

## Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection  
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat  
compétente en matière d'environnement*

**Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative**

Cadre réservé à l'administration		
Date de réception	Dossier complet le	N° d'enregistrement

### 1. Intitulé du projet

AMÉNAGEMENT D'UNE VOIE NOUVELLE ROUTE DE  
CHEVERNY - LIEU DIT «DOULAIN» - VILLE DE CONTRES  
DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER

### 2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

#### 2.1 Personne physique

Nom  Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale

RCS / SIRET  Forme juridique

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

### 3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
6-d	Création d'une route de longueur de 340 mètres.

### 4. Caractéristiques générales du projet

**Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire**

#### 4.1 Nature du projet

Création d'une route de largeur 6,20 mètres  
aux fossés, espaces verts et cheminement piétons  
cycles sur une largeur d'emprise totale  
de 14 mètres.

#### 4.2 Objectifs du projet

Desserte sécurisée du futur pôle  
Agro Alimentaire

#### 4.3 Décrivez sommairement le projet 4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux sont prévus pour une durée de 3 mois décomposés de la façon suivante:

- nettoyage et débroussaillage du terrain
- terrassement
- passage des réseaux d'assainissement EU et fossés EP
- passage des réseaux divers
- structure de la voirie dimensionnée pour 200 poids lourds/jour
- revêtements définitifs
- signalisation horizontales et verticales
- plantations

#### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le trafic, à terme, sera augmenté d'environ 200 voitures/jour

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
L'empise du projet représente une surface totale de	6200 m <sup>2</sup>
Surface comprise étanche	2800 m <sup>2</sup>
Largeur voirie	6,20 m
Longueur voirie	340 m

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Les Duyeres  
41700  
CONTRES

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" \_\_\_ Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" \_\_\_

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° :

Point de départ :

Long. 1° 26' 23" E Lat. 47° 26' 15" N

Point d'arrivée :

Long. 1° 26' 38" E Lat. 47° 26' 10" N

Communes traversées :

CONTRES

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui  Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui  Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui  Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

Zone agro alimentaire ayant fait l'objet d'un dossier de révision simplifiée du PLU.

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Friche, culture, potager

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui  Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :  
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

PLU de Contres Approuvé le 24/02/2005 et ayant fait l'objet d'une révision simplifiée le 22/01/2013 (révision simplifiée intégrant notamment ce projet)

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui  Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site Internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	X	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	X	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	X	
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	X	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	X	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	X	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	X	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	X	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	X	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il **susceptible** d'avoir les incidences suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<b>Ressources</b>	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	9
<b>Risques et nuisances</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	X	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	X	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	X	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	X	
<b>Commodités de voisinage</b>	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	X	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	X	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	X	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	X	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	X	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	X	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eclairage public
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Culture

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui

Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui

Non

Si oui, décrivez lesquels :

#### 7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Ce projet de voie nouvelle ayant été intégré dans le dossier de révision simplifiée du PLU et ayant reçu l'avis favorable des services du Conseil Général du point de vue sécurité routière, il ne semble pas nécessaire qu'il fasse l'objet d'une étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publiée</b> ;	<input type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	X
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	X
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	X
5	<b>Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42°</b> : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	X

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Dossier de révision simplifiée du PLU

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

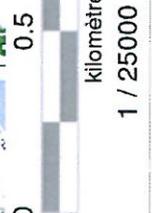
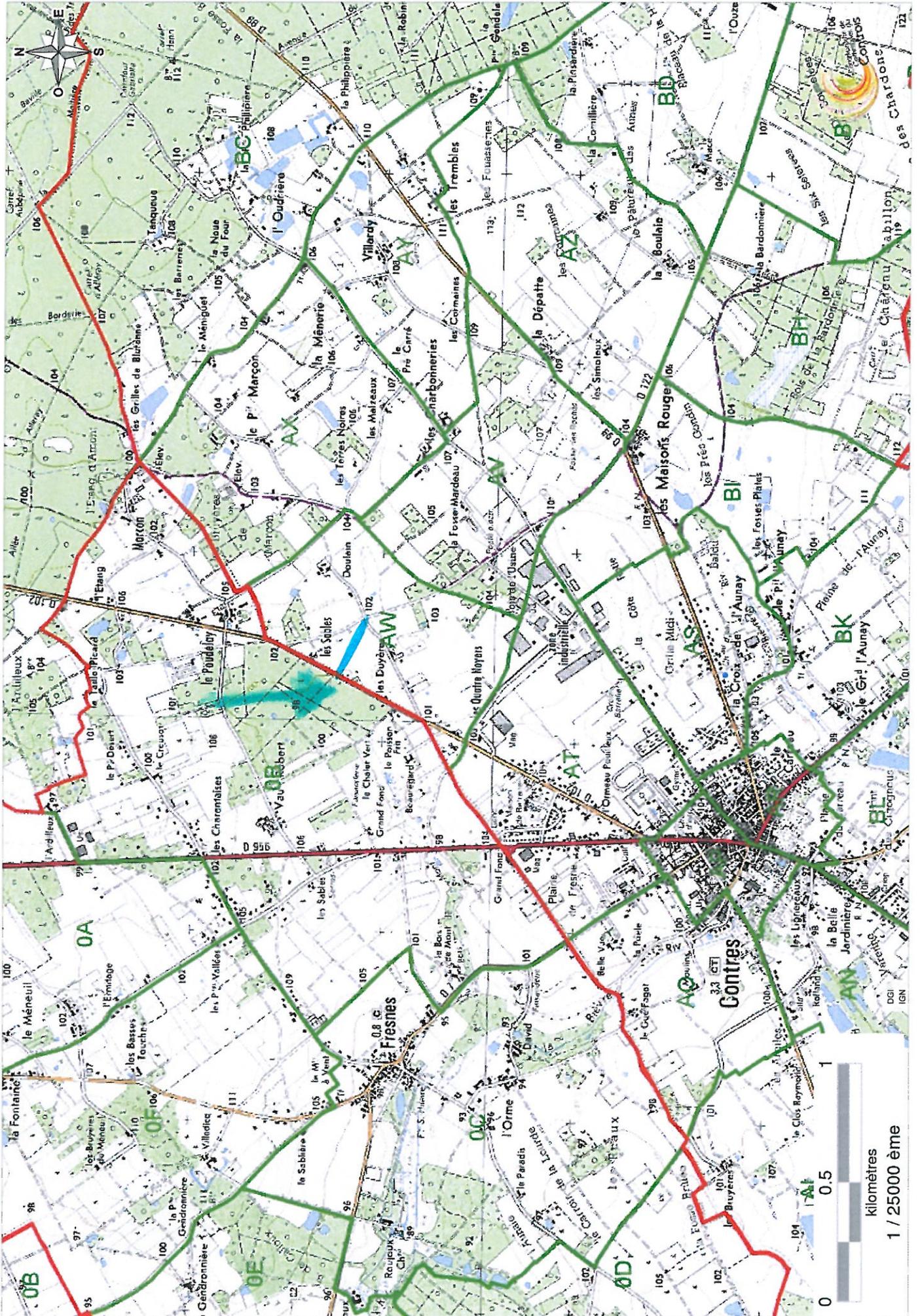
Fait à

