

Commune de VOUZON

Réunion publique n°2 – Présentation du projet de PLU avant arrêté
Compte-rendu du 4 avril 2023

Ordre du jour : Réunion de présentation du projet de PLU aux PPA avant arrêté

Contextualisation de la réunion

Mr LAHAYE introduit la réunion, en remerciant les personnes présentes d'être venues assister à la présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme révisé de Vouzon. Il rappelle qu'il s'agit de la 2^e réunion publique organisée dans le cadre de cette procédure, la première ayant eu lieu en 2019. Cependant, depuis cette première réunion, le projet de PLU a évolué suite à la découverte d'une zone humide sur le secteur de Louasse, qui était initialement prévu pour accueillir une zone d'extension de l'urbanisation. Aussi, au regard des enjeux qui sont associés à la préservation des zones humides, un autre secteur a été défini (rue de Chambouy).

Mr LAHAYE explique que depuis plus d'un an, la compétence « document d'urbanisme » a été transférée à la Communauté de Communes Cœur de Sologne. Ainsi, c'est désormais l'intercommunalité qui assure la poursuite de la procédure. Le projet de PLU sera donc arrêté en conseil communautaire, et non en conseil municipal.

Mr LAHAYE évoque le dernier recensement de la population communale, qui fait état de la perte de 110 habitants, soit 8% de la population environ. Le départ de ces habitants est inquiétant pour l'avenir de la commune, notamment des équipements collectifs tels que l'école. A cette baisse de la population s'ajoute également une population de moins en moins jeunes, avec des ménages seuls en augmentation. A travers le PLU, il s'agit également de mener une réflexion sur les moyens à mettre en œuvre pour assurer l'attractivité future de la commune.

Mme SAVROT commence la présentation par un rappel de ce qu'est un Plan Local d'Urbanisme et des différentes pièces qui le compose.

Présentation du projet de PLU au regard des axes du PADD

Mme SAVROT présente aux participants les 4 axes du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) qui ont été définis. Pour rappel, le PADD est le cœur politique du document d'urbanisme ; cette pièce du PLU définit le projet, les orientations et les objectifs de développement de la commune pour les 10 prochaines années, à travers diverses thématiques (démographie, environnement, mobilité, équipements publics, etc.). Les 4 axes sont les suivants :

- Valoriser l'identité solognote à travers la protection de la trame verte et bleue, et le patrimoine naturel et bâti ;
- Permettre l'attractivité du territoire communal en valorisant l'économie existante et en permettant le développement de filières en devenir ;
- Assurer un développement démographique maîtrisé en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes ;
- Maintenir voire renforcer l'offre en services, équipements et en mobilité.

Mme SAVROT présente, dans les grandes lignes, la traduction réglementaire de chacun de ces axes et objectifs. En effet, les objectifs du PADD sont tous déclinés réglementairement au sein du PLU, dans les différentes pièces telles que le règlement écrit, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation. Elle rappelle que ces pièces sont disponibles à la concertation, à l'accueil de la mairie

et sur les sites internet de la commune et de la CC Cœur de Sologne, pour que les habitants puissent les consulter et émettre leur avis dessus.

Mme SAVROT évoque le projet de croissance démographique défini par les élus pour les dix ans à venir. Ce projet a été établi au regard de deux objectifs :

- D'une part l'hypothèse d'une croissance démographique, de l'ordre de +0.85% par an en moyenne ;
- D'autre part le maintien à minima de la population actuelle.

Ainsi, en tenant compte de ces deux objectifs, un besoin de 96 logements a été défini à Vouzon. Pour répondre à ce besoin, un travail a été fait afin de définir le potentiel de densification et d'extension du tissu urbain actuel. En conséquence, 5.1 ha ont été identifiés en dents creuses et 3.3 ha ont été identifiés en extension, pour pouvoir assurer la réalisation du projet démographique.

Un participant s'interroge sur ce que sont les dents creuses.

