

# Renouvellement urbain du quartier de la Gare à Vendôme

VENDOME-Loir-et-Cher-41



HUE Eglantine  
GAE 3- 2014-2015

Tutrice : GUITEL Sabine



**POLYTECH<sup>®</sup>**  
**TOURS**

Département  
Aménagement et Environnement



**UNIVERSITÉ**  
**FRANÇOIS - RABELAIS**  
**TOURS**

# **Renouvellement urbain du quartier de la Gare à Vendôme**

VENDOME-Loir-et-Cher-41

HUE Eglantine  
GAE 3- 2014-2015

Tutrice : GUITEL Sabine

# Avertissement

- Le PIND (Projet Individuel) est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui lui restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

# Remerciements

Je tiens à remercier plusieurs personnes grâce à qui j'ai pu mener à bien ce projet et sans lesquelles l'élaboration de ce projet n'aurait sans doute pas pu être possible :

- Madame GUITEL Sabine, ma tutrice, urbaniste et professeur associée au Département Aménagement et Environnement de l'École Polytechnique de l'Université de Tours, pour ses conseils et sa disponibilité,
- Madame KROL-LE MENER Bénédicte, Chargée de mission en Aménagement du territoire de la ville de Vendôme, ainsi que Madame MAURY Isabelle, Assistante à la direction du développement urbain de la ville de Vendôme, pour les réponses à mes questions,
- Mes proches, pour leur soutien tout au long de ce projet.

# Sommaire :

Avertissement .....	3
Remerciements .....	4
Introduction .....	7
Partie I : Diagnostic.....	8
A- Vendôme, troisième ville du Loir-et-Cher.....	8
1-Situation géographique .....	8
2- Pôle principal d'une communauté de communes .....	10
3- Une population vieillissante .....	10
4- Un taux de chômage relativement important .....	13
5- Des logements vacants .....	15
6- Une ville encore très dépendante de la voiture.....	17
7- Vendôme, capitale régionale de l'art contemporain .....	18
B- Le quartier de La Gare : .....	19
1- Situation dans la ville .....	19
2- Un quartier accessible .....	20
3- Une zone surtout pavillonnaire .....	21
4- Analyse réglementaire : .....	23
5- Un lieu à fort potentiel .....	24
6- Les bâtiments présents sur le site.....	27
7- Un lieu peu végétalisé : .....	30
Partie II : Les enjeux de la ville et du quartier .....	32
A - Attirer de nouveaux habitants .....	32
B- Accueillir de nouveaux établissements.....	32
C- Dynamiser le quartier : .....	32
D - Valoriser la trame verte .....	33

Partie III : Le projet d'aménagement .....	34
A-La déconstruction et la dépollution .....	34
B- Un habitat diversifié .....	35
C-Un secteur d'activités et de culture .....	39
D- Un espace de vie agréable .....	41
E-Faciliter les déplacements doux vers le centre-ville .....	43
F- Le projet dans son ensemble.....	44
Conclusion .....	45
Bibliographie .....	46
Index des sigles.....	48
Annexes.....	49

# Introduction

Les friches industrielles ont commencé à apparaître dans les années 1970 et ont pendant très longtemps été ignorées. Selon l'ADEME, il y aurait entre 200 000 et 300 000 friches industrielles en France. Une friche est un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> dont l'occupation s'est arrêtée depuis au moins un an, selon l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Ile-de-France (IAURIF). En milieu urbain, elles constituent des dents creuses et créent un gaspillage foncier important. Depuis quelques années, l'intérêt porté à ces friches est grandissant. En effet, à l'heure où la pression foncière est importante et afin de lutter contre l'étalement urbain en favorisant la densification, il est nécessaire d'optimiser l'espace urbain. Se situant généralement en tissu urbain constitué ou en limite d'urbanisation, les friches industrielles représentent des opportunités de développement pour les collectivités.

C'est le cas pour la commune de Vendôme, dans le Loir et Cher. En effet, sur son territoire se trouve une friche industrielle de plus de cinq hectares, les activités industrielles ayant cessé entre 1983 et 2003. Sa situation favorable, dans le quartier de la gare, en tissu urbain constitué et à la limite du centre-ville fait d'elle une zone à fort potentiel et doit donc susciter l'intérêt de la collectivité. Elle fait en effet partie des zones identifiées par la municipalité comme secteur de projet.

Cependant, comment cet espace peut-il renaître au sein de la commune ?

Afin de répondre à cette problématique, je présenterai dans un premier temps les caractéristiques de la ville et du site, puis les enjeux qu'il présente et enfin je présenterai mes différentes propositions d'aménagement.

# Partie I : Diagnostic

## A- Vendôme, troisième ville du Loir-et-Cher

### 1-Situation géographique

Située en Région Centre-Val de Loire, dans le Loir et Cher, Vendôme est l'une des sous-préfectures du département. Vendôme est la troisième ville du département, après Blois et Romorantin-Lanthenay, avec 16 849 habitants en 2011. Elle s'étend sur une superficie de 23.9 km<sup>2</sup>.



Figure 1 : Localisation du Loir et Cher en France  
(Réalisation : Eglantine HUE)

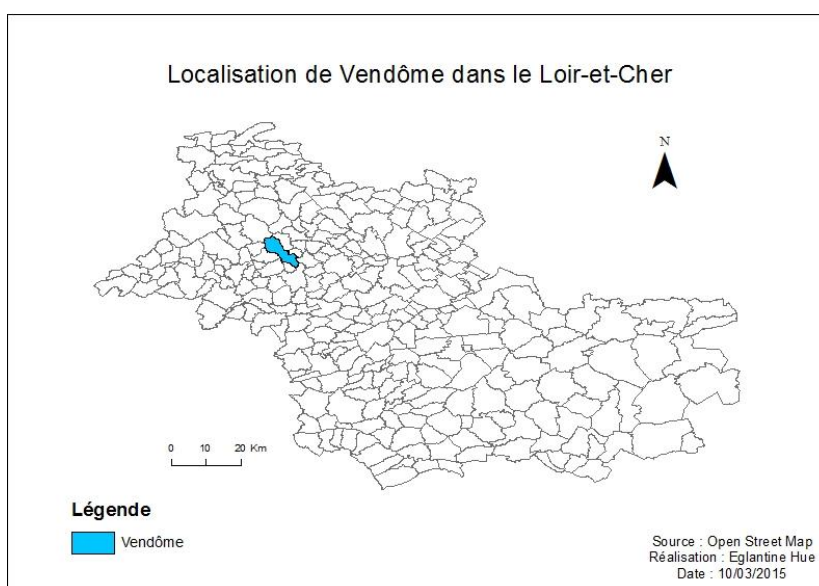


Figure 2 : Localisation de Vendôme dans le Loir et Cher  
(Réalisation : Eglantine HUE)



Figure 3 : Localisation de Vendôme et des grandes villes aux alentours (Source : Communauté du Pays de Vendôme)

Grâce au TGV, elle se trouve à seulement 42 minutes de Paris. De plus, Vendôme se trouve à 35 km de Blois, 60 km de Tours et 90 km de Chartres et Orléans. La ville est traversée par la route N10, qui relie Tours à Paris, l'axe étant très fréquenté.

Cette proximité des villes régionales mais également de la capitale, permet à des actifs travaillant dans des grandes villes mais refusant d'y vivre de venir habiter à Vendôme, ce qui est le cas pour plusieurs personnes travaillant sur Paris.

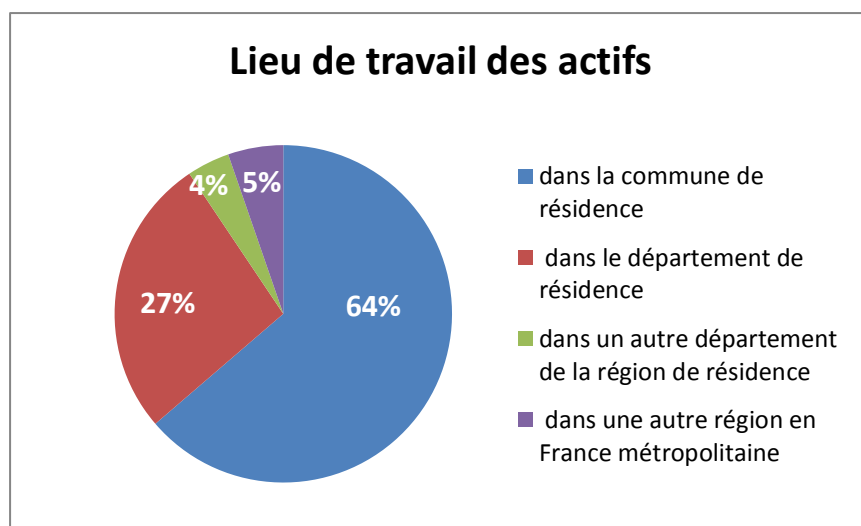
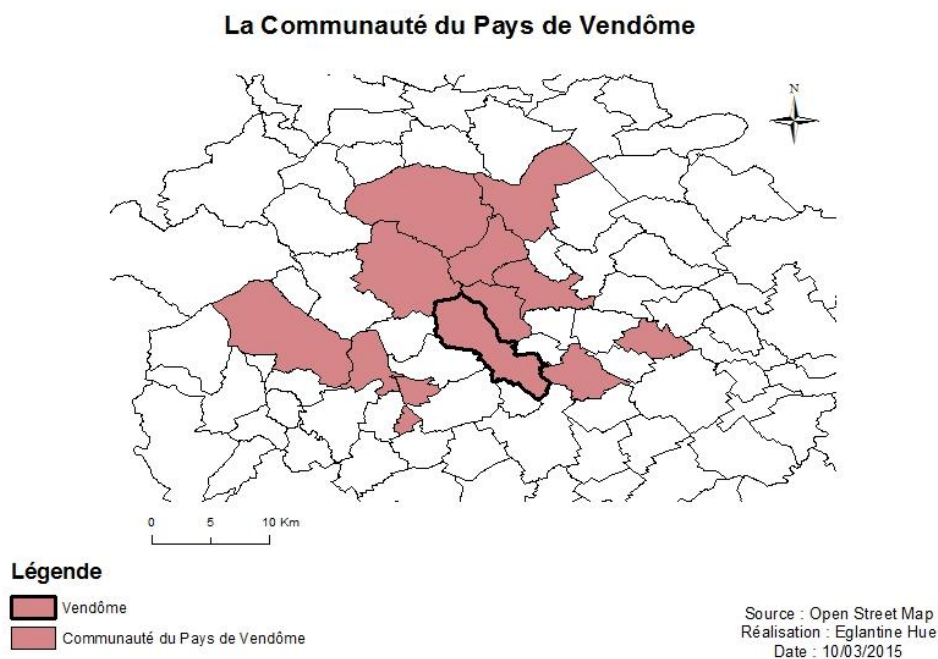


Figure 4 : Lieu de travail des actifs (Source : INSEE, Réalisation : Eglantine HUE)

## 2- Pôle principal d'une communauté de communes

Vendôme fait partie de la Communauté de communes du Pays de Vendôme, créée en 1993, et qui regroupe aujourd'hui 12 communes, à composante rurale. C'est le pôle principal de la communauté, en représentant 60% de la population communautaire qui est, en 2011, de 27 652 habitants. C'est à Vendôme que se trouvent la grande majorité des emplois et des équipements, que ce soit scolaire, sportif, culturel, administratif.....

En 2006, la communauté de communes comptait 27 664 habitants (la commune de Faye de 224 habitants ne s'étant rajoutée à la communauté qu'en 2014, elle n'influence donc pas les chiffres). De ce fait, en 2006, Vendôme représentait 62% de la population. La ville a donc perdu une légère attractivité vis-à-vis des autres communes, plus rurales.



**Figure 4 : La Communauté du Pays de Vendôme  
(Données : OpenStreetMap, Réalisation : Eglantine HUE)**

## 3-Une population vieillissante

En 2011 (dernier recensement INSEE), Vendôme comptait 16 849 habitants, lorsqu'elle en comptait 17 029 en 2006. On peut donc voir que la ville perd plus d'habitants qu'elle n'en gagne, comme le montrent les chiffres de 2013, en effet, il y a eu 170 naissances domiciliées et 228 décès domiciliés.

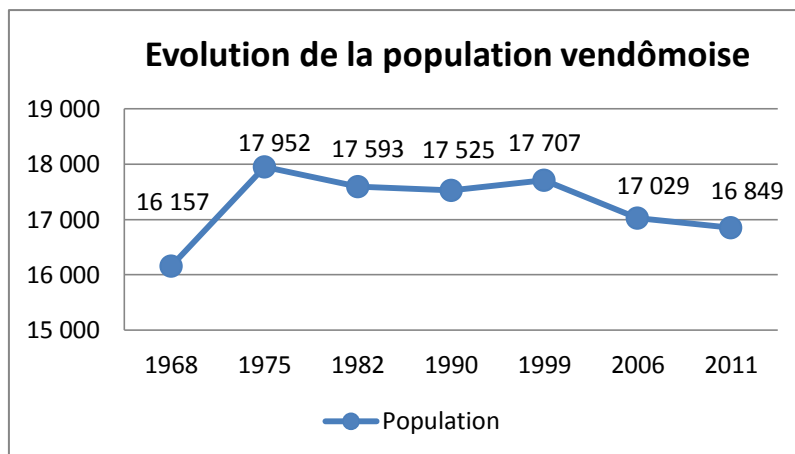


Figure 5 : Evolution de la population vendômoise  
(Données : INSEE Réalisation : Eglantine HUE)

De plus, tandis que les tranches d'âge de 15-29 ans et 30-44 ans ont diminué entre 2006 et 2011, les tranches d'âge de 45-59 ans, 60-74 ans et 75 et plus ont considérablement augmenté, avec par exemple +3.2% pour la dernière. La population est donc vieillissante dans la ville. En effet, les plus de 60 ans représentent 34.6% en 2011, alors qu'ils représentent 23.1% au plan national. De plus, sur la communauté du Pays de Vendôme, ils représentent 31.7 %. Vendôme est donc une ville plus vieillissante que la moyenne. On peut facilement expliquer ce phénomène. En effet, les personnes vieillissantes ont tendance à se rapprocher du centre pour des questions de commodités. Elles cherchent la proximité des commerces, des différents équipements qui se trouvent plus sur Vendôme que dans les communes alentours.