Contres

le,

16 Octobre 2013.

Signature

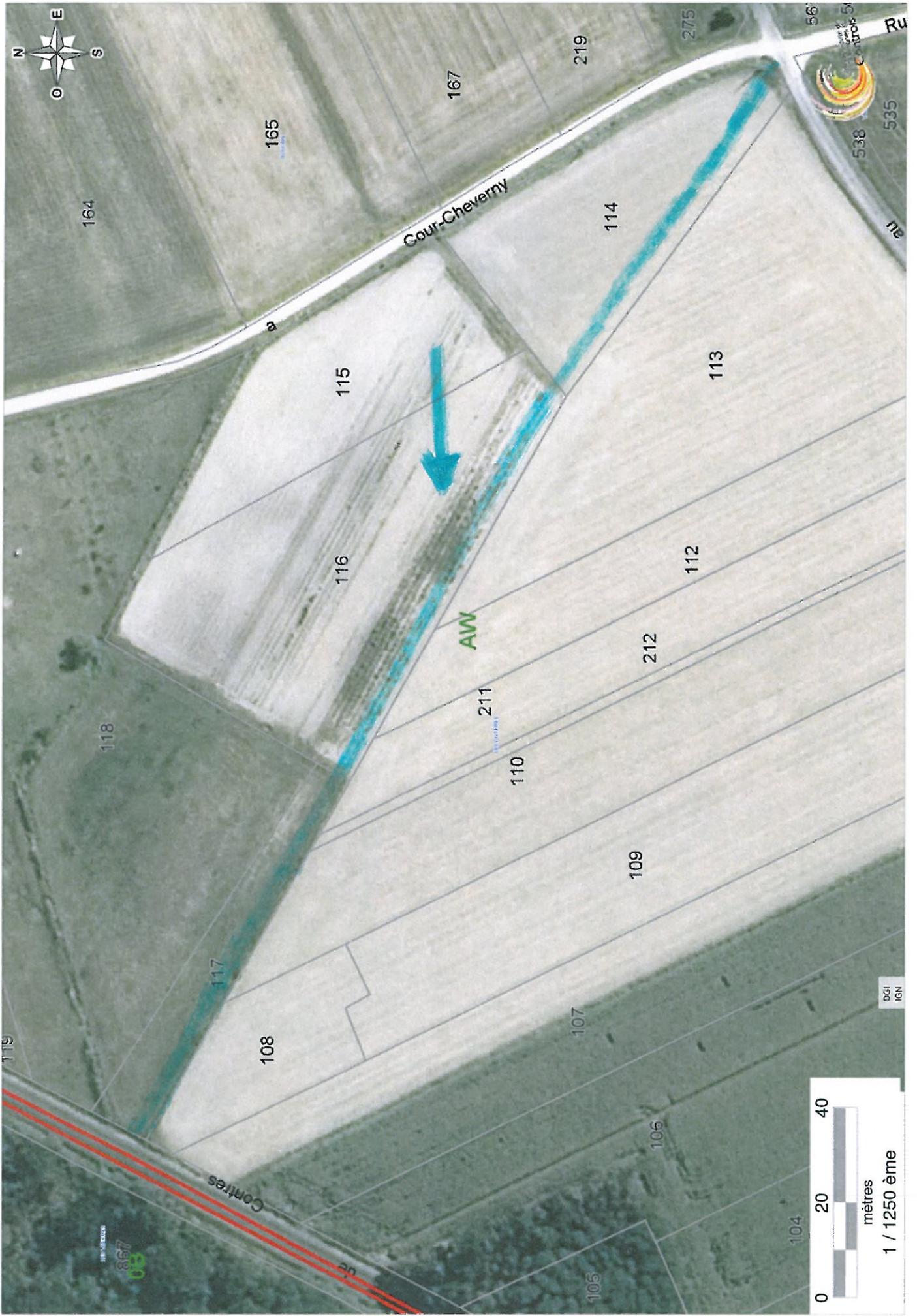


kilomètres  
1 / 25000 ème

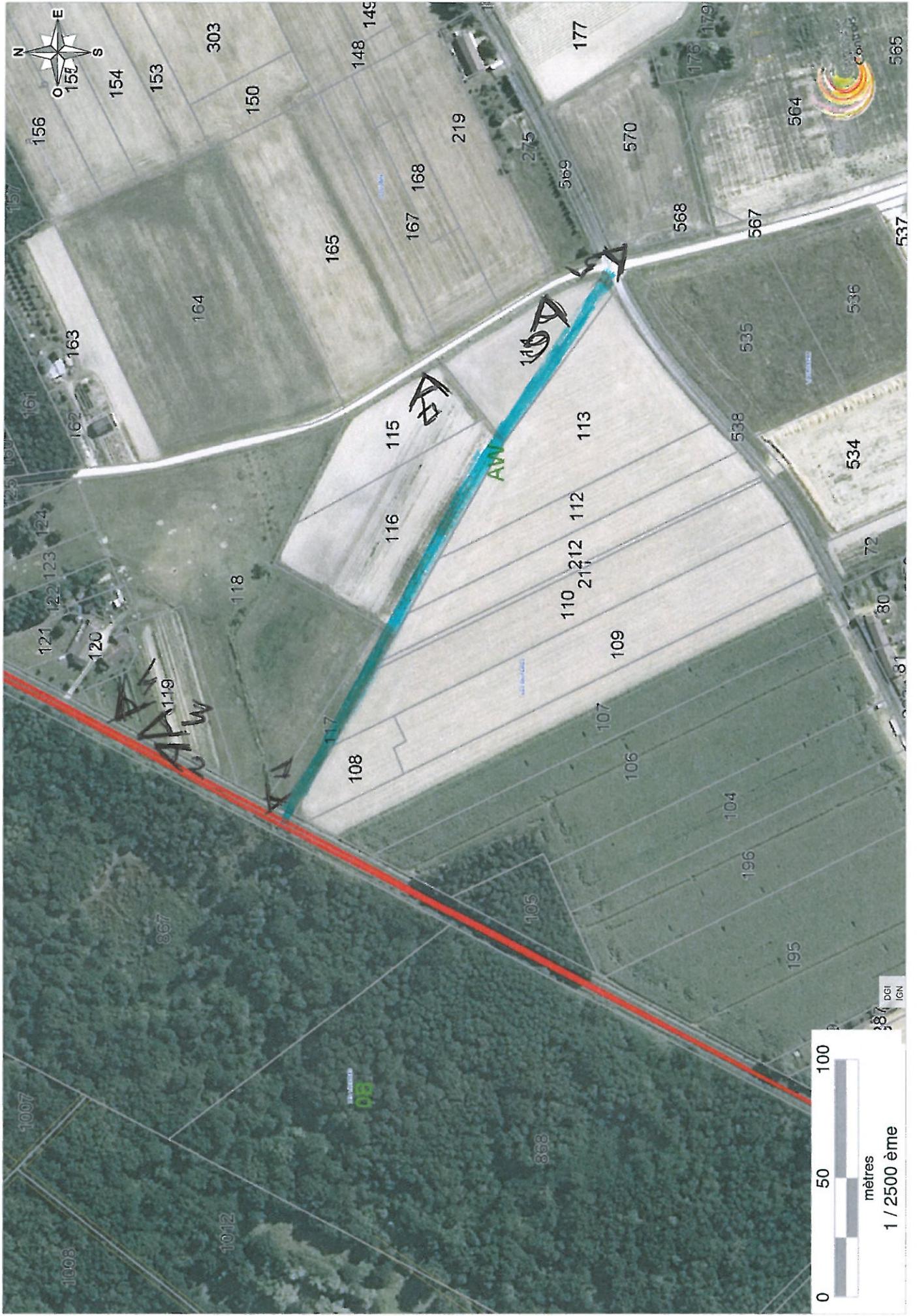








Voie Nouvelle





1



2



3

4





5



6

7



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CONTROIS

ZI des Barreliers - 15A rue des Entrepreneurs

41700 CONTRES

Tél. : 02.54.79.53.22

Fax : 02.54.79.00.52



Aff. 00389

DEPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER  
VILLE DE CONTRES



AVANT-PROJET  
AMENAGEMENT D'UNE VOIE NOUVELLE  
DANS LA ZONE INDUSTRIELLE  
PLAN GENERAL



111-113, rue du Rempart

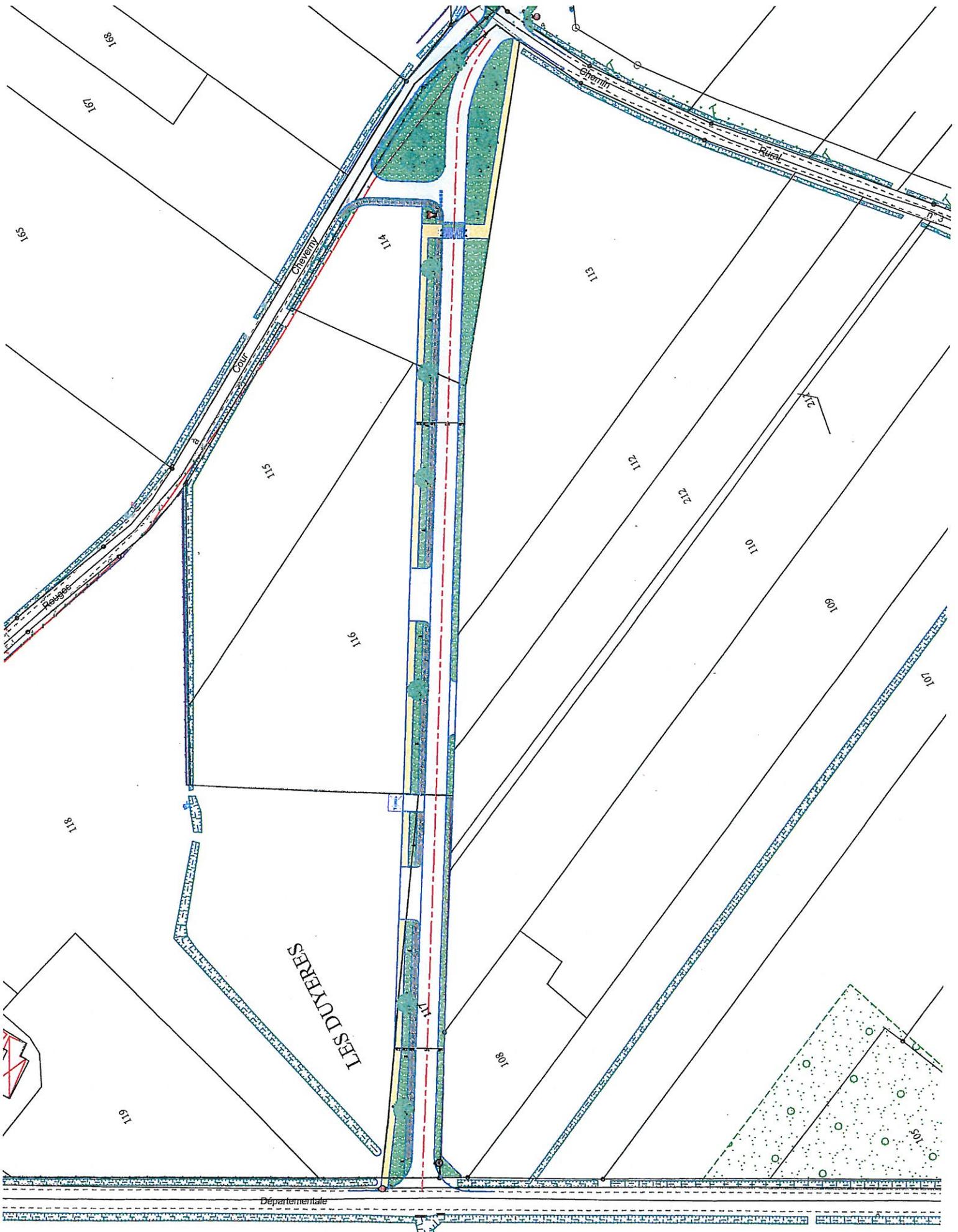
37000 TOURS

Tél. : 02.47.70.22.00

Fax : 02.47.20.20.01

astec@astec-be.fr

IND	DATE	MODIFICATIONS	DESSINATEUR	DATE : JUILLET 2013
0	30-07-2013	Première diffusion	GHM	ECHELLE : 1/1500
				FICHER : AVP-A-BL-Voie nouvelle-CONTRES.dwg
				AVP 005
				0



168

167

165

114

113

115

112

242

110

109

107

116

118

LES DUYRES

108

117

119

105

Départementale

Rural

Stremm

Chèvrerie

Cour

Reveres



COMMUNE DE CONTRES

# PLAN LOCAL D'URBANISME

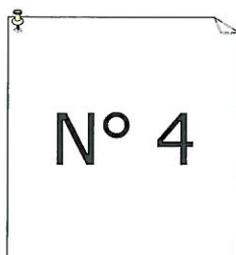
Approuvé le 24 février 2005

Révision simplifiée n°1 approuvée le 28 juin 2006

## Révision simplifiée n° 2

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

---



## EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE (RÈGLEMENT GRAPHIQUE)

Zones N, AUi

---

Vu pour être annexé à l'arrêté du  
Maire

en date du

mettant à l'enquête publique le  
projet de révision simplifiée n°2 du  
PLU.

Le Maire,

9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL

Téléphone : 02 47 95 57 06

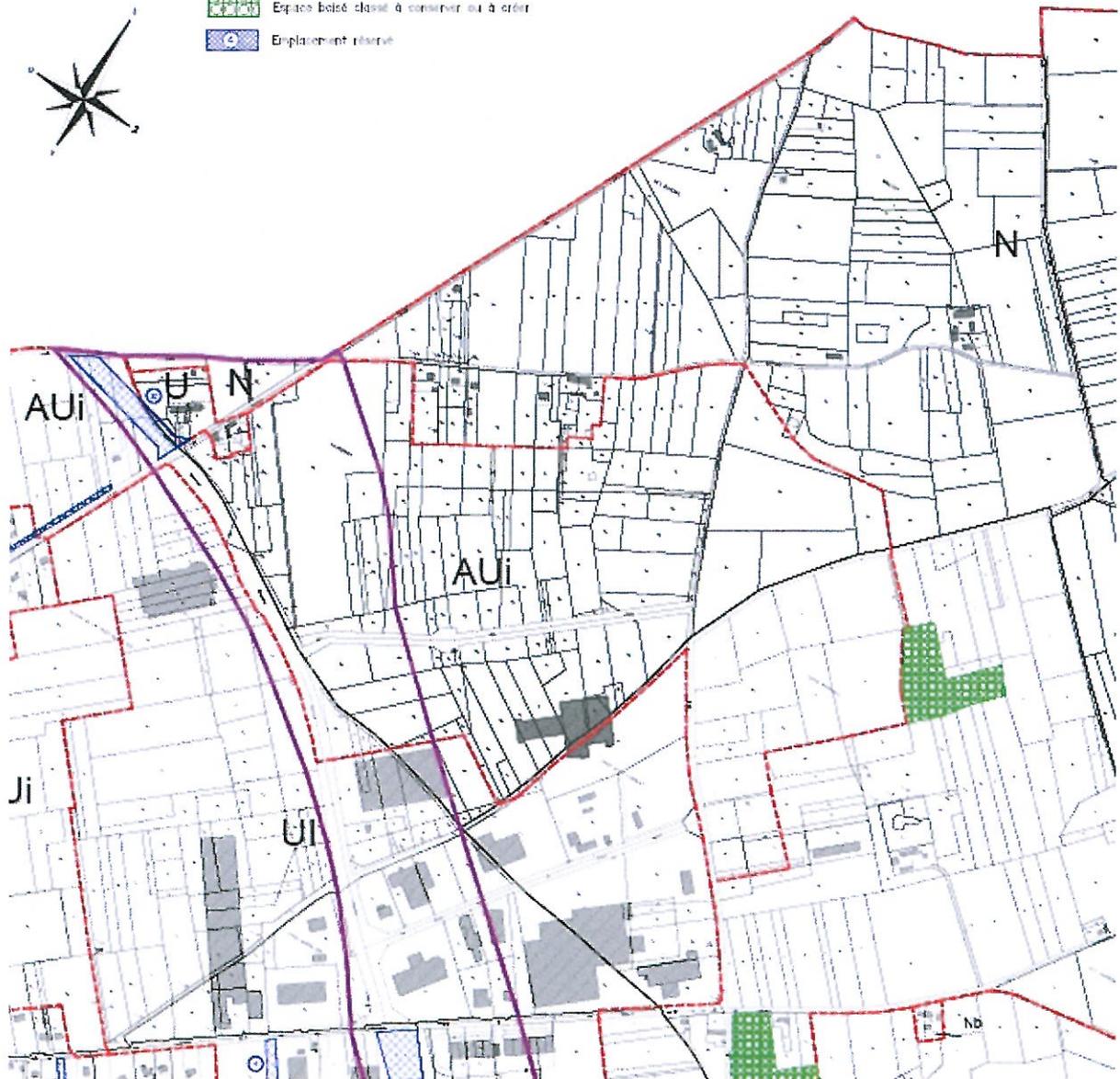
Télécopie : 02 47 95 57 16

Courriel : urban-ism@wanadoo.fr

## AVANT MODIFICATION

### LEGENDE

- U Zone d'habitat individuel en priorité à l'habitat, accueillant également les activités et équipements qui en sont le complément normal.
  - Ui Secteur réservé aux activités.
  - AU Zone d'urbaniser à court ou moyen terme.
  - AUi Secteur réservé aux activités.
  - 2AU Zone d'urbaniser à long terme.
  - A Zone agricole protégée.
  - N Zone naturelle protégée.
  - Nb Secteur correspondant à des "écarts" bâtis au sein desquels certaines constructions sont autorisées.
  - Nc Secteur au sein duquel l'exploitation des carrières est autorisée.
- 
- Fuseau de passage déviation
  - Espace boisé classé à conserver ou à créer
  - Emplacement réservé

