

Commune de VOUZON

Réunion n°1 – Lancement de la révision du PLU
Compte-rendu du 10 septembre 2018

Ordre du jour :

Lancement de la procédure de révision du PLU

Présents :

- M. MAUCHIEN, maire de la commune,
- Mme BASQUILLON, 1^{ère} adjointe,
- Mr CAVARO, Directeur Général des Services.
- Mme LEFEVRE, Bureau d'études ECMO
- Mme BARBET, Bureau d'études ECMO.

Cette première réunion permet d'échanger sur le calendrier de la procédure, sur la liste des éléments qui devront être communiqués au bureau d'études ainsi que le contexte juridique dans lequel s'inscrit la révision du Plan Local d'Urbanisme de Vouzon.

Mr Le Maire indique que la procédure du SCOT est en veille. Les élus n'étant pas satisfaits de la démarche de concertation et de la gouvernance qui ne prennent pas en compte la parole de chacun. Un projet de fusion de communauté de communes avec la Ferté Saint Aubin serait envisagé à l'avenir, faisant entrer Vouzon au sein du Pays des Portes de Sologne.

Il est également expliqué que la station d'épuration est en cours de travaux pour limiter l'arrivée d'eau claire qui surcharge la station et ne permet pas une bonne qualité de traitement. La capacité de la station devrait donc évoluer et s'améliorer.

Mme LEFEVRE détaille rapidement le contexte juridique dans lequel le PLU se trouve. De nombreux éléments doivent être intégrés au PLU : regard sur la consommation foncière passée, recensement des dents creuses, potentiel de division même en milieu rural, obligation de création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les zones AU (A urbaniser), etc. L'objectif étant le regroupement de l'urbanisation et éviter tout mitage.

Le Préfet interviendra plusieurs fois tout au long de la procédure du PLU : en CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) avec 2 saisines et lors de l'étude de cas par cas pour l'évaluation environnementale par le biais de la DREAL. De plus une dérogation pourra être demandée à l'Etat, si la commune ne fait pas partie d'un SCOT au titre de l'ouverture à l'urbanisation.

Les phases et le calendrier de la procédure sont présentés.

Dans un premier temps, il doit être envisagé un atelier avec les exploitants agricoles de la commune. La commune devra envoyer la liste des exploitants agricoles au bureau d'études, afin de préparer l'atelier en amont. Des convocations devront être envoyées aux exploitants. La Chambre d'Agriculture sera invitée à se joindre à cet atelier.

En respect avec la législation, un cahier devra être ouvert en mairie par la commune afin que les administrés puissent déposer leur requête. Les actes administratifs (délibérations, les comptes-rendus de réunions et le porter à connaissance de l'Etat, ...) devront y être insérés. Le site internet devra également être amendé d'articles, de délibérations, de documents de travail provisoires, ...

Le prochain bulletin municipal devra prévoir un article sur la révision du PLU. Le bureau d'études fera une proposition à la commune.

Mr Le Maire explique que l'assainissement est communal et en régie. Un diagnostic est en cours. Le zonage d'assainissement date de 2006, et n'a pas été mis à jour. Si le zonage du PLU modifie sensiblement le zonage d'assainissement, il devra l'être (enquête publique conjointe possible).

Mr CAVARO se pose la question de l'utilité de reprise des plans d'alignement dans le PLU révisé ? Mme LEFEVRE explique que si les plans ne sont pas annexés au PLU, ces derniers sont considérés comme en veille. Si la commune souhaite supprimer des plans d'alignement, une enquête publique (différente de l'enquête publique environnementale dite « Bouchardeau ») devra être prévue. Une réunion avec le service gestionnaire, le Conseil Départemental du Loir-et-Cher, pourra être envisagée pour échanger sur le sujet.

Concernant les monuments historiques, le périmètre des 500m est-il toujours opposable ?

Mme LEFEVRE explique que cette servitude s'applique toujours au territoire mais que de nouveaux outils existent. Les Plans de Délimitations des Abords permettent de réaliser un tracé moins arbitraire. L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) donnera alors un avis conforme sur le projet au sein de ce PDA. La commune devra se rapprocher du service STAPP de la DDT afin d'échanger sur le projet de PDA et de déterminer qui porte le projet, puisque le dossier est approuvé par le Préfet.

Objet de la prochaine réunion :

Atelier agricole – à définir

Commune de VOUZON

Réunion n°2 – Atelier agricole
Compte-rendu du 30 novembre 2018

Ordre du jour :

Atelier agricole avec les exploitants de la commune

Présents :

Liste annexée au compte-rendu

Monsieur Le Maire introduit la réunion et explique que la révision du PLU a été engagée en début d'année 2018 étant donné que le PLU actuel a été approuvé en 2003 et n'est plus en adéquation avec le contexte législatif. Il explique aussi la volonté de la commune d'approuver le PLU avant les élections.

ECMO explique que la réunion s'effectue dans le cadre de la prise en compte de l'activité agricole dans le Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé que dans ce domaine, les évolutions législatives ont été nombreuses depuis l'approbation du précédent document communal.

La présentation se déroulera en deux temps avec :

- Une présentation générale du contexte réglementaire et communal de l'activité agricole.
- Un entretien avec les exploitants visant à saisir le fonctionnement de l'activité agricole sur le territoire, les éventuelles tensions d'usages pouvant exister et relever les projets des exploitants.

- La réunion s'est appuyée sur un support de présentation annexé au compte rendu.

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

ECMO rappelle que le précédent PLU a été approuvé en mars 2003 et que les récentes évolutions juridiques sont nombreuses concernant les zones agricoles et doivent désormais être prises en compte. Néanmoins, l'objectif général concernant les espaces agricoles reste constant depuis les lois Grenelle : limiter la consommation et l'artificialisation des terres agricoles et naturelles, garantir le maintien des structures et sièges agricoles.

Le Code de l'urbanisme définit précisément la zone agricole : « *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* » (Article R151-22).

En 2010, il a été créé la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers – CDPENAF, présidée par le Préfet et qui a pour objectif de vérifier que le projet de PLU n'entrave pas le domaine agricole.

Zones A

Les zones agricoles sont des zones d'activité économique agricole. Par nature, elles sont réservées uniquement aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

La zone A peut contenir des habitations, cependant elles doivent avoir un lien et être nécessaires à l'exploitation (le cas des élevages notamment).

Il est rappelé que la zone A n'est pas un espace résiduel, ni une réserve foncière.

Le changement de destination

En zone A, le développement de l'activité (complémentaire à l'activité agricole principale) de gîtes ruraux ou hôtellerie à la ferme n'est pas reconnue comme activité agricole au titre du Code de l'urbanisme. Il y a une incohérence entre les usages et le code de l'urbanisme.

Des outils ont donc été créés, tels que le changement de destination sous le contrôle de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Mme Lefèvre rappelle donc que le but véritable de cette réunion est bien l'anticipation et donc connaître les projets. Il est également rappelé que les projets pourront être communiqués tout au long de la procédure. Un registre est tenu en mairie afin d'y déposer les différents avis.

La construction d'extensions et d'annexes

S'il était improbable pour un non-agriculteur (comprenant les agriculteurs à la retraite) d'obtenir une autorisation d'urbanisme en zone agricole, notamment afin d'autoriser une extension d'habitation ou une piscine par exemple, le règlement permet désormais (en dehors du changement de destination) les extensions et les annexes à destination d'habitation sous des conditions très réglementées (emprise au sol, distance par rapport à la construction initiale, etc.).

Il est désormais possible, d'obtenir une autorisation d'urbanisme pour une extension d'une habitation existante en dehors du changement de destination, ainsi que pour des annexes (nouveau issue des lois d'Avenir pour l'agriculture d'octobre 2014 et Macron d'août 2015). Il peut donc s'agir d'une piscine, d'un garage ou encore d'un abri de jardin non-contigu au bâti existant.

2. CONTEXTE LOCAL

La commune de Vouzon est caractéristique des communes solognotes et possède de nombreux écarts bâtis : les sièges d'exploitation se situent autour du bourg et les cultures sont regroupées autour des exploitations. La Surface Agricole Utilisée (SAU) de la commune est de 839 ha en 2010.

L'ensemble des espaces agricoles sont en terres labourables et relèvent majoritairement de la Politique Agricole Commune (PAC) pour 736 ha. Il s'agit d'une agriculture axée majoritairement sur les prairies, la culture du blé tendre et d'autres céréales.

