

**COMMUNE
DE CONTRES**

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

*Projet
Février 2004*

RECU A LA PRÉFECTURE
DE LOIR-ET-CHER
LE : 11 MARS 2005



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 24 FÉV. 2005



SOMMAIRE PADD

INTRODUCTION

LES OBJECTIFS DU PROJET

Objectif économique

- . Renforcer le potentiel économique
- . Améliorer l'offre du pôle économique de Contres
- . Pôle économique de la Sologne

Objectif d'aménagement urbain et paysager

- . Dynamiser le centre ville,
- . Développer la ville
- . Préserver son centre ancien et la diversité commerciale
- . Requalifier les entrées de ville
- . Limiter l'extension urbaine
- . Protéger les habitations existantes par une « ceinture verte » autour de la zone d'activité
- . Renforcer les activités culturelles

Objectif de développement des capacités d'accueil

- . Renforcer l'accueil des populations et l'équilibre social de l'habitat

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de CONTRES (PADD) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110, L.121-1 et L.123-1, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Ces objectifs d'aménagement et de développement concernent l'organisation générale du territoire communal.

Ils sont illustrés et explicités au moyen de schémas précisés dans les « orientations d'aménagement » qui fait l'objet d'un document séparé.

La prise en compte de ces éléments se traduit dans le PLU par un règlement et un plan qui délimite un zonage simplifié (zones U, zones AU, zones N, zones A).

Les différentes règles tendent à préserver la cohérence et la continuité du bâti existant, la qualité des espaces comme de l'architecture.

LES OBJECTIFS DU PROJET

Objectif économique

- **Renforcer le potentiel économique**

L'agglomération s'organise autour d'un centre bourg ancien commerçant et manque d'espaces de développement économique d'appuis. Le contournement de la ville envisagé sur la partie est de l'axe traditionnel de traversée de la ville va ouvrir les possibilités de renouvellement urbain et de développement économique de la Ville.

- **Améliorer l'offre du Pôle économique de Contres**

Si la stratégie de renforcement urbain du centre ville est un des enjeux du PLU, la commune souhaite surtout principalement promouvoir un développement de l'offre du pôle économique de Contres. Elle projette :

- Que la création de la voie nouvelle affectée au contournement poids lourds et reliée à l'ouverture d'un échangeur autoroutier proche, ait pour conséquence de réduire l'impact de la circulation dans le centre, favorise la desserte de la zone d'activités industrielles et permette l'amélioration des entrées de ville.
- Que le développement de nouveaux espaces d'activités économiques, soit créé dans un cadre de vie agréable en liaison avec le centre ville, les espaces de loisirs, les zones agricoles, de nature à assurer la préservation des paysages, l'évolution des ensembles bâtis existants.

- **Pôle économique de la Sologne**

La nature des sols et la topographie relativement peu marquée de la commune en ont fait un territoire agricole très spécifique de la Sologne dont il apparaît nécessaire de préserver les traits dominants et les richesses de milieux et ambiances paysagères de l'agglomération, celles, qui ne peuvent être dissociées des villages voisins de Fresnes et de Sassay construits avec la proximité de l'eau sur le parcours de la Bièvre. La qualité du rapport entre le bâti et le site se jouera essentiellement par l'aménagement :

- de requalification des grandes voiries d'accès
- des franges du périmètre urbanisé,
- des espaces ouverts dans le périmètre urbanisé,
- de la « coulée verte » de la vallée de la Bièvre

Cette volonté d'harmonie impose de veiller tout particulièrement à la bonne insertion des infrastructures et des constructions sur l'ensemble du territoire.

Objectif d'aménagement urbain et paysager

- **Développer la ville**

En matière de développement économique et démographique, la région de Contres appuie son développement sur un bassin de 4000 actifs. Les échanges nombreux avec

celui de Blois et fréquents avec celui de Saint-Aignan seront à renforcer en développant une meilleure cohérence des déplacements.