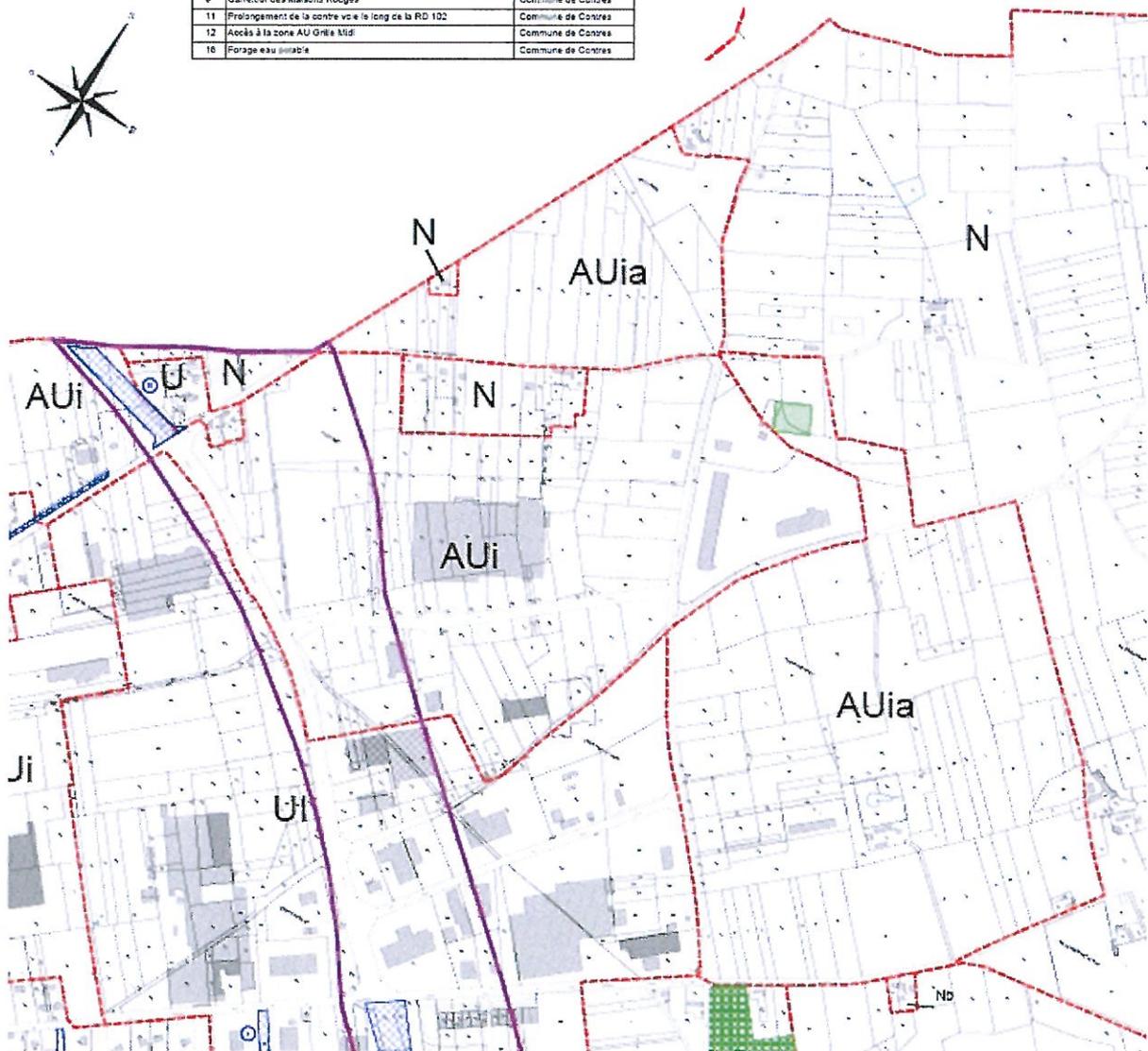


# APRES MODIFICATION

## LEGENDE

- U Zone agglomérée affectée en priorité à l'habitat; accueillant également les activités et équipements qui en sont le complément normal
- Ui Secteur réservé aux activités
- AU Zone à urbaniser à court ou moyen terme
- AUi Secteur réservé aux activités
- AUia Sous-secteur réservé au pôle agroalimentaire "Agroparc"
- 2AU Zone à urbaniser à long terme.
- A Zone agricole protégée
- N Zone naturelle protégée.
- Nb Secteur correspondant à des "écarts" bâtis au sein desquels certaines constructions sont autorisées
- Nc Secteur au sein duquel l'exploitation des carrières est autorisée
- Réseau de passage déviation
- Espace boisé classé à conserver ou à créer
- Secteur à protéger et à mettre en valeur pour des motifs écologiques (zone humide ou titre de l'article L. 125-1-5°7) ou Code de l'urbanisme: affectements et exhaussements interdits
- Emplacement réservé

N°	Nature	Bénéficiaire
1	Equipements de sports et de loisirs	Commune de Contres
2	Maison de retraite	Commune de Contres
4	Accès Avenue de la Paix (15m)	Commune de Contres
6	Carrefour des Maisons Rouges	Commune de Contres
11	Prolongement de la contre voie le long de la RD 102	Commune de Contres
12	Accès à la zone AU Grée Midi	Commune de Contres
16	Forage eau potable	Commune de Contres



**MODIFICATION DE L'ORIENTATION :  
ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DANS LES  
LIMITES DE SES STRUCTURES PAYSAGERES**

- Organiser l'aménagement du secteur de la Croix Barrelier

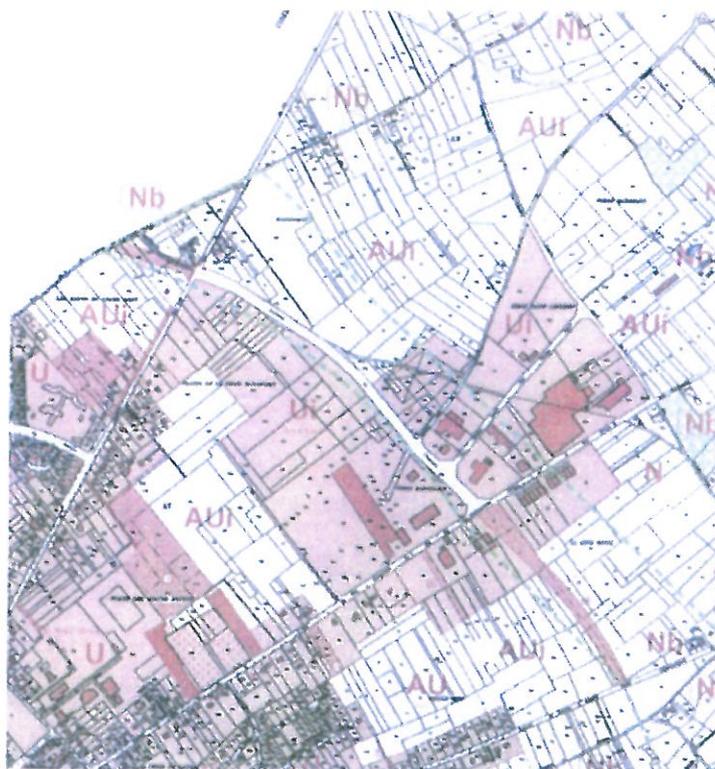
Lecture des modifications apportées :

En rouge, italique et souligné, les éléments ajoutés.

~~En rouge et barré~~, les éléments supprimés.

**AVANT MODIFICATION**

*Le projet d'urbanisation s'articule avec la zone d'activités économique existante afin de faciliter les échanges entre les activités diverses : travail, sports, habitat, commerces...*



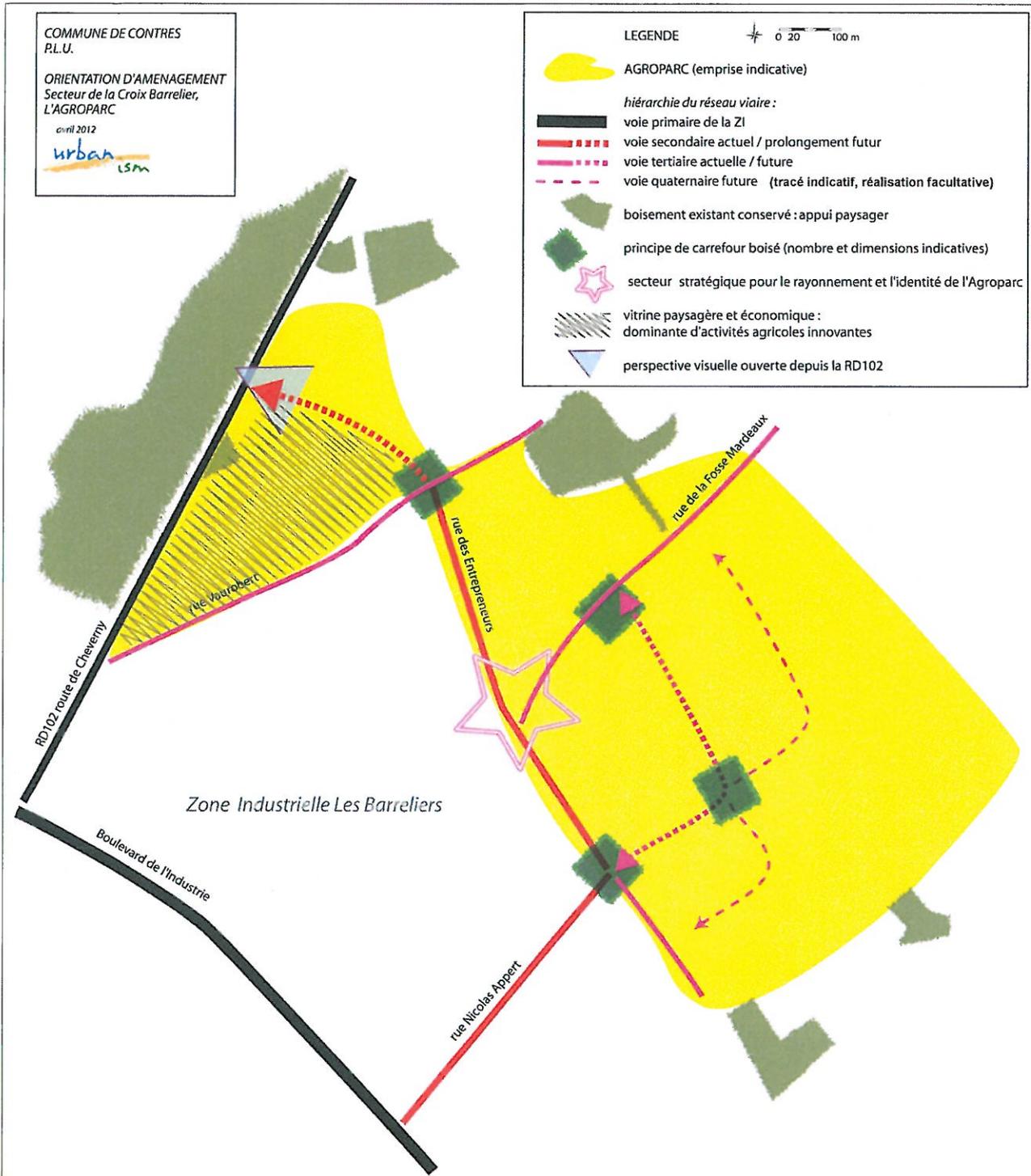
## APRES MODIFICATION

Ajout au texte et au plan actuels les éléments suivants :

### 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,

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

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

---



## RAPPORT DE PRÉSENTATION

Les raisons de la révision simplifiée n°2 du PLU

Les justifications de la révision simplifiée n°2 du PLU

L'objet de la révision simplifiée n°2 du PLU

L'évaluation des incidences de la révision simplifiée n°2 du PLU sur l'environnement

Vu pour être annexé à l'arrêté du Maire

en date du

mettant à l'enquête publique le projet de révision simplifiée n°2 du PLU.

Le Maire,

L'Evaluation environnementale Natura 2000

---



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

**LES RAISONS DE LA  
RÉVISION SIMPLIFIÉE  
N° 2 DU P.L.U.**

La commune de CONTRES a approuvé son P.L.U. par délibération en date du 24 février 2005.

Ce document a depuis fait l'objet d'une révision simplifiée (approuvée le 28 juin 2006) et de trois modifications.

Bien qu'ayant prescrit la révision générale du P.L.U. par délibération en date du 12 juillet 2011, le Conseil Municipal a prescrit une seconde révision simplifiée (25 janvier 2011) afin de permettre l'extension de la ZI des Barreliers et l'aménagement d'un pôle agro-industriel.