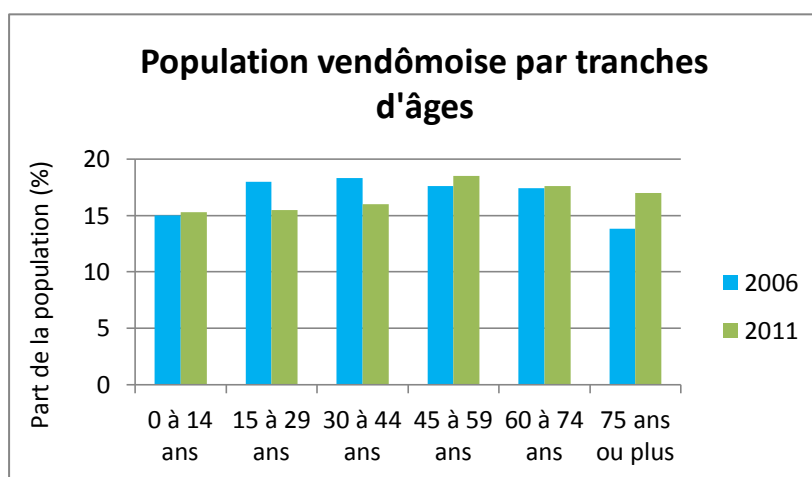
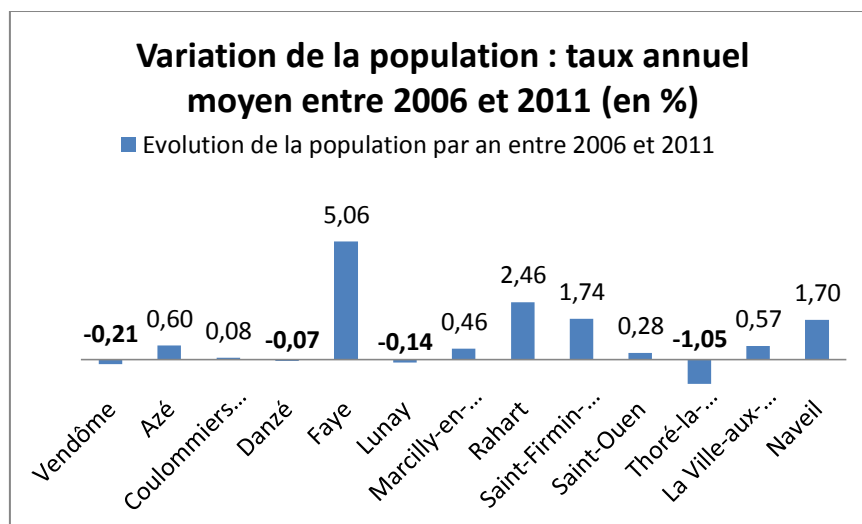


Figure 6 : Evolution de la population selon les tranches d'âges (Données : INSEE, Réalisation : Eglantine HUE)

Les communes alentours ont quant à elles plutôt tendance à augmenter leur nombre d'habitants. En effet, Vendôme est la deuxième commune à avoir une évolution négative (200 habitants en moins, soit - 0.21% par an) après Thoré la

Rochette (50 habitants en moins soit - 1.05% par an). Seulement quatre des 12 communes de la Communauté du Pays de Vendôme perdent des habitants, alors que d'autres ont un taux de variation de la population relativement élevé. Les deux communes les plus importantes autour de Vendôme que sont Saint-Ouen (3410 habitants en 2011) et Naveil (2158 habitants en 2011) ont toutes les deux un taux annuel moyen positif, respectivement de + 0.28% et +1.70%. On voit donc que la population diminue à Vendôme au profit des communes alentours.



**Figure 7 : Variations de la population dans plusieurs communes**  
(Données : INSEE, Réalisation : Eglantine HUE)

La ville a également une tendance de variation contraire à la région et au département, qui ont tous les deux un taux annuel moyen positif, comme on peut le voir sur le tableau ci-dessous. Le solde apparent des entrées sorties de Vendôme est nul, c'est-à-dire qu'il y a autant de personnes qui s'installent dans la ville que de personnes qui la quittent, alors que pour le département et la région il y a plus de personnes qui s'installent que de départ. De même, le solde naturel de Vendôme est négatif, il y a donc plus de décès que de naissances (population vieillissante), ce qui n'est pas le cas à plus grande échelle.

	Vendôme	Loir-et-Cher	Centre-Val de Loire
Variation annuelle moyenne de la population entre 2006 et 2011	-0,21%	+0,4%	+0,3%
Due au solde naturel	-0,21%	+0,1%	+0,2%
Due au solde apparent des entrées-sorties	0,0%	+3%	+0,1%

**Figure 7 : Comparaison de la variation de la population**  
(Données : INSEE, Réalisation : Eglantine HUE)

Vendôme n'est pas un cas isolé, puisque sur les vingt communes les plus peuplées de la région Centre-Val de Loire, seulement cinq communes ont une évolution annuelle moyenne positive entre 2006 et 2011 (données INSEE).

Cependant, bien que la population diminue, le nombre de ménages augmente. En effet, comme en moyenne partout en France, Vendôme est sujette à l'augmentation du nombre de ménages d'une seule personne ou de famille monoparentale. De ce fait, le nombre de ménages est passé de 8124 en 2006 à 8147 en 2011. Cela implique donc également une augmentation du nombre de logements.

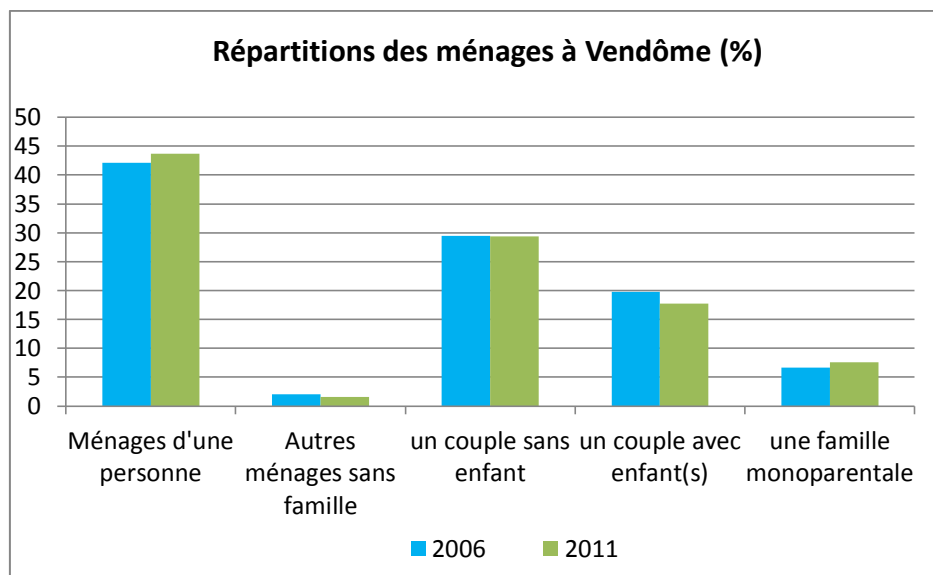
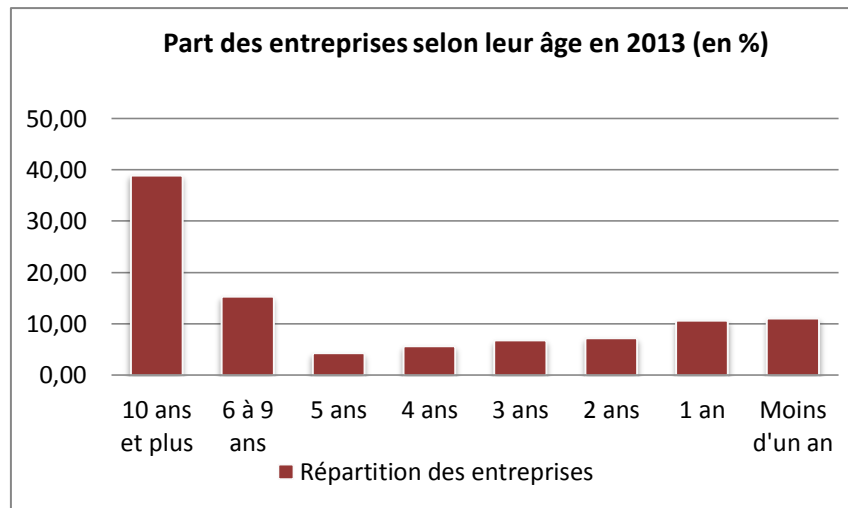


Figure 8 : Répartition des ménages à Vendôme (Données : INSEE, Réalisation : Eglantine HUE)

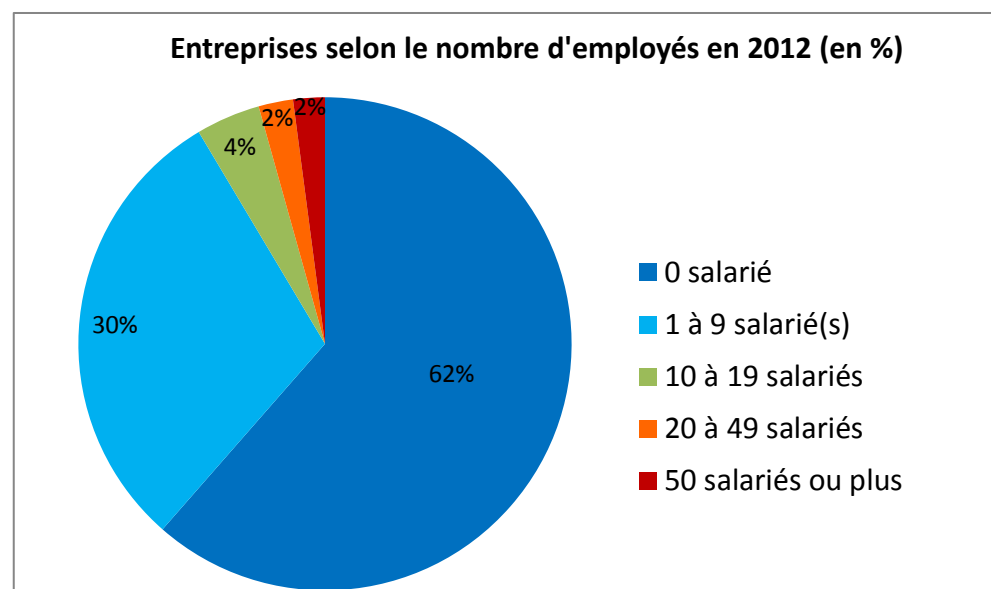
#### 4-Un taux de chômage relativement important

Les chômeurs représentent 13% de la population de 15 à 64 ans et 18,6% des actifs à Vendôme en 2011. Ce taux est très élevé comparé à la communauté de communes (10,6%), au département (8,3%) ou bien à la France (8,9%). Ce taux très important s'explique par la crise financière qui a eu un impact assez important dans la ville, où plusieurs entreprises se sont vues dans l'obligation de licencier tout ou partie de leurs salariés. Bien que Vendôme soit le lieu où sont concentrés les emplois, la ville a subi les conséquences de la crise économique. En effet, d'après les données de l'INSEE, il y avait 11 435 emplois dans la zone en 2006, et 10 700 en 2011, soit 6% d'emplois en moins en 5 ans.



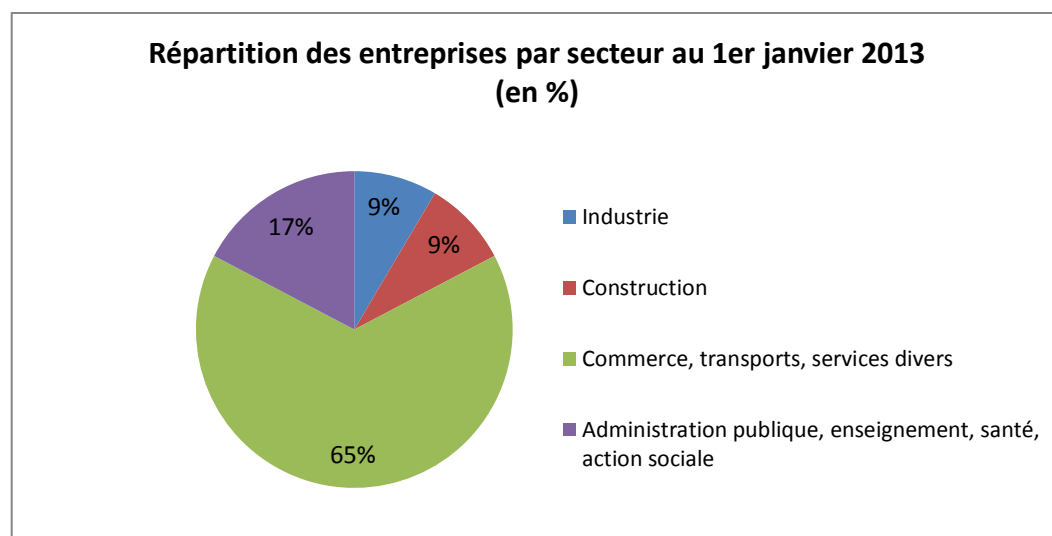
**Figure 9 : Répartition des entreprises selon leur âge**  
(Données : INSEE, Réalisation : Eglantine HUE)

Cependant, bien que l'économie locale ait été impactée par la crise de 2008, elle commence à se relancer, comme on peut le voir sur le graphe ci-dessous. En effet, le nombre d'entreprises créées depuis augmente chaque année. Ce sont principalement des entreprises individuelles qui sont créées (75% des entreprises créées). Ces créations correspondent également à la tendance de la ville, puisque les petites entreprises, de moins de 10 employés, représentent 92 % des entreprises vendômoises, et 62% des entreprises n'ont aucun salarié. Il y a cependant quelques grandes entreprises employant plus de 50 voire 100 personnes, et bien qu'elles soient peu nombreuses, elles représentaient 4956 emplois en 2012. Plusieurs entreprises nationales ou internationales ont une antenne sur Vendôme, comme Thalès Avionics, la NACAM, Les fromageries Bel, Atos Worldline ....



**Figure 10 : Répartition des entreprises selon le nombre d'employés**  
(Données : INSEE, Réalisation : Eglantine HUE)

La grande partie des entreprises est dans le secteur de Commerces, transports et services divers, en représentant 65% des entreprises sur la commune.



**Figure 11 : Répartition des entreprises par secteur  
(Données : INSEE, Réalisation : Eglantine HUE)**

## 5- Des logements vacants

Les logements vacants représentent 11.4% des logements de Vendôme en 2011, contre 10% des logements de la communauté de communes, 9,4 % dans le département, tandis que la moyenne nationale est de 7% (en 2011). La vacance de logements est donc un problème très important pour la commune. L'offre de logements dans la ville n'est peut-être donc pas en relation avec le besoin de la population. Cette vacance a donc été étudiée dans le Plan local d'Urbanisme (PLU) de la ville. Dans celui-ci, plusieurs éléments semblent permettre la compréhension de ce phénomène. Tout d'abord, la baisse de la population entraîne inévitablement des logements vides. De plus, il y a plus de locataires que de propriétaires occupants, il semble donc normal que certains logements soient vides au 1<sup>er</sup> janvier, puisque les locations sont souvent qu'une étape pour les ménages. La grande majorité des logements vacants ont été localisés dans le centre ancien et les faubourgs de Vendôme. Ces logements sont généralement de petite superficie, situés au-dessus d'un commerce et très souvent vétustes. Les logements de petite taille sont de moins en moins recherchés dans la ville, actuellement 23% des logements privés de moins de 55m<sup>2</sup> sont disponibles (source : PLU). Cela se confirme dans les données de l'INSEE, le nombre de personnes par ménages est en moyenne de 2, cependant les grands logements sont favorisés. Comme on peut le voir sur les graphiques ci-dessous, en 2011, la majorité des logements principaux à Vendôme ont trois pièces

(bien que 28,6% aient quatre pièces), tandis que dans les communes du Pays de Vendôme ainsi que Naveil (troisième commune urbaine après Vendôme et Saint-Ouen) on constate qu'il y a plus de 40% des logements qui ont cinq pièces ou plus.

