

Département du Loir et Cher

3

COMMUNE DE CONTRES

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

*Projet
Février 2004*

REÇU A LA PRÉFECTURE
DE LOIR-ET-CHER

LE : 11 MARS 2005



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



SOMMAIRE

Décliné sous forme d'orientations illustrées d'exemples, ce document propose aussi une procédure d'aménagement. La mise en œuvre de ces principes devrait aboutir à la protection, la requalification de secteurs, la réalisation de projets d'ensemble, de lotissements ou la construction de logements, maisons individuelles s'inscriront dans une démarche de développement durable.

LA CENTRALITE RETROUVEE

- Améliorer la circulation automobile dans le centre ville
- Préserver et développer le centre ville
- Restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles
- Préserver les qualités paysagères de la vallée de la Bièvre

ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DANS LES LIMITES DE SES STRUCTURES PAYSAGERES

- Organiser l'aménagement du secteur de la Croix Barrelier
- Organiser l'aménagement du secteur de la plaine de moulins
- Organiser l'aménagement du secteur des Lignereaux
- Organiser l'aménagement du secteur de la Route de Launay
- Organiser l'aménagement du secteur du Grand Launay
- Organiser l'aménagement du secteur de la plaine de Fresnes
- Organiser l'aménagement du secteur Grille-Midi

INFORMATION PORTANT SUR UNE AIRE D'ACCUEIL POUR LES GENS DU VOYAGE

LA CENTRALITE RETROUVEE

▪ Améliorer la circulation automobile dans le centre ville

L'organisation des déplacements dans la ville vise à redonner à chaque habitant le plaisir de vivre bien dans sa ville. Progressivement, l'utilisation des itinéraires de contournement et la mise en œuvre des travaux liés aux infrastructures (entrée de ville, aménagements urbains,...) seront autant d'occasions d'intervenir pour embellir la cité, modeler ou remodeler l'espace public. Chaque aménagement sera conçu selon une vision globale de l'espace, en mesurant les conséquences qu'il engendre sur les autres domaines de la vie urbaine.

Il s'agit de mettre en complémentarité et non en concurrence, les divers modes de déplacements pour atteindre une meilleure performance globale : transports en commun, voitures particulières, motos, deux-roues, piétons...

En partageant l'espace public entre les différents modes de transport, en offrant des alternatives à la seule pratique de l'automobile, en créant les conditions d'une plus grande mobilité, il s'agit :

- D'adapter les voies à leur fonction :

Avec la création d'un itinéraire de contournement, la ville souhaite réinvestir le tissu urbain par l'intégration des grandes infrastructures existantes, organiser l'accessibilité au centre.

- De maîtriser le stationnement, créer des zones réglementées (zone 30) ou des zones piétonnes :

La politique de stationnement est un facteur essentiel du changement de comportement des usagers. Elle se traduit en trois objectifs différenciés selon le type d'usager. Pour les atteindre, il faut agir simultanément sur le stationnement privé et public, hors voirie et sur voirie et sur les parcs relais.

▪ Préserver et développer le centre ville

La ville, trop longtemps vouée à l'automobile, pourra redevenir un lieu de convivialité, d'expression d'usages multiples autour de ses écoles, ses commerces, ses équipements dans un projet où les conflits d'usage seront résolus. La rue, principe fondateur de l'espace urbain doit retrouver sa vocation de lien entre les différentes fonctions : habitat, commerces, activités industrielles et artisanales, bureaux, mais aussi circulation de tout mode de transport individuel et collectif, accès au stationnement, de tout mode d'usage et de jouissance de l'espace public : arbres, bancs, cafés, vitrines...

▪ Restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles

Le centre ancien et sa périphérie comportent dans un certain nombre de ses îlots, des bâtiments vétustes et dégradés. Le centre a besoin d'être irrigué d'un réseau de cheminements piétonniers permettant de relier ses pôles les plus attractifs (Place de la Mairie, Place de l'Eglise, équipements scolaires, commerces). Des opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation y seront envisagées, tout en restant compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes notamment sans remettre en cause l'assainissement.

- **Préserver les qualités paysagères de la vallée de la Bièvre**

Le diagnostic et l'analyse de l'environnement ont mis en évidence les qualités paysagères et l'intérêt faunistique et floristique de la vallée de la Bièvre. En préservant de la construction la coulée verte qui accompagne le parcours de la Bièvre dans sa traversée du bourg, la commune retrouvera un espace de « lien » entre les rives des secteurs qui y accrocheront le développement futur.

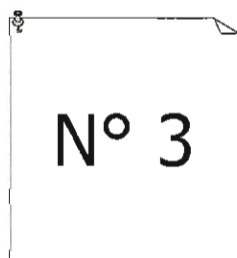
COMMUNE DE CONTRES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 24 février 2005

Révision simplifiée n°1 approuvée le 28 juin 2006

Révision simplifiée n° 2



EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

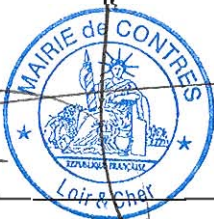
Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal

en date du 22 janvier 2013

approuvant la révision simplifiée n°
2 du PLU.

Le Maire,

JL BRAU



RECU A LA PRÉFECTURE
DE LOIR-ET-CHER

LE : 8 FEV. 2013



urban
ism

9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL
Téléphone : 02 47 95 57 06
Télécopie : 02 47 95 57 16
Courriel : contact@urban-ism.fr

ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DANS LES LIMITES DE SES STRUCTURES PAYSAGERES

- **Organiser l'aménagement du secteur de la Croix Barrelier**

Orientations particulières pour l'Agroparc

L'Agroparc comprend le réaménagement d'une partie de la ZI des Barreliers actuelle (à l'est de la rue des Entrepreneurs) avec une extension foncière vers le nord-est et le nord-ouest.