**Cette nouvelle révision simplifiée est motivée par la réalisation d'une opération, à caractère public, présentant un intérêt général notamment pour la commune de Contres, la communauté de communes du Controis et le département de Loir-et-Cher.**

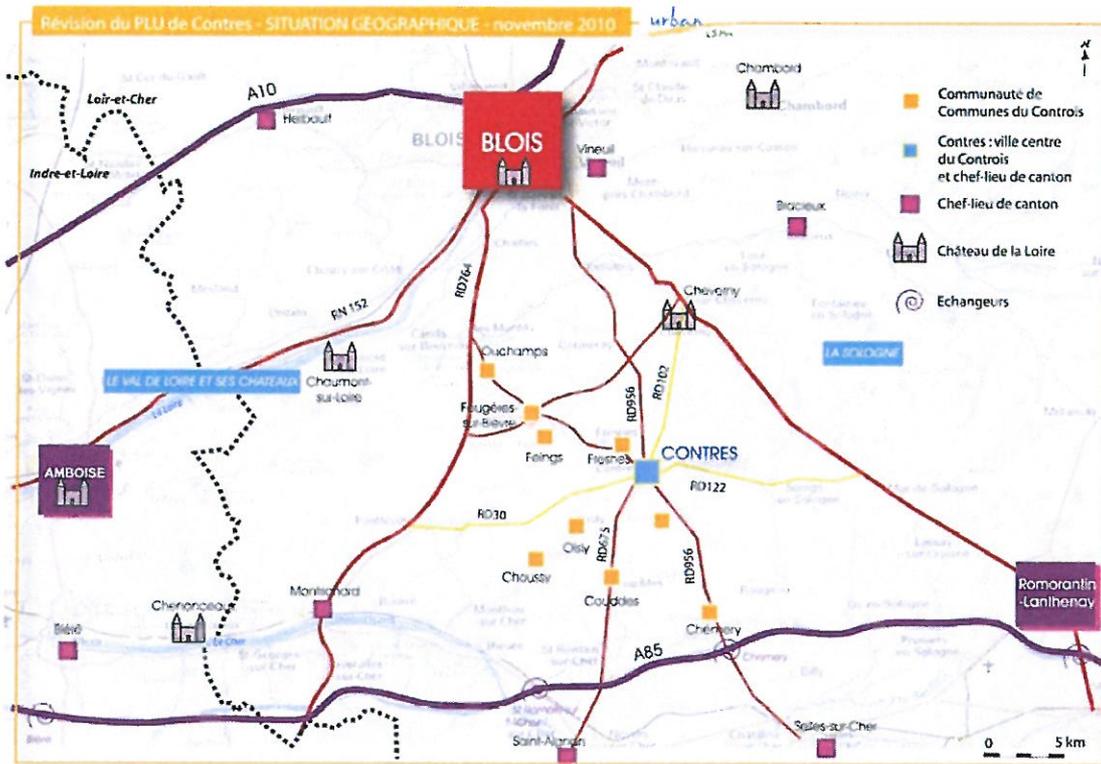
**La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées et le dossier de l'enquête publique doit être complété par une notice présentant l'opération d'intérêt général.**

**LES JUSTIFICATIONS DE  
LA RÉVISION  
SIMPLIFIÉE N° 2 DU  
P.L.U.**

**1/ La justification du besoin d'extension de la ZI des Barreliers**

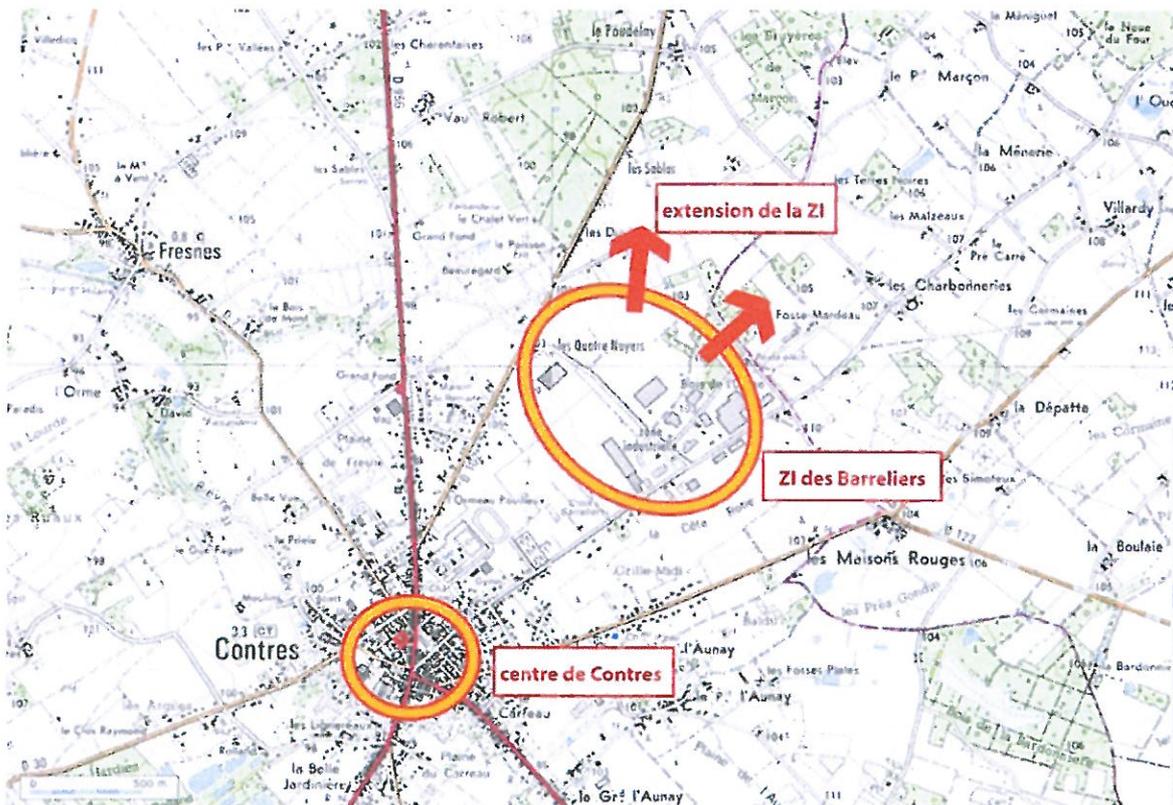
Créée en 1974, la ZI des Barreliers accueille 1 419 emplois répartis dans 69 entreprises. Elle couvre aujourd'hui une superficie totale de 141.8 ha pour 99.3 ha occupés, 1.7 ha disponibles équipés et 31.2 ha disponibles non équipés (source : plateforme PILOTE41 - Décembre 2010, complétée par la communauté de communes du Controis), dont :

- une dizaine d'hectares à l'ouest du boulevard de l'Industrie, à l'arrière des activités implantées au long de la rue de la Paix en direction de la rue de Romorantin (RD 122), dont la valorisation reste hypothétique compte tenu des contraintes archéologiques. Ces contraintes ont amené la communauté de communes et la commune de Contres à préciser le devenir de cet espace dans le cadre de l'actuelle révision générale du PLU,
- une dizaine d'hectares aux abords du carrefour giratoire du boulevard de l'Industrie et de la rue de Cheverny destinés préférentiellement à une vocation commerciale (équipement de la maison ou de la personne). Une réflexion est actuellement en cours, entre la commune et la Communauté de Communes du Controis, avec une dominante commerciale. Un investisseur a d'ailleurs été identifié. On retiendra également que sur une partie de cet espace (environ 6000 m<sup>2</sup>), la vocation économique s'est élargie à une vocation résidentielle (pour permettre la concrétisation d'un projet de logements pour la gendarmerie),
- S'étendant précédemment sur environ 9 ha, cette emprise a été réduite de 2,5 hectares qui viennent d'être vendus pour l'extension d'une entreprise de logistique.



Localisation de la ville de Contres au sein de la Communauté de Communes du Controis et par rapport au territoire du blaisois.

Localisation du projet d'extension de la ZI des Barreliers.



En partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, le Conseil Général et la Chambre d'Agriculture, la Communauté de Communes du Controis souhaite conforter la vocation agroalimentaire et industrielle de la ZI des Barreliers (Groupe St-Michel, Conserves du Blaisois, Marco Polo Foods, ...) par l'aménagement d'un technopole agroalimentaire.

L'ampleur de ce projet requiert des surfaces qui ne peuvent être satisfaites au sein de l'enveloppe actuelle de la ZI, d'où la nécessité de recourir à une extension d'environ 45 hectares. Le rythme de commercialisation envisagé est d'un peu moins de 3ha par an en moyenne annuelle, sur une durée de 12 ans pour environ 34,5 ha cessibles.

La nécessité d'extension foncière de la ZI des Barreliers demeure pertinente à l'échelle du Loir-et-Cher pour au moins deux raisons.

Premièrement, il convient de bien différencier la vocation et le rayonnement des zones d'activités dans l'offre départementale.

Si les 181 ZA du Loir-et-Cher et leurs 3 100 hectares environ ont un taux d'occupation de plus de 60%, dégageant ainsi un potentiel de 323 hectares libres équipés plus 690 hectares libres non équipés, il importe de préciser qu'elles correspondent à des secteurs d'activités différents : agriculture, industrie, construction, commerce, services.

On note aussi une multiplicité de petites zones, non spécialisées, dont le rayonnement reste souvent limité au territoire intercommunal et qui répond à un besoin de proximité pour l'économie résidentielle (prédominance des artisans locaux).

Pour sa part, la ZI des Barreliers enregistre un taux d'occupation de 68% (en incluant la zone AU<sub>i</sub> du P.L.U. en vigueur), et un rythme de commercialisation supérieur à la moyenne départementale (environ 2,5% /an pour la ZI des Barreliers et 1,8% /an sur le Loir-et-Cher de la superficie totale commercialisée, en moyenne entre 2001 et 2011).

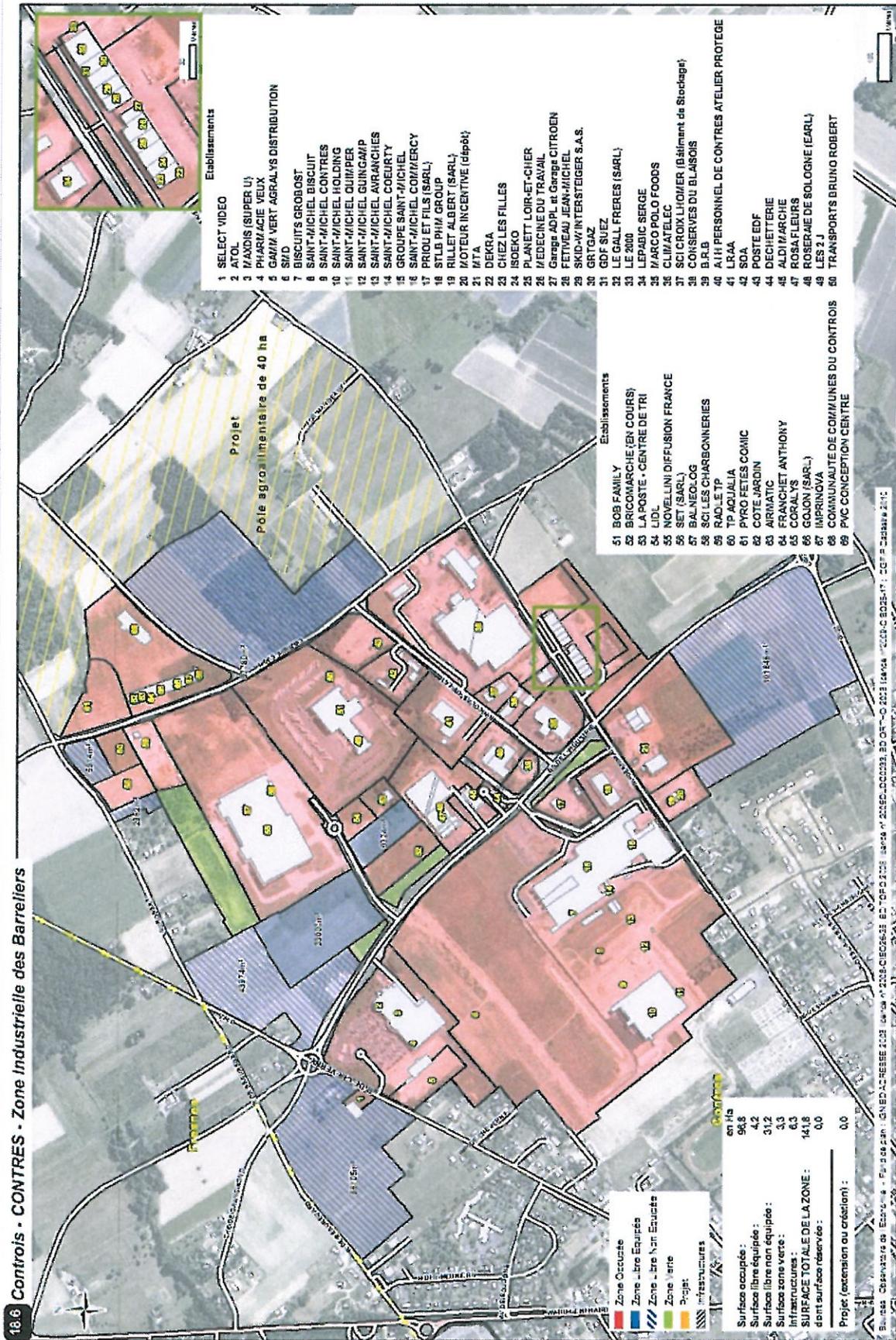
De plus, elle accueille des entreprises d'envergure nationale (Groupe St-Michel, Conserves du Blaisois, Marco Polo Foods) avec sinon une spécialisation au moins une identité reconnue sur la filière agroindustrielle.

(sources : pilote41, la plateforme de l'information territoriale du Loir-et-Cher. 2011).