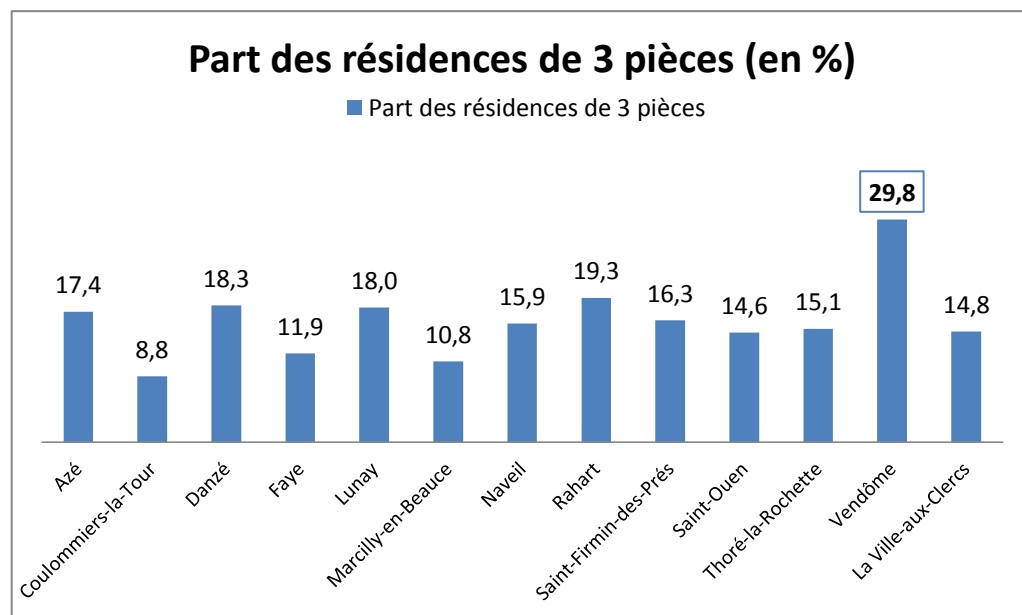


Figure 12 : Part des résidences de 3 pièces dans les différentes communes (Données : INSEE, Réalisation : Eglantine HUE)

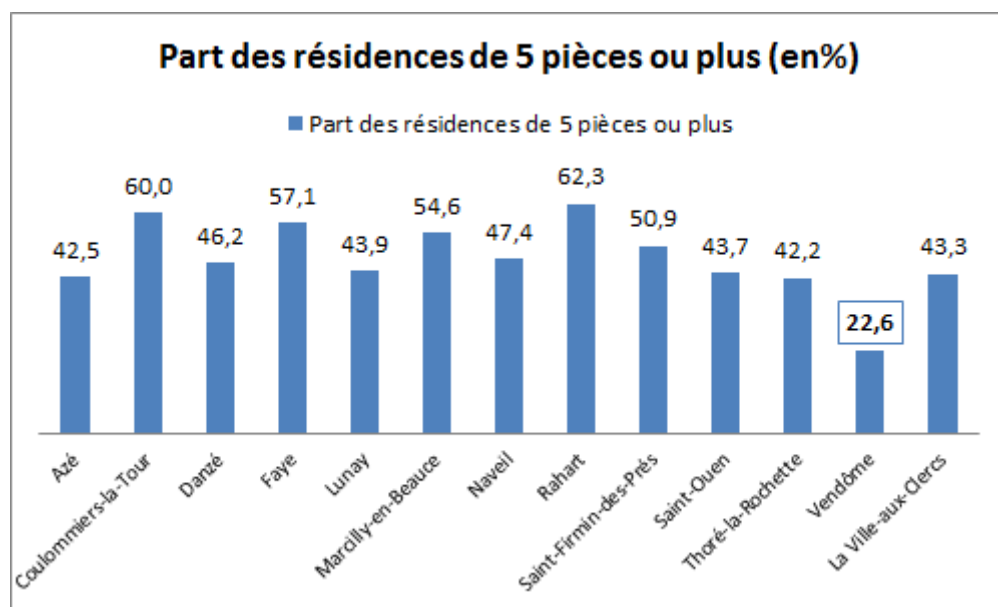


Figure 13 : Part des résidences de 5 pièces ou plus dans les différentes communes (Données : INSEE, Réalisation : Eglantine HUE)

Les résidences de cinq pièces ou plus sont généralement des maisons individuelles, des pavillons. Si la part de ces maisons est plus importante hors de Vendôme, c'est qu'il est plus facile financièrement d'acquérir une maison en dehors de Vendôme. En effet, les prix au m<sup>2</sup> sont moins élevés à Naveil et Saint-Ouen par exemple qu'à Vendôme. A Vendôme, les prix de vente des maisons vont jusqu'à 2815€ le m<sup>2</sup> actuellement, contre 1840 € le m<sup>2</sup> pour Naveil et 2031 € le m<sup>2</sup> à Saint-Ouen (données : agents immobiliers). Les jeunes ménages, qui recherchent actuellement des pavillons neufs, vont donc plus facilement s'installer dans les communes autour de Vendôme plutôt que dans la ville même, afin d'avoir accès à un pavillon ainsi qu'un jardin. Un autre bien recherché est un logement en résidence avec ascenseurs.

## 6-Une ville encore très dépendante de la voiture

Le réseau de transport en commun de la commune, géré par Téo, s'est développé au cours des années précédentes, pour compter aujourd'hui 9 lignes de bus. Certaines lignes permettent également de relier les communes alentours, telles que Saint-Ouen, Areines ou Meslay, à Vendôme. De plus, la ville est desservie par des bus Route 41, qui est un réseau de bus couvrant le département du Loir-et-Cher et qui permet par exemple de relier Vendôme et Blois.

Cependant, bien qu'il y ait plusieurs lignes de bus, seule une ligne passe de façon régulière, environ toutes les 40 minutes, les autres lignes ne passant que cinq fois dans la journée avec une fréquence d'une heure. Il y a donc encore une faible utilisation des transports en commun, contrairement au moyen de transport individuel. En effet, en 2011, 69,2% de la population active utilisaient une voiture pour se rendre au travail, alors que seulement 5,7% utilisaient les transports en commun.

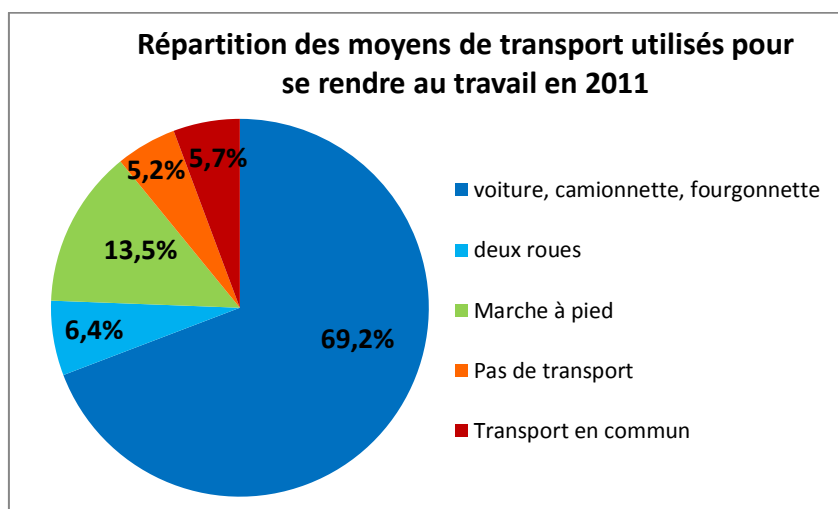


Figure 14 : Moyens de transport pour se rendre au travail  
(Données : INSEE, Réalisation : Eglantine HUE)

## 7-Vendôme, capitale régionale de l'art contemporain

Vendôme est une ville qui accueille un nombre important d'évènements culturels et artistiques tout au long de l'année, que ce soit musical avec le Festival de Guitare ou bien les Rockomotives, littéraire avec le Festival Epos, photographique à travers les Promenades Photographiques durant chaque été ou enfin cinématographique grâce au festival Prokino (films allemands). L'association des Figures Libres organise également tout au long de l'année différents évènements, concerts, spectacles ou expositions.

La plupart de ces évènements se déroulent dans la salle du Minotaure (salle de spectacles) à Vendôme ou bien dans le cinéma, les expositions quant à elles sont souvent dans la Chapelle Saint Jacques ou encore dans un ancien manège du quartier Rochambeau, aujourd'hui en requalification urbaine.

Evènement	Fréquentation (2013-2014 ou 2015)
<b>Prokino</b>	<b>5500</b>
<b>Festival de Guitare</b>	<b>1731</b>
<b>Promenades Photographiques</b>	<b>82 000</b>
<b>Festival Epos</b>	<b>4978</b>
<b>Rockomotives</b>	<b>4432</b>
<b>Festival du Film de Vendôme</b>	<b>11265</b>
<b>Zinc de Livres</b>	<b>2000</b>

**Figure 15 Fréquentation des différents évènements culturels**  
(Données : Pilote41.fr, Réalisation : Eglantine HUE)

De plus, cette année, Vendôme accueille la première triennale d'art contemporain en Région Centre- Val de Loire. La ville accueillera donc 25 artistes contemporains de la région.

Avec tous ces évènements, on peut dire que Vendôme est une ville culturelle, ce qui lui permet un rayonnement au moins régional. Bien que la population ne vienne pas s'installer à Vendôme, elle reste du moins attractive pour les activités et loisirs.

## B- Le quartier de La Gare :



Figure 16 : Photo de la gare de Vendôme  
(Réalisation : Eglantine HUE)

### 1-Situation dans la ville

Comme son nom l'indique, le quartier de la Gare se situe dans les environs de la gare. Il est également situé au Sud du quartier des Rottes, classé en ZUS. Au Sud des rails se trouve le centre-ville, relié au quartier par le Faubourg Chartrain. Cependant, il se trouve au centre de l'ensemble urbain Vendôme-Saint Ouen, ce qui lui vaut donc une position stratégique. Le chemin de fer reste malgré tout une rupture physique dans la ville.



Figure 17 : Le quartier de la Gare, limite entre le centre-ville  
et la ZUS (fond : Géoportail.fr, Réalisation : Eglantine HUE)

## Localisation du lieu d'étude et accessibilité



— Ligne TER Tours-Paris    — RN 10    ■ Lieu d'étude

**Figure 18 : Accessibilité du lieu d'études  
(Réalisation : Eglantine HUE)**

## 2-Un quartier accessible

Le quartier se trouve au bord de la route N10, axe majeur Nord Sud qui est très fréquenté, il est donc facile de se rendre sur le quartier.

De par l'aménagement d'un Pôle d'Echanges Multimodal au niveau de la Gare, le quartier est relativement bien desservi par les Bus. En effet, ce sont sept lignes de bus qui passent par la gare, dont deux qui traversent le quartier.



**Figure 19 : Pôle d'Echanges Multimodal  
(Réalisation : Eglantine HUE)**

Enfin, la présence de la gare permet un accès direct au quartier, avec environ 7 trains (TER) par jour (en semaine). Cet axe ferroviaire permet de relier Vendôme à Paris, Chartres et Tours.



**Figure 20 : Trame viaire du quartier**  
(fond : géoportail.fr, Réalisation : Eglantine HUE)

La trame viaire du quartier est assez développée. Un axe très régulièrement fréquenté traverse le quartier, la rue du XXe chasseurs. A l'est du quartier, la rue du cimetière permet de relier le quartier au centre-ville. Les voiries de rang 4 sont très peu fréquentées, et une partie seulement est goudronnée, on ne se rend donc pas compte que c'est une voie automobile.

### 3-Une zone surtout pavillonnaire

Bien qu'il y ait quelques logements collectifs dans le quartier, les environs de la gare sont en grande majorité des habitations de type pavillonnaire. Il marque donc une rupture entre le centre-ville où beaucoup de logements sont au-dessus des commerces, et le quartier des Rottes caractérisé par une forte présence de logements collectifs. A l'ouest de la zone, les logements sont principalement des pavillons.

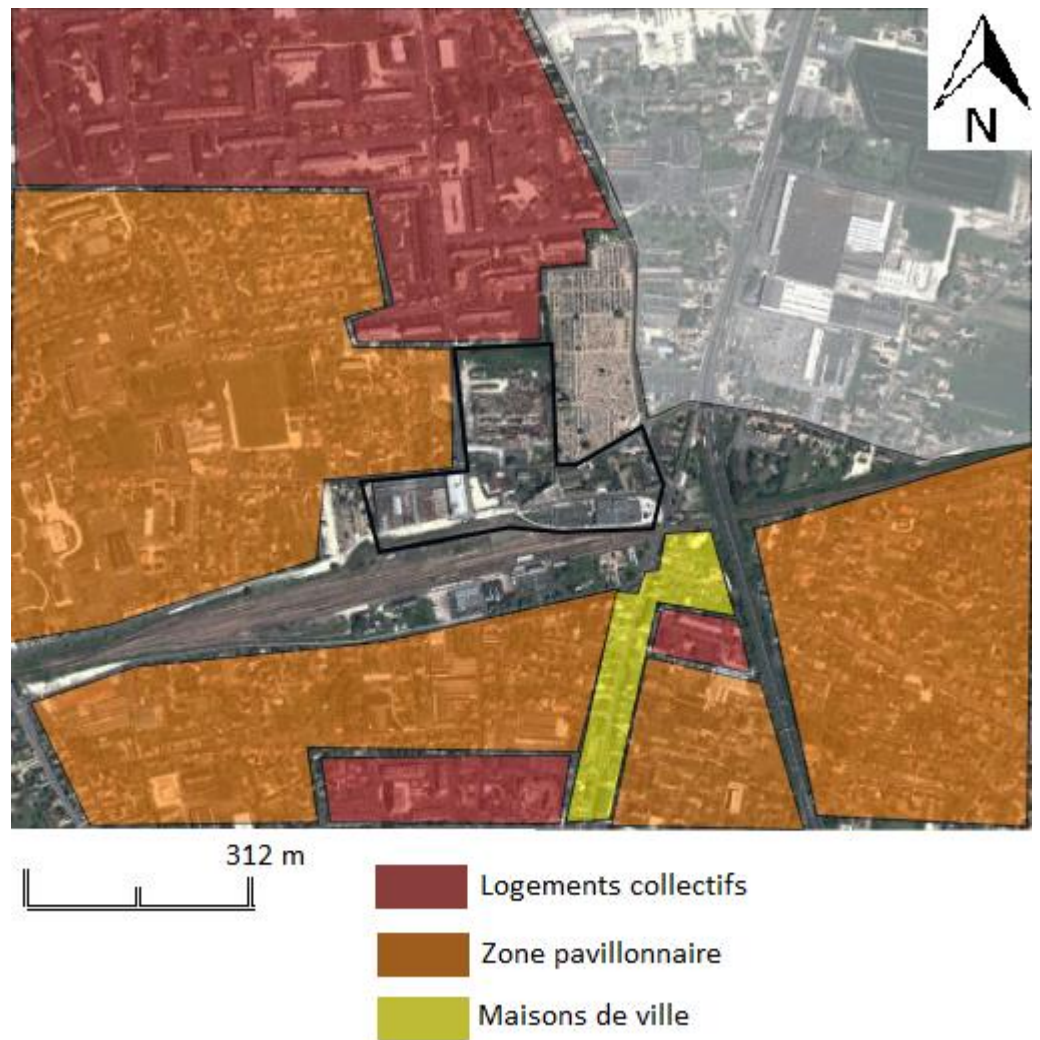


Figure 21 : Type de logements autour du quartier  
(Fond : Google Earth, Réalisation : Eglantine HUE)



Figure 22 : Logements collectifs au Nord du quartier  
(Réalisation : Eglantine HUE)



Figure 23 : Rue Pavillonnaire à l'Ouest du quartier  
(Réalisation : Eglantine HUE)

#### 4- Analyse réglementaire :

Le terrain d'étude est classé en zone U2, « zone à vocation mixte dédiée aux tissus assurant la transition entre les espaces de centralité et les quartiers pavillonnaires, caractérisés par une hétérogénéité des formes urbaines. Elle intègre les secteurs de potentialité foncière et urbaine, identifiés par le PADD. Elle est destinée accueillir une part importante du développement urbain programmé par le PADD. »<sup>1</sup>



Figure 24 : Extrait du zonage du PLU  
(source : PLU de Vendôme)

Il est même plus précisément en zone U2a, qui est une zone dédiée aux terrains situés au niveau du quartier de la Gare, c'est-à-dire la totalité du terrain d'étude. Cette zone autorise des constructions jusqu'à 18 mètres à l'acrotère et 21 mètres au faîtage, soit des bâtiments de R+6. Le but de cette zone étant également de densifier, l'emprise au sol est non réglementée.