Véritable pôle agro-industriel bénéficiant de productions agricoles de grande qualité, le territoire dispose d'un potentiel en site d'activités important, C'est principalement le développement de la zone urbaine et de la zone d'activité industrielle des Barrelliers sur la future voie de contournement qui permettra de nouvelles implantations.

- **Dynamiser le centre ville**

Pour renforcer l'attractivité du centre, la ville doit :

- valoriser son patrimoine historique et architectural
- favoriser la desserte des pôles structurants de la vie urbaine et le traitement des itinéraires de déplacements doux (pratique piétonne ainsi que les déplacements des deux-roues)
- faire revivre le centre ancien en lui rendant activités et habitants

Il doit également en améliorer son accessibilité et revoir la place de la voiture dans les espaces publics :

- résoudre les problèmes de stationnement en utilisant au mieux les parkings existants,
- détourner la circulation automobile parasite

- **Préserver son centre ancien et assurer la sauvegarde de la diversité commerciale**

Contres dispose de deux atouts majeurs : une structure paysagère de centre ancien de qualité traversée par la vallée de la Bièvre et une situation au cœur de la Sologne. Les options d'aménagement doivent conforter et valoriser ce potentiel en identifiant et en protégeant les patrimoines et d'autre part, en développant des aménagements de qualité. En matière de mixité des fonctions urbaines, les emplois, services, et transports seront pris en compte afin de préserver un large choix de commerces et de services diversifiés dans le centre-ville et à proximité immédiate.

- **Poursuivre la requalification des entrées de ville**

Objectif d'aménagement urbain et paysager

Paragraphe : *Limiter l'extension urbaine*

« Esquisser une extension urbaine maîtrisée : Fondée sur une croissance démographique vigoureuse de puis 1990, la commune souhaite accueillir environ entre 1000 et 1500 habitants supplémentaires sur une durée d'une quinzaine d'années, soit une surface minimale nécessaire entre 50 et 75 hectares et à prévoir environ 130 hectares pour le pôle d'activité industriel dans le cadre du PLU [...] ».

Par ailleurs, une progression des aménagements est envisagée par la commune au fur et à mesure de l'évolution de la demande afin de ne pas tendre le marché foncier et dans la mesure où tous les terrains ne partiront pas à la construction dans les quinze ans à venir.

A l'Est du centre ancien, des quartiers en cours de constitution pourront connaître un développement et compléter le centre ville.

Le territoire situé au Sud de la Bièvre et les abords du secteur de l'ancienne gare, des anciens abattoirs devront prendre forme au cours des prochaines années. Le projet de la construction de nouveaux réseaux reliés à la station d'épuration sera situé au cœur de la

démarche d'aménagement qui s'appuiera aussi sur la coulée verte accompagnant la protection de la rivière (Bièvre) à la proximité du centre ville.

- **Protéger les habitations par une ceinture verte autour de la zone d'activités industrielles des Barrelliers**
- **Renforcer les activités culturelles**

Outre le pôle commercial et industriel très attractif de la commune, Contres souhaite disposer également d'un bon niveau d'équipements en services publics et privés. Pour améliorer le cadre de vie et compléter la grande variété d'activités sportives, la ville envisage de construire une bibliothèque dans le centre ancien afin d'y renforcer l'animation culturelle. Permettre la création de nouveaux équipements et services reliés par des modes de déplacement doux, dans le centre ville renforcera l'animation sociale et l'attractivité de la ville.

Objectif de développement des capacités d'accueil

- **Renforcer l'accueil des populations et l'équilibre social de l'habitat**

Dans un environnement où des mutations se produisent, la situation démographique de Contres témoigne de l'attractivité de la commune, un mouvement qui profite aussi à l'ensemble du canton.

Pour accueillir les nouveaux habitants, la commune de Contres développera une offre de terrains à construire et de logements en maisons individuelles adaptés aux âges de la population et plus particulièrement aux personnes, familles monoparentales et grandes familles qui n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété. Elle aidera à développer une offre locative publique qui reste insuffisante et ainsi que privée, notamment en centre-ville.