Secondement, cette filière agroindustrielle constitue aujourd'hui un moteur économique pour Contres dont l'impact départemental apparaît avéré.

2<sup>ème</sup> région de production française mais 12<sup>ème</sup> région agroalimentaire, la région Centre souffre d'un déficit d'infrastructures agroindustrielles pour valoriser sur place sa production.

Le Loir-et-Cher se positionne à l'échelon régional en deuxième département agroalimentaire pour ses effectifs.



Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher - informations issues de la plate-forme PILOTE41 - Décembre 2010

C'est dans ce contexte à enjeu économique et social fort que la Chambre de Commerce et d'Industrie, le Conseil Général, la Chambre d'Agriculture, la Communauté de Communes du Controis et la commune de Contres ont fait naître le projet d'Agroparc pour une stratégie pluriannuelle de développement économique ciblée sur les synergies entre production agricole et agro-industrie.

#### La composante hôtelière du projet

Le projet d'Agroparc comprend un projet d'hôtellerie dont l'emplacement identifié se situe le long de la route de Cheverny, au nord du prolongement futur de la rue des Entrepreneurs. Compte-tenu de sa visibilité touristique et économique, cette position apparaît stratégique et semble répondre idéalement aux attentes des groupes hôteliers.

L'intérêt de prévoir l'implantation d'un nouvel hôtel est apparu déterminant à l'échelle du territoire du controis et même plus largement à l'échelle du sud de l'agglomération blésoise, pour pallier au déficit constaté en offre de chambres. En effet, sur la commune, on compte un seul hôtel, l'hôtel de France (rue Pierre-Henri Mauger, dans la ville) qui propose une vingtaine de chambres. L'offre d'hébergement est par ailleurs complétée par des chambres d'hôtes (une sur Contres et plusieurs sur les communes voisines), dont la capacité d'accueil reste limitée à quelques lits. Or autour des deux équipements moteurs du département que sont le zoo de Bauval et le château de Cheverny, un vrai déficit est constaté pour une offre de proximité d'un hôtel d'une cinquantaine de chambres ayant la capacité d'accueillir un car de tourisme.

La Communauté de communes du Controis et la Chambre de Commerce et d'Industrie ont donc affirmé la volonté d'accompagner la création d'un nouvel établissement hôtelier d'une telle capacité d'accueil, qui soutiendra le développement économique touristique mais également industriel. La clientèle visée pour cet établissement qui s'implanterait sur l'Agroparc est double : une clientèle touristique en réponse au potentiel patrimonial et de loisirs du Val de Loire et de la vallée du Cher et une clientèle d'affaires liée notamment à la ZI (besoin aujourd'hui non satisfait pour les commerciaux de ces entreprises).

Deux groupes hôteliers ont dorénavant et déjà manifesté leur intérêt pour le site envisagé.

Par ailleurs, la composante hôtelière de l'Agroparc pourrait s'étoffer d'une activité professionnelle de formation dont la synergie avec l'hôtel apparaît prometteuse. Une entreprise déjà implantée sur la ZI étudie actuellement, en plus de son activité, la réalisation d'une structure de formation professionnelle en restauration qui pourrait notamment utiliser les produits locaux.

Le besoin d'extension foncière de la ZI pour environ 45 hectares se justifie en outre par les points suivants :

- Le projet ne vient pas soustraire 45 hectares à l'activité agricole, puisqu'une enclave agricole d'environ 7,5 hectares sera préservée au sein de l'Agroparc pour la préservation d'activités agricoles et pour la démonstration de pratiques innovantes écoresponsables ou en lien avec le public.
- La capacité de densification à l'intérieur de l'emprise actuelle de la ZI, si elle paraît intéressante d'un point de vue du resserrement urbain, reste cependant extrêmement faible sur le plan de sa faisabilité foncière et du maintien du tissu économique. Jusqu'à aujourd'hui, on n'a observé aucune vente de privé à privé sur une partie non utilisée de parcelle qui aurait permis de s'inscrire dans une démarche de densification bâtie et de densité d'entreprises à l'hectare. Les espaces qui apparaissent non utilisés, c'est-à-dire ceux restants une fois soustraites les emprises bâties et les emprises liées à la circulation, au stationnement et au stockage, demeurent des espaces réserves pour d'éventuels besoins en extension qu'une croissance de l'entreprise rendrait nécessaire. En revanche, plusieurs exemples d'extension de l'espace productif sur ces réserves foncières ont été enregistrés depuis la création de la ZI.  
En dehors du renouvellement non maîtrisé du foncier et de l'immobilier d'activités, la démarche de densification doit prioritairement s'effectuer au moment du dimensionnement et de la vente des lots pour éviter les consommations excessives de foncier. Cette démarche est pleinement intégrée dans la stratégie de projet que porte le partenariat Communauté de communes / Chambre de commerce et d'Industrie / Conseil Général et Chambre d'Agriculture.  
Habituellement, on constate dans les différentes zones d'activités une répartition du foncier en trois parts relativement égales : 1/3 de surfaces construites, 1/3 de surface de voirie et 1/3 de surface d'espaces verts paysagers. Ici, la démarche de densité se traduira par un objectif d'1/2 de surfaces construites, 1/4 de surfaces de voiries et 1/4 de surfaces d'espaces verts paysagers.
- La volonté de dédier l'extension de la ZI à la création d'un pôle agro-industriel implique de ne pas disperser les parcelles de ce pôle au sein des fonciers restants ou pouvant muter sur la ZI actuelle. En effet, ce projet de développement économique repose sur sa capacité à s'identifier à un espace paysager donné, espace qui doit être lisible dans ses limites et dans ses fonctions.  
Au-delà des choix d'aménagement urbain et paysager qui seront pris, il incombera donc au rôle de commercialisation de l'Agroparc de réussir la distinction entre la ZI initiale des Barreliers qui conserve une vocation plus généraliste (des entreprises sans lien avec la filière agroalimentaire se sont implantées, par exemple autour de la logistique) et l'Agroparc qui affiche clairement une thématique agro-industrielle. Le potentiel foncier de la ZI actuelle permettra ainsi de pérenniser son dynamisme sans porter préjudice au

développement parallèle de l'Agroparc.

- Pour s'inscrire dans le paysage et ses pratiques agricoles, la délimitation de l'extension foncière s'est appuyée sur un certain nombre de boisements mais aussi de voies publiques qui en constitueront des limites franches : route de Cheverny à l'ouest, CR n°5 dit des Maisons-Rouges à Cour-Cheverny et CR n°6 dit des Charbonnières à Poudelet au nord et au nord-est, VC n°2 dit des Charbonneries à l'est.
- Une emprise d'environ 18 ha a déjà été identifiée à l'intérieur des 45 ha d'extension. Elle correspond à l'option prise par une entreprise déjà implantée sur la ZI et qui envisage de conforter son implantation sur Contres en accroissant sa production sur ce large foncier supplémentaire.  
De plus, un autre hectare fait actuellement l'objet d'un projet opérationnel pour l'implantation regroupée sur une parcelle unique de 4 PMI.

## **2/ La justification de la localisation de l'extension de la ZI des Barreliers**

En juillet 2010, la communauté de communes du Controis a décidé de confier à la Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher et à la SAFER du Centre la réalisation d'un diagnostic agricole et foncier, ayant pour objectif d'accompagner la collectivité dans le choix de la localisation de son projet, dans la connaissance du périmètre que celle-ci retiendra pour son projet et d'étudier la faisabilité de la maîtrise foncière du secteur retenu.

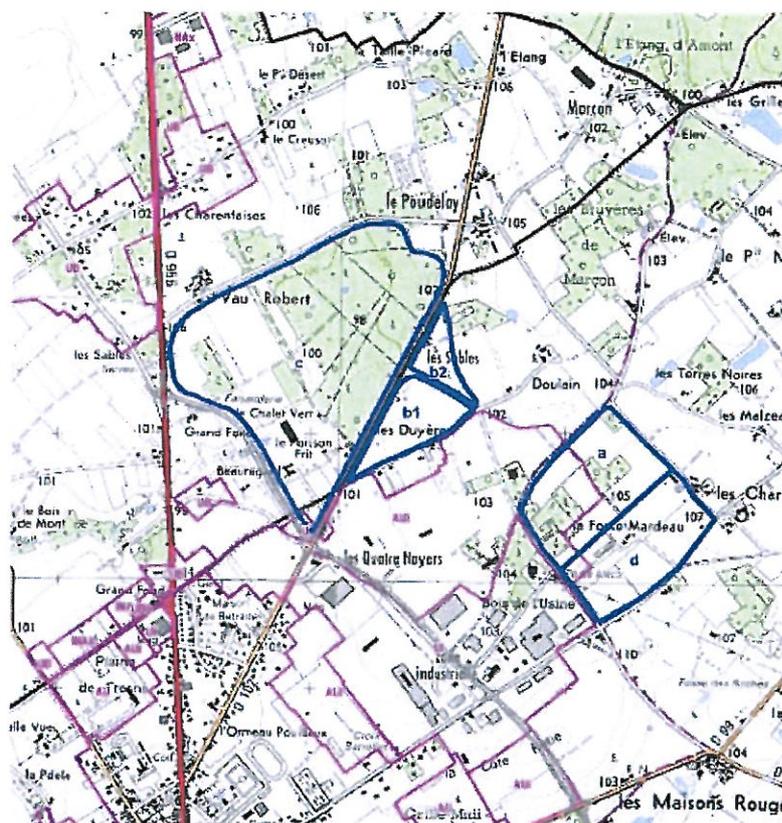
De l'ordre de 115 ha ont été proposés comme secteurs d'extension possibles du pôle agroindustriel : 68 ha environ au nord de la RD 102, sur la commune de Fresnes, et 47 ha environ sur le territoire de Contres.

En raison des réticences de la commune de Fresnes à porter le projet, le Comité de Pilotage a entériné le choix de conforter en premier lieu le pôle agro-industriel sur la commune de Contres : à l'est de la rue des Entrepreneurs jusqu'au chemin rural n° 6 dit des Charbonnières à Poudelet ainsi qu'au nord de la rue Vaurobert (route de Doulain) jusqu'à la RD 102.

Cette réflexion entre d'une part l'impératif de préserver les terres agricoles pour leur potentiel agronomique et pour leur rôle dans l'activité économique et d'autre part la volonté de développer un pôle agro-industriel à vocation suprarégionale, a été conduite dans une démarche de large concertation : concertation entre les différentes structures institutionnelles porteuses du projet, et concertation animée par la Chambre d'Agriculture et la SAFER auprès des agriculteurs exploitants impactés par le projet.

Les choix retenus résultent donc d'un équilibre entre développement économique (agricole et industriel), préservation des ressources et préservation du patrimoine paysager.

### Secteurs d'extension possible du Pôle Agro Industriel



Carte extraite du diagnostic agricole et foncier

Ainsi par exemple l'emprise de vitrine agricole le long de la route de Chevigny repose sur un sol qui présente un vrai potentiel agronomique. La vocation agricole de cette emprise est désormais clairement définie. Le projet sera désormais affiné avec les partenaires du projet pour définir précisément les cultures et les pratiques agricoles qui auront un sens sur le plan agricole et sur le plan de l'innovation : expérimentation, commercialisation, sensibilisation et accueil des industriels et du grand public, lieu de rencontres avec les agriculteurs.

### 3/ Les enjeux de l'extension de la ZI des Barreliers

#### A. Les enjeux agricoles

A partir de sols propices aux cultures légumières, de la ressource en eau disponible et des savoir-faire, se sont développées des dynamiques agricoles tournées principalement autour des cultures spéciales.

Trois exploitations agricoles sont concernées par l'extension contiguë du pôle agro-industriel, toutes en société :

- EARL Desloges (en jaune) : 7.6 ha de rotations culturales avec plants de fraisiers / SAU de 184 ha, dont 79 ha de cultures spéciales,
- GAEC Guilloteau (en violet) : 10.4 ha de plants de fraisiers en

- rotation / SAU de 163 ha, dont 30.4 ha de cultures spéciales,
- SARL Pépinières Sauger (en bleu) : 10 ha de pépinières viticoles en rotation sur 4 ans / SAU de 12 ha.

Le diagnostic agricole a révélé le risque d'un déséquilibre grave de l'exploitation SARL Pépinières Sauger nécessitant une réinstallation de l'exploitation agricole (Article L. 352-1 du Code Rural) et d'une diminution de moitié de la capacité de production de plants de fraisiers du GAEC Guilloteau nécessitant des solutions de compensations foncières.

En mars 2012, la SARL Pépinières Sauger a été complètement réinstallée sur de nouvelles terres agricoles ; pour la GAEC Guilloteau, les surfaces d'exploitation initiales ont été compensées dans leur intégralité, dont certaines sur des boisements sans enjeu paysager ni naturel ; il s'agit donc d'un retour à l'agriculture de terres abandonnées à la friche ou au boisement, ce qui réduit d'autant les prélèvements de surfaces agricoles. La recherche de surfaces de compensation pour l'EARL Desloges est en cours.

