



**BLAISOIS**  
*Schéma de Cohérence Territoriale*

**Le projet  
d'aménagement et  
de développement  
durables**



Novembre 2013



# Un projet pour l'avenir

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme qui définit le projet d'aménagement à horizon 15-20 ans du Blaisois. Après la réalisation d'un diagnostic détaillé du territoire, le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise (SIAB) a construit son projet d'aménagement et de développements durables (PADD). Véritable pierre angulaire du SCoT, le PADD fixe les objectifs des politiques publiques dans tous les domaines (urbanisme, logement, transports, économie, espaces naturels, ...), dans le respect des principes du développement durable et du Grenelle de l'Environnement.

## Les étapes du projet SCoT



Quatre axes-clefs pour le Blaisois

**1** Faire de l'identité paysagère du Blaisois le socle du projet de territoire

**2** Renforcer l'attractivité et le rayonnement du territoire par un développement économique équilibré s'appuyant sur un cœur d'agglomération conforté

**3** Promouvoir un développement polarisé et harmonieux garant du cadre de vie et du potentiel touristique du territoire

**4** Mettre les enjeux environnementaux au service d'un développement éco-responsable

## Les objectifs du SCoT

**Mettre en cohérence** les politiques publiques en matière d'urbanisme, d'habitat, d'environnement, de déplacements, de développement économique...

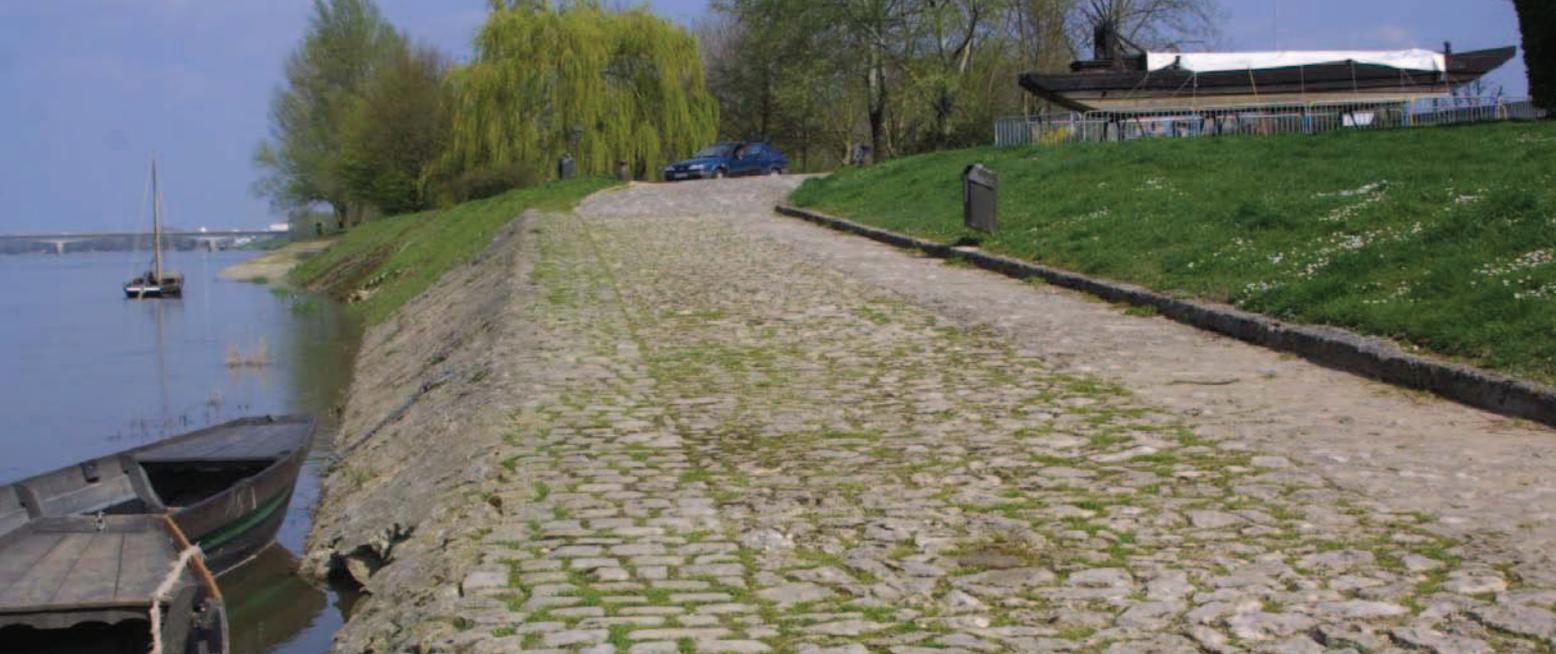
**Servir de référence** aux documents d'urbanisme (PLU et carte communale...), d'habitat (PLH) et de déplacements (PDU), qui doivent être compatibles avec les orientations fixées par le SCoT.