Le secteur agricole local a connu des évolutions similaires observées au niveau national. En effet, il est à noter une baisse du nombre des sièges d'exploitations avec une perte de 20 sièges depuis 1988. La réunion et l'envoi des questionnaires nous montre que 9 sièges d'exploitations sont présents sur la commune, ainsi on observe la perte de 3 sièges depuis 2010.

Le nombre d'emplois générés par le secteur est de 12 (en 2010, Recensement agricole).

Il n'y a pas de cultures reconnues comme biologiques sur la commune.

3. ENTRETIEN INDIVIDUEL

Le second temps de l'atelier se déroule sous forme d'un entretien individuel avec les exploitants. Il a permis une analyse fine des exploitations de la commune :

- La localisation des sièges et des bâtiments agricoles,
- Les modes de cultures (orientations technico-agronomiques),
- Le recueil des perspectives d'évolution des exploitations et du foncier agricole ainsi que le recensement des projets agricoles.
- Les éventuels points de tension et zones de difficultés ont pu être recensés.

Objet de la prochaine réunion :

Réunion de restitution du diagnostic en présence des Personnes Publiques Associées
Lundi 17 décembre – 14h30

Commune de VOUZON

Réunion n°3 – Lancement de la révision du PLU
Compte-rendu du 17 décembre 2018

Ordre du jour :

Réunion de restitution du diagnostic en présence des Personnes Publiques Associées

Présents : voir feuille de présence

La réunion s'est appuyée sur un support de présentation annexé au compte rendu.

ECMO introduit la réunion et explique que cette réunion s'intègre dans la deuxième partie de la phase de diagnostic territorial. La première réunion ayant été consacrée à l'agriculture, en octobre.

ECMO continue sa prise de parole en présentant le territoire de Vouzon.

Socio-démographie

ECMO précise que les chiffres socio-démographiques sont issus des données de l'INSEE de 2015, qui restent les données les plus récentes.

M. Le Maire prend la parole en affirmant que les chiffres correspondent bien à ce qu'il observe sur leur territoire.

Logement Habitat

M. Le Maire confirme l'aménagement de nouveaux lotissements, et précise que les chiffres de l'INSEE seront certainement modifiés.

Le Maire indique à ECMO que le bailleur présent sur la commune est 3F.

M. Le Maire rappelle l'importance du locatif social pour son territoire du fait de son emplacement privilégié proche d'Orléans. Le bourg est assez attractif, il est considéré comme la 3^{ème} couronne orléanaise. Mais il indique que le prix du carburant reste une contrainte pour les déplacements.

M. Le Maire demande à ECMO, si les travaux d'isolation des bâtiments sont pris en compte par l'INSEE. ECMO précise que les travaux d'amélioration ne sont pas pris en compte par l'INSEE.

Entreprises du territoire

M. Le Maire précise que les chiffres de l'INSEE paraissent élevés au regard de sa connaissance du territoire. (64 entreprises implantées)

Emplois sur le territoire

Les chiffres de l'INSEE sur le nombre d'emploi surprennent les participants et le Monsieur Le Maire. En effet, ces chiffres ne reflètent pas la réalité, au regard de leurs connaissances de la commune de Vouzon.

Le conseiller municipal, M. BOSTRETTTER précise qu'il y a eu beaucoup de rupture de contrat, ceci explique les chiffres sur le nombre d'emplois en diminution pour l'année 2015 par rapport à 2010.

ECMO interroge le Maire sur la zone artisanale des Allouettes. Le Maire confirme que ce projet est toujours en réflexion.

La place de l'agriculture

M. Le Maire précise que les chiffres détaillés correspondent au territoire.

Transport scolaire

M. Le Maire confirme que le bus scolaire passe bien à Vouzon et que le transport à la demande (TAD) est géré par le Conseil Régional. L'arrêt de bus se situe devant la mairie.

Le Maire confirme que le transport à la demande proposé jusqu'à Lamotte-Beuvron par la mairie et géré par les Transports du Loir-et-Cher (TLC) est accessible à tous.

ECMO interroge M. Moulin du Conseil Départemental sur les données SIG du PDPIR. Les données seront transmises à ECMO.

Etat initial de l'environnement

Un risque d'inondation est présent sur la commune, notamment par le bassin de Beuvron, qui est inscrit dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) depuis 2005. Cependant la commune n'est que très peu concerné, uniquement le sud.

Un débat s'instaure sur les risques. M. Le Maire demande le millésime des données utilisées par Géorisque. La DDT, précise que les dernières données sur l'argile datent de 2003 et sont issues du BRGM. Elle ajoute que le retrait-gonflement des argiles dépend de la nature du sol et qu'il faut prendre des pour les habitations présentes dans ces zones.

Réseaux

ECMO interroge les participants sur l'existence de données concernant le SPANC. Un conseiller municipal précise que la compétence est du ressort de la communauté de commune.

Diagnostic paysager/Paysage naturel et patrimonial

ECMO se renseigne sur l'hôtel en construction qui semble être en arrêt. M. Le Maire précise que le chantier avance très doucement. Et que son permis de construire date d'environ 6-7 ans. Le futur hôtel possèdera une salle de séminaire.

Un débat s'instaure sur le monument historique de la commune : l'ancien presbytère de Vouzon. L'UDAP précise que sont classés les poutres intérieures, le plafond peint ainsi que les murs porteurs.

On peut remarquer que la protection du périmètre des 500 m autour du bâtiment englobe une majeure partie du bourg. L'avis de l'ABF est un avis simple étant donné que l'élément classé est à l'intérieur du bâti. Cet avis constitue une aide à la décision du maire.

Foncier

M. Le Maire s'interroge sur la possibilité d'optimiser et de mobiliser au mieux les dents creuses au sein de la commune.

Le Maire s'exprime sur les contraintes auxquelles la commune doit faire face. La surface moyenne des parcelles constructibles exprimées au sein du SCOT est très restreinte, environ 400 à 600 m². Cette superficie est en inadéquation avec le territoire rural.

ECMO souligne que l'objectif est de prendre en compte les dents creuses lors du calcul des besoins en extension.

La DDT précise que sur un territoire il faut avoir une diversité de la taille des parcelles. Elle ne remettra pas en cause le projet du PLU si le dépassement de ces superficies sont observés dans les calculs des besoins, le but étant d'avoir un équilibre.

Il est à noter que le SCOT du pays est en cours d'élaboration, ECMO s'interroge sur son avancement.

Le Maire précise que du fait du changement de la présidence au sein de l'intercommunalité, l'élaboration du SCOT a été ralenti. Cependant la procédure se poursuit.

M. Le Maire explique que l'enjeu du projet de PLU est d'avoir une mixité des parcelles pour une meilleure intégration.

La DDT indique que Vouzon bénéficie d'une desserte favorable par le train ; la gare de Lamotte-Beuvron étant proche.

Commune de VOUZON

Réunion n°4 – Réunion PADD n°1
Compte-rendu du 19 mars 2019

Ordre du jour :

Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

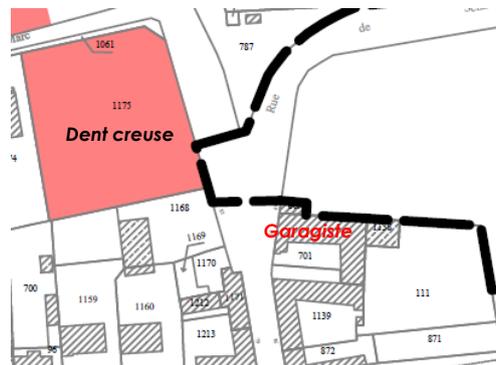
Présents : voir feuille de présence

La réunion s'est appuyée sur un support de présentation annexé au compte rendu.

ECMO rappelle les axes du PADD en s'appuyant sur les cartes de synthèse associées.

Les élus indiquent à ECMO une erreur dans le diagnostic territorial, un seul gymnase sur la commune est existant. Cela sera corrigé.

Les élus se questionnent sur le garage situé en centre-bourg. Le garagiste étant contraint par l'espace, il ne peut envisager une extension. Les élus demandent si un secteur ne pourrait pas être trouvé pour qu'il puisse recréer son garage. ECMO explique qu'il sera plus compliqué de créer un espace ex-nihilo à destination d'activité étant donné la hiérarchie qui se fait entre les communes de la communauté de communes qui a la compétence économique. Cependant, il est évoqué le terrain vague en face du garage (classé en dents creuses). ECMO indique que ce terrain pourrait bien évidemment accueillir des bâtiments du garage étant donné que le terrain se trouve au sein du tissu urbanisé.



La mixité des fonctions de la zone U permet l'installation d'un garage, si ce dernier ne porte pas atteinte à la sécurité et salubrité publique.