La vocation dominante de l'Agroparc est de créer un pôle agro-alimentaire permettant d'assurer le développement d'activités industrielles en lien avec l'agriculture.

L'enjeu est d'assurer un aménagement urbain et paysager à forte identité, prenant appui sur les composantes structurantes du territoire : boisements multiples de tailles diverses, gestion des eaux pluviales en aérien, visibilité des cultures agricoles.

Le projet doit également faciliter l'évolutivité de l'aménagement en permettant, à partir d'un maillage viaire principal, une décomposition plus fine de voiries selon la réponse à apporter en termes d'emprises cessibles et de dimensionnement parcellaire.

Les principes d'aménagement sont :

En terme de circulations :

- L'itinéraire rue des Entrepreneurs - rue Nicolas Appert en desserte principale de la zone, avec un prolongement de la rue des Entrepreneurs jusqu'à la RD 102 (route de Cheverny) pour créer une nouvelle entrée. Ces deux voies correspondent au réseau secondaire à l'échelle de la ZI, l'axe primaire étant représenté par le boulevard de l'industrie.
- Un réseau tertiaire de voies existantes, rue Vaurobert (route de Doulain) et rue de la Fosse Mardeaux, qui sera renforcé par de nouvelles liaisons viaires pour aménager et densifier la zone, et qui pourra le cas échéant être relayé par un réseau de voies quaternaires.
- Des continuités sécurisées pour les déplacements doux, piétons et cyclistes, le long des voies secondaires à tertiaires.

En terme de paysage :

- L'appui sur plusieurs boisements en pourtour de la zone pour assurer son intégration dans l'environnement agricole et forestier.
- Le renforcement du principe de masses arborées par la création de « carrefours boisés » sur certaines intersections routières.
- La création de fossés pour assurer la gestion des eaux pluviales le long des voies de circulation et pour accompagner sur l'espace public la chaussée d'une bande végétale.
- L'aménagement paysager des abords des bassins de gestion des eaux pluviales qui pourront être nécessaires à la zone.
- La préconisation du maintien et de la création de plantations arborées sur domaine privé en façade des voies secondaires et tertiaires de circulation.
- Le maintien d'une dominante agricole (activités agricoles) en façade de la RD 102, dans un rôle de vitrine paysagère et économique, tout en permettant l'implantation de constructions pour la production et la promotion des activités agricoles.
- La création d'un carrefour routier RD 102 - rue des Entrepreneurs qui offre une perspective visuelle ouverte sur l'intérieur de la zone.

En terme de programme, d'implantation des constructions et d'architecture :

- Le positionnement privilégié, autour d'un secteur stratégique rue des Entrepreneurs - rue de la Fosse Mardeaux, d'activités et de services qui portent, par la nature de leur programme, le rayonnement et l'identité du pôle d'excellence de l'Agroparc. Au besoin, un second secteur stratégique pourra être retenu au sein de l'Agroparc.



- L'implantation parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte, comme mode d'implantation des constructions à privilégier dans la mesure du possible,
- La recherche d'une simplicité des volumes construits et des expressions architecturales.

ORGANISER L'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA PLAINE DE MOULINS

Orientations particulières

Etat actuel

. Situation : Le secteur se trouve à l'Ouest du secteur de l'ancienne gare du centre ville, sur la rive opposée de la Bièvre (rive gauche), à proximité de la station d'épuration qui doit être reconstruite. En raison de la proximité de la nappe phréatique, le bourg s'y est peu étendu.

. Accès et desserte : Les terrains sont accessibles au sud depuis la route de Pontlevoy (RD 30), au nord par le chemin rural dit de Moulins qui traverse la Bièvre.

. Paysage et environnement : Le paysage environnant était voué à l'agriculture. Les terrains sont donc actuellement très peu plantés.

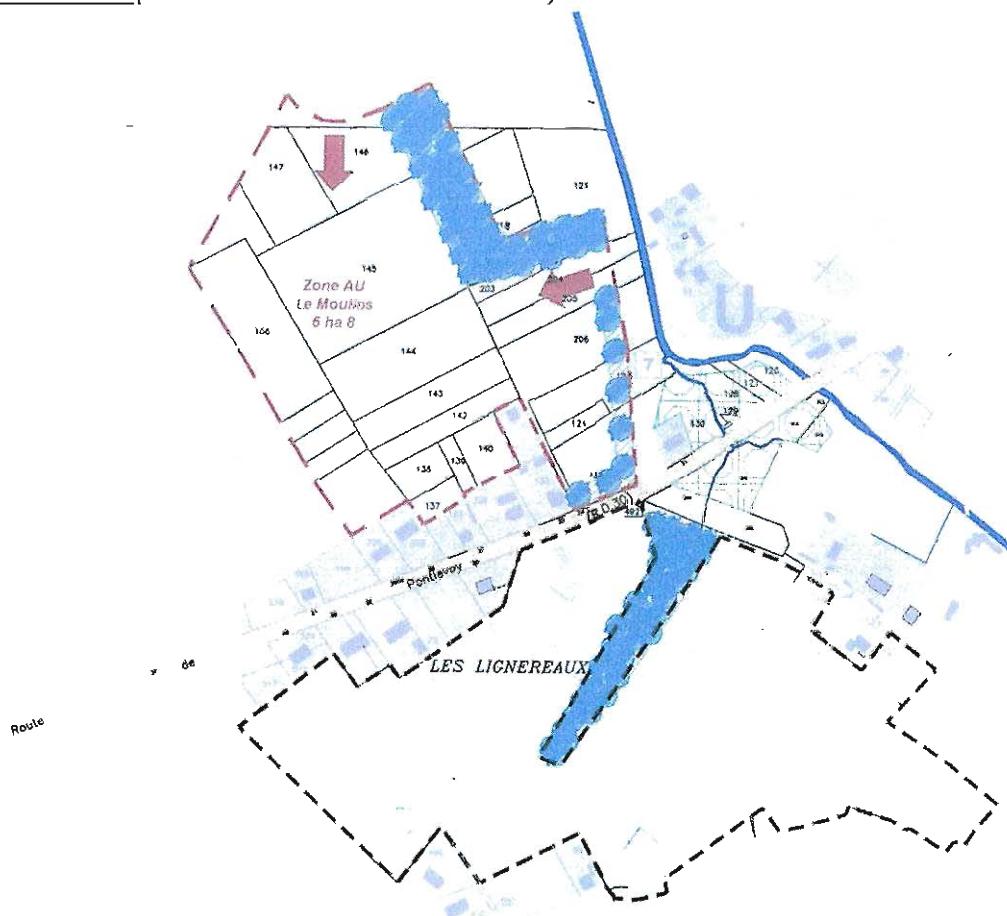
. Parcellaire : Le parcellaire agricole fait se juxtaposer des parcelles de grandes dimensions.