## Lexique

**PLU** Le plan local d'urbanisme fixe les règles de constructibilité sur le territoire d'une commune. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, dite « loi SRU ». Les communes dont les enjeux de développement sont limités, ont la possibilité d'adopter un document plus léger : la carte communale.

**PLH** Le programme local de l'habitat permet de définir les objectifs et les actions à mettre en œuvre en matière de logement à l'échelle d'un territoire.

**PDU** Le plan de déplacement urbain organise les déplacements de personnes et de marchandises sur un territoire.

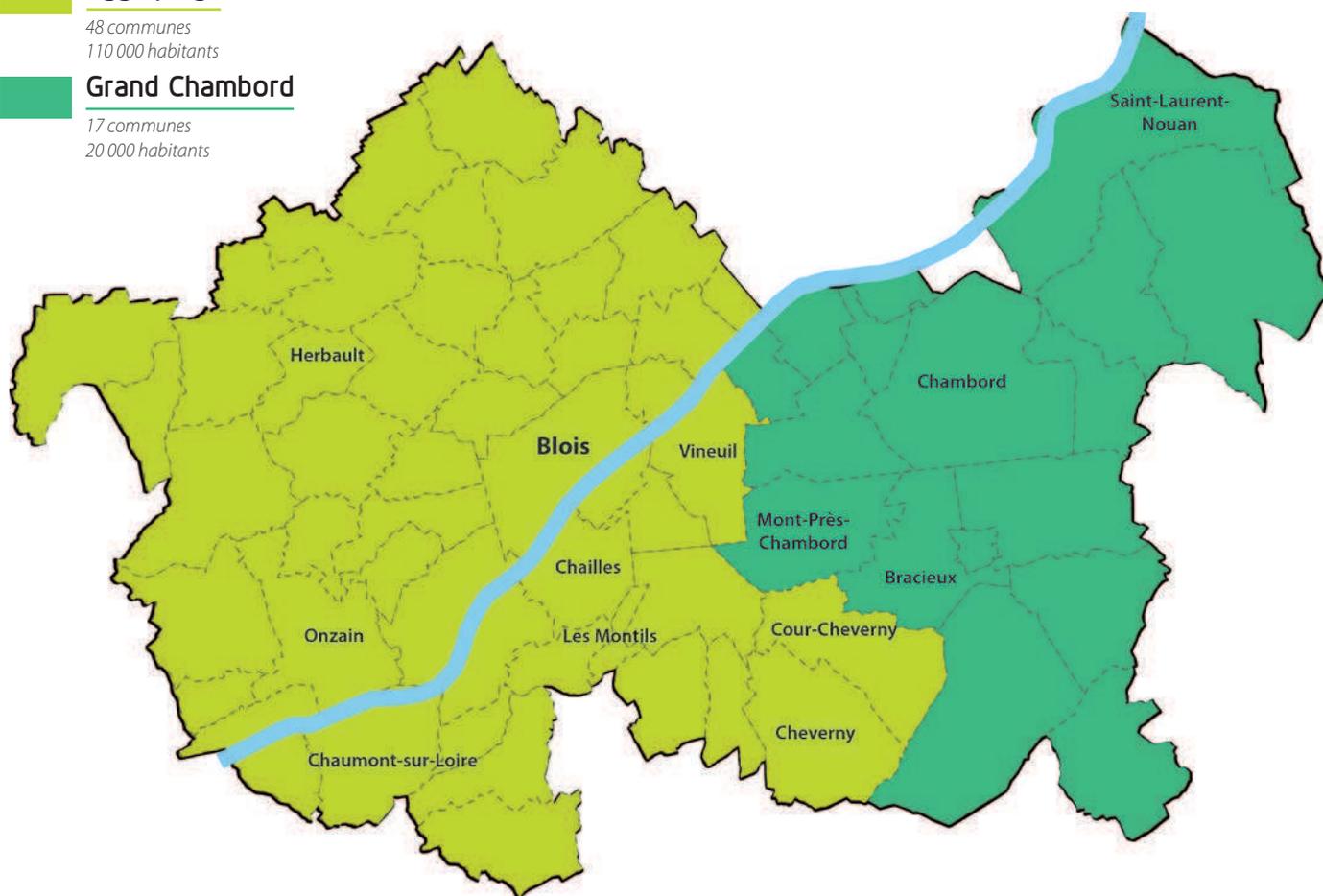


### Agglopolys

48 communes  
110 000 habitants

### Grand Chambord

17 communes  
20 000 habitants



## Le SIAB

Le **Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise** (SIAB) est chargé d'élaborer le SCOT, de suivre la réalisation de ses objectifs et de gérer dans le temps le document. Son territoire comprend la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys et la Communauté de communes du Grand Chambord.