La commune a souhaité un taux de croissance annuel de 0.85% qui semble être important. ECMO indique aux élus que les PPA pourront éventuellement être réticentes vis-à-vis de ce taux étant donné qu'il a été prévu à l'échelle du SCOT et non à l'échelle de la commune. La hiérarchie du SCOT ne prévoira certainement pas un taux si important pour Vouzon. Il ne faudrait pas être dans l'incompatibilité avec le SCOT. Mr CAVARO explique que le rapport d'eau potable récemment reçu par le prestataire profile une croissance de 0.80% d'ici 2023 pour Vouzon. **Le rapport sera à envoyer à ECMO.**

Un élu se questionne sur les dents creuses repérées au niveau du lotissement à l'Ouest du bourg, en limite du lotissement. Ses parcelles sont les seules identifiées en dents creuses qui ne peuvent être raccordées à l'assainissement collectif, est-ce problématique ? Il explique qu'un assainissement autonome peut être néanmoins envisagé.



ECMO indique que la commune se doit d'apporter l'eau et l'électricité, la non desserte en assainissement collectif ne posera pas problème, un assainissement individuel pourra donc être envisagé.

Mr Le Maire indique que le réparage des dents creuses et cœurs d'ilots est très arbitraire. Les élus sont certains que des cœurs d'ilots, de par le nombre de propriétaires, ne seront jamais construits. De plus, ce repérage fait baisser le besoin en extension de la commune.

Un point est fait sur la concertation. ECMO enverra un mail à la commune afin de détailler les pièces qui doivent être mis à disposition du public via le site internet de la commune et en format papier en mairie :

- Porter à connaissance de l'Etat
- Présentation PowerPoint des réunions avec le compte-rendu associé
- Diagnostic territorial même provisoire
- Délibération de prescription de révision du PLU

ECMO enverra également un calendrier pour fixer les prochaines dates de réunions : réunion de présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées et les réunions de travail sur le règlement et le zonage (jusqu'à la première quinzaine de juillet). ECMO recontactera la commune pour la tenue de la réunion publique qui devra être prévue avant l'arrêt du PLU.

Il devra également être fixé une date de conseil municipal pour le débat du PADD. Le PADD écrit sera envoyé par ECMO avant ce débat.

Suite de la procédure

- Réunion de présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées à planifier.
- Débat du PADD en conseil municipal
- Réunions sur le règlement et le zonage



PLU

Commune de Vouzon

**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

Réunion n°1

19 Mars 2019

SOMMAIR E

INTRODUCTION

PARTIE 1 - Enjeux de développement futur

PARTIE 2 - Enjeux démographiques : estimation des besoins et prévisions démographiques

PARTIE 3 - Etude de la consommation foncière passée des espaces naturels, agricoles et forestière

PARTIE 4 – Disponibilités foncières actuelles

00

INTRODUCTION

P L U

Contexte réglementaire

Les **lois Grenelle de l'environnement** et plus récemment la **loi ALUR** ont réaffirmé la nécessité de **promouvoir une gestion économe de l'espace**.

Ainsi, le rapport de présentation, défini à l'**article 151-4** (ancien L.123-1-2) du Code de l'Urbanisme, doit désormais :

- comporter un « **diagnostic** établi au regard des **prévisions** économiques et **démographiques** et des **besoins** répertoriés ... ;
- analyser **la capacité de densification et de mutation** de l'ensemble des espaces bâtis ... ;
- présenter « une **analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestier ».

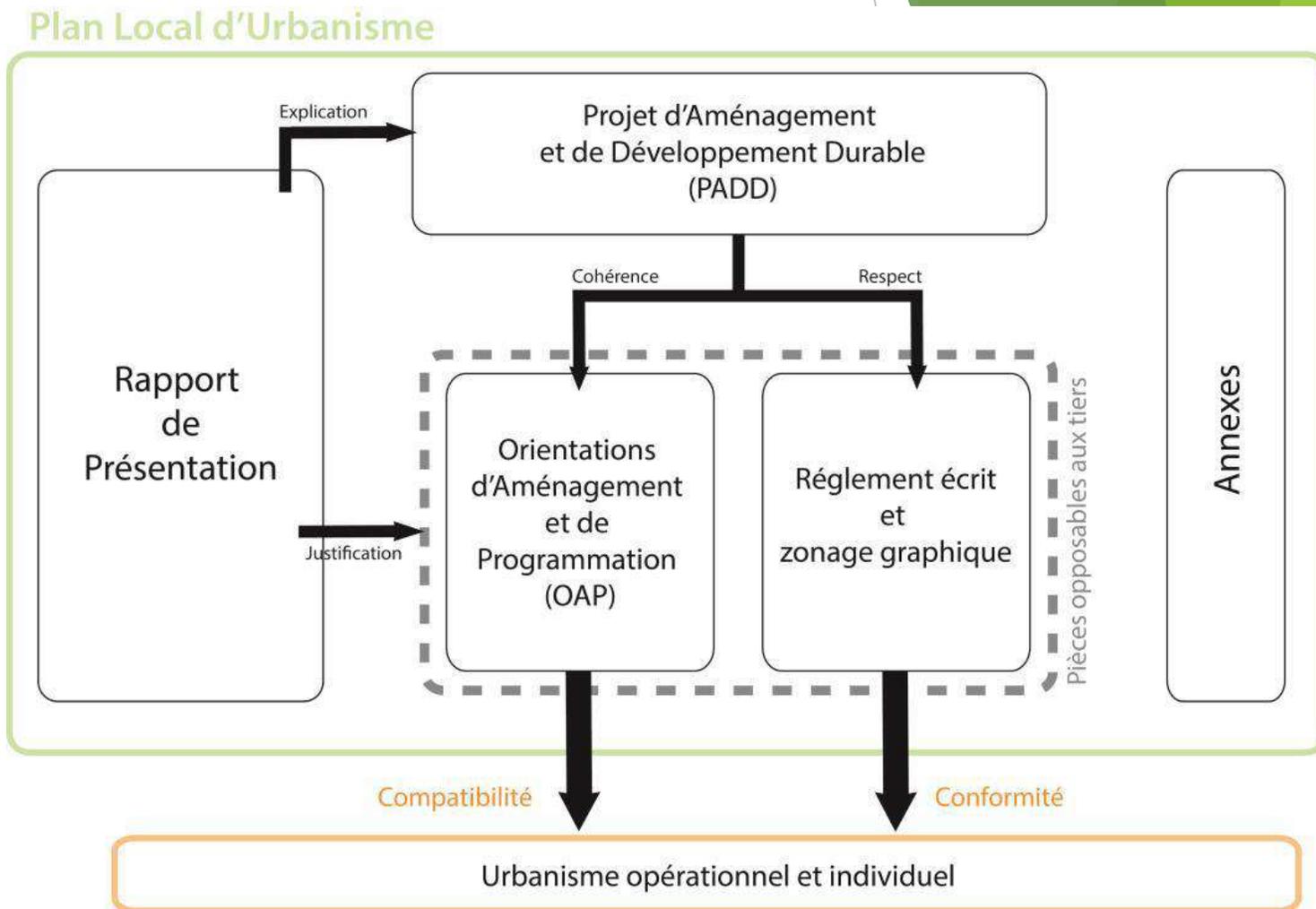
Objectifs de la réunion :

- ✓ De **définir une croissance démographique pour les 10-12 ans à venir**. Cette croissance doit être cohérente avec la croissance connue au cours des 15 dernières années et avec le SCOT en cours d'élaboration.
- ✓ D'**analyser la consommation de l'espace** telle qu'elle s'est opérée au cours des 10 dernières années.
- ✓ D'**étudier les possibilités de développement communal**.