- ➔ Mme SAVROT explique que les dents creuses sont les « trous » qui sont présents dans le tissu urbain actuel de la commune. Autrement dit, il s'agit de parcelles vides qui ont la capacité d'accueillir, selon les cas, une ou plusieurs constructions. L'objectif de la commune a donc été d'identifier ces parcelles, qui représentent un potentiel certain pour l'accueil des futurs habitants de la commune.

Mme SAVROT précise toutefois que l'urbanisation des secteurs en extension ne sera possible qu'une fois que des travaux auront été réalisés sur la station d'épuration, qui est actuellement en sous-capacité.

- ➔ Mr LAHAYE ajoute que la station d'épuration actuelle est prévue pour 900 équivalents habitants (EH) ; aussi, elle n'aura pas la capacité de supporter les futurs habitants de la commune. Par ailleurs, la station d'épuration est ancienne et nécessite des travaux d'entretien : les derniers qui ont été réalisés datent des années 90. En conséquence, des travaux sont nécessaires : il est prévu que la future station d'épuration soit dimensionnée pour 1 600 habitants.
- ➔ Mr LAHAYE fait le même constat pour le château d'eau qui date pour sa part des années 60.

Mme SAVROT explique que des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) ont été définis à plusieurs endroits de la commune. Ces STECAL permettent d'assurer ponctuellement le développement de projets ou d'activités déjà présentes, tout en assurant au maximum la présentation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Pour cela, des emprises au sol spécifiques ont été définies.

Un participant s'interroge sur la délimitation des zones. Est-ce que les zones sont toujours callées sur le cadastre ?

- ➔ Mme SAVROT explique que dans la grande majorité des cas, les zones sont effectivement définies en fonction des parcelles cadastrales. Toutefois, certaines exceptions existent, notamment dans le cas de grandes parcelles.

Un participant se demande si la poutre du presbytère qui est classée monument historique est maintenue dans le PLU ?

- ➔ Mr LAHAYE indique que la commune travaille avec l'Architecte des Bâtiments de France sur la définition d'un périmètre de défense du bâti ancien. Par ailleurs, les élus sont tous vigilants sur le développement des projets dans le bourg et dans le rayon de 500 mètres autour des monuments historiques, afin de conserver l'unité architecturale et le caractère particulier du bourg de Vouzon.

Un participant demande si un Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été envisagé ?

- ➔ Mr LAHAYE explique que pour le moment, chaque commune de la CC Cœur de Sologne dispose de son propre document d'urbanisme : pour certaines il s'agit d'un PLU, pour d'autres d'une carte communale ou encore du RNU (règlement national d'urbanisme). Toutefois, la CC Cœur de Sologne n'écarte par la possibilité d'engager une procédure d'élaboration d'un PLUi d'ici quelques années. Cela ne sera toutefois pas fait avant que le SCoT ne soit approuvé (pour rappel, celui-ci vient tout juste d'être arrêté).

Un participant souhaiterait savoir à quelle date l'eau et l'assainissement relèveront de la compétence intercommunale ?

- Mr LAHAYE indique que ces transferts devront être effectifs en 2026. D'ici-là, la commune doit continuer le travail engagé en la matière, pour assurer une desserte en réseaux de qualité.

Un participant revient sur l'objectif de limiter l'engrillagement. Comment cela se traduit-il dans le PLU ?

- Mr LAHAYE rappelle que le SRADDET fixe des objectifs en la matière. Aussi, le projet de PLU a voulu être plus restrictif que les objectifs du SRADDET, dans une perspective de limiter l'engrillagement et la fracturation du territoire. Toutefois, il est rappelé que les dispositions réglementaires en matière de clôture ne s'appliquent que si les clôtures sont installées à l'alignement ; dès lors que la clôture est installée au-delà, les règles du PLU ne s'appliquent plus.

SUITE DE LA PROCEDURE

Mme SAVROT explique aux participants la suite de la procédure. Il est prévu que le projet de PLU soit arrêté lors du conseil communautaire du mois de juin, pour ensuite entamer la phase « administrative » de la procédure. Par la suite, les personnes publiques associées seront consultées pour avis, puis une enquête publique aura lieu.