliter les liaisons internes au bourg en créant des parcours simples, continus et accessibles à tous les publics*
- *Relier les polarités urbaines (commerces, équipements) et économiques aux quartiers d'habitat résidentiel existant ou à créer*
- *Atténuer les coupures qui pénalisent les cheminements piétons et cycles*
- *Réfléchir à l'élargissement du trottoir sur la rue du Docteur Hême, en lien avec un projet de densification sur la dent creuse existante.*
 - *Section à sécuriser depuis le parking du restaurant (pont de la Brisse) jusqu'au Pont des Créneaux ou une connexion pourrait être faite avec le GR 655*
 - *Proposer un cheminement en revêtement stable praticable à l'année.*

⇒ Prévoir systématiquement des liaisons douces dans les futures opérations d'aménagement en cherchant des connexions avec le maillage existant

⇒ Prévoir des franchissements piétonniers sur la Brisse

- *Aménager une liaison douce à l'Ouest du bourg, depuis la rue de La Rochette pour aller rejoindre la rue de la Selle.*
 - *Une connexion avec le parking du restaurant pourra être envisagée. L'espace public pourra d'ailleurs être qualifié à cette occasion.*

⇒ Elargir la piste cyclable interne à la zone d'activités

- *Engager des réflexions avec la Communauté de communes, maître d'ouvrage de l'actuelle piste cyclable (investissement et entretien) pour améliorer les conditions de circulation sur cette liaison, peu pratiquée.*
- *Améliorer l'utilisation de cette liaison douce en créant un tronçon sécurisé jusqu'au bourg.*

- *Offrir un parcours piéton/cycle sécurisé aux habitants depuis le centre-bourg jusqu'à Précicast.*

6-2 Faciliter les échanges piétonniers et cycles vers les espaces naturels

⇒ Conserver les sentiers ruraux et de randonnée

⇒ Définir, en tant que de besoin, des circuits touristiques à thème

- *Patrimoine viticole, trognes, petit patrimoine rural, etc.*

⇒ Envisager la création d'une bande cyclable sur la route d'accès qui mène au camping de la Bonne Aventure

- *Section : terrain de football – camping.*
- *Prévoir une signalétique adaptée pour favoriser la pratique du vélo par les clients du camping, mais également les habitants du bourg*
 - *Ndlr : les habitants ont accès aux espaces de loisirs toute l'année.*

⇒ Réfléchir à une liaison douce en direction des plans d'eau de Naveil et Villiers-sur-le-Loir

- *Mettre en place une signalétique adaptée, pour rendre plus attractif les cheminements existants*

6-3 Renforcer le lien entre urbanisme et desserte en transport en commun

⇒ Permettre le développement d'opérations d'urbanisme en relation avec la desserte par les transports collectifs existants ou futurs (accessibilité des arrêts)

⇒ Réfléchir à la diversification des moyens de déplacement adaptés à la mobilité et à l'activité de chaque habitant

- *Réfléchir à la mise en place d'un site de covoiturage*
 - *Secteur présumé : route de la Gautraie, à hauteur du pont des Créneaux, pour capter les flux de la future déviation de Vendôme.*
- *Etudier avec la communauté de communes les possibilités de développement du transport à la demande.*

⇒ Encourager la réalisation d'aires de stationnement de vélos sur l'espace public

6-4 Améliorer le stationnement
















⇒ Réfléchir à des aménagements ponctuels pour mieux gérer le stationnement sur le bourg ancien