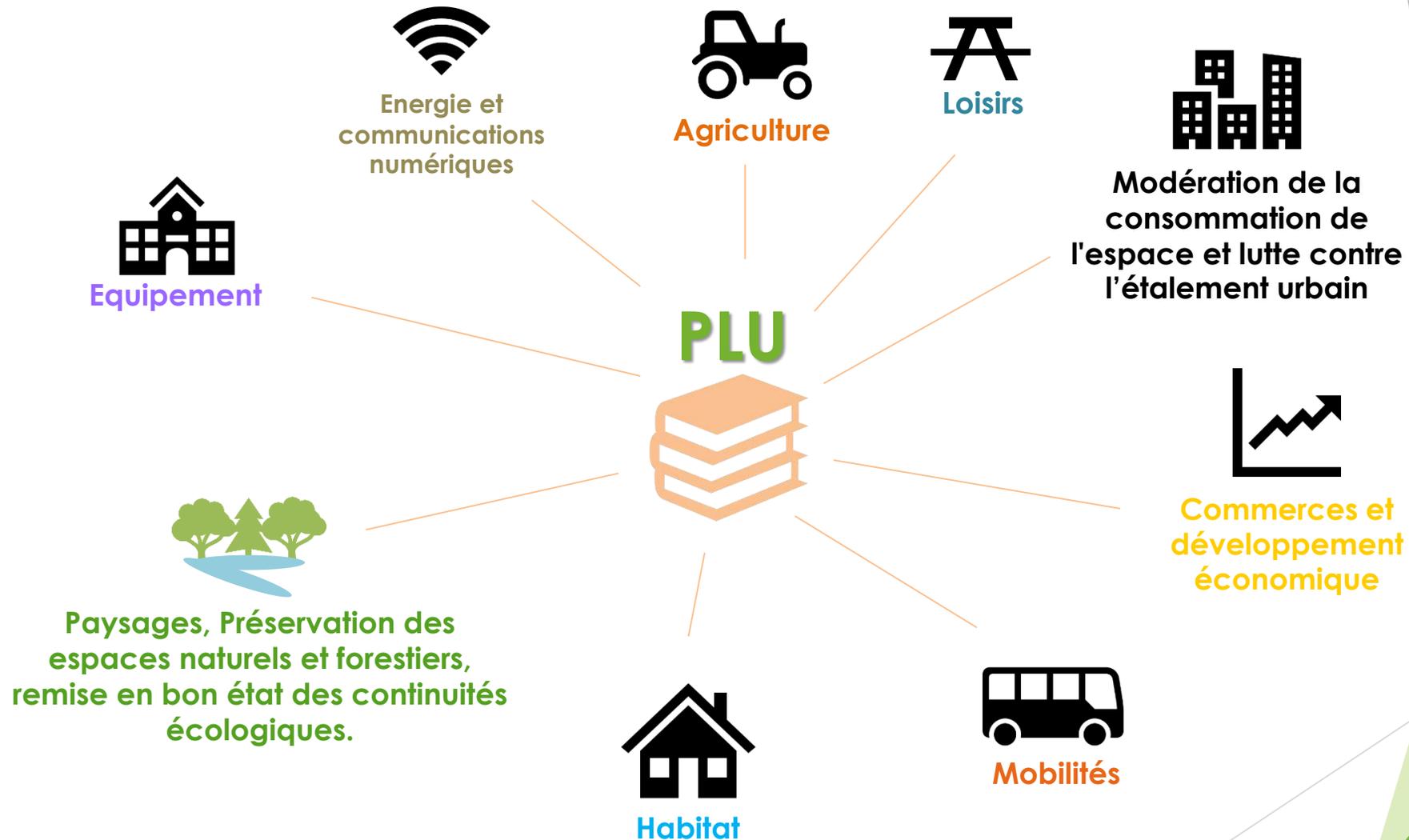
Qu'est-ce-que le PADD ?

Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- ✓ Clé de voute du Plan Local d'Urbanisme.
- ✓ Horizon - 10 à 12 prochaines années
- ✓ Document politique exprimant les objectifs et projet de la collectivité en matière d'urbanisme, d'environnement et de développement économique et social.
- ✓ Il n'est pas directement opposable au permis de construire mais les OAP et le Règlement (les pièces opposables) constituent sa traduction réglementaire et opérationnelle.



Thématiques du PADD abordées



01

P L U

Enjeux du développement futur

AXE 1

**Valoriser l'identité Solognote à travers la protection de la
Trame verte et Bleue et le patrimoine naturel et bâti**

AXE 1

Valoriser l'identité Solognote à travers la protection de la Trame verte et Bleue et le patrimoine naturel et bâti

CONSTATS



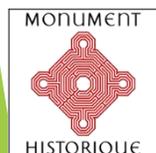
- ✓ Milieux humides et aquatiques dense, avec de nombreux ruisseaux alimentant un réseau d'étangs et de mares
- ✓ Boisements majoritaires de feuillus
- ✓ Grande diversité de grands mammifères
- ✓ Obstacles aux déplacements : A71, engrillagement, ...
- ✓ Zones de landes acides répertoriées (milieux rares)
- ✓ Une Trame Verte et Bleue déclinée à l'échelle communale

znief

ZONES NATURELLES
D'INTERET ECOLOGIQUE,
PALEONTOLOGIQUE ET FORESTIER



- ✓ Natura 2000 - Zone spéciale de conservation « Sologne »
- ✓ 2 ZNIEFF de type 1 - « Etang des haies » et « prairie humide de l'étang de Tregy »



- ✓ Un monument historique
- ✓ Un paysage bâti de qualité typique de l'architecture Solognote

AXE 1

Valoriser l'identité Solognote à travers la protection de la Trame verte et Bleue et le patrimoine naturel et bâti

ENJEUX

Préserver le patrimoine naturel lié à la Sologne (boisements, zones humides, étangs...)

- Limiter le phénomène d'engrillagement
- Préserver les continuités écologiques existantes sur ce territoire

Préserver les massifs forestiers et les milieux ouverts : trame verte

- Préserver le caractère naturel des milieux naturels ouverts et forestiers, garant d'un cadre de vie de qualité

Préserver et valoriser les continuités écologiques des milieux aquatiques : trame bleue

- Préserver la qualité de l'eau et gérer les plans d'eau pour éviter les espèces exotiques envahissantes et favoriser la biodiversité
- Mettre en valeur les espaces aquatiques et humides qui font la richesse du territoire tout en les préservant de la surfréquentation (tourisme) ou de la surexploitation (pêche)

Préserver les milieux sensibles identifiés qui accueillent de nombreuses espèces protégées

- Améliorer la connaissance locale des sites d'intérêt pour la biodiversité
- Protéger les habitats des espèces patrimoniales et protégées, identifiées au sein des zonages, voire améliorer les capacités d'accueil de la commune pour la biodiversité

Protéger la qualité du patrimoine et des paysages garants d'une mise en valeur du territoire

- Préserver le patrimoine qui donne son identité à la commune et contribue à son attrait.
- Garantir la qualité des entrées de ville, notamment celle depuis la RD129 (Nord et Sud)
- Réfléchir à l'intégration de la biodiversité et des milieux naturels du territoire dans le projet urbain communal

AXE 2

Permettre l'attractivité du territoire communal en valorisant l'économie existante et en permettant le développement de filière en devenir

AXE 2

Permettre l'attractivité du territoire communal en valorisant l'économie existante et en permettant le développement de filière en devenir

CONSTATS



- ✓ Une agriculture minoritaire et en diminution mais présente (9.5% du territoire inscrit à la PAC)
- ✓ Des exploitations diverses (cultures céréalières, élevages de vaches laitières, 1 élevage bovin, 2 élevages équins, 1 élevage canin et une ferme hélicicole)



- ✓ Des projets de diversification : vente à la ferme, gîtes, ...
- ✓ Un développement des circuits courts (vente à la ferme, vente sur les marchés locaux, ...)



- ✓ 23% des Vouzonnais travaillent à Vouzon (INSEE, 2014)
- ✓ Un tissu économique local en perte de vitesse depuis 2010
- ✓ 64 entreprises implantées sur le territoire (INSEE, 2014) essentiellement du secteur tertiaire, services et commerces.
- ✓ Zone artisanale des Alouettes - 0.6ha (dont 0.2ha de libre)
- ✓ Des équipements touristiques et une offre intéressante en gîtes
- ✓ Un tissu de commerces de proximité dense : boulangerie, boucherie, pharmacie, ...

AXE 2

Permettre l'attractivité du territoire communal en valorisant l'économie existante et en permettant le développement de filière en devenir

ENJEUX

Maintenir l'activité agricole valorisée par des filières spécifiques en prenant en compte les projets de diversification / reconversion

- Maintenir les sièges d'exploitations existants et les chemins ruraux évitant la gêne et les conflits d'usage
- Préserver le foncier agricole et les bâtiments agricoles
- Prendre en compte les projets des exploitants agricoles et les changements de destination

Maintenir le tissu économique local

- Mobiliser le foncier dans la zone d'activités des Alouettes
- Maintenir le tissu de commerces et d'équipements local, vecteur d'un cadre de vie de qualité et recherché à proximité d'Orléans et de Lamotte-Beuvron, en favorisant la mixité fonctionnelle
- Pérenniser la vocation d'activités économiques de loisirs et de tourisme au lieu-dit Le Rabot tout en assurant l'implantation paysagère du secteur.