Conclusion

Concernant la structure générale de l'état actuel, il faut remarquer :

- L'existence d'une liaison ancienne avec le centre du bourg,
- Des potentialités d'accès à l'échelle urbaine,
- Un découpage parcellaire susceptible d'évoluer en conservant la trame agricole,
- La proximité du réseau d'assainissement, de la station d'épuration,
- Un manque d'éléments de paysage structurants.

Projet d'urbanisation (illustration : schéma de secteur)



Ce secteur est classé en zone AU dans le projet de PLU. Il convient d'y privilégier un développement qui permette de créer à partir d'une nouvelle voie de liaison structurante, un secteur de maisons individuelles. L'enjeu est de s'assurer que la conception, puis la construction de cet ensemble (voiries de liaison et de desserte, réseau d'assainissement, espace public, constructions...) se feront en tenant compte des options environnementales, bases d'un aménagement durable du quartier.

Il s'agit d'une part, d'en appuyer la conception sur « la trame verte » de la Bièvre pour structurer l'ensemble du paysage du secteur et d'autre part, de créer un nouveau réseau d'assainissement qui suivra la voirie de liaison jusqu'à la station d'épuration. Cette nouvelle voie sera plantée d'arbres d'alignement avec une marge de recul pour les constructions, pour valoriser l'espace public, les rives de la Bièvre et la desserte de l'ensemble.

Ainsi, préalablement à la définition des projets, le responsable de conception du projet devra notamment réaliser en priorité la voirie de liaison structurante des espaces d'extension (entre le RD30 et le chemin rural dit de Moulins) et l'assainissement collectif :

- Le réseau d'assainissement collectif à créer (sous réserve de vérification par un bureau d'étude spécialisé) devra se raccorder directement à la station d'épuration. Il devra supporter le raccordement du réseau existant route de Pontlevoy et futur des secteurs Sud de la zone urbaine prévue au PLU.

Principes d'aménagement

. Schéma de voiries internes : Penser l'organisation des voies de façon à varier les types de voirie pour mieux identifier le secteur :

De nouvelles voies doivent être aménagées pour une desserte rationnelle des lots à créer.

Il s'agit de veiller à respecter la morphologie du site, le découpage parcellaire existant, de limiter les travaux de terrassement qui modifient à la fois la nature des sols, le micro relief et de manière générale, l'équilibre de l'écosystème en place.

Un maillage de voiries est indispensable pour éviter les « culs-de-sac », trop fréquents dans ce type d'aménagement et prévoir les liaisons avec les espaces publics de proximité du secteur des Lignereaux, de la Bièvre, afin de favoriser les relations sociales.

. Paysage et environnement : Organiser l'aménagement du secteur pour créer une ambiance paysagère agréable, proche des exploitations agricoles.

Organiser les plantations à l'intérieur des espaces privés et en limite de parcelle, et la plantation de haies le long des voies.

Assurer la préservation des liaisons et vues sur la Bièvre présentant une valeur patrimoniale compte tenu du site de la vallée, les intégrer dans le projet d'aménagement dès la conception.

. Parcellaire : Permettre un découpage de parcelles flexibles.

Veiller à l'intégration architecturale, paysagère, environnementale et urbanistique des nouvelles constructions afin de réduire les risques d'impacts négatifs des aménagements sur le voisinage.

Principes architecturaux

Le choix d'un parti architectural lié à un mode de réalisation reste essentiel.

La maison d'inspiration solignote, la maison contemporaine dont l'écriture, les matériaux et l'organisation reflètent les tendances de notre culture représentent des orientations stylistiques fondamentales qui ont leurs propres limites et suscitent une démarche spécifique pour leur construction en dehors du pastiche et des confusions de genre.

Tout projet devra apporter une réponse urbaine et architecturale qui tienne compte de la situation et de la géométrie du terrain.

Les devantures de commerce et enseignes, les clôtures et les constructions respecteront les prescriptions de gabarit (hauteur, pente de toiture,) de nature et couleur des matériaux définies dans le règlement.