De plus, le lieu ne se trouve pas concerné par le Plan de Prévention des Risques de mouvement de terrain (PPRmt) ni par le problème d'inondation (PPRi) lié à la présence du Loir dans la ville de Vendôme, il n'y a donc pas de réglementation particulière. De même, le quartier se trouve à la limite mais en dehors de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). De ce fait, il n'est pas

<sup>1</sup> Extrait du Rapport de Présentation du PLU de Vendôme approuvé le 26/09/2013

soumis à des réglementations supplémentaires que celles imposées par le zonage du PLU.

Une autre contrainte réglementaire est cependant à prendre en compte dans le projet. En effet, le secteur étudié fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Accompagner l'urbanisation du quartier Gare ».



Figure 25 : OAP s'appliquant sur le quartier (source : PLU)

Cette OAP a donc pour but de formaliser la volonté de densifier tout en privilégiant la diversité et la mixité.

## 5-Un lieu à fort potentiel

Le lieu d'étude a été identifié dans le PLU comme étant « le site communal le plus prometteur en matière de développement de logements, d'activités et de services ».

Un des axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est d' « accueillir les Hommes et les activités pour satisfaire un équilibre social et dynamique »<sup>2</sup>, à travers différentes orientations comme par exemple, « Organiser les espaces centraux et étendre le centre-ville » ou bien « Réorganiser et développer les espaces économiques » (orientations issues du PADD).

Le quartier se trouve en effet entre le centre-ville et les quartiers pavillonnaires ainsi que le quartier classé en Zone Urbaine Sensible (ZUS) des Rottes. De ce fait, il

<sup>2</sup> Axe du PADD du 26/09/2013

est identifié comme étant l'un des secteurs permettant d'étendre la centralité. Ce lieu permettrait donc une jonction entre les différents quartiers de la ville, en particulier le centre-ville et le quartier des Rottes. Il est également identifié comme un lieu pouvant accueillir des activités économiques.

Si ce secteur est identifié comme tel, c'est parce qu'il y a un foncier assez important disponible à court terme. En effet, sur une zone d'environ 7 hectares, il y a environ 2.6 hectares de foncier disponible. C'est donc une zone peu dense, puisque le coefficient (surface de plancher / surface de la parcelle) est majoritairement inférieur à 1 sauf pour trois petites parcelles. Il y a très peu de logements, en effet le nombre de logements à l'hectare par sections cadastrales est compris entre 2 et 10 logements dans ce secteur alors que dans les secteurs autour, il y a entre 20 et 46 logements à l'hectare<sup>3</sup>.

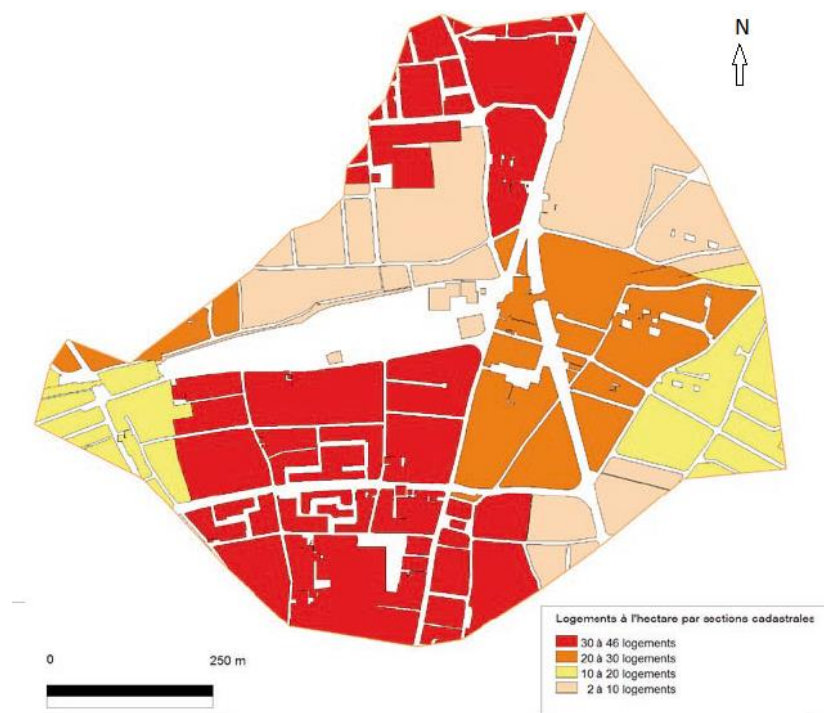
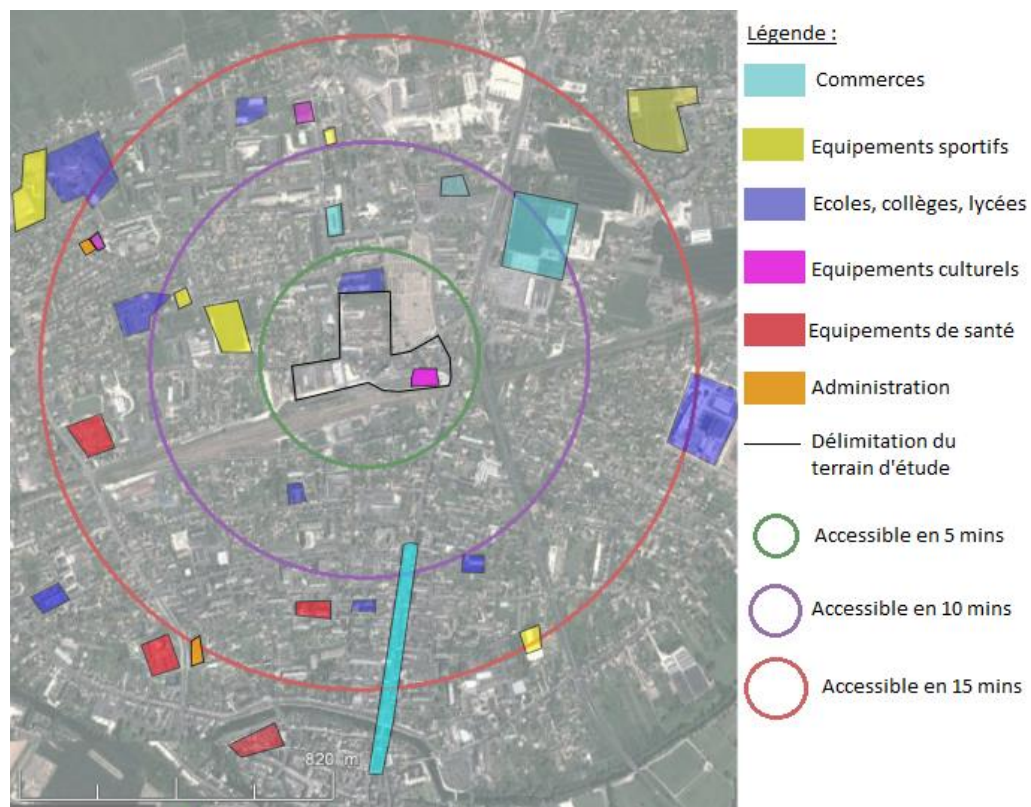


Figure 26 : Logements à l'hectare par section cadastrale  
(Source : AVANT-PROJET - © MAJIC - cadastre)

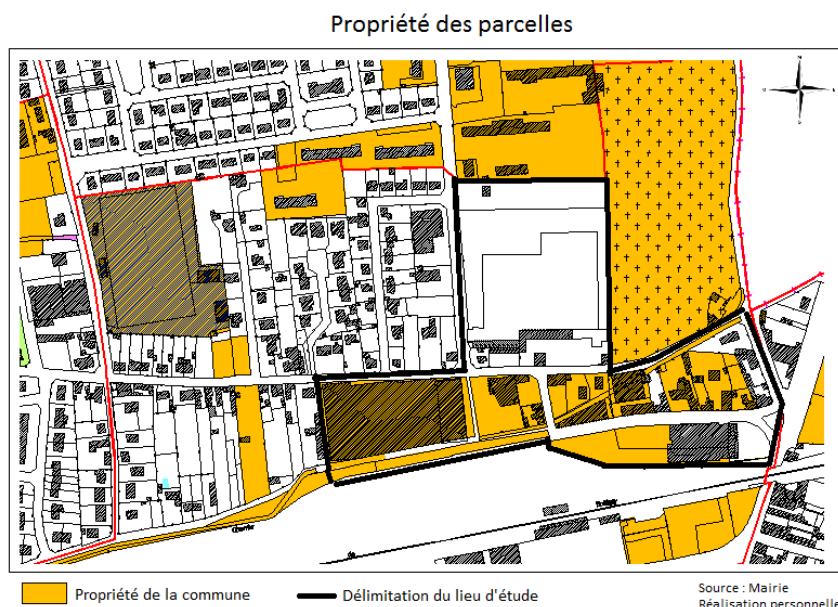
Le second avantage de ce secteur est sa localisation. Bien qu'il ne soit pas en centre-ville, le quartier profite d'un grand nombre d'équipements à proximité, ce qui fait de lui un lieu pouvant être intéressant pour faire une opération et pour accueillir de la population. En effet, la plupart des équipements sont accessibles en 5 à 15 min à pied. Les isochrones ont été fait par rapport au centre du terrain d'étude, avec une distance de 300m pour 5 minutes (soit 3.6km/h ce qui ne correspond pas à une marche rapide). Le secteur Gare est donc un lieu où tout ou presque est accessible à pied, ou en vélo.

<sup>3</sup> Données d'une étude menée par la DREAL Centre : *Le potentiel de densification aux abords des gares de voyageurs de la région Centre, Zoom Vendôme*, juin 2014.



**Figure 27 : Les équipements accessibles à pied ou en vélo  
(Fond : Google Earth, Réalisation : Eglantine HUE)**

Enfin, comme on peut le voir sur la carte ci-après (figure 28), la grande majorité des parcelles appartient à la commune, qui continue d'en acquérir au fur et à mesure des opportunités, ce qui facilite la possibilité d'agir sur le court ou moyen terme et fait donc de ce quartier un lieu intéressant à tout point de vue. La municipalité a décidé de ne pas faire de ZAC sur cette zone du fait de la majeure propriété des parcelles, et donc de procéder au fil du temps.



**Figure 28 : La propriété des parcelles du quartier  
(source : Mairie)**

## 6-Les bâtiments présents sur le site

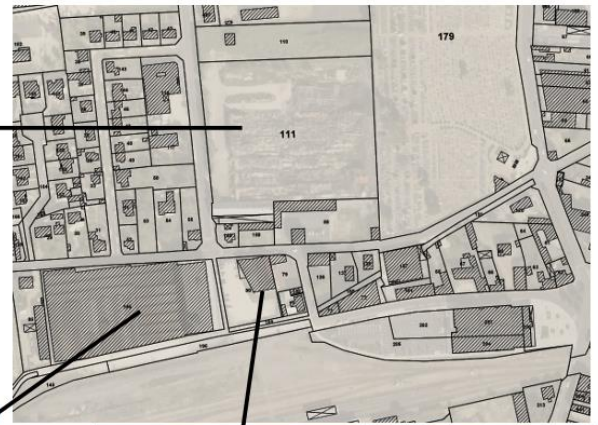
Le secteur délimité regroupe au total 36 parcelles, allant de 9 à 16 667 m<sup>2</sup>, faisant une superficie totale de 5,3 hectares (hors voiries). A la limite Est du quartier se trouve un cimetière.

Le site est caractérisé par la présence de friches urbaines industrielles. En effet, la plupart des bâtiments sont actuellement à l'abandon, et il y a de plus un terrain nu suite à l'incendie, en 2011, du bâtiment qui se trouvait dessus. Dans une période où l'étalement urbain est à bannir et où on parle de plus en plus de densification, ce quartier est donc très important pour la commune de Vendôme.

L'un des seuls bâtiments récents du quartier est le Cinéma, qui a été construit en 2009 et qui attire la population sur le quartier. En effet, en un an, le cinéma a enregistré 139 532 entrées (données : Cinéma de Vendôme, de mai 2014 à avril 2015), soit une moyenne de 2 683 entrées par semaine. Ce flux important de personnes pourrait permettre une dynamisation du quartier. Il y a également un restaurant, ainsi que des pompes funèbres, liées à la présence du cimetière, qui sont encore en activité à ce jour. Les autres bâtiments sont en grande majorité des friches, de différente nature. Afin de rendre compte des différents bâtiments présents sur le terrain, voici les photos de ces derniers, accompagnés de carte afin de pouvoir les localiser.



Réalisation : Eglantine HUE

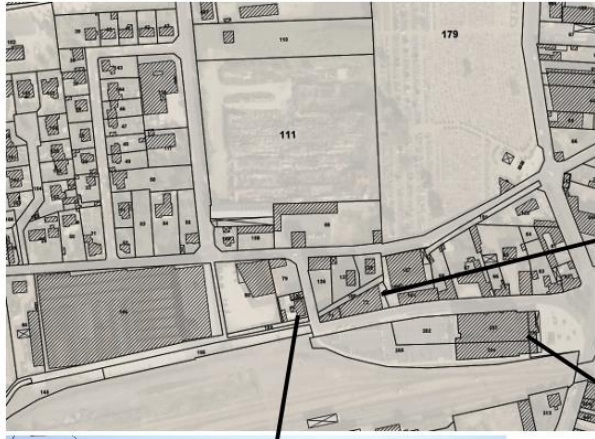


Réalisation : Eglantine HUE



Réalisation : Eglantine HUE

Figure 29 Le terrain vague, le bâtiment de bureaux et le hangar (Cadastre : Géoportail.fr, Réalisation : Eglantine HUE)



Réalisation : Eglantine HUE



Réalisation : Eglantine HUE



Réalisation : Eglantine HUE

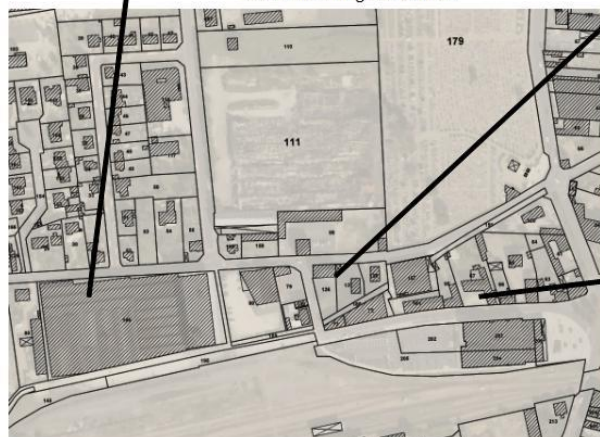
**Figure 30 : Des anciens commerces, le cinéma et le silo  
(Cadastré : Geoportail.fr, Réalisation : Eglantine HUE)**



Réalisation : Eglantine HUE



Réalisation : Eglantine HUE



Réalisation : Eglantine HUE

**Figure 31 : Des entrepôts, l'ancien moulin et des corps de bâtiments  
(Cadastré : Geoportail.fr, Réalisation : Eglantine HUE)**

Les deux friches principales de ce quartier sont le silo à grains et l'ancien bâtiment de bureaux accompagnés d'entrepôts. Ce dernier est le bâtiment le plus important en surface. Le silo à grains est quant à lui imposant de par sa taille, puisqu'il domine le dernier et est visible d'assez loin. De plus, bien qu'il soit en friche, il est tout de même le support d'antennes de téléphonie mobile. Actuellement, il est également le support d'expression d'artistes, en préparation pour la Triennale.