Prendre en compte les richesses locales de la Sologne afin de développer un tourisme de nature, sportif et culturel

- Valoriser les richesses locales de la Sologne et les filières en devenir sur le territoire comme le tourisme lié à la nature, au sport et à la chasse/pêche
- Prendre en compte et renforcer les activités au sein du bourg (mixité fonctionnelle) mais également celles situées en écart.

AXE 3

Assurer un développement démographique maîtrisé en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes

AXE 3

Assurer un développement démographique maîtrisé en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes

CONSTATS



- ✓ Une croissance démographique en augmentation entre 1990 et 2010, ralentie depuis 2015
- ✓ Une variation démographique due essentiellement à un solde naturel positif depuis 2010
- ✓ Un vieillissement de la population avéré



- ✓ Une taille des ménage en baisse (2.3 personnes par ménage en 2015)
- ✓ Des ménages majoritairement constitués d'une seule personne (30.6% en 2015), puis de couples avec enfants (26.4% en 2015)



- ✓ Une dynamique de construction forte
- ✓ 78.6% de résidences principales / résidences secondaires (14.6%)
- ✓ Une taux de vacance de 6.8%
- ✓ 25% de logement locatifs dont 9% en bailleurs (logements aidés)



- ✓ Des extensions récentes propices au développement de « dents creuses ».
- ✓ De nombreux écarts bâtis dissimulés dans la forêt.
- ✓ Des implantations d'activités en rive de la RD2020.

AXE 3

Assurer un développement démographique maîtrisé en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes

ENJEUX

- Prendre en compte les objectifs du PADD du SCOT afin de respecter la hiérarchie des pôles (D.O.O en cours, « Commune vivante ») - 0.85% par an à l'échelle du SCOT
- Croissance démographique projetée - 3 scénarios proposés

Insuffler une croissance démographique raisonnée adaptée aux réalités locales

- Limiter l'extension urbaine et la consommation d'espaces naturels

Répondre au besoin en logements par un développement progressif et raisonné

- Veiller à terminer et renforcer l'urbanisation des « dents creuses et cœurs d'îlots » avant de poursuivre l'étalement urbain - **Réflexion sur les cœurs d'îlots**
- Eviter l'extension au sein des hameaux et des écarts bâtis
- Ne plus encourager l'urbanisation linéaire

Poursuivre la diversification de l'offre en logements notamment en logements aidés

- **Se positionner en matière de logements aidés**

AXE 4

**Maintenir voire renforcer l'offre en services,
équipements et en mobilité**

AXE 4

Maintenir voire renforcer l'offre en services, équipements et en mobilité

CONSTATS



- ✓ Un territoire propice à la randonnée et à la découverte de la nature
- ✓ Des circuits de découvertes proposés autour de Vouzon (PDIPR, itinéraires « Village de briques », ...)



- ✓ Un territoire peu desservi par les transports en commun
- ✓ La gare ferroviaire de Lamotte-Beuvron à 6 km



- ✓ Des axes routiers hiérarchisés qui engendrent des nuisances (classement sonore, routes classées à grande circulation) mais qui impactent peu le bourg



- ✓ Des équipements scolaire, sportifs et périscolaires adaptés
- ✓ Des équipements spécialisés de soins et de formation

AXE 4

Maintenir voire renforcer l'offre en services, équipements et en mobilité

ENJEUX

Maintenir voire renforcer l'offre qualitative en équipements de la commune

- Prendre en compte les équipements existants
- Pérenniser la spécialisation des établissements de soins et de formation situés dans un cadre de qualité (Institut Médico-Educatif au lieu-dit Les Blanchins et le centre de rééducation au lieu-dit Les Rhuets)

Favoriser le développement de la mobilité douce et de proximité en lien avec les communes voisines support d'offre structurante (train, ...)

- Proximité de la Gare SNCF de Lamotte-Beuvron

Maintenir et renforcer les itinéraires existants en axant sur l'attrait touristique et de loisirs

- PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées)
- Parcours village de briques

Prendre en compte les nuisances engendrées par les axes terrestres routiers et ferroviaires

- RD2020
- A71
- Ligne SNCF

Synthèse des enjeux du développement futur

1 - Valoriser l'identité Solognote à travers la protection de la Trame verte et Bleue et le patrimoine naturel et bâti

Massif boisé de la Sologne

Préserver les milieux sensibles identifiés :

ZNIEFF de type II

L'ensemble du territoire communal est concerné par une zone NATURA2000 ZSC «Sologne»

Protéger l'ancien presbytère classé au titre des Monuments Historiques

Préserver les vues remarquables sur le bourg

Carte du PADD à l'échelle du territoire communal

2 - Permettre l'attractivité du territoire communal en valorisant l'économie existante et en permettant le développement de filière en devenir

Maintenir la fonctionnalité des bâtiments agricoles

Terres agricoles à protéger

Optimiser le foncier de la zone d'activités des Alouettes

Pérenniser la vocation d'activités économiques (loisirs et tourisme)

3 - Assurer un développement démographique maîtrisé en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes

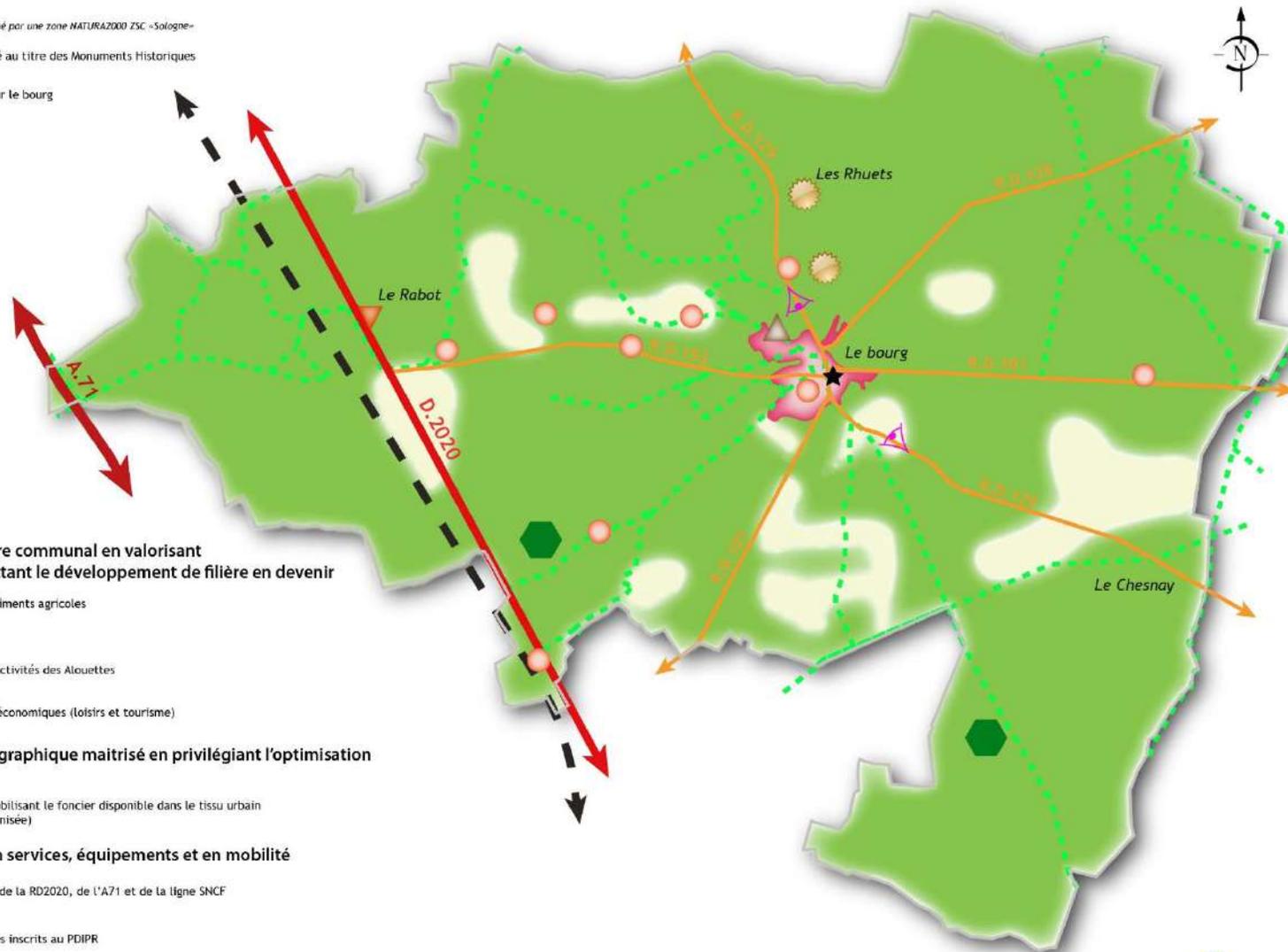
Développer le tissu urbanisé en mobilisant le foncier disponible dans le tissu urbain existant (Partie Actuellement Urbanisée)