ORGANISER L'AMENAGEMENT DU SECTEUR DES LIGNEREAUX

Orientations particulières

Etat actuel

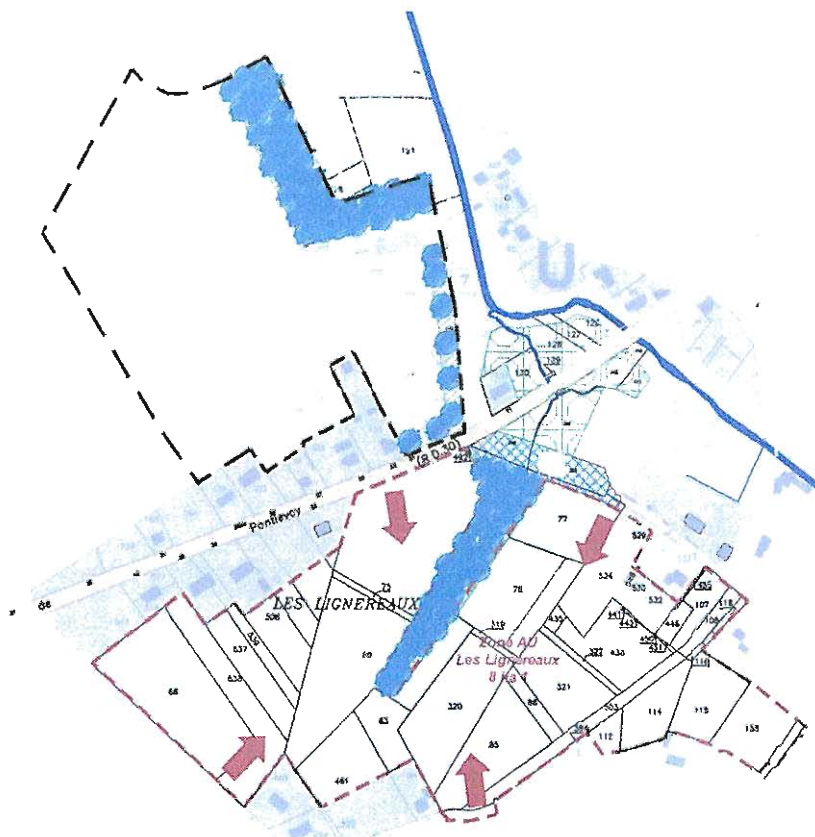
- . Situation : Le secteur se trouve au sud-ouest de la ville en bordure de la Bièvre (rive gauche). En raison de la proximité de la nappe phréatique, le bourg s'y est peu étendu.
- . Accès et desserte : Les terrains sont accessibles au nord depuis la route de Pontlevoy (RD30) et au sud par la rue de la Belle Jardinière depuis la route de Saint-Aignan.
- . Paysage et environnement : Le paysage environnant était voué à l'agriculture. Les terrains sont peu plantés. Les boisements de la vallée de la Bièvre s'étendent à l'intérieur du secteur par un vallon (route de Pontlevoy) créant une liaison avec la rivière toute proche.
- . Parcellaire : Le parcellaire agricole fait se juxtaposer des parcelles de grandes dimensions.

Conclusion

Concernant la structure générale de l'état actuel, il faut remarquer :

- Des potentialités d'accès au centre ville par des liaisons anciennes,
- Des potentialités de liaisons entre les secteurs sud et ouest à organiser,
- La proximité de la station d'épuration,

Projet d'urbanisation (illustration : schéma de secteur)



Ce secteur est classé en zone AU dans le projet de PLU. Il convient d'y privilégier un développement qui permette de créer à partir d'une nouvelle voie de liaison structurante, un

secteur d'ensemble de maisons individuelles à la suite du secteur de la Plaine de Moulins. L'enjeu est de s'assurer que la conception, puis la construction de cet ensemble (voiries de liaison et de desserte, réseau d'assainissement, espace public, constructions...) se feront en tenant compte des options environnementales, bases d'un aménagement durable du quartier.

Il s'agit d'une part, d'en appuyer la conception sur les abords de « la trame verte » de la Bièvre pour structurer l'ensemble du paysage du secteur et d'autre part, de créer un nouveau réseau d'assainissement qui suivra la voirie de liaison jusqu'à la station d'épuration.

Cette nouvelle voie sera plantée d'arbres avec une marge de recul pour les constructions, pour valoriser l'espace public, le paysage des rives de la Bièvre et la desserte de l'ensemble. Ainsi, préalablement à la définition des projets, la conception devra s'appuyer notamment en priorité sur la voirie de liaison structurante des espaces d'extension (entre la route de Saint-Aignan et la route de Pontlevoy) et l'assainissement collectif :

- Le réseau d'assainissement collectif à créer (sous réserve de vérification par un bureau d'étude spécialisé) devra se raccorder directement au réseau du secteur de la Plaine de Moulins vers la station d'épuration. Il devra supporter le raccordement du réseau existant route de Saint-Aignan, route de Sassay, rue de la Belle Jardinière et futur des secteurs Sud de la zone urbaine prévue au PLU.

Principes d'aménagement

. Schéma de voiries internes : Penser l'organisation des voies de façon à varier les types de voirie pour mieux identifier le secteur :

De nouvelles voies doivent être aménagées pour une desserte rationnelle des lots à créer. Il s'agit de veiller à respecter la morphologie du site, le découpage parcellaire existant, de limiter les travaux de terrassement qui modifient à la fois la nature des sols, le micro relief et de manière générale, l'équilibre de l'écosystème en place.

Un maillage de voiries est indispensable pour éviter les « culs-de-sac », trop fréquents dans ce type d'aménagement et prévoir les liaisons avec les espaces publics de proximité du secteur de la plaine de Moulins, de la Bièvre, de la Belle Jardinière afin de favoriser les relations sociales.