**Figure 32 : Le début du graff sur le silo  
(Réalisation : Eglantine HUE)**

N'étant actuellement pas la priorité pour la municipalité, ces bâtiments n'ont pas fait l'objet d'une réelle étude de diagnostic afin de voir dans quel état ils se trouvent. Cependant, un diagnostic succinct a été effectué en novembre 2012. Il fait en partie état de la mauvaise étanchéité de certains de ces bâtiments. De plus, il se pourrait que certains bâtiments, qui datent des années après-guerre (1949), contiennent de l'amiante.

De plus, trois parcelles sur ce secteur ont été répertoriées dans la base de données BASIAS, qui indique une possible pollution des sols. Ces sites correspondent à d'anciennes activités industrielles, en particulier les Fermetures Métalliques du Bâtiment (FMB) ainsi qu'une ancienne scierie et une autre entreprise qui ont manipulé des hydrocarbures, des peintures et vernis ... Il n'est donc pas certain que les sites soient pollués mais il y a tout de même un risque pour qu'ils le soient.



Echelle : 1/2500

■ Site recensé sur BASIAS

**Figure 33 : Localisation des sites recensés sur BASIAS  
(Cadastre cadastre.gouv.fr, Réalisation : Eglantine HUE)**

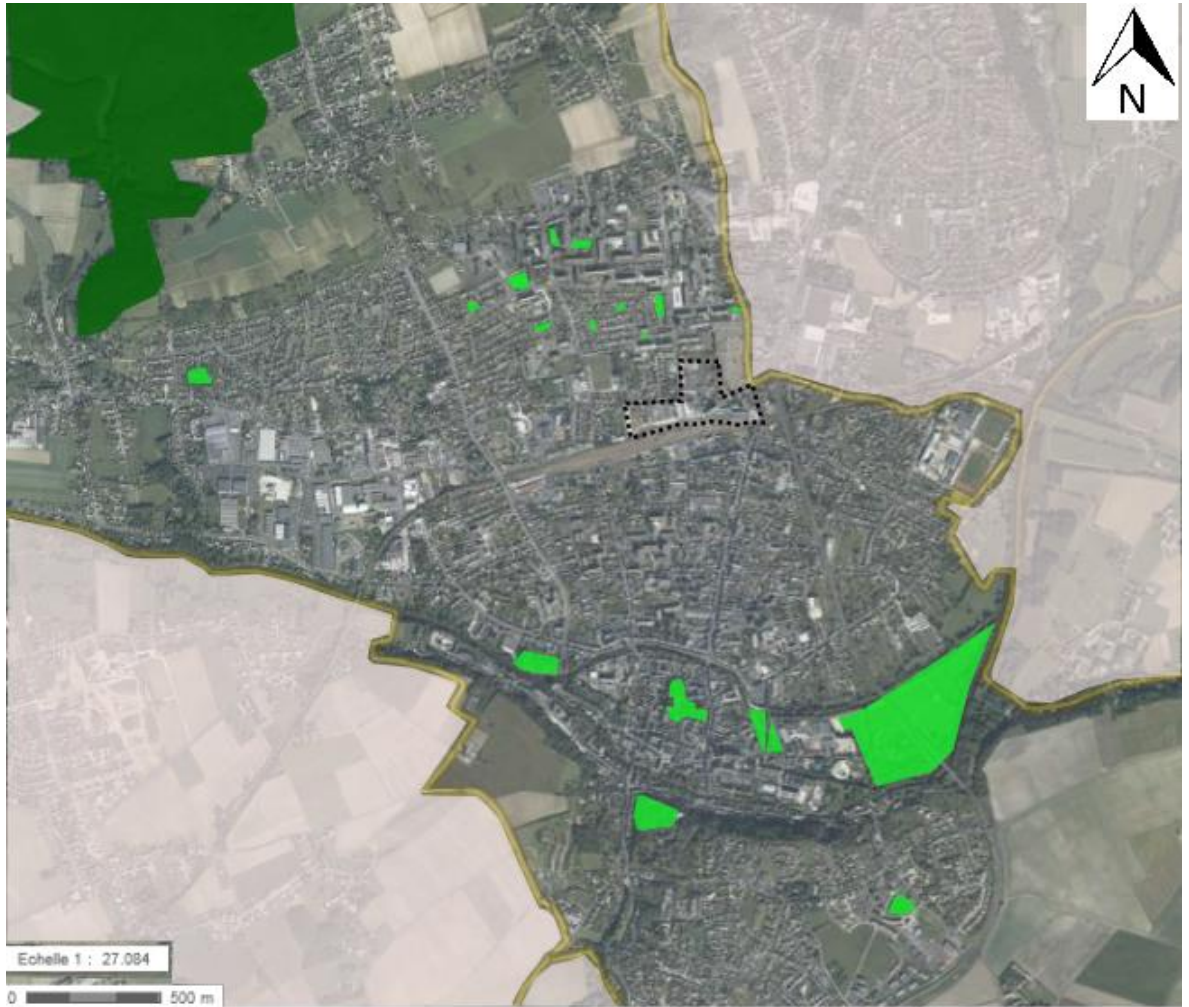
### 7-Un lieu peu végétalisé :

Les grands parcs et espaces verts publics se trouvent surtout dans le centre-ville de Vendôme. Il y a également, dans le quartier des Rottes, un certain nombre de petits squares. Cependant, ceux-ci se trouvent au centre des îlots, et sont en majorité fréquentés par les habitants des immeubles mais très rarement par le reste de la population, qui se déplace plus facilement dans le centre. Il y a également la forêt plus au Nord.



Cependant, comme on peut le voir sur la carte page suivante (figure 35), toute une partie de la ville reste privée d'espaces verts et publics de proximité. C'est le cas pour le secteur gare. Il y a en effet peu de végétation sur le site, mis à part les jardins privés des différentes parcelles et pavillons, actuellement à l'abandon. La seule végétation se concentre donc autour du parking du cinéma et forme un cheminement piéton entre le cinéma et les voies de chemins de fer.

**Figure 34 Cheminement piéton végétalisé  
(Réalisation : Eglantine HUE)**



**Légende :**

Forêt

..... Délimitation du terrain d'étude

Espace vert et square

Echelle : 1:27 084

Source : PLU de Vendôme

**Figure 35 : Localisation espaces verts**  
 (Fond de carte : Géoportail.fr, Réalisation : Eglantine HUE)

## **Partie II : Les enjeux de la ville et du quartier**

### **A - Attirer de nouveaux habitants**

La commune ayant perdu des habitants ces dernières années souhaite retrouver une démographie autour de 18 000 habitants, soit celle de 1975. Pour cela, l'objectif fixé par le PADD est de construire 1 100 à 1 500 logements sur une période de 10 à 15 ans, ce qui signifie une moyenne de 110 à 150 logements par an.

Dans le but d'avoir un équilibre social, il est nécessaire de diversifier l'offre de logements, afin de répondre aux besoins de tous. Des formes urbaines diverses doivent être pensées, et les programmes doivent permettre à chacun d'accéder à un logement, que ce soit en location, social ou non, ou en accession à la propriété. Le parc de logements sociaux doit représenter au moins 25% du parc total de la ville, c'est donc un élément à prendre en compte dans le projet.

L'accueil de nouveaux résidents a été anticipé par la construction d'une nouvelle station d'épuration d'une capacité de 37 500 équivalents-habitants pour traiter les eaux usées de quatre communes.

### **B- Accueillir de nouveaux établissements**

Afin de relancer la dynamique économique de la ville et répondre aux besoins d'emplois, une attention particulière est portée aux entreprises. En effet, un des axes du PADD est de développer les espaces économiques, en le mettant en valeur.

### **C- Dynamiser le quartier :**

Comme on a pu le voir dans le diagnostic, le quartier est actuellement en état de friche et constitue une réserve foncière important pour la commune puisqu'il se trouve dans un tissu urbain déjà formé et permet une densification, évitant l'étalement urbain.

Le quartier est donc un moyen de répondre aux enjeux de la commune, et de participer à la réalisation des objectifs. Il peut donc à la fois allier accueil d'habitants mais aussi d'activités économiques, en instaurer ainsi à la fois une mixité sociale mais également fonctionnelle.

## D - Valoriser la trame verte

En plus de la densification, l'aspect environnemental est à prendre en compte.

Les relations entre la commune et les espaces naturels doivent être préservées et surtout renforcées. Les corridors écologiques doivent donc être mis en valeur ainsi que les continuités vertes, afin d'assurer la présence de végétation et d'espaces naturels. Cette attention particulière doit être portée à la limite de l'espace urbanisé mais également à l'intérieur de celui-ci. De ce fait, les opérations d'urbanisation doivent le prendre en compte.

Sur le quartier, le début d'une continuité verte a été créé le long du chemin de fer. Le projet devra donc renforcer cette continuité, permettant également d'améliorer le cadre de vie.

Cet enjeu s'accompagne également d'une nécessité de développer les modes de déplacements doux tout en facilitant les déplacements inter quartiers.

# Partie III : Le projet d'aménagement

## A-La déconstruction et la dépollution

Tous les bâtiments en friche, mis à part le silo, seront démolis pour le projet. Ce sont des constructions anciennes, et ils ne présentent pas d'intérêt, que ce soit architectural ou structurel, pour le projet. Il faudra, pour les démolir, procéder à un désamiantage si la présence d'amiante est confirmée, bien qu'elle soit très probable. Le cinéma et les pompes funèbres ne seront pas touchés du fait de leur activité, mais le restaurant sera démoli (avec la possibilité de réintégrer un nouveau bâtiment) car une grande différence entre les formes et les types de bâti apparaîtrait si le bâtiment est conservé.

Avant que quelque projet que ce soit ne puisse voir le jour, il est nécessaire de confirmer ou non l'éventuelle pollution des parcelles répertoriées par BASIAS. En effet, si cette hypothèse est confirmée, il sera alors nécessaire de procéder à une dépollution afin de ne pas engendrer de risque potentiel pour la future activité du lieu. Pour que la dépollution ait lieu, il faut qu'il n'y ait aucune construction, d'où le besoin également de détruire les bâtiments.

Une analyse de terrain permettra de déterminer le type et le niveau de pollution des parcelles. En fonction de cela, il faudra ensuite procéder à la dépollution. La dépollution du site dépendra de l'usage futur qui lui sera attribué. Cette dépollution peut paraître comme un frein financier au développement du secteur. En effet, dans le cas de Vendôme, c'est très certainement la commune qui devra financer les travaux. Les activités ayant cessé entre 1984 et 2003 (certains bâtiments ont été réutilisés après la cessation d'activités avant de devenir des friches industrielles), il risque d'être difficile d'appliquer le principe du pollueur-payeur. De plus, l'article 84 bis de la loi ALUR qui a pour ambition de « valoriser les ressources foncières polluées pour accélérer les projets immobiliers »<sup>4</sup> place le propriétaire foncier en « responsable subsidiaire présumé ».

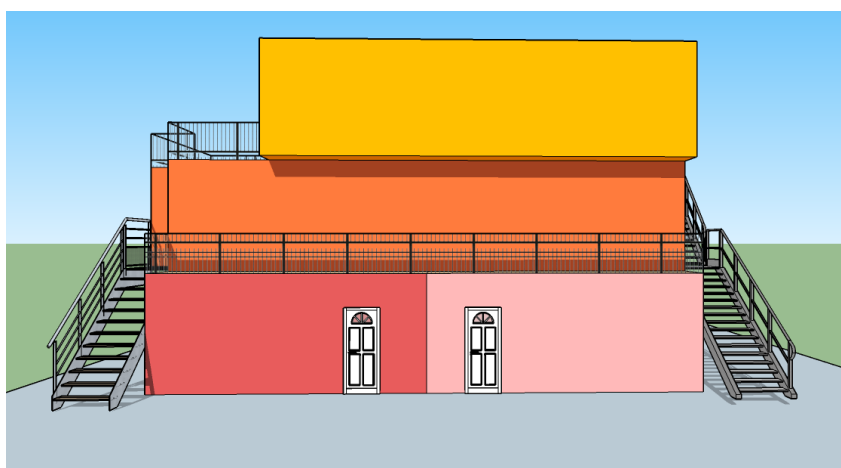
Cependant, il existe des aides afin de soulager les collectivités. L'Agence De l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie (ADEME) a par exemple fait un appel à projets en 2015 : travaux de dépollution pour la reconversion des friches urbaines polluées, et finance donc une partie des projets.

---

<sup>4</sup> *Friches industrielles et sols pollués : une nouvelle terre promise ?*, La Gazette des communes, 20/03/2014

## B- Un habitat diversifié

Une diversité du type de logements est recherchée. Afin de pouvoir attirer de jeunes ménages sur la commune, il faut pouvoir répondre à leurs attentes. Ceux-ci cherchent généralement des pavillons, c'est-à-dire des logements plutôt grands afin de pouvoir élever leurs enfants dans un espace assez grand et avoir accès à un jardin plus ou moins important. L'habitat pavillonnaire est cependant à bannir des villes. Il existe une solution entre l'individuel et le collectif : l'habitat intermédiaire. Celui-ci porte sur trois critères principaux qui sont de posséder un accès individuel au logement, avoir un espace extérieur privatif et une densité de logements de 50 logements par hectare minimum sans dépasser une hauteur de bâtiments R+3.



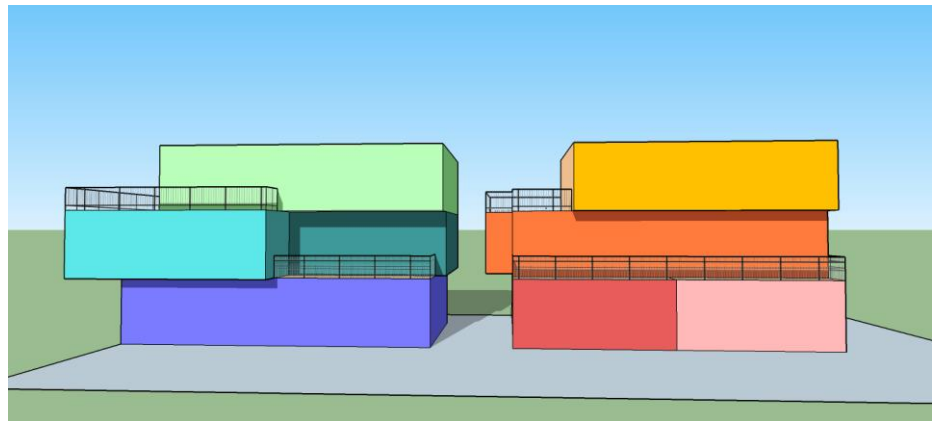
**Figure 36 : Habitat intermédiaire et accès individuel aux logements**  
(Réalisation : Eglantine HUE)

Comme on peut le voir sur l'image ci-après, chaque logement (chaque couleur désigne un logement) a un accès individuel, que ce soit au rez-de-chaussée ou par des escaliers pour les logements aux étages. Ces petits collectifs peuvent attirer de jeunes ménages puisqu'il devient possible pour eux de s'installer à proximité d'un grand nombre d'équipements et de limiter les déplacements quotidiens, à un prix plus attractif qu'une maison individuelle. C'est aussi un type d'habitat intéressant pour les personnes âgées, qui peuvent avoir accès à un logement proche de toutes commodités.

Bien que ces logements soient en petit collectif, chaque logement a son espace extérieur privé, que ce soit un petit jardin ou un balcon. De ce fait, les habitants ont la sensation d'avoir un cadre de vie individuel préservé.