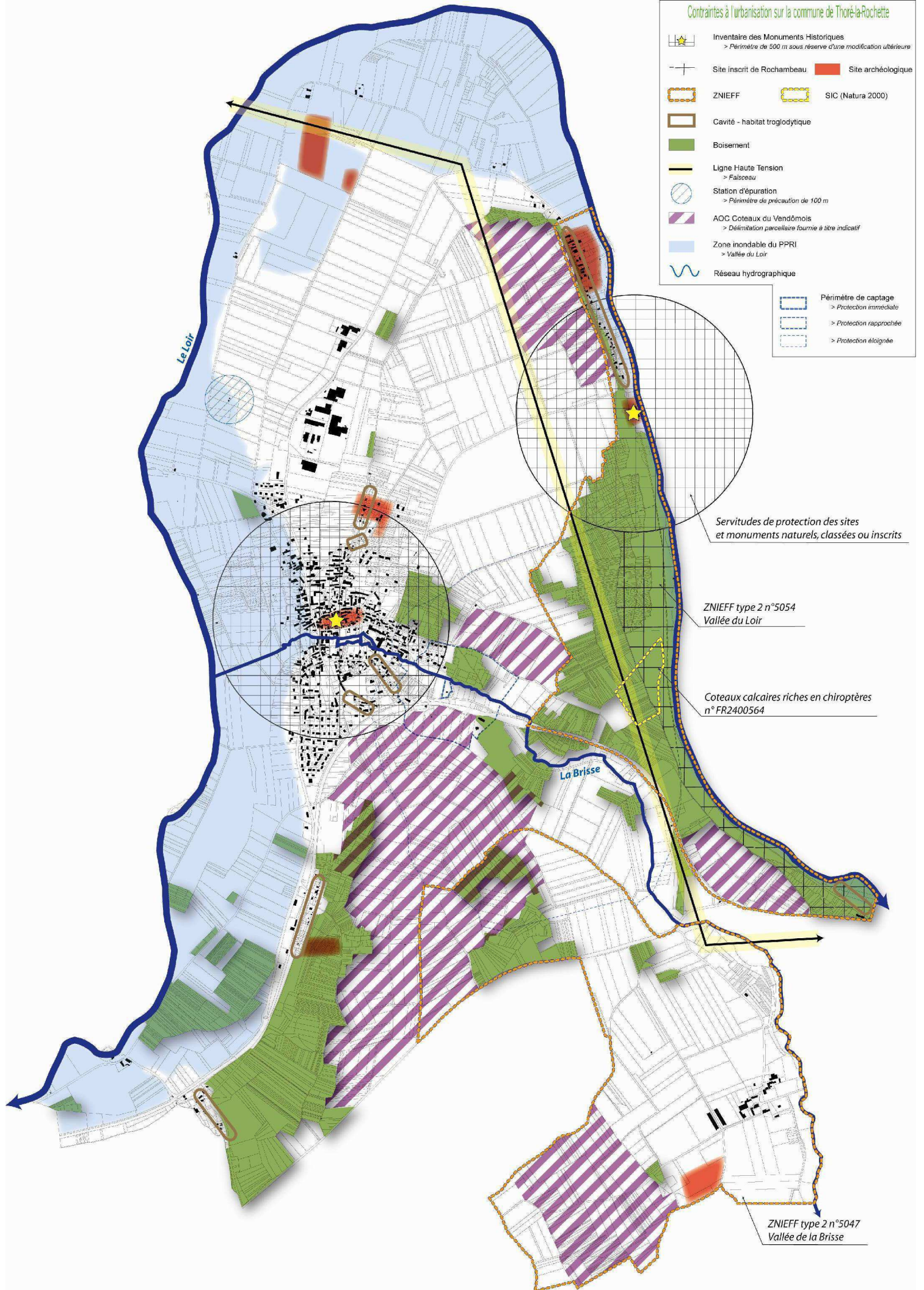
⇒ Examiner les nouvelles possibilités de gestion du stationnement pour les nouvelles opérations d'aménagement

- *Eviter les voies en impasse*
- *Réfléchir à la mise en œuvre de stationnement externalisé pour les nouvelles opérations*
- *Privilégier les matériaux poreux pour le revêtement des espaces de stationnement pour maximiser les capacités d'absorption du sol*

6-5 Prendre en compte le faisceau d'emprise de la future déviation de Vendôme

Contraintes à l'urbanisation sur la commune de Thoré-la-Rochette

-  Inventaire des Monuments Historiques
-> Périmètre de 500 m sous réserve d'une modification ultérieure
 -  Site inscrit de Rochambeau  Site archéologique
 -  ZNIEFF  SIC (Natura 2000)
 -  Cavité - habitat troglodytique
 -  Boisement
 -  Ligne Haute Tension
-> Falsœau
 -  Station d'épuration
-> Périmètre de précaution de 100 m
 -  AOC Coteaux du Vendômois
-> Délimitation parcellaire fournie à titre indicatif
 -  Zone inondable du PPR1
-> Vallée du Loir
 -  Réseau hydrographique
-
-  Périmètre de captage
-> Protection immédiate
 -  -> Protection rapprochée
 -  -> Protection éloignée



Servitudes de protection des sites et monuments naturels, classés ou inscrits

ZNIEFF type 2 n°5054 Vallée du Loir

Coteaux calcaires riches en chiroptères n° FR2400564

ZNIEFF type 2 n°5047 Vallée de la Brisse

ORIENTATIONS DU PADD : synthèse sur le bourg

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

- En extension POUR HABITAT
- En densification POUR HABITAT
- En extension POUR ACTIVITE ECONOMIQUE

CONTINUITÉ ECOLOGIQUE

- Trame verte arborée en appui sur les boisements
> intérêt écologique et rupture physique à l'urbanisation
- Trame bleue sur la Brisse
- Continuité boisée à conserver et restaurer
> concept de "nature en ville"
- Réseau hydrographique
- Secteur potentiellement inondable du cours de la Brisse
> périmètre non contractuel
- Boisement

MOBILITE

- Réseau viarie
> transit et desserte locale
- Chemins piétonniers
> différents supports (chemin rural, sentiers, etc.)
- Principale liaison douce à créer
- Voie routière existante à conforter

CENTRALITE, EQUIPEMENTS

- ★ Parking et jardin public
- Principale polarité urbaine
> concentration des commerces, équipements, services publics
- Jardin groupé le long de la Brisse
- ↔ Espace tampon à maintenir entre la zone d'activités et le bourg