130 000  
habitants  
1144  
kilomètres<sup>2</sup>

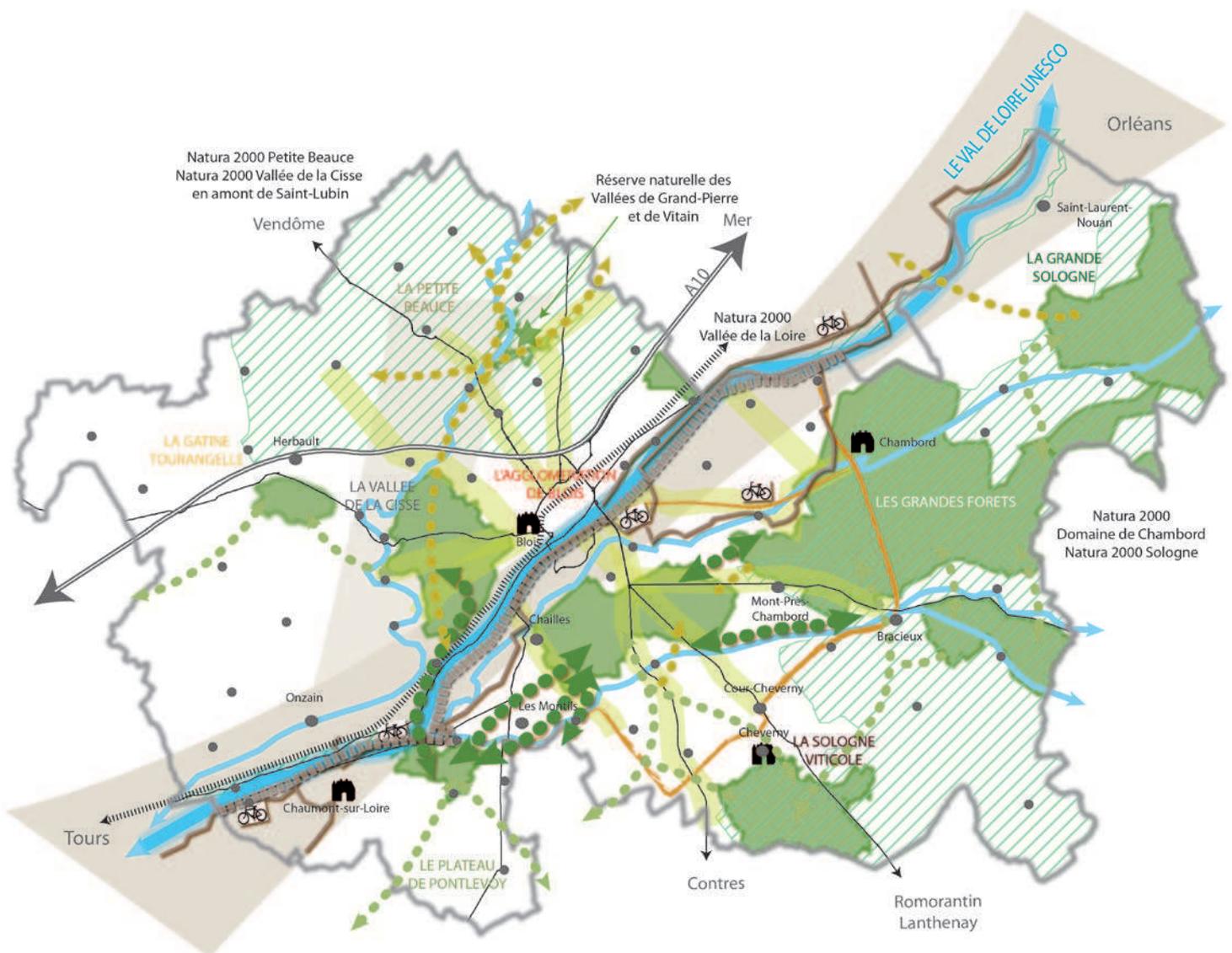
65  
communes  
2  
intercommunalités  
1  
Syndicat Mixte

Chiffres clefs



# Faire de l'identité paysagère du Blaisois le socle du projet de territoire

« Faire de l'identité paysagère du Blaisois le socle du projet de territoire », tel est le défi que les acteurs de ce territoire aux richesses exceptionnelles souhaitent relever. Affirmant les qualités remarquables du Val de Loire UNESCO, axe structurant du périmètre du SCOT, le projet tend à généraliser à l'ensemble du territoire ses ambitions en matière de qualité paysagère et de cadre de vie.





## Tendre vers une exigence de qualité comparable entre le Val de Loire et le reste du territoire

L'aménagement du Val de Loire UNESCO doit répondre aux orientations du Plan de Gestion qui définit les conditions d'une véritable cohérence paysagère. Articulé autour de la protection du patrimoine et des espaces remarquables, d'une organisation du développement urbain garante des qualités paysagères, ce plan est l'inspirateur du 1<sup>er</sup> objectif de l'axe 1 du PADD. Celui-ci traduit la volonté de porter un discours commun dans l'ensemble du territoire du SCoT, centré sur la qualité des aménagements et projets autour du paysage.