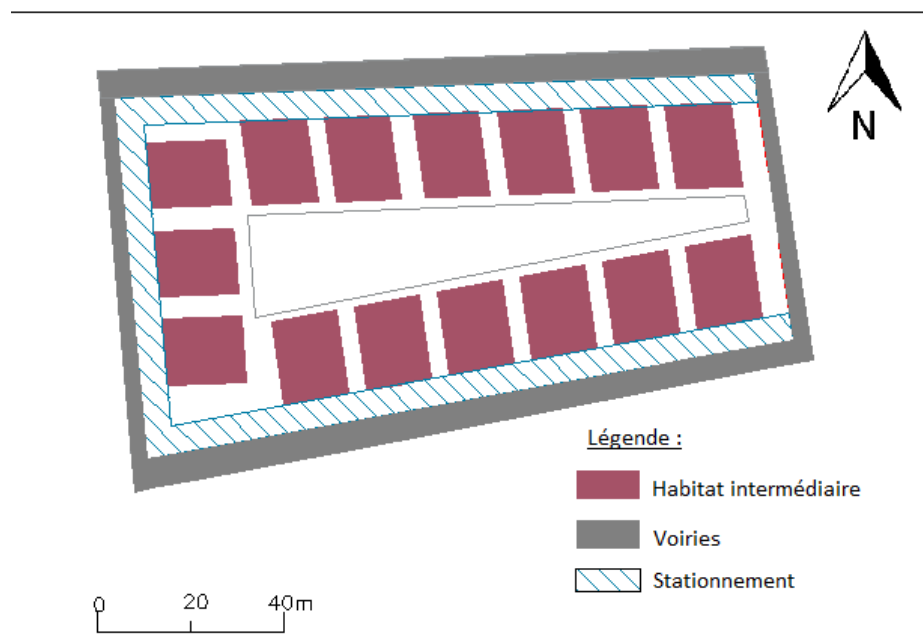
Le logement intermédiaire sera tout d'abord construit sur la parcelle à l'ouest du quartier, en bordure avec la zone pavillonnaire. 60 logements seront construits (soit une densité de 63 log/ha), de tailles variées. En effet, il aura différents types de

logements, du T2 au T5, allant de 50 à 100 m<sup>2</sup>. De ce fait, une mixité sociale pourra s'installer, en accueillant à la fois des personnes seules, éventuellement âgées, mais aussi des jeunes couples et des familles. Les habitants se sentiront d'autant plus dans un logement individuel que chaque bâtiment contient un maximum de quatre logements, répartis sur trois niveaux (R+2). De ce fait, il n'y aura pas (ou très peu) de gêne de voisinage occasionnée. Afin d'accentuer la sensation de « chez-soi », les volumes des bâtiments ne seront pas disposés de la même façon, de manière à ce que chaque bâtiment soit unique.



**Figure 37 : Deux bâtiments de 4 logements avec des volumes différents**  
(Réalisation : Eglantine HUE)

Ce sera donc au total 15 bâtiments construits en forme de C avec au centre un espace ouvert pour les habitants, permettant ainsi les rencontres entre habitants. Le règlement du PLU imposant 1,5 places de stationnement par logement, il faut donc 90 places de stationnement. Celles-ci seront installées entre les voiries et les logements.



**Figure 38 : Plan masse de l'îlot Ouest du quartier**  
(Réalisation : Eglantine HUE)

Les voiries passent actuellement au nord, à l'est et au sud de la parcelle. Afin de faciliter l'accès et les déplacements des habitants, une desserte sera donc créée à l'ouest. Les voiries de rang 4 à l'est et au sud seront améliorées pour faciliter l'accès.

On trouvera également de l'habitat intermédiaire sur la parcelle au nord du terrain étudié. Cette fois-ci, il se fera sous forme de bâtiments parallèles deux à deux. Chaque bâtiment, R+2 également, comportera 8 logements, soit un total de 32 logements, correspondant à une densité de 84 logement/ha. De la même façon, chaque logement aura un espace extérieur privé, et deux bâtiments se faisant face seront séparés par un espace végétalisé accessible pour les habitants.

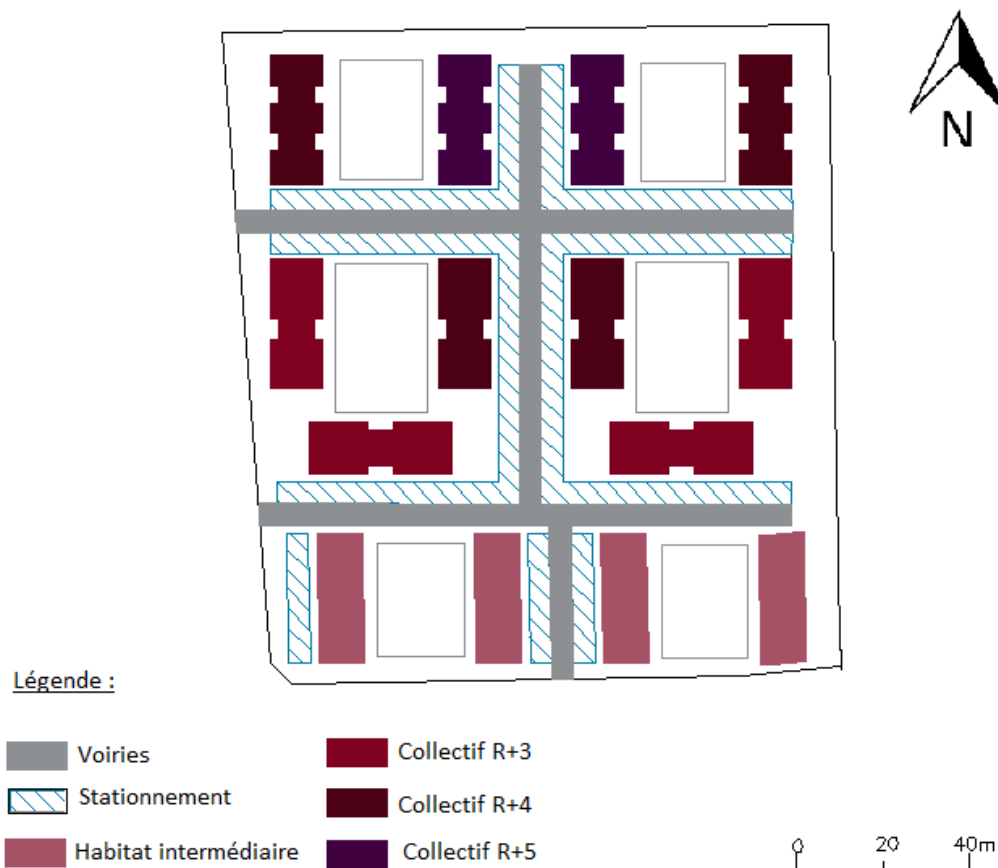
Le logement intermédiaire laissera ensuite place au logement collectif. Il y aura quatre immeubles de quatre niveaux (R+3), puis quatre bâtiments de cinq niveaux (R+4) et enfin deux de six niveaux (R+5). Ces deux derniers ne le seront pas sur toute la surface, une partie sera en R+4 et une autre en R+5, afin de créer des formes et volumes différents. La disposition des constructions permet une évolution progressive de la hauteur de construction, et à chaque bâtiment d'avoir un bon ensoleillement. La façade principale de tous les bâtiments est orientée Nord-Sud, sauf de deux R+3, permettant ainsi aux logements d'être ensoleillé une partie de la journée. La hauteur raisonnable des bâtiments permet également d'avoir un lieu à échelle humaine et donc un certain confort de vie. Au total, 150 logements collectifs seront construits, soit une densité de 100 logements/ha. Les types de logements proposés seront du T1 au T5, avec peu de T1 afin de ne pas augmenter la part de logements vacants, puisque ce sont actuellement les logements les moins recherchés. Les immeubles seront tous équipés d'ascenseurs, actuellement recherchés par la population.

Pour attirer les habitants, les façades principales des immeubles sont tournées vers un cœur d'îlot où se trouve un espace végétalisé. De plus, des jeux sur les formes et les matières valoriseront les constructions



Figure 39 : Exemple de jeu de forme et couleurs souhaité  
(Source : groupea5.com)

Un principe de desserte sera installé afin de pouvoir rejoindre chaque bâtiment. Afin de respecter le règlement du PLU, des places de parking seront créées sur les extérieurs des îlots bâtis, le long des voiries.



**Figure 40 : Plan masse de l'îlot Nord du quartier  
(Réalisation : Eglantine HUE)**

Au total ce sont donc 242 logements qui seront construits. 25% des logements seront en locatif social, afin de répondre à l'objectif du PADD, que ce soit en logement intermédiaire ou collectif. Le reste des logements sera partagé entre locatif et accession à la propriété. Une grande partie des plus petits logements (T1, T2, T3) sera en locatif, puisque ces logements constituent souvent une étape dans la vie, par exemple pour les jeunes ménages sans enfants. A l'inverse une part importante des plus grands logements (T4, T5) sera en accession à la propriété. Les bâtiments seront construits selon les normes BBC (Bâtiment Basse Consommation) afin de faire faire des économies d'énergie aux habitants.

## C-Un secteur d'activités et de culture

L'accueil d'entreprises se fera dans le quartier grâce à une pépinière d'entreprises. Une pépinière d'entreprises est une structure d'accueil et d'hébergement des personnes porteuses de projets et des créateurs d'entreprises. Elles ont pour but de proposer des locaux à tarifs avantageux pour les créateurs d'entreprises, ainsi qu'un accompagnement et un soutien aux entrepreneurs. Certaines pièces sont communes, telles qu'un secrétariat, des salles de réunions, dans le but de réduire les coûts pour chaque entreprise. Les pépinières ont donc pour but de faciliter l'intégration et la réussite des nouvelles entreprises dans le monde économique. De plus, le fait d'être avec d'autres entrepreneurs permet à chacun un soutien ainsi que de nouvelles relations. La durée moyenne pour une entreprise dans une pépinière est de 24 à 48 mois, afin de la consolider.

Cette pépinière dynamisera le quartier et pourra soutenir et développer l'économie locale. C'est également une localisation intéressante pour les entrepreneurs grâce à la gare TER et à la gare TGV à seulement 5 km.

Elle sera dans un bâtiment R+1 d'une superficie totale de 1500 m<sup>2</sup>, et pourrait comporter 20 bureaux de 20 à 40 m<sup>2</sup> ainsi de 8 ateliers de 50 à 100 m<sup>2</sup>. Une salle de réunion ainsi qu'un espace de détente seront à disposition des entrepreneurs. Un toit terrasse végétalisé apportera un environnement de travail agréable pour les entrepreneurs.

Pour les entreprises déjà créées, des locaux d'activités et des bureaux seront construits à côté de la pépinière d'entreprises. De ce fait, les entrepreneurs peuvent profiter de la présence d'entreprises à leurs côtés pour se créer un réseau de contact. Les locaux seront dans les étages de quatre bâtiments R+2 d'une emprise au sol de 250 m<sup>2</sup> chacun, formant un carré avec une place intérieure. Les deuxièmes étages des quatre bâtiments seront reliés par des passerelles. Au total, ce sera donc plus de 2000 m<sup>2</sup> de locaux disponibles. La création de ces locaux permettra par exemple d'accueillir des PME à la recherche de locaux pour leur expansion.

Au rez-de-chaussée se trouveront des locaux pour accueillir des services, en particulier des restaurants et des bars. Ceux-ci permettront aux nombreuses personnes venant au cinéma de rester sur le quartier et ne pas seulement venir voir un film et repartir. Cela permettra donc d'attirer la population et de dynamiser le quartier. De plus, le fait que les étages soient occupés par des bureaux devient un atout pour ces services, puisqu'il n'y a pas de problème de nuisances sonores le soir venu.

L'accès à la culture est important pour la ville de Vendôme. Le principal lieu d'exposition de la ville est la Chapelle Saint Jacques, qui accueille en partie des expositions d'artistes contemporains. Il y a également l'ancien manège du Quartier

Rochambeau où se déroule une partie des expositions des Promenades Photographiques. Cependant, ces deux lieux se trouvent vraiment en centre-ville. Afin d'étendre le centre-ville (objectif du PADD) et de faire du quartier gare un nouvel espace central, il serait intéressant d'avoir un lieu d'exposition dans le quartier. De ce fait, cela conforterait aussi le pôle culturel du secteur avec la présence du cinéma.

Pour cela, un des bâtiments présent sur la friche peut être réhabilité. Il s'agit du silo à grains. En effet, ce silo, qui est actuellement le bâtiment le plus haut du quartier, est un symbole de l'activité industrielle et agricole de la ville. En conservant ce bâtiment, cela permet de conserver une mémoire industrielle tout en lui donnant un autre usage.



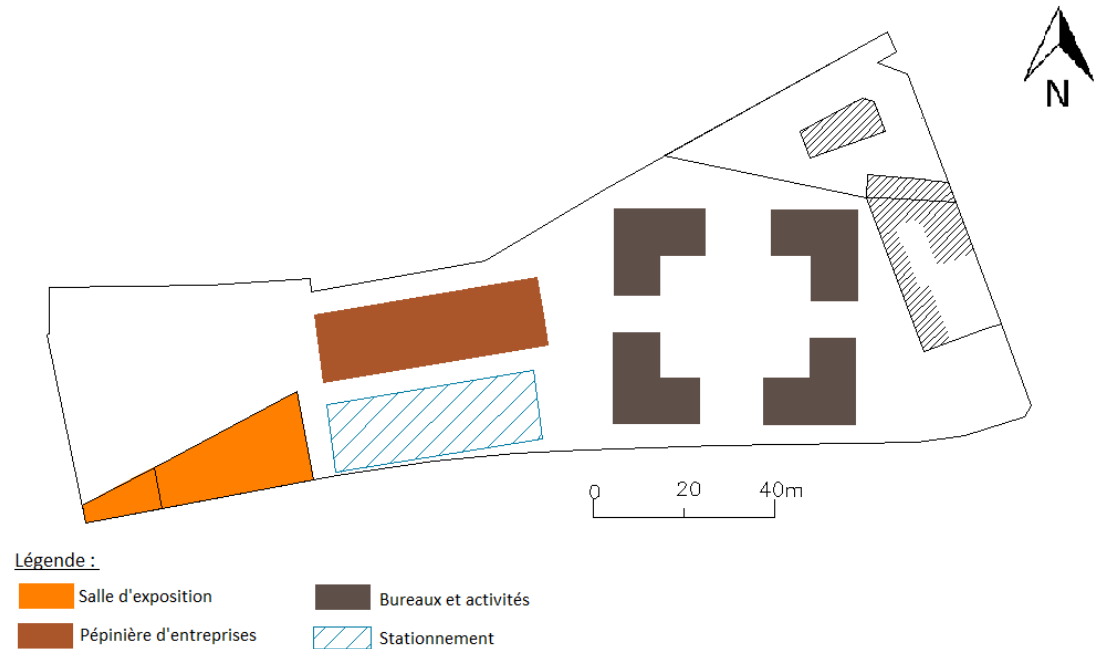
**Figure 41 : Exemple de silo réhabilité**  
(Source : [ecoquartier-louvres-puiseux.fr](http://ecoquartier-louvres-puiseux.fr))

La réhabilitation du silo devra permettre l'intégration de ce bâti au reste du programme. Afin de diminuer l'impact visuel que peuvent avoir les antennes relais, la réhabilitation permettra de construire un volume pour les cacher.

L'implantation des différentes infrastructures sur l'îlot nécessite un espace de stationnement afin d'accueillir les usagers. En effet, le règlement du PLU impose 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDPC pour les constructions destinées aux bureaux de plus de 100 m<sup>2</sup> ainsi que pour les constructions destinées aux commerces d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup>. En suivant le règlement, il faudrait 76 places de stationnement, soit plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Cependant, en créant beaucoup de places, cela incite les usagers à utiliser leur véhicule personnel et non pas les transports en commun, alors que le quartier est à proximité des transports et que la ville cherche à favoriser les modes doux. De plus, ces constructions se trouvent face au cinéma, pour lequel un parking a été construit. Celui-ci n'est pas toujours utilisé dans sa totalité. En effet, les séances de cinéma sont généralement en soirée

ou pendant le week-end. Les futurs entrepreneurs et employés sont quant à eux plutôt présents en journée et en semaine. Le parking pourrait donc satisfaire une partie des besoins. De ce fait, seulement 38 places de stationnement seront créées devant la pépinière et à proximité des bureaux.