4 - Maintenir voire renforcer l'offre en services, équipements et en mobilité

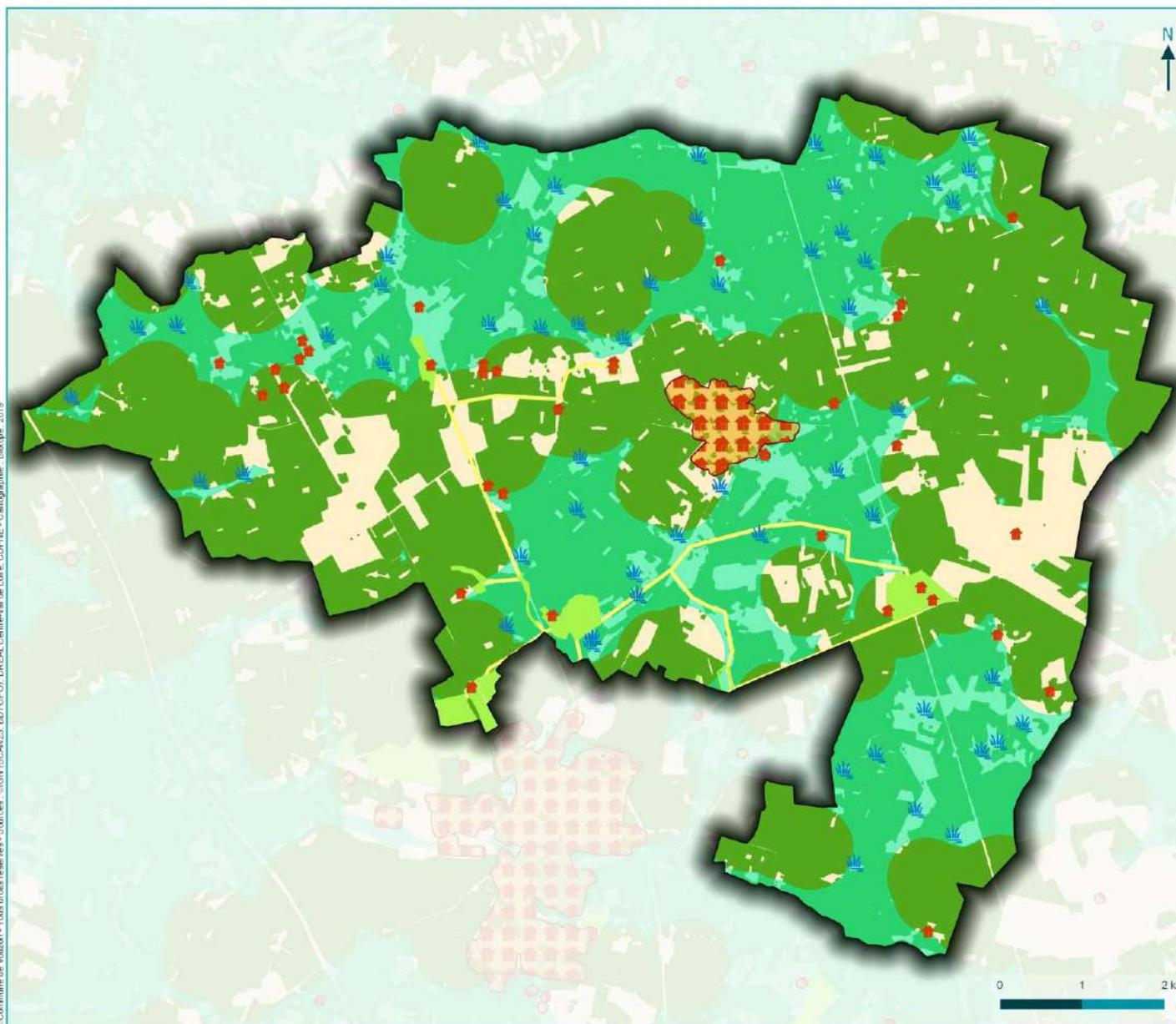
Limitier l'exposition aux nuisances de la RD2020, de l'A71 et de la ligne SNCF

Valoriser les sentiers de randonnées inscrits au PDIPR

Maintenir la spécialisation des établissements de soins et de formation situés dans un cadre de qualité



Synthèse des enjeux du développement futur



© Commune de Vouzon - Tous droits réservés - Sources : ©IGN | SCAN25 | BDTOPO | DREAL Centre-Val de Loire, CDRIPE - Cartographie : Biotope, 2019



Carte du PADD - Trame Verte et Bleue

Etat initial de l'environnement du PLU de la
Commune de Vouzon

Préserver les continuités
écologiques existantes sur
ce territoire et le patrimoine
naturel lié à la Sologne

 Préserver les milieux boisés
de l'urbanisation et de la
fragmentation

Préserver les milieux ouverts

 Favoriser une activité agricole
respectueuse de l'environnement

 Conserver les milieux prairiaux...

 ... et les corridors associés

Préserver la qualité des milieux
aquatiques

 Préserver le maillage humide

 Gérer les plans d'eau pour
éviter la prolifération des espèces
invasives et favoriser la
biodiversité

Réfléchir à l'intégration de la
biodiversité et des milieux
naturels du territoire dans le
projet urbain communal

 Au sein du centre urbain...

 ...et des habitats isolés



Synthèse des enjeux du développement futur

Carte du PADD à l'échelle du bourg

1 - Valoriser l'identité Solognote à travers la protection de la Trame verte et Bleue et le patrimoine naturel et bâti

-  Préserver les espaces de nature au sein du tissu urbain
-  Massif boisé de la Sologne
-  Protéger l'ancien presbytère classé au titre des Monuments Historiques

2 - Permettre l'attractivité du territoire communal en valorisant l'économie existante et en permettant le développement de filière en devenir

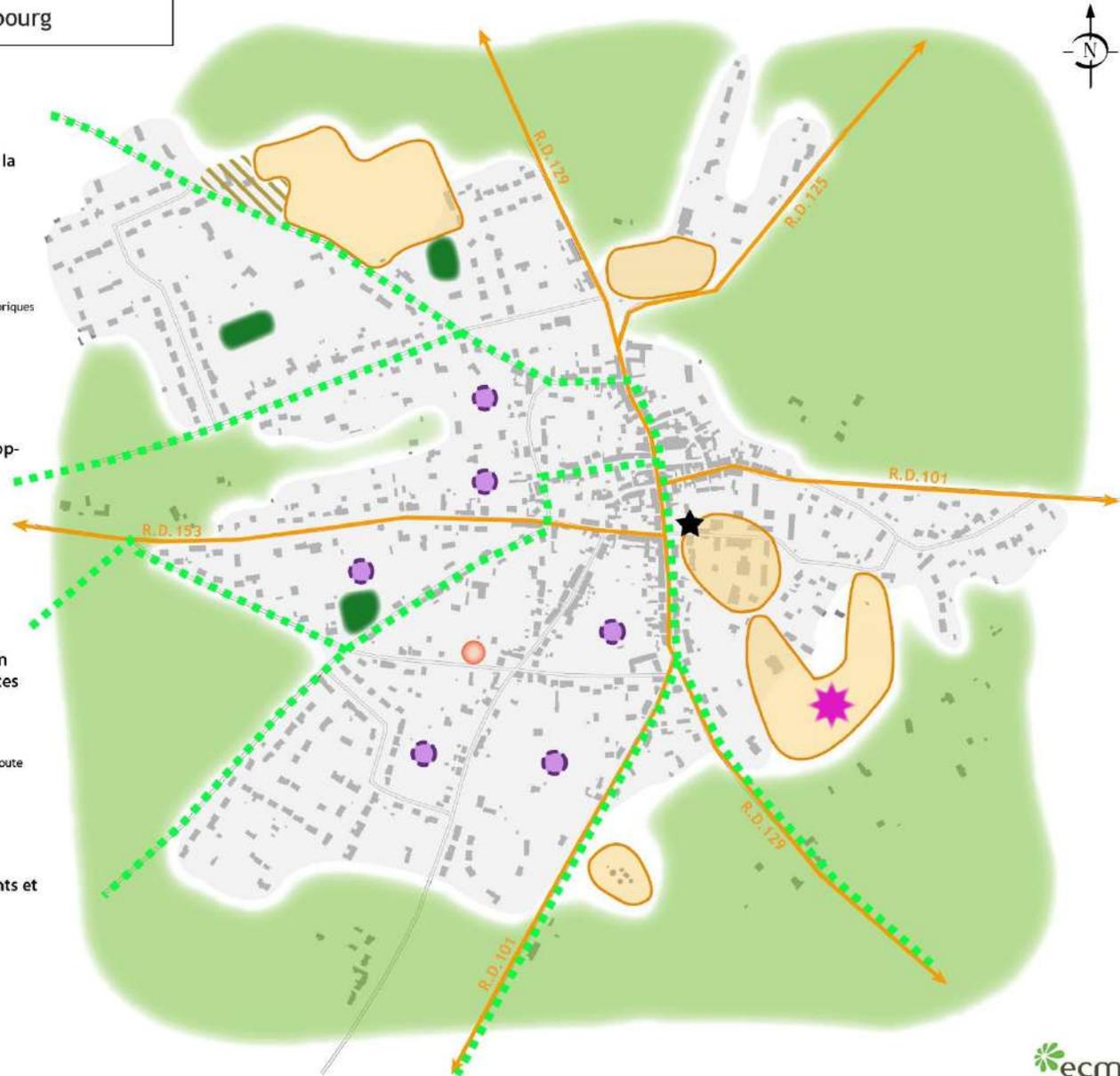
-  Maintenir la fonctionnalité des bâtiments agricoles
-  Optimiser le foncier de la zone d'activités des Alouettes