#### B. Les enjeux de protection de la ressource en eau

Située en dehors des périmètres de protection des captages AEP, l'extension du pôle agro-industriel doit tenir compte :

- de la présence de la nappe à faible profondeur nécessitant un traitement superficiel des eaux pluviales,
- du passage d'un émissaire agricole, de section trapézoïdale, souvent à sec, qui collecte les eaux superficielles et est à l'origine du ruisseau du Bois-de-Mont (aussi nommé localement fossé de la Bièvre), qui se jette dans la Bièvre 300 mètres environ en amont du bourg de Fresnes,
- l'identification de deux zones humides de type « mare », une d'une superficie de 475 m<sup>2</sup> dans l'emprise de la ZI actuelle et une d'une surface de 3 840 m<sup>2</sup>, à usage cynégétique, au sein du projet d'extension ; la présence de la Grenouille verte de Lessona, espèce protégée comme tous les amphibiens (arrêté du 19 novembre 2007 protégeant l'espèce et son habitat), y a été confirmée par THEMA environnement lors de prospections en mai 2011,
- des contraintes de l'alimentation en eau potable sur la commune de Contres. La qualité de production d'eau à partir des 4 forages utilisés (gérée en affermage par Veolia Eau) apparaît actuellement problématique (dépassement du taux de nitrate par rapport à la norme en vigueur sur 2 forages), bien qu'elle soit restée conforme à la réglementation en 2009.

La situation reste par ailleurs tendue sur la quantité de production, en période de pointe. On note cependant qu'une entreprise fortement consommatrice d'eau (entreprise Gillet) a arrêté son activité en 2011, et que d'autre part la nouvelle usine du Groupe St-Michel est équipée d'un recyclage de ses eaux qui lui permet de réduire ses besoins en alimentation d'eau potable. Enfin la collectivité, bien consciente du besoin de création d'un

nouveau forage pour améliorer la qualité et la quantité de production d'eau, étudiée depuis plusieurs mois de nouvelles pistes, en concertation avec l'ARS du Centre et le Conseil Général. Une solution semble fortement envisagée, suite à des essais réalisés sur Contres dans le bois de Cheverny. La collectivité reste néanmoins ouverte à d'autres solutions alternatives,

- des contraintes du réseau d'assainissement collectif des eaux usées. La station d'épuration actuelle, de type boues activées, a une capacité nominale (16 667 équivalents habitants) bien supérieure aux besoins actuels, mais l'équipement est devenu globalement obsolète. Une réponse à l'absence de pérennité de l'équipement est à l'étude par la commune.



*Rue des Entrepreneurs*

L'extension du pôle agro-industriel n'est concernée par aucun inventaire, mesure de gestion ou de protection du milieu naturel. Néanmoins, les terrains du secteur d'étude comportent une contrainte forte : la zone humide et la présence d'un amphibien protégé (repérage sur illustration ci-dessus, au nord-est de la rue des Entrepreneurs).

La prise en compte de la zone humide implique de mettre en œuvre l'une ou l'autre solution suivante :

- Le maintien de la zone humide ainsi que la mise en place d'une zone tampon périphérique et de corridors permettant la continuité écologique entre cette mare et les deux autres mares existantes au Nord (dont la mare présente au sein de l'actuelle ZI) ainsi qu'avec la mare à l'Est. Cette solution risque d'être imposée du fait de la présence d'un amphibien protégé.
- Dans le cas contraire, la destruction de la mare imposerait la mise en place d'une mesure compensatoire adaptée en application du nouveau SDAGE Loire Bretagne (2010-2015) approuvé le 15 octobre 2009 et entré en vigueur le 22 décembre 2009 : pour la destruction d'une zone humide, le

SDAGE demande une compensation à 100 % (recréation) dans le même bassin versant et à fonctionnalités équivalentes, sinon, cette compensation s'élève à 200 %.

### C. Les enjeux paysagers

Les sols du périmètre se caractérisent par une texture sableuse marquée, propice aux cultures légumières.

Même si des nuances se dégagent, il s'agit de sols sableux faciles à travailler, se réchauffant rapidement au printemps, sains ou à hydromorphie maîtrisée, où l'existence d'une ressource en eau disponible pour l'irrigation a contribué au développement des cultures légumières (asperges, carottes, maïs doux, plants de fraisiers, pépinières viticoles, ...) en rotation avec les grandes cultures.

Cette mosaïque de cultures, propre à la Sologne viticole, associée à des boisements et bosquets d'arbres, contribue à préserver une grande diversité sur ce territoire et lui conférer son aspect « jardiné ».

Ainsi la présence affirmée de l'agriculture prenant le relais des boisements de Grande Sologne, sur un plateau présentant peu de déclivité, dégage des points de vue et des horizons ouverts.

Les paysages de bois et de cultures s'enchaînent en s'imbriquant les uns aux autres et le regard glisse graduellement entre bouquets d'arbres et vastes clairières cultivées.

Les boisements et bosquets d'arbres, qui ont tendance à proliférer depuis le départ à la retraite d'exploitants ne souhaitant pas transmettre leurs terres, contribuent à l'intégration dans le grand paysage de la ZI des Barreliers, qui reste néanmoins visible de loin à travers le plateau.

La préservation de la diversité des paysages agricoles et la valorisation des franges urbaines par la création de lisières plantées accompagnant les nouvelles implantations d'activités sont donc les enjeux à prendre en compte d'un point de vue paysager.

### D. Les enjeux en matière de transports et déplacements

L'extension prévue de la ZI des Barreliers est l'étape ultime du développement agro-industriel à l'est de l'agglomération contoise sur le territoire communal de Contres, les éventuelles extensions futures devant être envisagées sur Fresnes.

De cette manière, la trame viaire structurante actuelle paraît suffisante pour assurer une desserte satisfaisante de l'extension de la ZI, les voies communales ceinturant le pôle agro-industriel étant appelées à conserver leur caractère rural.

Les enjeux routiers à prendre en compte pour l'extension de la ZI des Barreliers concernent :

- la sécurisation du carrefour au débouché de la rue des Entrepreneurs qui sera prolongée jusqu'à la RD 102, carrefour

- appelé à connaître un accroissement du trafic,
- le prolongement des rues des Albizia (hors emprise de l'Agroparc) et de la Fosse Mardeaux afin de remédier aux problèmes rencontrés sur les voiries s'achevant en cul-de-sac,
- l'amélioration de la signalétique de la zone, pour les poids lourds en particulier,
- l'aménagement de liaisons douces (pour les piétons et les cyclistes) sécurisées au sein de la ZI et en direction de l'agglomération controise, dans le prolongement des réalisations récentes au long de la déviation (boulevard de l'Industrie) et rue Nicolas Appert.

#### E. Les enjeux par rapport aux Servitudes d'Utilité Publique

LEGENDE	
	AS1 - Périmètre de protection des eaux potables et minérales
	EL7 - Servitudes d'alignement
	I3 - Servitudes relatives au transport et à la distribution de gaz
	I4 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
	I7 - Servitudes relatives au stockage souterrain de gaz
	JS1 - Servitudes de protection des installations sportives
	PT3 - Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

L'extension prévue de la ZI sera traversée, sur son extrémité sud-est, par la ligne à haute tension Contres / Selles-sur-Cher / Soings-en-Sologne qui fait l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique (I4 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques).

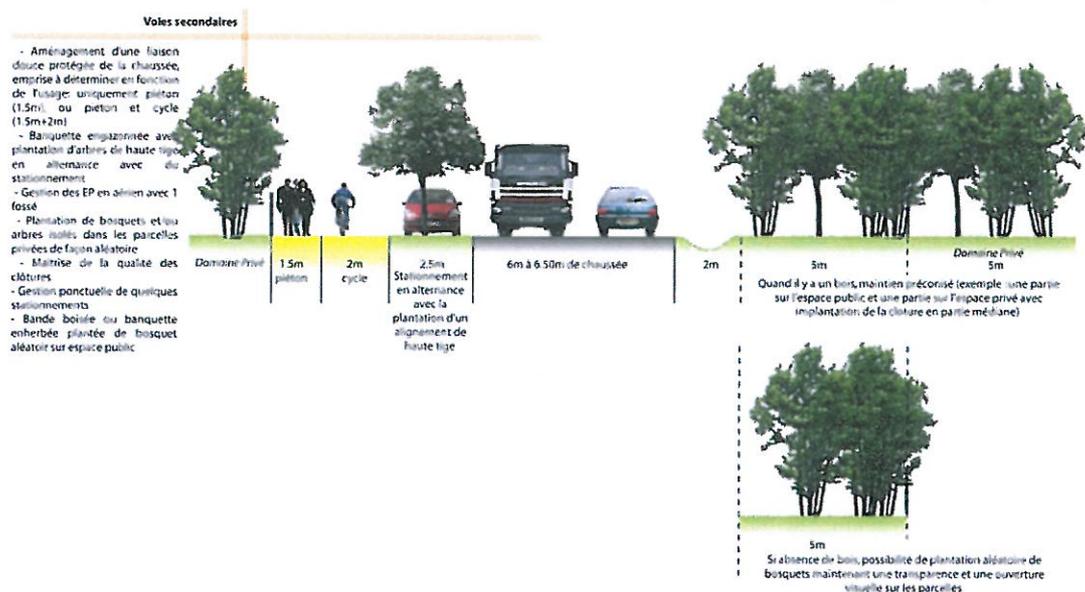


L'enjeu est donc de prendre en compte d'une part la présence de cette servitude sur la partie concernée de l'extension de la ZI et d'autre part les mesures de protection qui lui sont associées.

#### 4/ Les choix retenus dans le parti d'aménagement de l'extension de la ZI des Barreliers

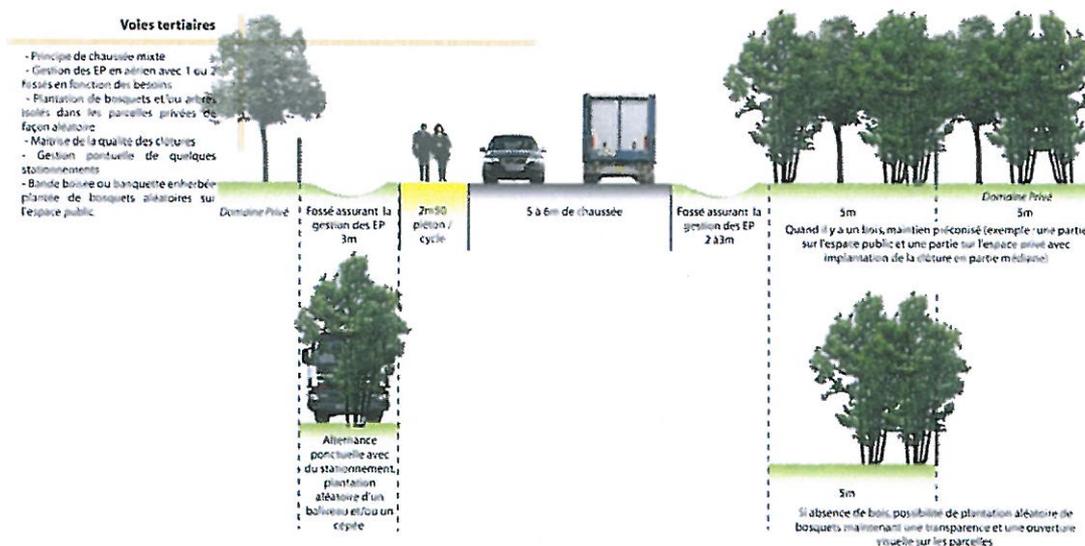
##### A. La desserte viaire

- desserte principale de l'extension de la ZI des Barreliers à partir de la rue des Entrepreneurs prolongée jusqu'à la RD102, voirie qualifiée de secondaire à l'échelle de l'ensemble de la ZI, nécessitant une refonte du profil en travers, afin de permettre la réalisation d'une liaison douce sécurisée, l'installation de tous les réseaux sur le domaine public (eau, assainissement, électricité, fibre optique, réseau de chaleur ...) et l'implantation

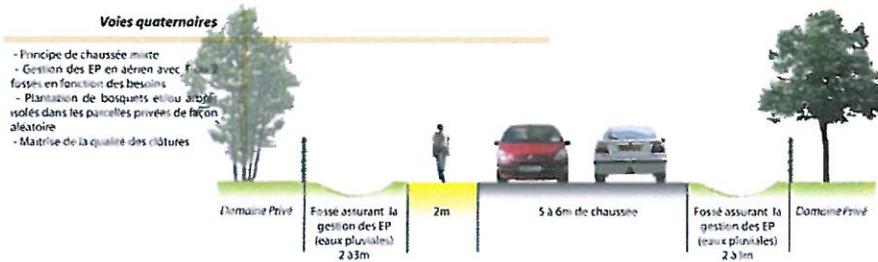


d'un accompagnement paysager permettent de garder un caractère « naturel » à l'Agroparc,

- desserte secondaire de l'extension de la ZI des Barreliers au moyen d'une voirie à réaliser (voirie tertiaire), assurant un



## bouclage de la rue de la Fosse Mardeau avec la rue Nicolas Appert,



- au besoin, en fonction du découpage parcellaire opéré, possibilité de réaliser des voiries quaternaires.