. Paysage et environnement : Organiser l'aménagement du secteur pour créer une ambiance paysagère agréable, proche des exploitations agricoles. Organiser les plantations à l'intérieur des espaces privés et en limite de parcelle, et la plantation de haies le long des voies.

. Parcellaire : Permettre un découpage de parcelles flexibles. Veiller à l'intégration architecturale, paysagère, environnementale et urbanistique des nouvelles constructions afin de réduire les risques d'impacts négatifs des aménagements sur le voisinage.

Principes architecturaux

Le choix d'un parti architectural lié à un mode de réalisation reste essentiel. La maison d'inspiration solignote, la maison contemporaine dont l'écriture, les matériaux et l'organisation reflètent les tendances de notre culture représentent des orientations stylistiques fondamentales qui ont leurs propres limites et suscitent une démarche spécifique pour leur construction en dehors du pastiche et des confusions de genre.

Tout projet devra apporter une réponse urbaine et architecturale qui tienne compte de la situation et de la géométrie du terrain.

Les devantures de commerce et enseignes, les clôtures et les constructions respecteront les prescriptions de gabarit (hauteur, pente de toiture,) de nature et couleur des matériaux définis dans le règlement.

ORGANISER L'AMENAGEMENT DU SECTEUR ROUTE DE LAUNAY

Orientations particulières

Etat actuel

. Situation : Le secteur se trouve à la sortie Est de la ville, entre la route de Romorantin et le vallon de la Bièvre.

. Accès et desserte : Les terrains sont accessibles au nord depuis la rue Théo Bertin, au carrefour route de Romorantin (RD122) et rue de Launay, au sud-ouest par une zone de lotissement et la rue Maurice Genevoix.

. Paysage et environnement : Le paysage environnant est composé d'anciennes pâtures, des abords du vallon de la Bièvre. Les terrains sont peu plantés.

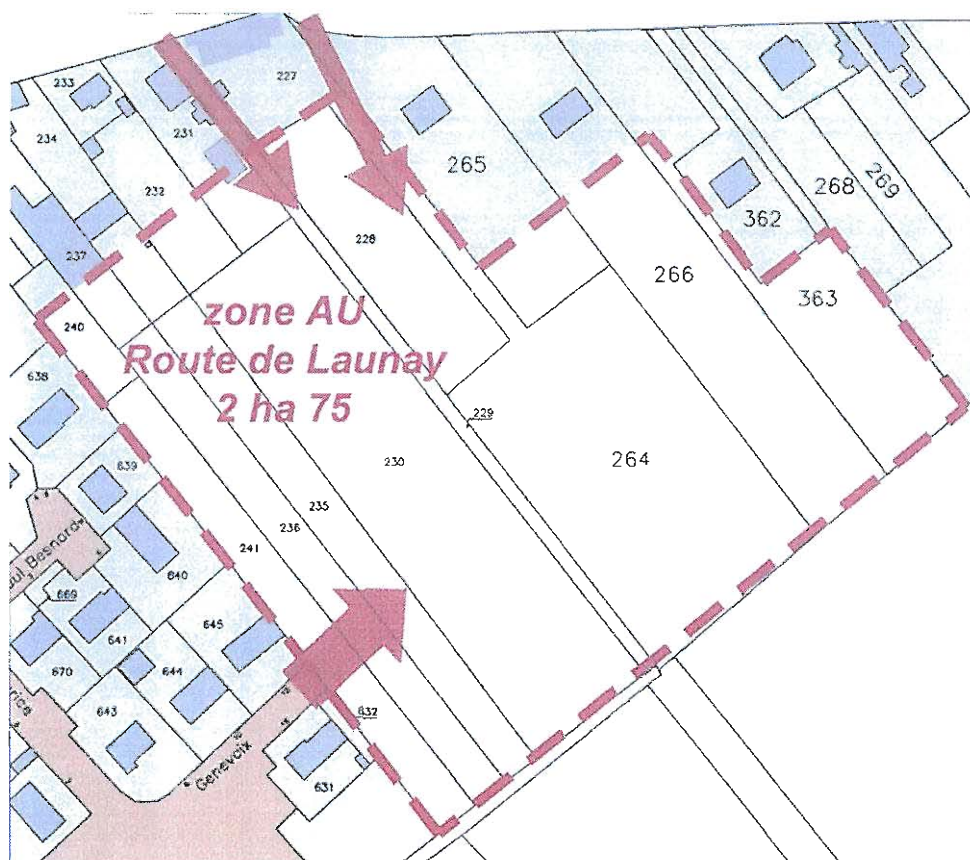
. Parcellaire : Le parcellaire agricole fait se juxtaposer des parcelles en lanières.

Conclusion

Concernant la structure générale de l'état actuel, il faut remarquer :

- Des potentialités d'accès proches du centre ville,
- La proximité du réseau d'assainissement existant.

Projet d'urbanisation (illustration : schéma de secteur)



Ce secteur est classé en zone AU dans le projet de PLU. Il convient d'y privilégier un développement qui permette de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble de maisons individuelles en continuité avec l'existant. L'enjeu est de s'assurer que la conception, puis la construction de cet ensemble (voirie de desserte, réseau d'assainissement, espace public, constructions...) se feront en tenant compte d'options environnementales, bases d'un aménagement durable du quartier.

Il s'agit d'en appuyer la conception sur les abords de « la trame verte » du vallon de la Bièvre pour structurer l'ensemble du paysage du secteur.

Ainsi, préalablement à la définition du projet, le responsable de conception du projet devra notamment réaliser en priorité la voirie, les réseaux et l'assainissement collectif :

- Le réseau d'assainissement collectif du secteur à créer (sous réserve de vérification par un bureau d'étude spécialisé) devra se raccorder directement au réseau existant qui devra le supporter.