3 - Assurer un développement démographique maîtrisé en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes

-  Développer le tissu urbanisé en mobilisant le foncier disponible dans le tissu urbain existant (Partie Actuellement Urbanisée)
-  Réfléchir à un développement maîtrisé des cœurs d'îlots avant toute extension du tissu bâti

4 - Maintenir voire renforcer l'offre en services, équipements et en mobilité

-  Valoriser les sentiers de randonnées inscrits au PDIPR
-  Aire de loisirs (étang communal)
-  Asseoir l'offre d'équipements publics



02

**Enjeux démographiques :
estimation des besoins et
prévisions
démographiques**

P L U

Estimation des besoins : Point mort et évolution démographique

Estimation des besoins



Point mort

Du desserrement des ménages
(décohabitation des jeunes,
vieillesse...)



Du renouvellement du parc
de logements



Variation des résidences
secondaires et logements vacants



Evolution
démographique
projetée

- **Détermine le nombre de logements à produire, pour maintenir une population constante, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements.**

Calcul du « point mort » passé 1999-2015



Renouvellement (R) :

$R = \text{total des constructions neuves (1999-2015)} - \text{variation du nombre de logements (2015-1999)}$



Variation des résidences secondaires et logements vacants (RSLV) :

$RSLV = \text{variation des résidences secondaires 2015-1999} + \text{variation des logements vacants 2015-1999}$



Desserrement (D) :

$D = (\text{population des ménages en 1999} / \text{taille moyenne des ménages 2015}) - \text{résidences principales de 1999}$

$$\text{POINT MORT} = R + RSLV + D$$

Calcul du « point mort » - estimation 2015-2031



Renouvellement (R) :

R = Estimation du renouvellement du parc



Variation des résidences secondaires et logements vacants (RSLV) :

RSLV = variation des résidences secondaires 2015-2031 + variation des logements vacants 2015-2031

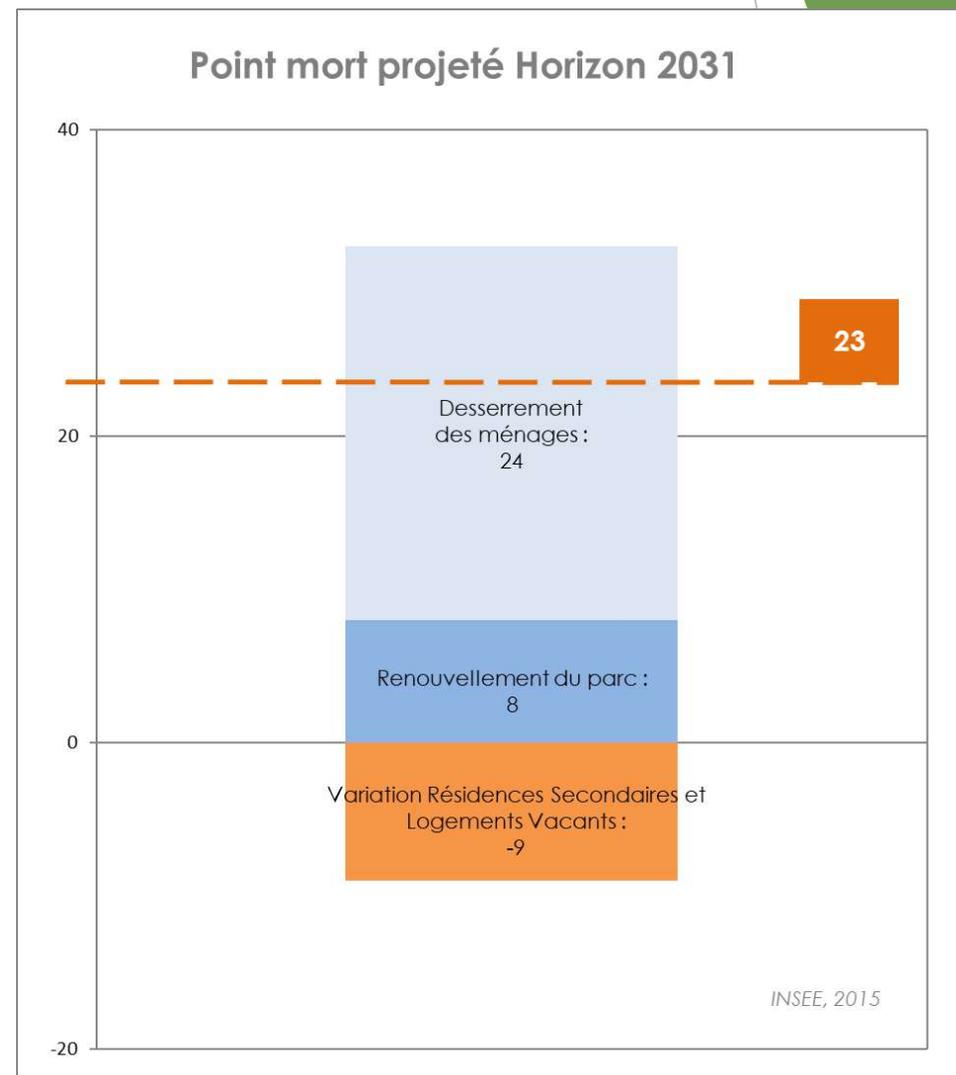
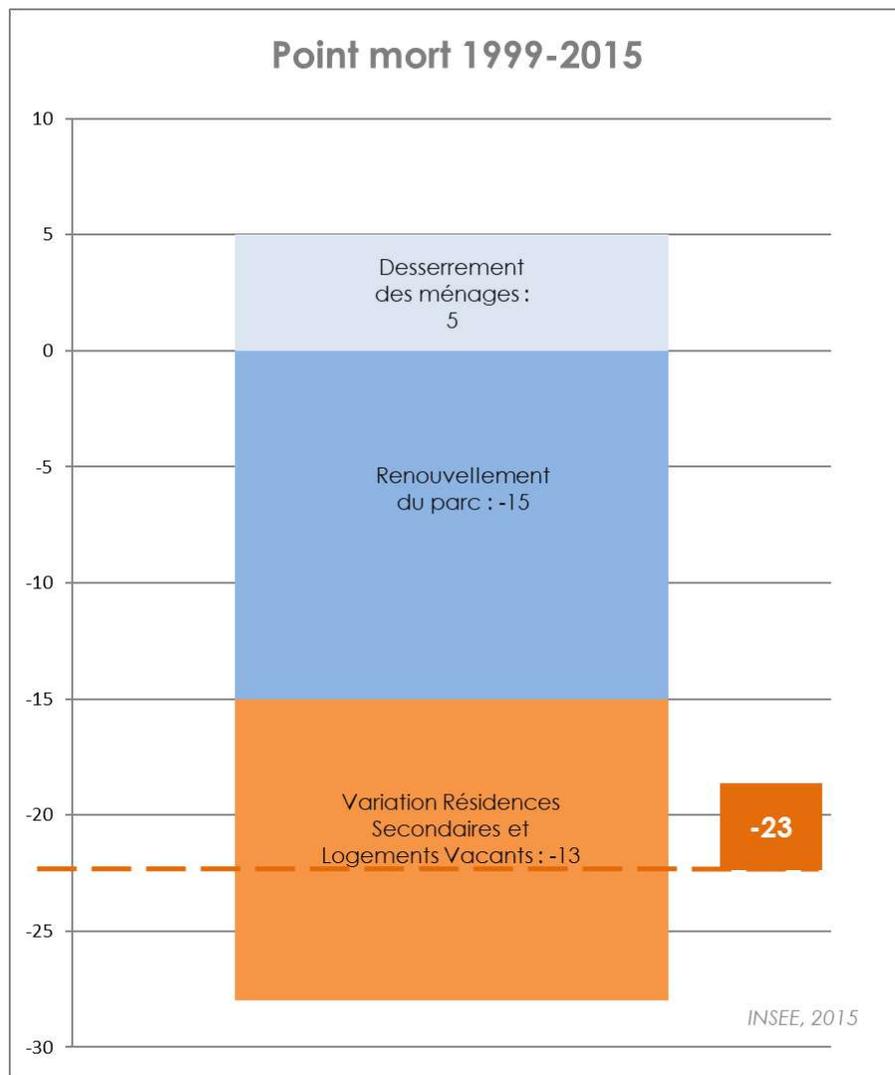