Enfin, l'espace entre toutes ces infrastructures constituera un espace piéton public et ouvert, avec la présence de végétation afin de créer un véritable lieu de vie.



**Figure 42 : Plan masse de l'îlot Est du quartier  
(Réalisation : Eglantine HUE)**

## **D- Un espace de vie agréable**

Afin d'attirer la population sur le site, que ce soit des habitants, des entreprises ou bien simplement des usagers, le cadre de vie est important. Un espace vert public sera donc créé. De ce fait, les personnes venant actuellement au cinéma pourront rester plus longtemps sur place. De même, les entrepreneurs pourront profiter de la végétation lors de leur pause déjeuner ou autre.

Cet espace vert sera accompagné du prolongement du corridor actuel entre le cinéma et la voie ferrée. Celui-ci longera la voie ferrée de la même manière sur la totalité du quartier pour assurer le maintien des continuités écologiques et renforcer la trame verte de la ville. En plus d'avoir un intérêt écologique, la végétation a une fonction esthétique. Elle permet de cacher la voie ferrée de la vue des usagers et des habitants et donc de rendre le cadre plus agréable. Une continuité paysagère et écologique sera également faite sur la limite Nord du quartier ainsi que sur la partie Nord-Est.

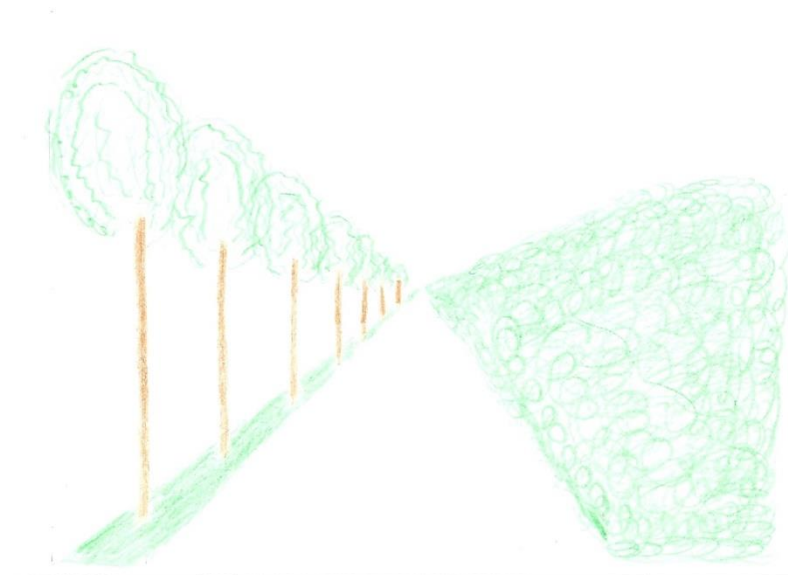


Figure 43 : Croquis de la continuité écologique  
(Réalisation : Eglantine HUE)

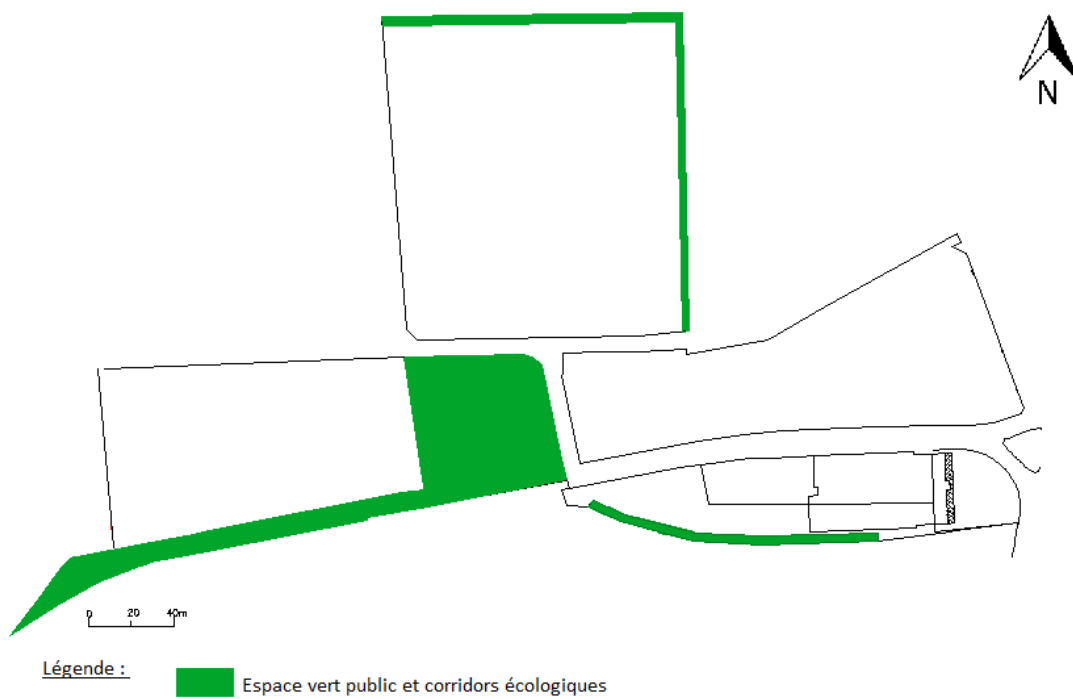
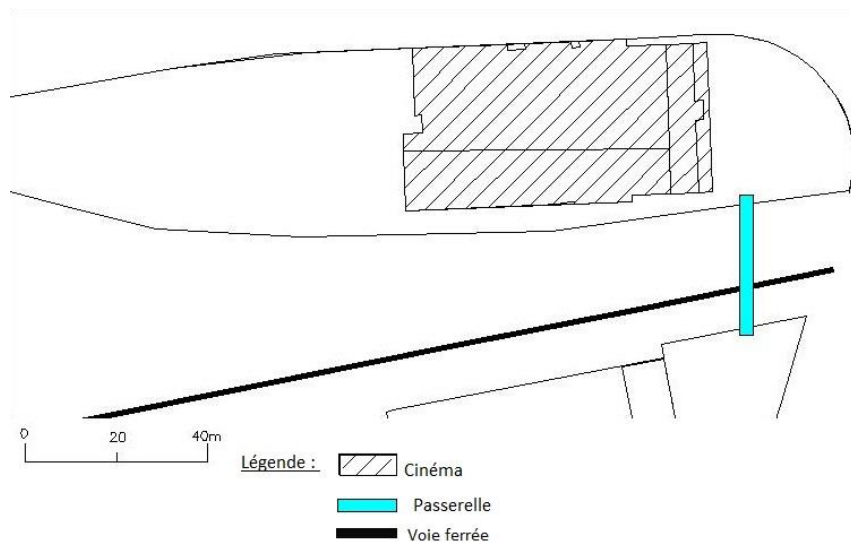


Figure 44 : Localisation des espaces verts et corridors au sein du quartier  
(Réalisation : Eglantine HUE)

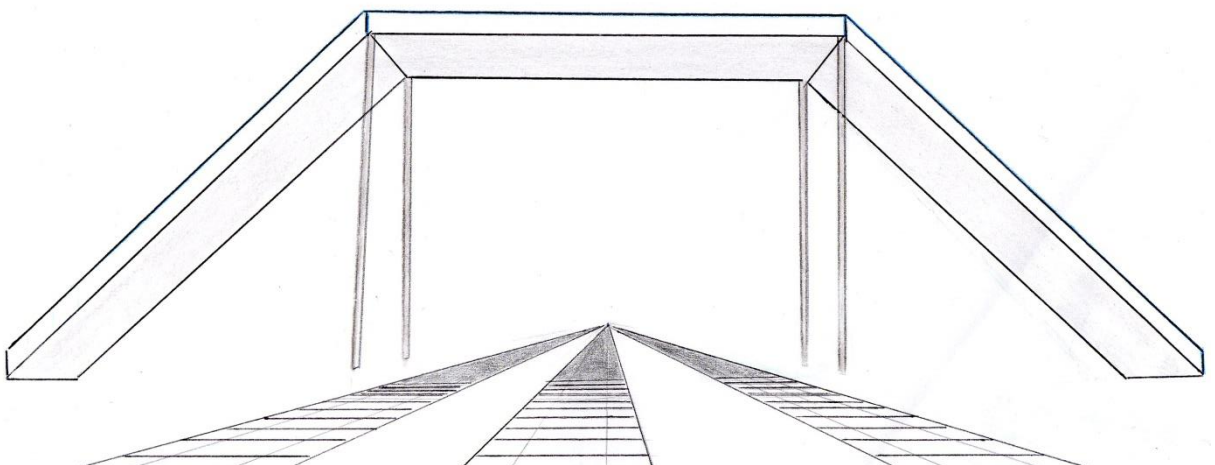
## E-Faciliter les déplacements doux vers le centre-ville

Afin d'inciter les habitants à réduire l'utilisation de leur voiture personnelle, un effort doit être fait en terme de transport en commun. La proximité du PEM est un avantage considérable. La fréquence des bus doit être plus importante, en passant par exemple toutes les 15 minutes. De ce fait, les sept lignes de bus passant par le PEM permettront aux habitants de pouvoir se déplacer dans la ville sans avoir à utiliser la voiture.

Pour que les piétons et les cyclistes puissent se rendre dans le centre-ville, ou bien au PEM sans danger, une passerelle sera construite au-dessus de la voie ferrée. Cette passerelle reliera l'extrémité du cheminement piéton au sur la place devant le cinéma au PEM. Celle-ci pourra permettre une sécurisation de la traversée de la voie ferrée.



**Figure 45 : Localisation de la passerelle pour piétons et cyclistes**  
(Réalisation : Eglantine HUE)



**Figure 46 : Croquis de la passerelle piétonne**  
(Réalisation : Eglantine HUE)

## F- Le projet dans son ensemble

Le résultat des différentes parties du projet donne donc un quartier accueillant des habitants mais aussi des activités, tout en respectant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du quartier.

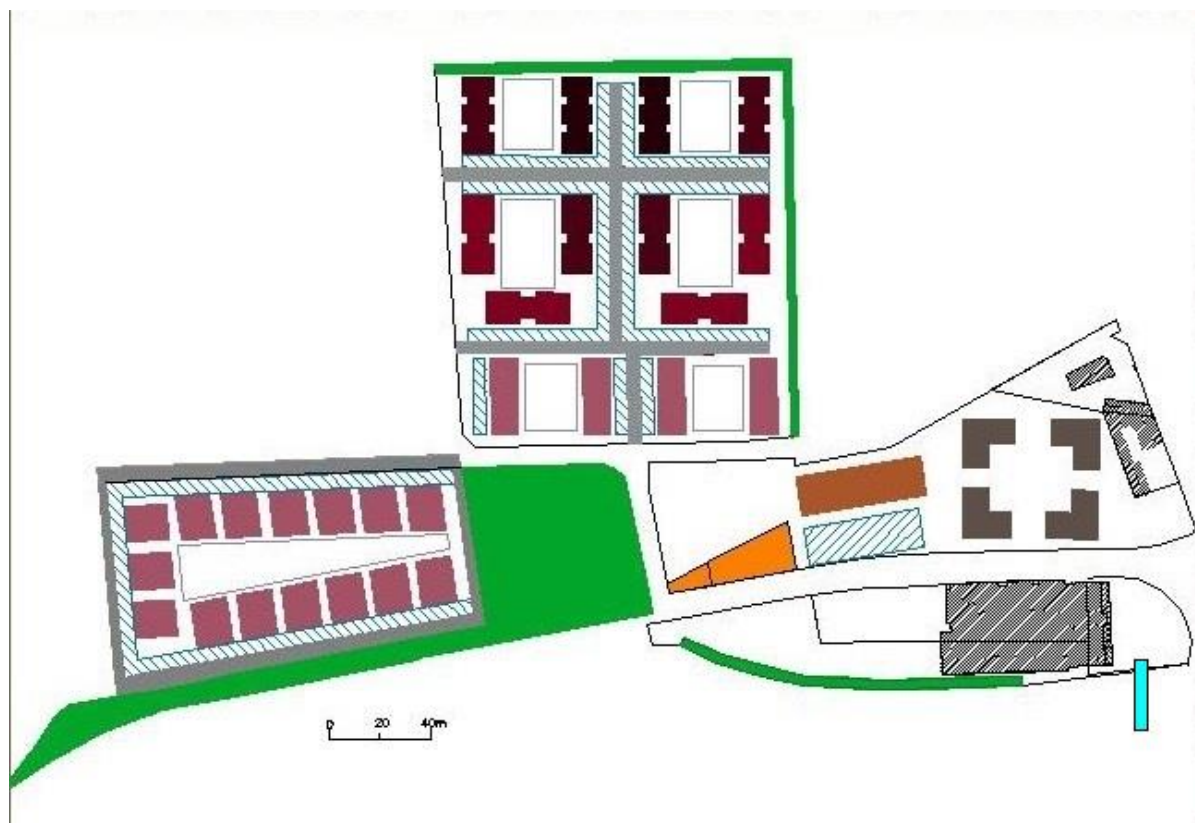


Figure 47 : Plan masse du projet  
(Réalisation : Eglantine HUE)

# Conclusion

Le quartier de la Gare est en grande majorité en friche, représentant une opportunité indéniable de développement pour la ville de Vendôme. En effet, la propriété municipale des parcelles est un atout considérable, tout comme l'accessibilité du quartier et la proximité de celui-ci avec le centre-ville et les différents équipements. Le développement du quartier permettra de redynamiser la ville tout en densifiant et en évitant l'étalement urbain.

Afin d'attirer de nouveaux habitants sur ce quartier, la construction de logements intermédiaires et collectifs permettra d'accroître la population vendômoise. Cette diversité de logements créera une mixité sociale, en accueillant à la fois des personnes âgées, mais aussi des jeunes ménages et des familles. La diversité des tailles de logements participera également à cette mixité. Pour dynamiser le secteur, un pôle économique sera créé. Une pépinière d'entreprises soutiendra et développera la création de nouvelles entreprises, incitant les investisseurs à venir s'implanter dans la commune. Cette pépinière sera accompagnée par la construction de locaux de bureaux et de services. De plus, un accès supplémentaire à la culture pourra se faire grâce au silo réhabilité.

Le quartier de la Gare deviendra alors un lieu de vie dynamique et attrayant, assurant à la fois une mixité sociale mais aussi fonctionnelle. Dans le but d'améliorer ce cadre de vie, un espace public végétalisé sera créé, des cheminements piétons et des continuités vertes apparaîtront sur le quartier.

Si le quartier fait l'objet d'une OAP, la commune a actuellement d'autres projets en cours, et le désamiantage probable ainsi que la destruction et la dépollution des sols peut paraître un frein à l'élaboration d'un projet.