## Donner à découvrir et mettre en valeur les paysages du territoire

Pour inciter à la découverte et à la flânerie, les itinéraires piétons et cyclables doivent être étoffés autour des sites patrimoniaux du territoire (GR, Loire à Vélo, chemins ruraux, etc.). En parallèle, une politique ambitieuse de mise en valeur du patrimoine bâti et du potentiel touristique et de loisirs lié à l'agriculture et au terroir doit être menée.

 Principales coulées vertes à créer	 Loire à vélo	 Protéger et valoriser les covisibilités le long de la Vallée de la Loire et de la Vallée de la Cisse
 La route paysage : la levée	 Infrastructures routières et ferroviaire et aux abords des lieux touristiques	
 Principaux itinéraires touristiques		

## S'accorder sur des principes valorisant la richesse de chacune des 9 unités paysagères

Les grands espaces agricoles de la Beauce, les clairières et les lisières du plateau de Pontlevoy et de la Gâtine Tourangelle, le Val de Loire UNESCO et ses paysages « cartes postales », les reliefs de la vallée de la Cisse, les paysages agricoles de la Sologne viticole, les landes, forêts et rivières de la Grande Sologne... Les paysages du Blaisois constituent la principale richesse du territoire, qu'il convient de préserver et de valoriser.

<b>AGGLOMERATION</b> Faire du cœur d'agglomération un pôle structurant qui dialogue avec son environnement	<b>CISSE</b> Prendre en compte l'aspect rare et précieux des coteaux	<b>SOLOGNE</b> Ouvrir aux multiples paysages de la Grande Sologne
<b>LOIRE</b> Valoriser le Val de Loire Unesco, paysage reconnu	<b>GATINE</b> Mettre en valeur les paysages agricoles	 Mettre en valeur l'accessibilité des grandes forêts du Blaisois
	<b>BEAUCE</b> Recréer une diversité des grands paysages agricoles	<b>PLATEAU</b> Valoriser la diversité paysagère : clairières, lisières...
	<b>SOLOGNE</b> Conserver la diversité paysagère caractéristique de la Sologne viticole	 Valoriser les châteaux emblématiques

## Préserver la trame verte et bleue

Afin de préserver et de valoriser la biodiversité, un travail a été mené sur l'identification de corridors écologiques et de réservoirs de biodiversité. L'enjeu est de permettre la protection et la valorisation de ces espaces, afin d'assurer le maintien de la circulation des espèces sur des entités d'échelle suffisante et le moins fragmenté possible.

 Encadrer fortement la protection des réservoirs de biodiversité, des zones Natura 2000 et de la réserve naturelle	 Valoriser la trame bleue (la Loire et ses affluents)	 Corridors écologiques à protéger ou à améliorer
	 Corridors écologiques majeurs à protéger	 Corridors écologiques discontinus à rétablir

# Renforcer l'attractivité et le rayonnement du territoire par un développement économique équilibré s'appuyant sur un cœur d'agglomération conforté

L'axe 2 vise à définir une stratégie économique et commerciale ambitieuse mais cohérente avec l'objectif de préservation du paysage de l'axe I. L'ambition pour le territoire est de constituer un tissu économique qualitatif, porteur d'attractivité et d'emploi pour le territoire. Il convient pour ce faire de s'appuyer sur les nombreux avantages que comporte le territoire : le tourisme qui donne au territoire une visibilité internationale, des activités porteuses autour des pôles de compétitivité...





## Faire de Blois la porte d'entrée majeure du territoire

Il s'agit de faire de Blois le centre du réseau de transport routier, ferroviaire et aérien du territoire. La ville centre doit aussi devenir un pôle important d'enseignement supérieur et de formation avec la création de l'Institut National des Sciences Appliquées.

← ■ ■ ► Soutenir le projet de ligne à grande vitesse Paris-Orléans-Clermont-Lyon en vue de sa réalisation

✈ S'appuyer sur l'aérodrome Blois-Le Breuil pour renforcer l'attractivité du territoire  
 ⚙ Poursuivre les réflexions portant sur l'opportunité d'un deuxième échangeur

■ Requalifier le pôle gare pour en faire une centralité et un pôle tertiaire structurant  
 ◆ Développer l'enseignement supérieur

## S'inscrire dans la dynamique touristique du Val de Loire

Pour affirmer son identité touristique, le Blaisois doit définir un projet touristique commun à l'ensemble du territoire. Il s'agit ainsi de rendre l'offre touristique plus attractive et de la diversifier en développant de nouvelles formes de tourisme basées sur la nature, le terroir, la culture et les affaires.

— Se positionner comme capitale touristique du Val de Loire

🏠 S'appuyer sur les pôles touristiques pour diversifier l'offre liée au tourisme

➡ Valoriser les parcours touristiques

## S'appuyer sur le tissu économique existant pour développer une offre qualitative et attractive

Le Blaisois s'engage à développer l'attractivité économique en s'appuyant sur les pôles de compétitivité, les pépinières d'entreprises, et la mutation des activités industrielles. Le SCoT s'attache aussi à mettre en œuvre une stratégie de développement durable des zones d'activités, en favorisant leur renouvellement, leur qualité paysagère et les services aux entreprises. Enfin, plusieurs pistes sont retenues pour soutenir l'activité agricole : préserver les AOC, soutenir l'agriculture durable, développer les « circuits-courts ».