Principes d'aménagement

. Schéma de voiries internes : Penser l'organisation des voies de façon à varier les types de voirie pour mieux identifier le secteur :

De nouvelles voies doivent être aménagées pour une desserte rationnelle des lots à créer.

Il s'agit de veiller à respecter la morphologie du site, le découpage parcellaire existant, de limiter les travaux de terrassement qui modifient à la fois la nature des sols, le micro relief et de manière générale, l'équilibre de l'écosystème en place.

Un maillage de voiries est indispensable pour éviter les « culs-de-sac », trop fréquents dans ce type d'aménagement et prévoir les liaisons avec la rue Théo Bertin et la rue Maurice Genevoix.

. Paysage et environnement : Organiser l'aménagement du secteur pour créer une ambiance paysagère agréable.

Organiser les plantations à l'intérieur des espaces privés et en limite de parcelle, et la plantation de haies le long des voies.

. Parcellaire : Permettre un découpage de parcelles flexibles.

Veiller à l'intégration architecturale, paysagère, environnementale et urbanistique des nouvelles constructions afin de réduire les risques d'impacts négatifs des aménagements sur le voisinage.

Principes architecturaux

Le choix d'un parti architectural lié à un mode de réalisation reste essentiel. La maison d'inspiration solonote, la maison contemporaine dont l'écriture, les matériaux et l'organisation reflètent les tendances de notre culture représentent des orientations stylistiques fondamentales qui ont leurs propres limites et suscitent une démarche spécifique pour leur construction en dehors du pastiche et des confusions de genre.

Tout projet devra apporter une réponse urbaine et architecturale qui tienne compte de la situation et de la géométrie du terrain.

Les devantures de commerce et enseignes, les clôtures et les constructions respecteront les prescriptions de gabarit (hauteur, pente de toiture,) de nature et couleur des matériaux définis dans le règlement.

ORGANISER L'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA PLAINE DE FRESNES

Orientations particulières

Etat actuel

. Situation : Le secteur se trouve à l'extrémité Nord-Ouest de la ville, en limite avec la commune de Fresnes.

. Accès et desserte : Les terrains sont accessibles depuis la rue Abel Poulin et la voie communale du Gué Fagot, parallèle à la Bièvre et située dans le prolongement de l'Avenue des platanes qui mène au centre ville.

. Paysage et environnement : Le paysage environnant est composé de jardins, des abords boisés du vallon de la Bièvre. Les terrains sont peu plantés. Ils sont limités au Nord par quelques constructions qui bordent la route de Fresnes.

. Parcellaire : Le parcellaire agricole fait se juxtaposer des parcelles de grandes dimensions et des parcelles en lanière. Il reste, en l'état d'abandon prononcé, une partie de l'ancien circuit de voitures « Bellevue » qui accueillait jusqu'en 1984 les installations pour les « 3 heures de Contres » des plus vieilles automobiles.

Conclusion

Concernant la structure générale de l'état actuel, il faut remarquer :

- Des potentialités d'accès au centre ville par des liaisons anciennes,
- La proximité du réseau d'assainissement existant et du futur collecteur de Bellevue.

Projet d'urbanisation (illustration : schéma de secteur)



Ce secteur est classé en zone AU dans le projet de PLU. Il convient d'y privilégier un développement qui permette de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble de maisons individuelles. L'enjeu est de s'assurer que la conception, puis la construction de cet ensemble (voirie de liaison, de desserte, réseau d'assainissement, espace public,

constructions...) se feront en tenant compte des options environnementales, bases d'un aménagement durable du quartier.

Il s'agit d'en appuyer la conception d'une part, sur le renforcement paysager des abords de « la trame verte » du vallon de la Bièvre et par des plantations à créer afin de protéger les futures habitations de la zone artisanale proche.

Principes d'aménagement

. Schéma de voiries internes : Penser l'organisation des voies de façon à varier les types de voirie pour mieux identifier le secteur :

De nouvelles voies doivent être aménagées pour une desserte rationnelle des lots à créer. Il s'agit de veiller à respecter la morphologie du site, le découpage parcellaire existant, de limiter les travaux de terrassement qui modifient à la fois la nature des sols, le micro relief et de manière générale, l'équilibre de l'écosystème en place.

Un maillage de voiries est indispensable pour éviter les « culs-de-sac », trop fréquents dans ce type d'aménagement.

. Paysage et environnement : Organiser l'aménagement du secteur pour créer une ambiance paysagère agréable ouverte sur la vallée de la Bièvre et s'appuyant sur les boisements existants de « Belle-Vue ».

Organiser les plantations à l'intérieur des espaces privés et en limite de parcelle, et la plantation de haies le long des voies.

. Parcellaire : Permettre un découpage de parcelles flexibles.

Veiller à l'intégration architecturale, paysagère, environnementale et urbanistique des nouvelles constructions afin de réduire les risques d'impacts négatifs des aménagements sur le voisinage.

Principes architecturaux

Le choix d'un parti architectural lié à un mode de réalisation reste essentiel. La maison d'inspiration solonote, la maison contemporaine dont l'écriture, les matériaux et l'organisation reflètent les tendances de notre culture représentent des orientations stylistiques fondamentales qui ont leurs propres limites et suscitent une démarche spécifique pour leur construction en dehors du pastiche et des confusions de genre.

Tout projet devra apporter une réponse urbaine et architecturale qui tienne compte de la situation et de la géométrie du terrain.

Les devantures de commerce et enseignes, les clôtures et les constructions respecteront les prescriptions de gabarit (hauteur, pente de toiture,) de nature et couleur des matériaux définis dans le règlement.