La rue Vaurobert, qui dessert au nord l'enclave agricole et au sud le groupe d'habitations individuelles, sera équipée d'un portique (aujourd'hui sur la rue des Entrepreneurs) au niveau du carrefour avec la rue des Entrepreneurs pour en interdire l'accès aux poids lourds. Dans le projet d'Agroparc, la vocation de circulation locale à l'habitat et à la vitrine agricole sera préservée.

Ces principes de desserte ont pour objectifs d'affirmer la hiérarchie des voies, de prévoir des cheminements doux sécurisés, d'homogénéiser les profils de voiries ainsi que les ambiances paysagères et de décliner le registre « rural » au sein de l'Agroparc, au travers d'ambiances vertes et arborées pénétrant à l'intérieur du site et pouvant jouer le rôle de corridor écologique. Ils peuvent être amenés à évoluer lors de la réalisation du projet.

Par ailleurs, dans le double objectif de concourir à une optimisation de la consommation foncière et de réduire le flux de véhicules sur l'ensemble des voies de circulation, un équipement commun a été réalisé en 2011 : un parking pour poids lourds, situé avenue de la Paix, d'une capacité de 20 poids lourds plus environ 30 petits utilitaires.

Enfin, l'ouverture prévue à l'été 2012 du dernier barreau de la déviation (branchement sur RD956 route de Selles) permettra de réduire le trafic de transit sur les rues adjacentes de la ZI telles que l'avenue de la Paix.

### B. La gestion de l'eau

Les principales contraintes, dont l'aménagement doit tenir compte, sont :

- ne pas aggraver les conditions d'écoulement à l'aval (rejet dans le ruisseau du Bois-de-Mont),
- préserver le bon état écologique du ruisseau du Bois-de-Mont.

En outre, le projet étant supérieur à 20 ha, le SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015 limite le rejet des eaux de ruissellement résiduelles.

L'étude loi sur l'eau qui est diligentée prend en compte les différentes contraintes imposées à ce titre.

Etant donnée la présence de la nappe à moins de 1 m de profondeur, dans le cadre de l'étude préliminaire / de faisabilité du dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau relatif à l'extension de la ZI, THEMA environnement recommandait une collecte superficielle des eaux pluviales par des ouvrages types « caniveau à fente » pour le réseau afin de permettre l'infiltration et la rétention par des noues de très faibles profondeurs (du fait de la nappe subaffleurante).

L'esquisse d'aménagement a par conséquent identifié plus de 2 ha de surfaces de bassins paysagers pour assurer la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales des espaces non cessibles, ainsi que la préservation ou la reconstitution de la zone humide. Ces superficies sont réparties sur trois sites : abords de la RD 102 à l'entrée future de l'Agroparc, abords du ruisseau du Bois-de-Mont et à l'emplacement de la zone humide. Une variante dans le positionnement des bassins paysagers de rétention des eaux pluviales sera étudiée et pourra le cas échéant être retenue, avec l'implantation d'un bassin de l'autre côté de la RD102 c'est-à-dire sur la commune de Fresnes.

La problématique de la ressource en eau potable et celle de l'assainissement collectif des eaux usées sont étudiées à l'échelle de la commune et ne font pas l'objet, dans le cadre du pôle agro-industriel, de choix d'aménagement particuliers autres qu'une extension de ces deux réseaux. On retient que l'extension de la ZI n'affecte pas les parcelles concernées par le plan d'épandage des boues issues de la station d'épuration.

### C. L'accompagnement paysager

L'esquisse d'aménagement s'attache à préserver un certain nombre de bosquets d'arbres existants au sein de la zone. Elle vise également à compenser la suppression de certains boisements par la création d'îlots boisés aux carrefours principaux, sous la forme d'une dilatation de l'espace public, pour véhiculer une image de qualité à l'intérieur de l'Agroparc.

Une attention particulière est apportée au traitement des abords de la RD 102, route touristique reliant Contres à Cheverny, avec au nord-est de la rue des Entrepreneurs un îlot réservé à l'implantation d'un projet d'hôtellerie restauration et au sein du triangle à l'ouest de la rue des Entrepreneurs, un espace préservé pour des activités de nature agricole à portée innovante, l'innovation portant sur un produit ou un procédé (introduction de nouvelles ou différentes techniques de production), sur l'organisation (nouvelles méthodes de travail, partenariat avec d'autres organismes) ou sur le mode de valorisation des ressources disponibles et des produits issus de l'exploitation ; cet espace sera également accessible à des activités à usage pédagogique, démonstrative, ...

#### D. Les Servitudes d'Utilité Publique

Dans l'aménagement du pôle agro-industriel, il n'est pas prévu de déplacer la ligne à haute tension, qui fait l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique, et dont le tracé concerne l'extrémité sud-est de l'extension de la ZI, sauf en cas de besoin spécifique indispensable à l'implantation d'une entreprise.

Un premier contact a été pris avec le gestionnaire de la ligne à haute tension.

Les contraintes seront prises en compte au niveau de l'aménagement de cet espace et de la vente de parcelles cessibles, en imposant une hauteur maximale de constructions et des distances de sécurité.

**L'OBJET DE LA  
RÉVISION SIMPLIFIÉE  
N° 2 DU P.L.U.**

La révision simplifiée vise à étendre d'environ 45 hectares la zone à urbaniser à vocation industrielle (AUi) au détriment de la zone naturelle et forestière (N) :

- 13.1 ha au nord de la ZI des Barreliers actuelle, triangle délimité par la RD 102, la rue Vaurobert (route de Doulain) et le chemin rural n°5,
- 31.9 ha à l'est de la ZI actuelle.

Elle requiert par conséquent une évolution du **plan de zonage** (règlement graphique). Un sous-secteur spécifique est créé, nommé AUia, correspondant au projet de pôle agroalimentaire. Il inclut une partie de la zone AUi actuelle pour environ 10 hectares, ainsi que l'extension sur zone naturelle d'environ 45 hectares. Le sous-secteur AUia s'étend sur une superficie d'environ 55 hectares.

L'espace boisé classé situé à l'intérieur de l'Agroparc est par ailleurs supprimé. Mesurant 1.2 hectare, ce bosquet d'essences indigènes locales (érable, chêne, frêne, acacia, charme ...) correspond à un stade d'évolution avancée de terrains en friches. Se positionnant en espace central au sein de l'Agroparc, il représente peu d'intérêt écologique ou paysager et constitue une contrainte forte pour la division évolutive de la zone en parcelles de tailles diverses. Compris dans les espaces cessibles de la zone, ce bosquet doit donc pouvoir être supprimé partiellement ou en totalité si le projet économique le nécessite.

A l'inverse, une petite zone humide identifiée au sein du secteur AUia a été identifiée au moyen de l'article L. 123-1-5 7°, en vue d'assurer sa protection.

A noter que l'extension de la zone AUi (par le sous-secteur AUia) vient enclaver deux secteurs en zone N : une propriété d'habitation le long de la RD 102, un écart constitué de 5 habitations (plus annexes) et implanté sur la frange sud de la rue Vaurobert. Compte-tenu de leur occupation du sol et de l'absence de bâti d'intérêt patrimonial, ces deux enclaves ne présentent déjà plus un caractère naturel paysager ou écologique nécessitant des mesures de protection particulières. La révision générale du P.L.U. pourra d'ailleurs réinterroger leur classement dans le règlement graphique.

En outre, dans la mesure où l'extension de la ZI est destinée à une vocation agroalimentaire entretenant des synergies non seulement avec le tourisme mais aussi avec le monde agricole (ouverture à des activités de nature agricole à portée innovante), il est également proposé d'adapter le **règlement écrit** du secteur AUi, en prenant soin de créer un sous-secteur AUia spécifique à l'Agroparc, pour :

- ne pas interdire la création de nouvelles activités agricoles (article AU 1) ;
- limiter le débit de rejet des eaux pluviales conformément aux dispositions du SDAGE avec une gestion à la parcelle afin de pouvoir proposer des parcelles de plus faible emprise et donc davantage économes en foncier ;

- réduire les distances de retrait des bâtiments par rapport aux voies (article AU 6) ainsi que par rapport aux limites séparatives (article AU 7) et entre les constructions (article AU 8), de manière à favoriser les projets économes en matière de gestion du foncier. Il s'agit aussi de participer à la structuration des limites d'espaces publics avec des façades plus urbaines que sur la Zi actuelle, en permettant un rapprochement des constructions par rapport à l'alignement et par rapport aux limites séparatives ;
- assortir l'Agroparc de règles complémentaires visant à lui constituer une identité propre et une apparence qualitative et plus homogène :
  - \* apporter de nouvelles dispositions sur les enduits et bardages extérieurs (article AU 11.2.2) afin de constituer à l'échelle de l'Agroparc une harmonie visuelle des nuances utilisées sur les façades des constructions, en privilégiant une gamme de teinte allant du blanc cassé au noir ;
  - \* revoir les dispositions relatives aux enseignes et publicités (article AU 11.2.2), afin d'en minimiser l'impact paysager tant sur les constructions (pas de débord autorisé par rapport à l'égout ou l'acrotère) que sur les éléments détachés des constructions (nombre et hauteur limités) ;
  - \* apporter de nouvelles dispositions sur les clôtures sur voies ouvertes à la circulation routière (article AU 11.3), afin de qualifier ces limites par un même type de clôture (seule la hauteur pourra légèrement varier) qui aura de plus l'avantage d'assurer une meilleure pérennité dans le temps.

D'autre part, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) évoque précisément, dans l'*Objectif d'aménagement urbain et paysager / paragraphe Limiter l'extension urbaine*, la superficie à prévoir sur la Zi des Barreliers (« entre 70 et 90 hectares pour le pôle d'activité industriel »). L'extension d'environ 45 hectares supplémentaires générée par le projet d'Agroparc nécessite d'actualiser la superficie de la zone à urbaniser de la Zi (zone AUi y compris zone AUia) sur cet objectif ; on notera par ailleurs qu'elle conforte le premier objectif du PADD, *Objectif économique*.

Enfin, dans les **Orientations d'Aménagement**, le secteur de la Croix Barrelier et la zone industrielle sont simplement cités, sans orientations particulières pour secteur AUi.

La révision simplifiée va permettre d'en proposer une pour le sous-secteur AUia de l'Agroparc, de manière à traduire dans le document d'urbanisme les principes retenus dans le cadre des réflexions préalables d'aménagement, sur les plans paysagers, de circulations, de programme, d'implantation des constructions et d'architecture.

## LES NOUVELLES SUPERFICIES EN HECTARE DES ZONES DU P.L.U. ISSUES DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°2 DU P.L.U.

Tableau récapitulatif de l'évolution des surfaces :

Zones	P.L.U. en vigueur	Révision Simplifiée n°2 du P.L.U.	Evolution *
U	192,2 ha	192,2 ha	Néant
Ui	67,0 ha	67,0 ha	Néant
AU	50,0 ha	50,0 ha	Néant
AUi	77,8 ha	122,8 ha	+ 45 ha
dont AUia		54,7 ha	+ 54,7 ha
2AU	24,0 ha	24,0 ha	Néant
N	2 506,0 ha	2 461,0 ha	- 45,0 ha
Nb	22,0 ha	22,00 ha	Néant
A	670,0 ha	670,0 ha	Néant
TOTAL	3 609,0 ha	3 609,0 ha	

\* : mesures sur cadastre numérisé.

**LES INCIDENCES SUR  
L'ENVIRONNEMENT DE  
LA RÉVISION  
SIMPLIFIÉE N° 2 DU  
P.L.U.**

### 1/ Les incidences agricoles

Le développement d'un pôle agro-industriel au sein de la Sologne viticole a non seulement pour objectif de permettre le développement d'activités industrielles en lien avec l'agriculture locale mais aussi de permettre à la production agricole de se maintenir, voire se développer.