🏢 Renforcer le pôle d'emploi que constitue le territoire et notamment son cœur d'agglomération  
 ■ S'engager dans le renouvellement des parcs d'activités pour les rendre plus attractifs

🏠 Développer prioritairement des parcs d'activités à moyen terme  
 🏠 Développer des parcs d'activités à long terme en lien avec un éventuel deuxième échangeur

🏠 Optimiser et qualifier les parcs d'activités en fonction de leur accessibilité et impact paysager  
 🏠 Valoriser le projet agricole, richesse pour le territoire  
 ⚡ S'inscrire dans le développement du Très Haut Débit dans chaque pôle relais

## Promouvoir un tissu commercial équilibré sur le territoire, visant la diversité et l'équité de service à la population

Le SCoT privilégie un développement équilibré des commerces et de l'habitat sans création de nouveau site commercial. L'objectif, pour ces zones, est de privilégier leur densification et de limiter leur extension. En ce qui concerne les pôles relais et les pôles commerciaux de proximité, l'objectif est de permettre leur maintien et leur adaptation aux nouvelles attentes des consommateurs.

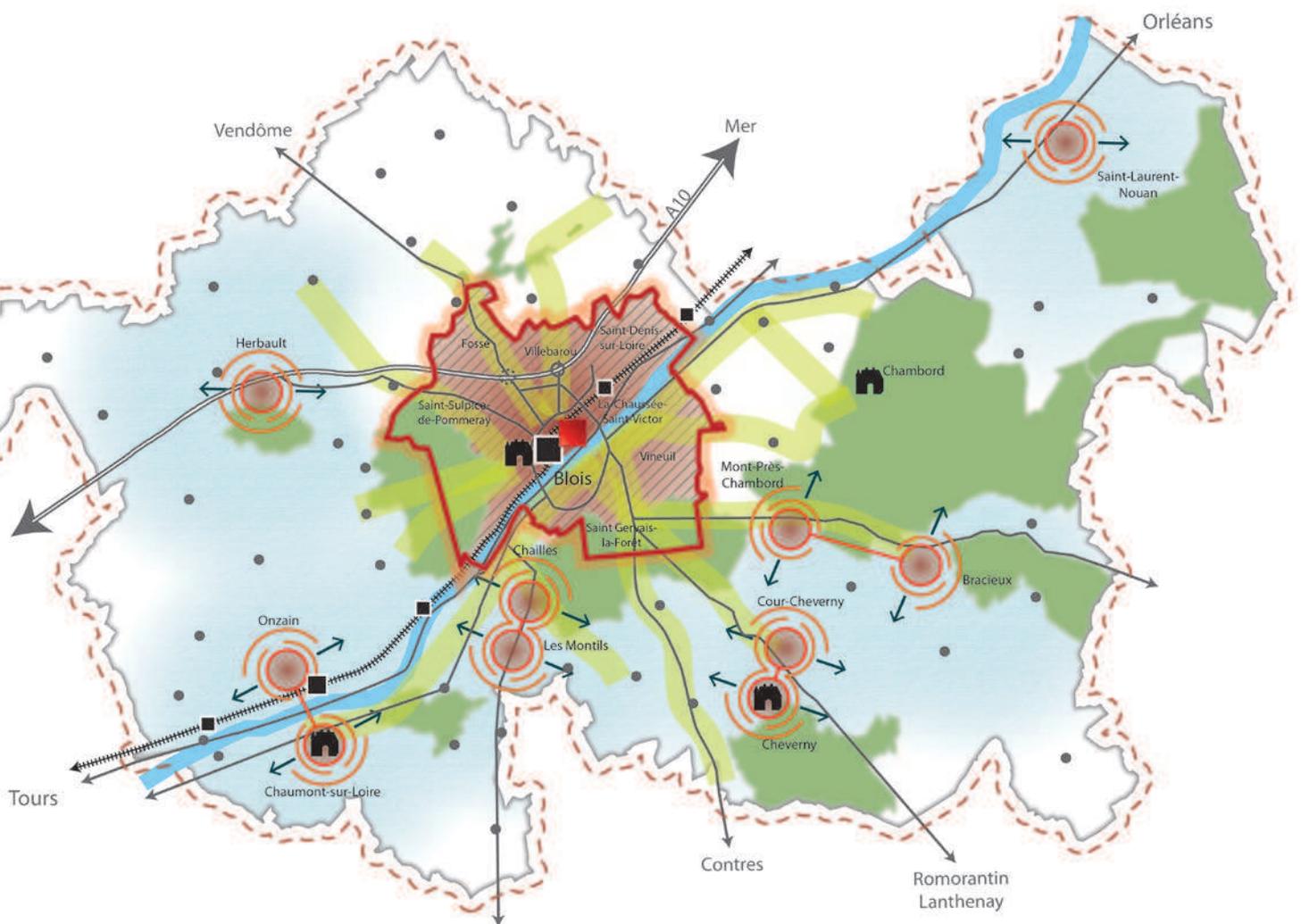
📍 Renforcer prioritairement le cœur historique de l'agglomération  
 📍 Pôle commercial majeur à renforcer