ORGANISER L'AMENAGEMENT DU SECTEUR GRILLE-MIDI

Orientations particulières

Etat actuel

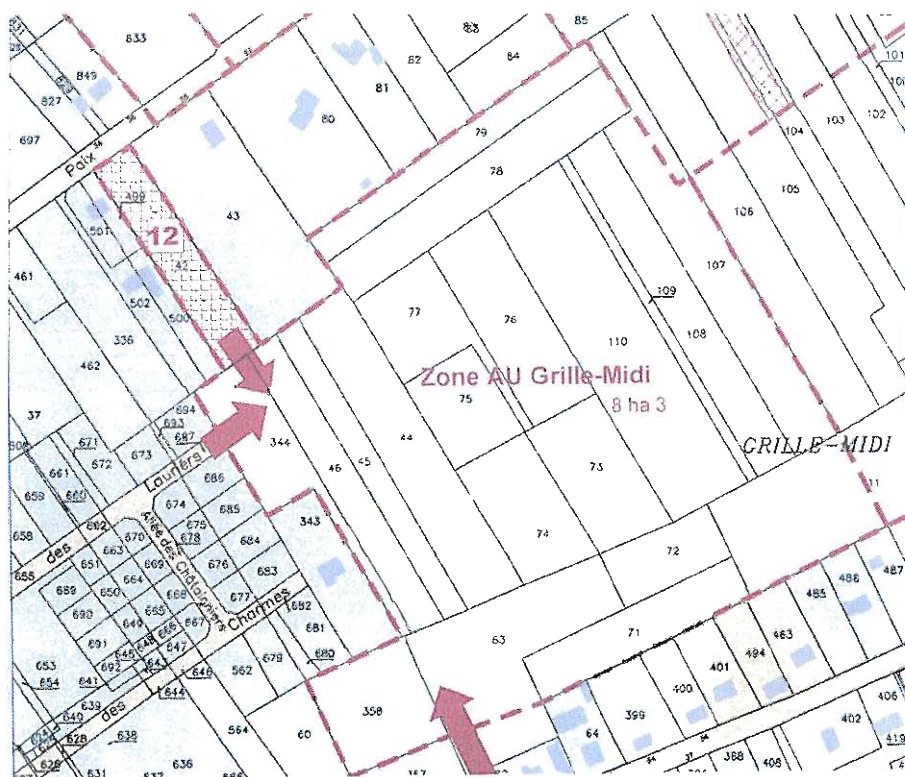
- . Situation : Le secteur se trouve à l'extrémité Nord-Est de la ville.
- . Accès et desserte : Les terrains situés dans le prolongement d'un lotissement récent, sont accessibles depuis l'avenue de la Paix qui mène au centre ville et de la route de Romorantin parallèle au vallon de la Bièvre.
- . Paysage et environnement : Des constructions sont implantées en bordure des voies qui bordent le site. Le paysage environnant est composé de parcelles agricoles orientées sur un versant sud et le vallon de la Bièvre. Les terrains sont peu plantés. Ils sont limités à l'ouest par quelques constructions d'un lotissement récent.
- . Parcellaire : Le parcellaire agricole fait se juxtaposer des parcelles de grandes dimensions et des parcelles en lanière orientées selon la pente.

Conclusion

Concernant la structure générale de l'état actuel, il faut remarquer :

- Des potentialités d'accès au centre ville,
- La proximité du réseau d'assainissement existant.

Projet d'urbanisation (illustration : schéma de secteur)



Ce secteur est classé en zone AU dans le projet de PLU. Il convient d'y privilégier un développement qui permette de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble de maisons individuelles. L'enjeu est de s'assurer que la conception, puis la construction de cet ensemble (voirie de liaison, de desserte, réseau d'assainissement, espace public, constructions...) se feront en tenant compte des options environnementales, bases d'un aménagement durable du quartier.

Il s'agit d'en appuyer la conception d'une part, sur le renforcement paysager du parcellaire existant par des plantations à créer et afin de protéger les futures habitations de la zone d'activité proche.

Principes d'aménagement

. Schéma de voiries internes : Penser l'organisation des voies de façon à varier les types de voirie pour mieux identifier le secteur :

De nouvelles voies doivent être aménagées pour une desserte rationnelle des lots à créer. Il s'agit de veiller à respecter la morphologie du site, le découpage parcellaire existant, de limiter les travaux de terrassement qui modifient à la fois la nature des sols, le micro relief et de manière générale, l'équilibre de l'écosystème en place.

Un maillage de voiries est indispensable pour éviter les « culs-de-sac », trop fréquents dans ce type d'aménagement.

. Paysage et environnement : Organiser l'aménagement du secteur pour créer une ambiance paysagère agréable ouverte sur la vallée de la Bièvre.
Organiser les plantations à l'intérieur des espaces privés et en limite de parcelle, et la plantation de haies le long des voies.

. Parcellaire : Permettre un découpage de parcelles flexibles.
Veiller à l'intégration architecturale, paysagère, environnementale et urbanistique des nouvelles constructions afin de réduire les risques d'impacts négatifs des aménagements sur le voisinage.

Principes architecturaux

Le choix d'un parti architectural lié à un mode de réalisation reste essentiel. La maison d'inspiration solonnote, la maison contemporaine dont l'écriture, les matériaux et l'organisation reflètent les tendances de notre culture représentent des orientations stylistiques fondamentales qui ont leurs propres limites et suscitent une démarche spécifique pour leur construction en dehors du pastiche et des confusions de genre. Tout projet devra apporter une réponse urbaine et architecturale qui tienne compte de la situation et de la géométrie du terrain. Les devantures de commerce et enseignes, les clôtures et les constructions respecteront les prescriptions de gabarit (hauteur, pente de toiture,) de nature et couleur des matériaux définis dans le règlement.