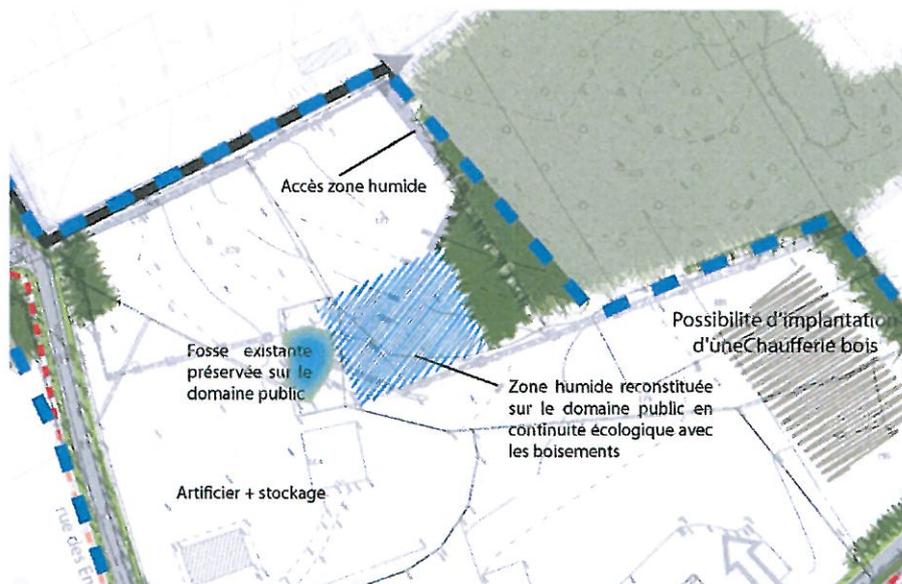
Le prélèvement à l'agriculture d'environ 37,5 hectares supplémentaires (considérant que le triangle entre la RD102 et la rue Vaurobert d'une superficie de près de 7,5 hectares reste valorisée par des productions à caractère agricole présentant un caractère innovant) doit s'accompagner à terme de retombées bénéfiques pour l'ensemble de la filière.

Néanmoins, il ne peut être fait abstraction des conséquences de cette amputation de surfaces pour trois exploitations (GAEC Guilloteau, SARL Pépinières Sauger et EARL Desloges).

C'est pourquoi, en partenariat avec la Chambre d'agriculture de Loir-et-Cher et la SAFER du Centre, la communauté de communes du Controis a fait le nécessaire pour compenser les prélèvements de surfaces affectant le GAEC Guilloteau et l'EARL Desloges (sur Contres), ainsi que pour réinstaller la SARL Pépinières Sauger sur la commune de Fresnes.

### 2/ Les incidences sur les milieux naturels

Par rapport au site Natura 2000 « Sologne », la mise en œuvre de la révision simplifiée n'aura pas d'incidences notables prévisibles compte tenu de la distance séparant l'extension de la ZI de la ZSC (800 m minimum au point le plus défavorable) et de la position du territoire communal en tête de bassins versants, avec les eaux de ruissellement de la ZI et de son extension drainées en direction de la Bièvre contrairement au territoire en ZSC tourné vers le Beuvron.



Voir ci-après l'Evaluation environnementale - Natura 2000 relative à la révision simplifiée n°2 du P.L.U. (Thema Environnement, février 2012).

Par ailleurs, la présence confirmée d'une espèce protégée (Grenouille verte de Lessona) au sein d'une zone humide impose soit le maintien de cette dernière, soit sa compensation à 100 % (recréation) dans le même bassin versant et à fonctionnalités équivalentes.

De ces deux alternatives, la solution privilégiée par la collectivité serait un transfert aux abords de l'émissaire drainant l'extension de la ZI, entre une fosse existante qui serait conservée et le corridor boisé (les Bruyères de Marçon) rejoignant la forêt de Cheverny.

### **3/ Les incidences sur la ressource en eau**

Outre la nécessité de compenser la suppression de la zone humide, la mise en œuvre du projet doit composer avec la présence de la nappe à faible profondeur et les dispositions du SDAGE en matière de rejets d'eaux pluviales.

Le projet prévoit par conséquent une gestion superficielle des eaux pluviales accompagnée de la réalisation d'ouvrage de rétention (et d'infiltration si possible).

Ces mesures sont accompagnées d'une réduction du débit de fuite maximal autorisé à la sortie de la parcelle de manière à gérer davantage les eaux pluviales sur la parcelle (minimiser les surfaces imperméabilisées, récolter l'eau de pluie pour l'utiliser ou la restituer au milieu naturel par infiltration ou évaporation, ou encore la retenir et l'évacuer lentement vers le réseau d'égouts ou les eaux de surface).

Le développement du pôle agro-industriel créera de nouveaux besoins en distribution d'eau potable, qui seront pour partie atténués par le développement des techniques de recyclage des eaux au sein des entreprises. Les études en cours sur la création d'un nouveau forage ont toutefois pris en compte l'extension de la ZI.

Il créera également de nouveaux besoins de traitement des effluents, l'ensemble de l'extension devant être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Ces besoins seront intégrés au nouveau dispositif de station sur lequel la commune travaille actuellement, ils seront aussi limités par le prétraitement des effluents avant rejet qu'effectuent les entreprises.

### **4/ Les incidences sur la sécurité routière**

Voie structurante à l'échelle de l'extension du pôle agro-industriel, la rue des Entrepreneurs va connaître un accroissement de son trafic, avec par conséquent, davantage de fréquentation du carrefour à son intersection avec la RD 102.

La sécurisation de ce carrefour pourra nécessiter des travaux dont l'opportunité sera étudiée en concertation avec la Direction Routes du Conseil Général. L'esquisse d'aménagement a prévu le principe d'un élargissement de l'emprise de voirie au droit de ce carrefour.

### **5/ Les incidences sur les paysages**

L'extension ultime de la ZI des Barreliers sur le territoire communal de Contres intègre des dispositions permettant d'assurer la préservation de la diversité des paysages agricoles et la valorisation des franges urbaines par l'aménagement de carrefours boisés et par la recréation de lisières plantées accompagnant les nouvelles implantations d'activités.



*Vue sur le triangle entre la RD102 et la rue Vaurobert (route de Doulain), depuis la RD102 en direction de Cheverny.*

Ces aménagements paysagers doivent en outre permettre d'atténuer la perception de la ZI actuelle. A titre d'exemples, certains bosquets et boisements existants seront préservés et devront demeurer dans le domaine public (route de Cheverny), les plantations de bosquets aux angles de certains

carrefours compléteront le chapelet de bosquets qui parsème le territoire agricole aux alentours de la ZI.



*Vue sur le bosquet au cœur du projet d'Agroparc.*

En revanche, deux bosquets (une plantation de résineux situé rue de la Fosse Mardeaux et le bosquet protégé par un Espace Boisé Classé à conserver ou à créer - EBC) seront inclus dans les emprises cessibles compte-tenu de leur positionnement stratégique pour la viabilisation de la zone; ils seront conservés mais pourront être supprimés partiellement ou en totalité si un projet économique le nécessite.

### **6/ Les incidences sur l'habitat**

L'extension de la ZI des Barreliers vers le nord-est, au-delà de la rue Vaurobert (route de Doulain) va venir enclaver deux petits secteurs d'habitat (un écart de 5 habitations et un habitation isolée). Néanmoins, le maintien de la dominante agricole (activités agricoles innovantes) sur cet espace d'extension préservera les habitations de toutes nuisances d'activités industrielles. Il conviendra cependant de veiller à ce que, dans l'aménagement futur de cet espace « vitrine », les éventuelles constructions soient implantées à distance de ces habitations.

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

---

## NOTICE PRÉSENTANT L'OPÉRATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

---

DOSSIER D'EXAMEN CONJOINT DES P.P.A.

Vu pour être annexé à l'arrêté du  
Maire

en date du

mettant à l'enquête publique le  
projet de révision simplifiée n°2 du  
PLU.

Le Maire,

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

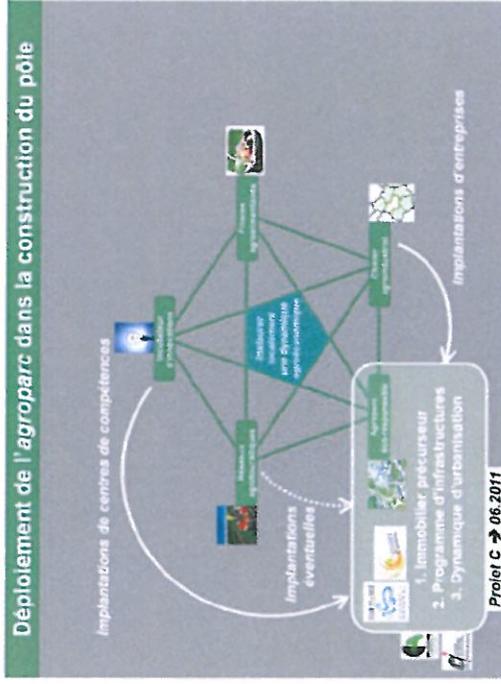
### 1/ La nature du projet d'intérêt général

La Communauté de Communes du Controis œuvre, en partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, le Conseil Général et la Chambre d'Agriculture, au développement sur son territoire d'un pôle agro-industriel.

#### Les enjeux économiques et touristiques

- Permettre le développement d'activités industrielles en lien avec l'agriculture locale
- Permettre à la production agricole de se maintenir, voire se développer, en tant qu'activité économique
- Promouvoir les produits locaux par une implication touristique

Ce projet se décline autour de cinq axes stratégiques :



- un incubateur : structure d'accompagnement de projets de création d'entreprises proposant un ensemble de services adaptés (appuis en termes d'hébergement, de conseil et de financement lors des premières étapes de la vie de l'entreprise). Il pourra comprendre des lieux de rencontres (type salle de réunion), des coques pour l'expérimentation d'un process industriel, l'accueil d'entreprises nouvellement créées qui pourront par la suite s'implanter sur la Zi,
- un cluster : réseau d'entreprises qui collaborent de manière à accumuler des savoir-faire en vue d'acquies un avantage compétitif. Il est monté avec des partenaires du monde agroindustriel : industriels locaux et industriels extérieurs, agriculteurs, Conseil Général, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre d'Agriculture...
- une zone d'activités Agroparc, avec un espace agricole servant de vitrine et de passerelle entre production agricole, production industrielle et grand public,

- une synergie avec le secteur du tourisme : projet d'implanter un hôtel pour répondre à la demande aujourd'hui non satisfaite d'hébergement touristique et d'affaires,
- une spécialisation thématique via une cellule d'intelligence.



Prenant appui sur la réalisation d'un village de l'innovation alimentaire (incubateur d'activité, centre d'interfaçage, plateforme de coopération), l'Agroparc est une extension de la ZI des Barreliers spécialisée agroéconomie (ateliers agroartisansaux, usine de transformation, sous-traitants et équipementiers), susceptible d'accueillir également des boutiques expérimentales, commerces alternatifs et restaurants innovants.

L'ambition de l'Agroparc est d'être en mesure de rayonner à l'échelle suprarégionale, pour accueillir et réunir des entreprises d'envergure nationale et des acteurs économiques locaux.

Le projet de zone d'activités Agroparc représente une superficie voisine de 55 ha dont 10 ha faisant partie de la ZI des Barreliers, l'essentiel de l'extension se situant à l'est de la rue des Entrepreneurs et nord sur un triangle entre la RD 102 et la rue Vaurobert (route de Doulain).

L'aménageur de l'Agroparc sera la Chambre de Commerce et d'Industrie.

Un douzaine d'hectares ont déjà été acquis.

L'Agroparc comprenant des emprises déjà desservies (le long de la rue des Entrepreneurs notamment), l'aménagement pourra s'effectuer par étapes à partir d'un plan d'aménagement global, sans recourir à une procédure de ZAC ou de Permis d'Aménager sur la totalité de l'emprise du projet.

## 2/ Le parti d'aménagement retenu

- Implantation du bâtiment destiné aux activités d'incubation avec bloc tertiaire et modules d'hébergement industriel envisagée préférentiellement (position définitive non arrêtée) aux abords de la rue des Entrepreneurs, voie de desserte principale de l'Agroparc, face au siège de la communauté de communes. L'objectif recherché est de créer un secteur stratégique au cœur de l'Agroparc, en concentrant des compétences et des activités complémentaires : développeur économique, accompagnement dans la création d'entreprises, ...
- Abords de la RD 102, route de Cheverny, valorisée par l'implantation d'un projet d'hôtellerie ainsi que par le maintien d'une enclave agricole pouvant être dédiée à des activités agricoles innovantes écoresponsables (par exemples, cultures spéciales, serres d'expérimentation, couveuse maraîchère biologique, ...), en réponse à la mixité d'activités voulue comme représentative de l'ensemble de la filière ; ce site pourrait permettre de prolonger sur l'amont de la filière l'activité d'incubation des innovations du pôle et offrir des opportunités pour des exploitations locales en bio ou en conversion. Les activités agricoles innovantes constituent ainsi, le long de la route de Cheverny, une vitrine tant paysagère qu'économique de l'Agroparc et participent fortement à l'aménagement qualitatif de la zone d'activités en vis-à-vis du bois situé sur la commune de Fresnes.
- Intégration des préoccupations de développement durable au travers d'une démarche éco-responsable : projet de mutualisation énergétique (cogénération biomasse), projet de plateforme d'approvisionnement local (mutualiser les moyens et les compétences afin d'assurer un approvisionnement local des industries agroalimentaires du territoire), requalification des voiries et de leurs emprises prévoyant l'intégration d'un traitement paysager soigné et conforme au respect de l'environnement, ainsi que la mise en place de voies de circulation douces, gestion des eaux pluviales ...