📍 Pôle commercial majeur dont le développement en extension est à limiter

● Conforter les centralités commerciales structurantes du territoire  
 ● Pérenniser les centralités commerciales structurantes du territoire

# Promouvoir un développement polarisé et harmonieux garant du cadre de vie et du potentiel touristique du territoire

L'axe 3 vise à définir un modèle de développement territorial qualitatif et au service de ses habitants. Fort d'un grand nombre de communes disposant de commerces et de services, le territoire doit s'organiser afin de répondre à deux enjeux majeurs du Grenelle de l'environnement : la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels et la diminution des déplacements longs réalisés notamment en automobile. Pour ce faire, il convient de définir une configuration urbaine cohérente qui structure le territoire et répond aux objectifs du Grenelle tout en valorisant le cadre de vie et en répondant aux besoins des habitants.





## Permettre l'accueil de nouvelles populations dans un cadre de vie de qualité

L'objectif est d'accueillir 10 000 habitants de plus sur le territoire à l'horizon 2030 en construisant de nouveaux logements, en reconquérant les logements vacants et en favorisant la création de 10 000 emplois supplémentaires. Le cœur d'agglomération recevra la majorité de ces nouveaux arrivants. Des pôles urbains secondaires, appelés «pôles relais», accueilleront prioritairement le reste du développement urbain. Cette urbanisation devra s'organiser dans le respect des coupures et coulées vertes et des principes du développement durable.

 Permettre au cœur d'agglomération de catalyser la majorité du développement pour restaurer une attractivité qui rayonnera sur l'ensemble du territoire et répondre aux besoins d'équipements structurants du territoire

 S'appuyer sur un maillage de pôles relais qui irriguent le territoire ou les bassins de vie et qui présentent des vocations complémentaires (économique, résidentielle, touristique...)

## Diversifier et équilibrer l'offre de logements sur le territoire

14 000 logements devront être construits, dont 9 000 correspondant aux besoins des habitants déjà présents sur le territoire. Seulement 5 000 de ces nouveaux logements serviront donc à accueillir les nouvelles populations. Il s'agit aussi de diversifier l'offre en logements afin qu'elle réponde aux besoins de l'ensemble de la population : rééquilibrer les logements sociaux, créer une offre de logements étudiants dans Blois, prévoir une offre pour personnes âgées...

 Permettre la construction de plus de 14 000 logements dont 9 000 logements correspondant au «point mort»

 Répondre à la problématique des logements vacants et des logements indignes afin de les remettre sur le marché de la location ou de la vente

 Favoriser un rééquilibrage des logements sociaux dans le cœur d'agglomération et les pôles relais

## S'engager dans le développement des transports durables

Afin d'assurer une mobilité plus durable et en cohérence avec les orientations du PDU du Blésois, le SCoT affirme la volonté de réduire l'usage de l'automobile en privilégiant les modes de déplacements doux, les formes urbaines plus denses et en articulant au mieux les équipements, l'urbanisation et la desserte en transport en commun.

 Favoriser l'optimisation du tissu urbain autour des transports collectifs et conditionner l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à son accessibilité par les transports collectifs dans le cœur d'agglomération

 Développer les transports partagés dans les pôles relais pour limiter les déplacements automobiles vers le cœur d'agglomération  
 Soutenir les projets d'amélioration de la desserte ferrée

 Relier les pôles relais au cœur d'agglomération par des pistes cyclables et des coulées vertes

## Répondre aux besoins de proximité sur l'ensemble du territoire

Tout en adaptant l'offre en équipements à l'évolution de la population, le SCoT veille à assurer un équilibre à l'échelle du territoire. Le cœur d'agglomération jouera un rôle moteur dans l'offre en grands équipements. A l'échelle des bassins de vie, cette offre sera complétée par des équipements mutualisés dans les pôles relais. Enfin, les services et commerces de proximités de La Chapelle-Vendômoise, Menars, Chouzy-sur-Cisse, Huisseau-sur-Cosson et Cellettes devront être maintenus.