# Bibliographie

## Article de périodique :

JOANNES, Jean-Marc. « Friches industrielles et sols pollués : une nouvelle terre promise ? ». La Gazette des communes [en ligne], [27/04/2015].  
<http://www.lagazettedescommunes.com/226095/friches-industrielles-et-sols-pollues-une-nouvelle-terre-promise>

## Rapports :

ADEUS. *L'habitat intermédiaire : c'est quoi l'Habitat intermédiaire ?* Décembre 2004.  
<http://www.scoters.org/images/pdf/EComDocHabitatIntermediaire.pdf>

ALLEN Barbara, BONETTI Michel, WERLEN Jean. *Entre individuel et collectif : l'habitat intermédiaire*. Juillet 2010.  
<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/rapport-habitat-intermediaire-entre-individuel-et-collectif.pdf>

Communautés urbaines de France. *Les friches, cœur du renouveau urbain : Les communautés urbaines face aux friches : état des lieux et cadre pour agir*.  
[http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Friches\\_urbaines.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Friches_urbaines.pdf)

LENOIR, Amélie. *Réhabilitation de la friche industrielle du Champy*. Projet Individuel : Polytech Tours, 2014. [http://www.applis.univ-tours.fr/scd/EPU\\_DA/LOCAL/2014stgDA3\\_LenoirAmelie.pdf](http://www.applis.univ-tours.fr/scd/EPU_DA/LOCAL/2014stgDA3_LenoirAmelie.pdf)

Mission de développement économique Alpes de Haute Provence. *De l'incubateur à l'hôtel d'entreprises : un panel de solutions pour l'accueil d'entreprises*. [03/05/2015].  
[http://www.investinhauteprovence.com/mediatheque/Un\\_panel\\_de\\_solutions\\_pour\\_l\\_accueil\\_d\\_entreprises.pdf](http://www.investinhauteprovence.com/mediatheque/Un_panel_de_solutions_pour_l_accueil_d_entreprises.pdf)

Ville de Vendôme. *Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*. 26 Septembre 2013. <http://www.vendome.eu/daplu/piece3.pdf>

Ville de Vendôme. *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)*. 26 Septembre 2013. <http://www.vendome.eu/daplu/piece2.pdf>

Ville de Vendôme. *Règlement : Dispositions générales et règlements de zone*. 26 Septembre 2013. <http://www.vendome.eu/daplu/piece4.pdf>

## Sites web consultés :

Basias [24/03/2015]. <http://basias.brgm.fr>

Cadastre.gouv [10/05/2015]. [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr)

Communauté du Pays de Vendôme, Ville de Vendôme [18/05/2015].  
<http://www.vendome.eu/>

Data.gouv [21/02/2015]. <https://www.data.gouv.fr/fr>

Eco-quartier Louvres-Puiseux en France, « La réhabilitation du silo le plus ancien, en logements et commerces » [08/05/2015]. [http://www.ecoquartier-louvres-puiseux.fr/rehabilitation\\_silo](http://www.ecoquartier-louvres-puiseux.fr/rehabilitation_silo)

Géoportail [18/05/2015]. <http://geoportail.gouv.fr>

Groupe à 5 infographie [13/05/2015]. <http://www.groupea5.com/?portfolio=25-logements-collectifs-nantes>

INSEE Centre Val de Loire [26/04/2015]. <http://www.insee.fr/fr/regions/centre/reg-dep.asp?theme=2>

INSEE, Commune de Vendôme, Dossier complet [09/05/2015].  
[http://www.insee.fr/fr/themes/dossier\\_complet.asp?codegeo=COM-41269](http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codegeo=COM-41269)

Le coin des entrepreneurs, les pépinières d'entreprises [02/05/2015].  
<http://www.lecoindesentrepreneurs.fr/les-pepinieres-dentreprise>

OpenStreetMap [10/03/2015]. <http://www.openstreetmap.org>

Pilote41 [02/05/2015]. <http://www.pilote41.fr>

Téa [11/03/2015]. <http://www.tea-vendomois.fr>

# **Index des sigles**

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie

AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

IAURIF : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Ile-de-France

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PEM : Pôle d'Echanges Multimodal

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PME : Petites et Moyennes Entreprises

PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation

PPRMT : Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain

SDPC : Surface De Plancher des Constructions

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

ZUS : Zone Urbaine Sensible

# Annexes

## Annexe 1 : Premier axe du Plan d'Aménagement et de Développement Durables

Plan Local d'Urbanisme – Ville de Vendôme – Département de Loir-et-Cher

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

### AXE I : "ACCUEILLIR LES HOMMES ET LES ACTIVITÉS POUR SATISFAIRE UN EQUILIBRE SOCIAL DYNAMIQUE"

#### ORGANISER LES ESPACES CENTRAUX, ÉTENDRE LE CENTRE VILLE



Développer les lignes de force d'un centre ville élargi



Étudier les potentiels urbains autour du faisceau ferré  
Développer les mobilités (PEM) et la notion de pépinière urbaine

#### RÉORGANISER ET DÉVELOPPER LES ESPACES ÉCONOMIQUES



Permettre aux deux grands parcs d'activités de se développer par l'accueil et la diversification



Permettre un développement maîtrisé de la ZI sud



Améliorer les liaisons et synergies entre les différents pôles



Secteurs de potentialités foncières et urbaines à organiser pour le moyen/long terme

#### POURSUIVRE ET ACHÉVER L'AMÉNAGEMENT DU PLATEAU SUD ; CONTENIR L'URBANISATION SUR LE PLATEAU NORD



Terminer la ZAC des Aigremonts

#### CONFORTER ET DÉVELOPPER LES PÔLES DE QUARTIERS



1 : ZAC des Aigremonts; 2 : projet Rochambeau;  
3 : Opération Gérard Yvon; 4 : Conforter le pôle des Rottes

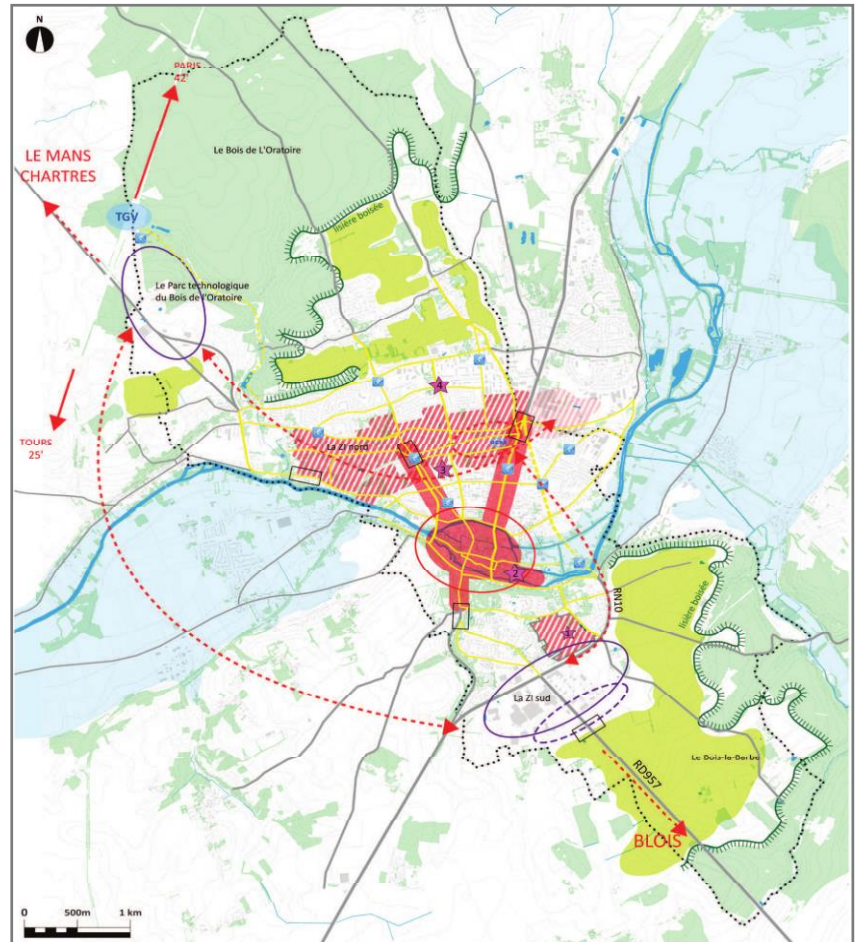
#### AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS ET LES ENTRÉES DE VILLE



Mailler le territoire par les mobilités pour tous et les liaisons vers le centre élargi



Aménager les séquences visuelles et les seuils urbains




## Annexe 2 : Deuxième axe du Plan d'Aménagement et de Développement Durables

Plan Local d'Urbanisme – Ville de Vendôme – Département de Loir-et-Cher

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

AXE II : "VALORISER ET ENRICHIR LES QUALITÉS PATRIMONIALES DES ESPACES NATURELS ET CONSTRUITS POUR FAIRE NAÎTRE UNE NOUVELLE URBANITÉ"




### VALORISER LES PATRIMOINES BÂTIS (ET LEUR VALEUR PAYSAGÈRE)

-  Faire évoluer et mettre en valeur le patrimoine bâti du centre et des faubourgs, des anciens noyaux de village, en profitant de leurs qualités paysagères




### METTRE EN VALEUR LE LOIR (TRAME BLEUE), NOTAMMENT POUR LE TOURISME ET LES LOISIRS

-  Affirmer la trame bleue dans le lit du Loir et ses affluents
-  Valoriser les grands espaces naturels en ville pour le tourisme et les loisirs  
a: Rochambeau/les Grands Prés; b: les Prés-aux-chats  
c: Côteau vendômois


### QUALIFIER LES RELATIONS VILLE/CAMPAGNE, METTRE EN EVIDENCE LA TRAME VERTE

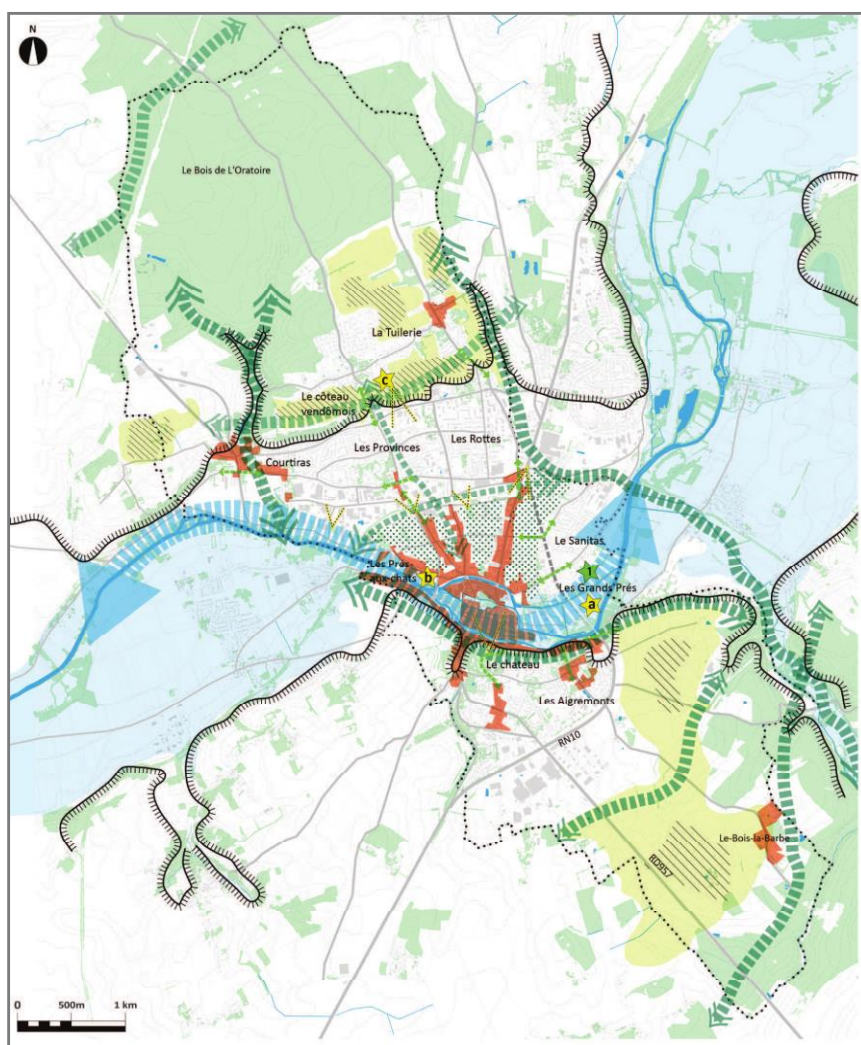
-  Mettre en valeur les corridors écologiques
-  Renforcer des continuités vertes
-  Protéger les espaces d'expansion de crue et les espaces sensibles  
1 : plaine alluviale Sanitas

### VALORISER LES PAYSAGES DE VENDÔME ET LEUR IDENTITÉ

-  Préserver les espaces agricoles pour une agriculture pérenne et durable
-  Préserver et mettre en scène la découverte de la ville par les perspectives paysagères
-  Valoriser les coteaux (vignoble, vergers, promenades, vues, biodiversité)

### DÉVELOPPER UN NOUVEL ESPACE PUBLIC ET SES USAGES CRÉER LES CONDITIONS D'UNE VILLE PÉDESTRE ET CYCLABLE

-  Améliorer les liaisons interquartiers et les franchissements pour les circulations douces



# Table des matières :

Avertissement .....	3
Remerciements .....	4
Introduction .....	7
Partie I : Diagnostic.....	8
A- Vendôme, troisième ville du Loir-et-Cher.....	8
1-Situation géographique .....	8
2- Pôle principal d'une communauté de communes .....	10
3- Une population vieillissante .....	10
4- Un taux de chômage relativement important .....	13
5- Des logements vacants .....	15
6- Une ville encore très dépendante de la voiture.....	17
7- Vendôme, capitale régionale de l'art contemporain .....	18
B- Le quartier de La Gare : .....	19
1- Situation dans la ville .....	19
2- Un quartier accessible .....	20
3- Une zone surtout pavillonnaire .....	21
4- Analyse réglementaire : .....	23
5- Un lieu à fort potentiel .....	24
6- Les bâtiments présents sur le site.....	27
7- Un lieu peu végétalisé : .....	30
Partie II : Les enjeux de la ville et du quartier .....	32
A - Attirer de nouveaux habitants .....	32
B- Accueillir de nouveaux établissements.....	32
C- Dynamiser le quartier : .....	32
D - Valoriser la trame verte .....	33

Partie III : Le projet d'aménagement .....	34
A-La déconstruction et la dépollution .....	34
B- Un habitat diversifié .....	35
C-Un secteur d'activités et de culture .....	39
D- Un espace de vie agréable .....	41
E-Faciliter les déplacements doux vers le centre-ville .....	43
F- Le projet dans son ensemble.....	44
Conclusion .....	45
Bibliographie .....	46
Index des sigles.....	48
Annexes.....	49

**Sous la direction de :**  
**Guitel Sabine**

**Hue Eglantine**  
**Projet individuel**  
**Promotion 2014-2015**

## « Renouvellement urbain du quartier de la Gare à Vendôme »

**Résumé :** La commune de Vendôme située dans le Loir-et-Cher comporte une friche industrielle en tissu urbain constitué, à la limite du centre-ville. L'un des bâtiments la composant, un silo à grains, domine le quartier et rappelle le passé industriel et agricole de la ville. Cette friche, de par sa situation géographique intéressante et son accessibilité, que ce soit en train, en voiture ou en bus, représente un fort potentiel de densification. L'objectif de ce projet individuel est de dynamiser ce secteur tout en répondant aux enjeux de la ville. Les objectifs de la commune sont d'accueillir de nouveaux habitants mais également des entreprises, tout en respectant et renforçant les aspects environnementaux tels que les trames vertes. En effet, la croissance démographique de la commune étant négative, il est nécessaire de mettre en œuvre des programmes afin d'attirer une nouvelle population. Il est donc nécessaire de construire des logements mais également des infrastructures pour atteindre ces objectifs. Le projet porte sur la création de différents types de logements, ainsi qu'une pépinière d'entreprises et de locaux de bureaux. Une attention particulière sera portée sur les espaces verts et les déplacements des usagers. La recherche d'une mixité sociale et fonctionnelle sera mise en avant. Le projet global constitue donc un lieu de vie agréable et dynamique.

**Mots clés :** friche industrielle, silo, habitat intermédiaire, pépinière d'entreprises  
Localisation géographique : Vendôme, Loir-et-Cher, Centre Val-de-Loire, 41