ORGANISER L'AMENAGEMENT DU SECTEUR GRAND LAUNAY

Orientations particulières

Etat actuel

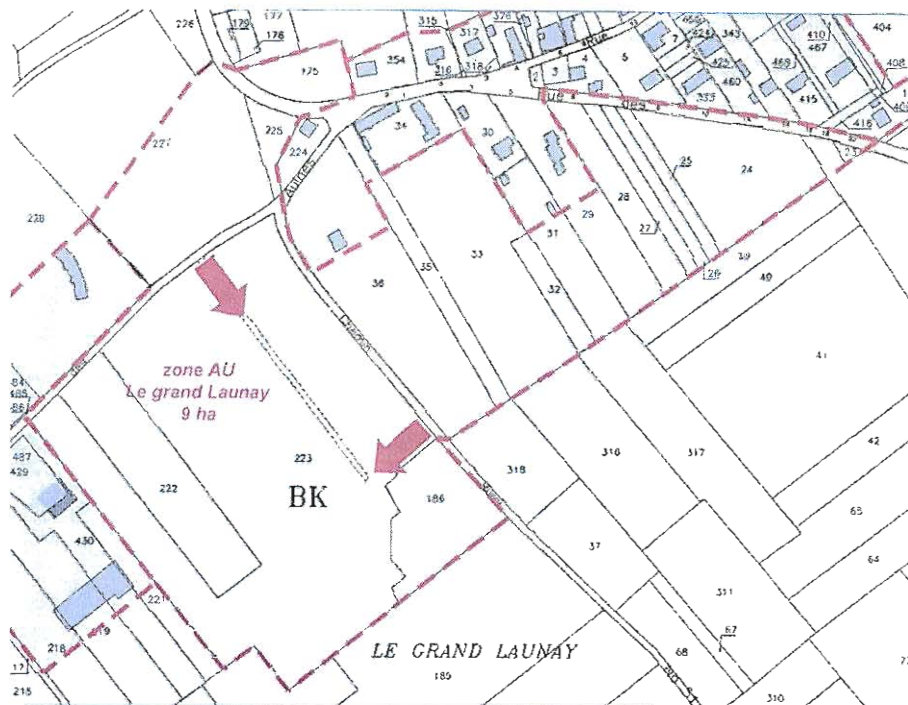
- . Situation : Le secteur se trouve à l'extrémité Sud-Est de la ville.
- . Accès et desserte : Les terrains sont accessibles par la route de Launay qui traverse le vallon de la Bièvre et depuis la route de Selles.
- . Paysage et environnement : Paysage ouvert.
- . Parcellaire : Le parcellaire agricole fait se juxtaposer des parcelles de grandes dimensions.

Conclusion

Concernant la structure générale de l'état actuel, il faut remarquer :

- La proximité du réseau d'assainissement existant.

Projet d'urbanisation (illustration : schéma de secteur)



Ce secteur est classé en zone AU dans le projet de PLU. Il convient d'y privilégier un développement qui permette de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble de maisons individuelles. L'enjeu est de s'assurer que la conception, puis la construction de cet ensemble (voirie de liaison, de desserte, réseau d'assainissement, espace public, constructions...) se feront en tenant compte des options environnementales, bases d'un aménagement durable du quartier.

Il s'agit d'en appuyer la conception d'une part, sur le renforcement paysager du parcellaire existant par des plantations à créer.

Principes d'aménagement

. Schéma de voiries internes : De nouvelles voies doivent être aménagées pour une desserte rationnelle des lots à créer.

Penser l'organisation des voies de façon à varier les types de voirie pour mieux identifier le secteur.

Il s'agit de veiller à respecter la morphologie du site, le découpage parcellaire existant, de limiter les travaux de terrassement qui modifient à la fois la nature des sols, le micro relief et de manière générale, l'équilibre de l'écosystème en place.

Un maillage de voiries est indispensable pour éviter les « culs-de-sac », trop fréquents dans ce type d'aménagement.

. Paysage et environnement : Organiser l'aménagement du secteur pour créer une ambiance paysagère agréable ouverte sur la vallée de la Bièvre.

Organiser les plantations à l'intérieur des espaces privés et en limite de parcelle, et la plantation de haies le long des voies.

. Parcellaire : Permettre un découpage de parcelles flexibles.

Veiller à l'intégration architecturale, paysagère, environnementale et urbanistique des nouvelles constructions afin de réduire les risques d'impacts négatifs des aménagements sur le voisinage.

Principes architecturaux

Le choix d'un parti architectural lié à un mode de réalisation reste essentiel. La maison d'inspiration solonote, la maison contemporaine dont l'écriture, les matériaux et l'organisation reflètent les tendances de notre culture représentent des orientations stylistiques fondamentales qui ont leurs propres limites et suscitent une démarche spécifique pour leur construction en dehors du pastiche et des confusions de genre.

Tout projet devra apporter une réponse urbaine et architecturale qui tienne compte de la situation et de la géométrie du terrain.

Les devantures de commerce et enseignes, les clôtures et les constructions respecteront les prescriptions de gabarit (hauteur, pente de toiture,) de nature et couleur des matériaux définis dans le règlement.

INFORMATION PORTANT SUR UNE AIRE D'ACCUEIL POUR LES GENS DU VOYAGE :

Conformément au schéma d'accueil des gens du voyage, une aire d'accueil familiale satellite est prévue dans le secteur de CONTRES.

Le choix du terrain est en cours et pourrait se situer au lieu dit « Moulins »