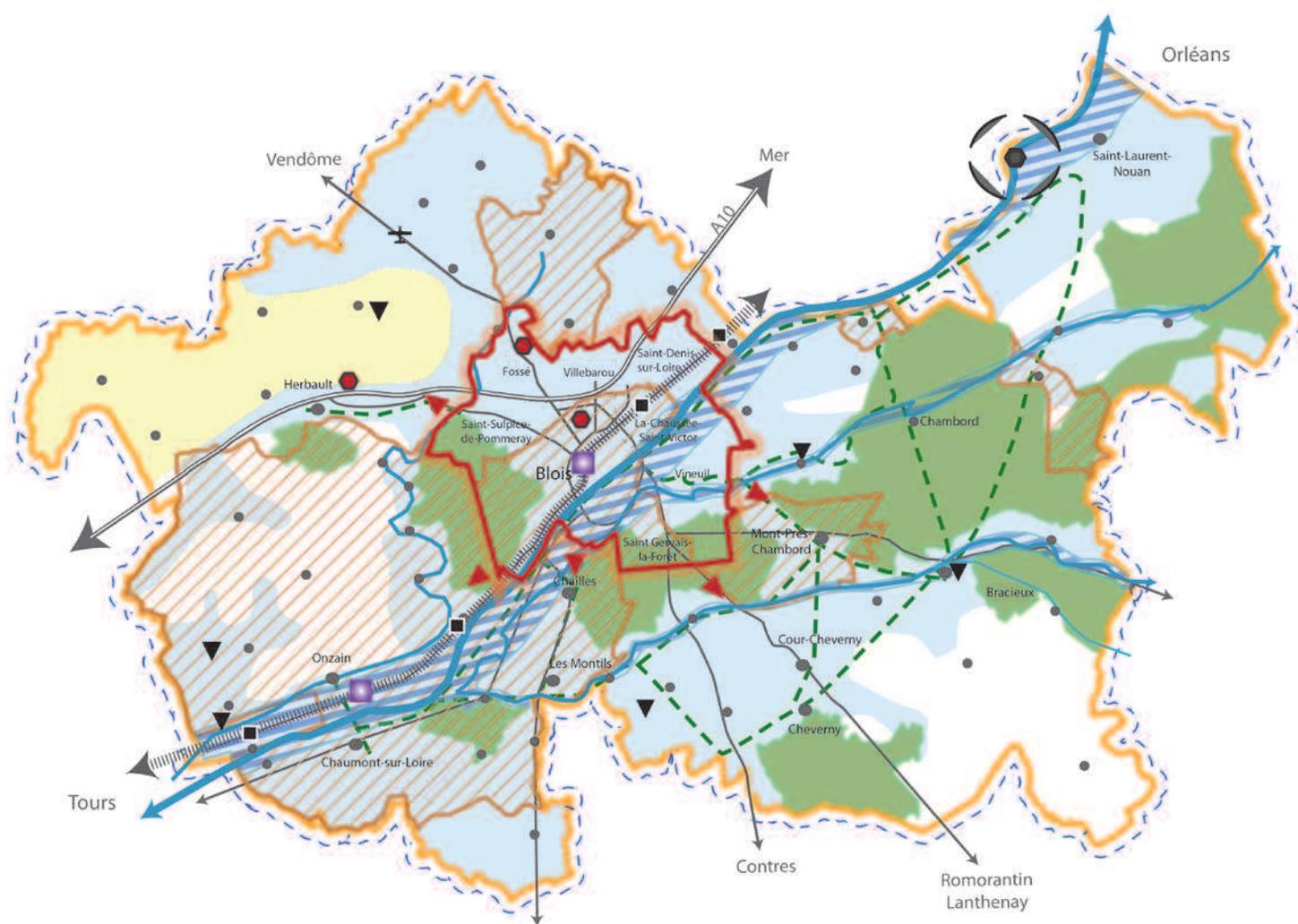
 S'engager dans la mutualisation des équipements à l'échelle des bassins de vie en s'appuyant sur les pôles relais du territoire

 Permettre à la ville centre et au cœur d'agglomération de répondre aux besoins d'équipements structurants sur le territoire

 Assurer l'accessibilité aux services et commerces de proximité à toute la population

# Mettre les enjeux environnementaux au service d'un développement éco-responsable

Plusieurs défis environnementaux sont à relever dans les années à venir : la prise en compte de la vulnérabilité des personnes et des biens face aux nuisances et aux risques, la lutte contre le réchauffement climatique, l'innovation dans le champ de la performance énergétique, la gestion durable de la ressource en eau et les impacts de l'urbanisation sur l'environnement. Le SCOT s'attache à transformer ces défis en opportunités pour le territoire.





## Conditionner le développement urbain à la vulnérabilité des personnes et des biens face aux nuisances et aux risques

Il s'agit avant tout d'assurer la sécurité des habitants en respectant la réglementation existante en matière de risques naturels et technologiques : inondation, mouvement de terrain et nucléaire. Mais, c'est aussi faire en sorte que les personnes soient moins vulnérables au bruit provoqué par les infrastructures de transport routières, ferroviaires et aéroportuaires, en favorisant notamment l'isolation acoustique des bâtiments exposés. En matière de santé, il s'agit d'assurer la qualité de l'air dans les espaces extérieurs et intérieurs et d'améliorer la qualité des sols susceptibles de présenter une pollution.

 Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face au risque inondation et valoriser les secteurs impactés	 Prendre en compte le risque mouvement de terrain  Prendre en compte le risque nucléaire en limitant l'urbanisation dans le périmètre des 2 km	 Prendre en compte le risque industriel (Seveso et stockage)  Réduire la vulnérabilité des personnes face au bruit 
---	--	---

## Agir contre le réchauffement climatique et innover dans le champ de la performance énergétique

Les déplacements motorisés étant l'une des principales sources d'émission de gaz à effet de serre, le SCoT s'engage dans la réduction de la place de la voiture en cantonnant l'urbanisation future autour des axes de transports en commun et en proposant des solutions alternatives (co-voiturage...), notamment dans les communes où les ménages sont particulièrement vulnérables à l'augmentation du prix du carburant. Les objectifs de lutte contre le réchauffement climatique passent également par l'accompagnement des collectivités dans leur politique de réhabilitation thermique du parc de logements existants. Enfin, il s'agit de diversifier l'offre énergétique sur le territoire en encourageant le développement de filières renouvelables : bois-énergie, géothermie, solaire et éolien.

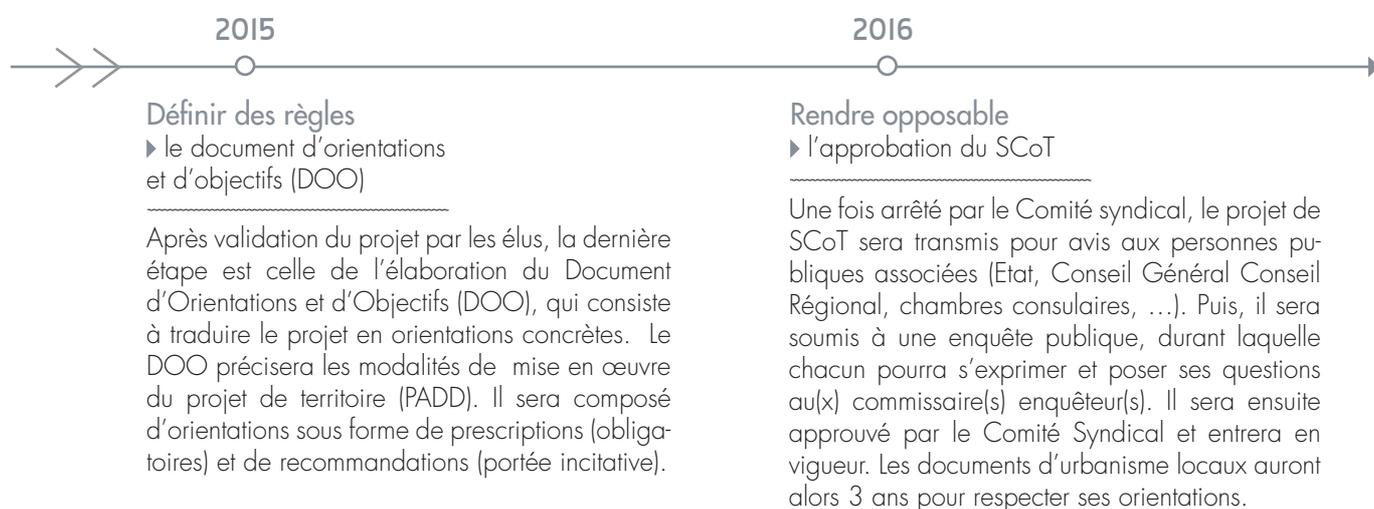
 Renforcer l'intermodalité et l'accessibilité des gares  Renforcer les transports en commun dans le cœur d'agglomération  Développer des modes de transports complémentaires vers les pôles relais	 Améliorer le maillage de liaisons douces pour un usage quotidien  Renforcer la filière bois-énergie sur le territoire  Développer l'énergie solaire	 Développer la filière géothermique  Poursuivre les réflexions de développement de l'éolien dans la zone désignée comme favorable dans le SRCAE
---	---	--

## Economiser et gérer durablement la ressource en eau et réduire les impacts de l'urbanisation sur l'environnement

Cet objectif se traduit tout d'abord par l'accompagnement des collectivités dans la mise en place d'aires de protection des points de captage en eau potable. Pour réduire la pollution des milieux aquatiques, il s'agit aussi de privilégier une agriculture plus respectueuse de l'environnement et un développement urbain plus compact. Enfin, l'objectif est de poursuivre les efforts de réduction à la source des déchets par la sensibilisation des habitants et par le développement des filières de valorisation des déchets.

 Favoriser la restauration des milieux aquatiques (superficiels et souterrains)	 Préserver et pérenniser la ressource en eau potable sur l'ensemble du territoire	 Accompagner les collectivités dans la mise aux normes des stations d'épuration
--	--	--

# Le PADD, et ensuite ?



Pour tout renseignement concernant le projet de SCoT :  
Contactez le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise

Tél. : 02 54 56 51 58

34, rue de la Villette - 41000 Blois

[www.scot-blaisois.fr](http://www.scot-blaisois.fr)