Desserrement (D) :

D = (population des ménages en 2015/ taille moyenne des ménages 2031) – résidences principales de 2015

$$\text{POINT MORT} = R + \text{RSLV} + D$$

Point mort passé et estimé



Perspective d'évolution démographique envisageable

CONSTATS

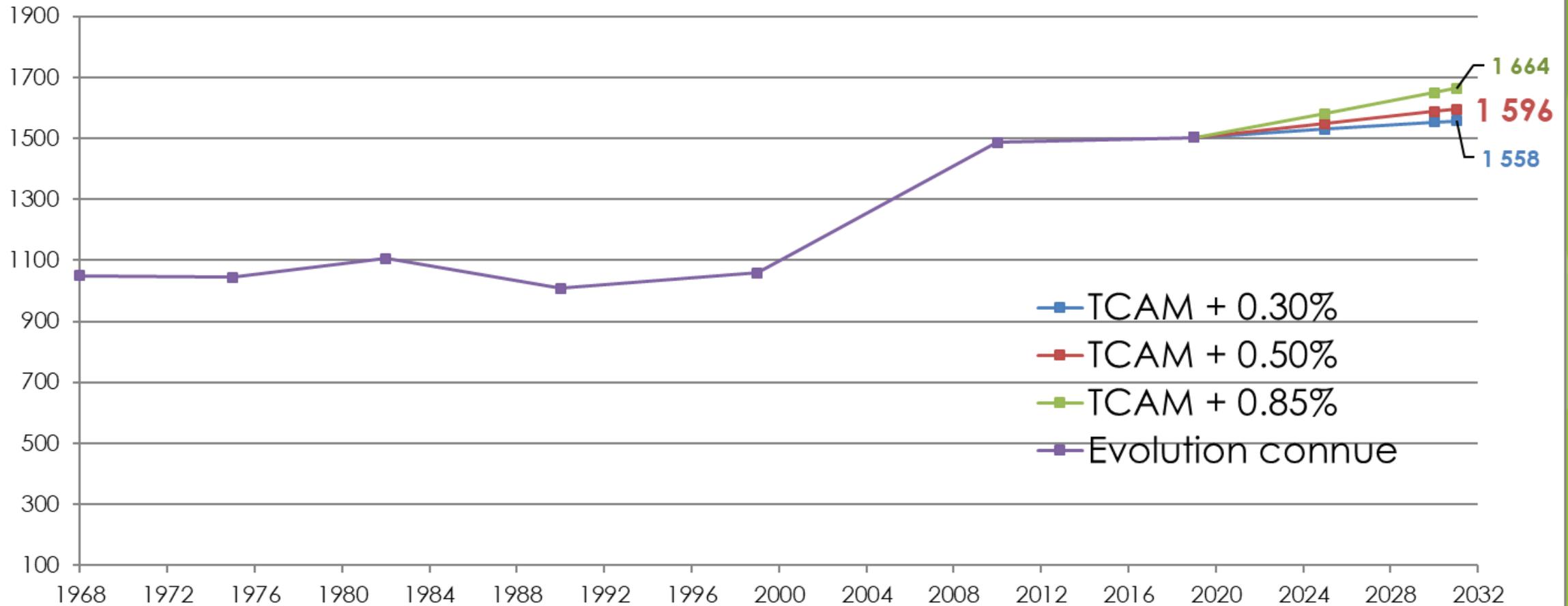
- ✓ Taux de croissance démographique annuel moyen positif de 2.21 % sur la période 1999-2015
- ✓ Mais ralentie de 2010 à 2015 de 0.21 %.
- ✓ A l'échelle de la CC Cœur de Sologne, le Taux de croissance démographique annuel moyen est de + 0.02 % / an (2010-2015), contre 0.18% dans le Loir-et-Cher et -0.23% à l'échelle du SCOT.
- ✓ La commune accueille une population vieillissante : 0,97 d'indice de jeunesse
- ✓ Un taux de vacance de 6.8 %

ENJEUX

- 3 scénarios de croissance démographique pour les 12 ans à venir - Horizon 2031:
 - 0.21 % par an
 - 0.50 % par an
 - 0.85 % par an

Perspective d'évolution démographique envisageable

Perspective d'évolution de la population à l'horizon 2031



Bilan des besoins estimés – Horizon 2031

BESOIN 2030	Scénario 0.30%/an	Scénario 0.50 %/an	Scénario 0.85 %/an
Nombre de logements			
<i>Besoin lié au renouvellement du parc</i>	8	8	8
<i>Besoin lié à la variation logements vacants / résidences secondaires</i>	-9	-9	-9
<i>Besoin lié au desserrement des ménages (Hypothèse : taille de ménages de 2,2 en 2031)</i>	24	24	24
Point mort projeté	23	23	23
Besoin lié à l'évolution démographique sur 12 ans	25	42	73
Besoin total (en logements)	48	65	96
Besoin en surface (en ha) - 1000m² par terrain	4.8	6.5	9.6

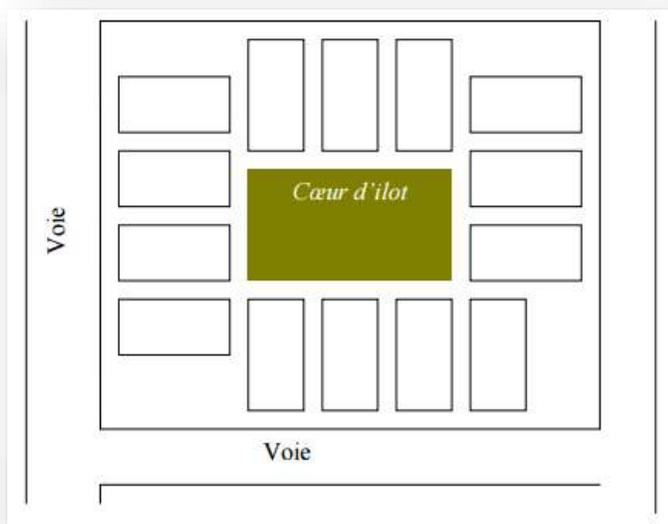
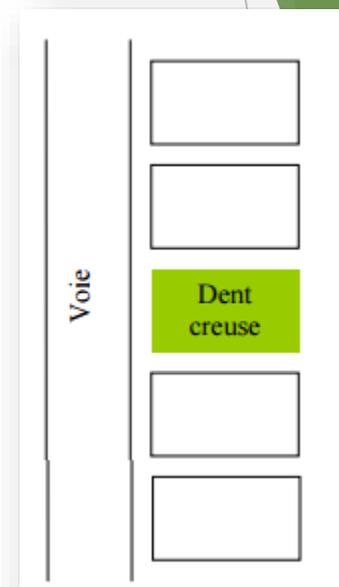
04

P L U

Disponibilités foncières actuelles

Etude du potentiel de densification : « dents creuses et cœur d'îlot »

- **Les dents creuses** sont des espaces non-bâtis, entouré de parcelles bâties, et possédant un accès direct à la voirie.



- **Les cœurs d'îlot** sont des fonds de jardins et des fonds de parcelles enserrés dans le tissu urbain déjà existant.

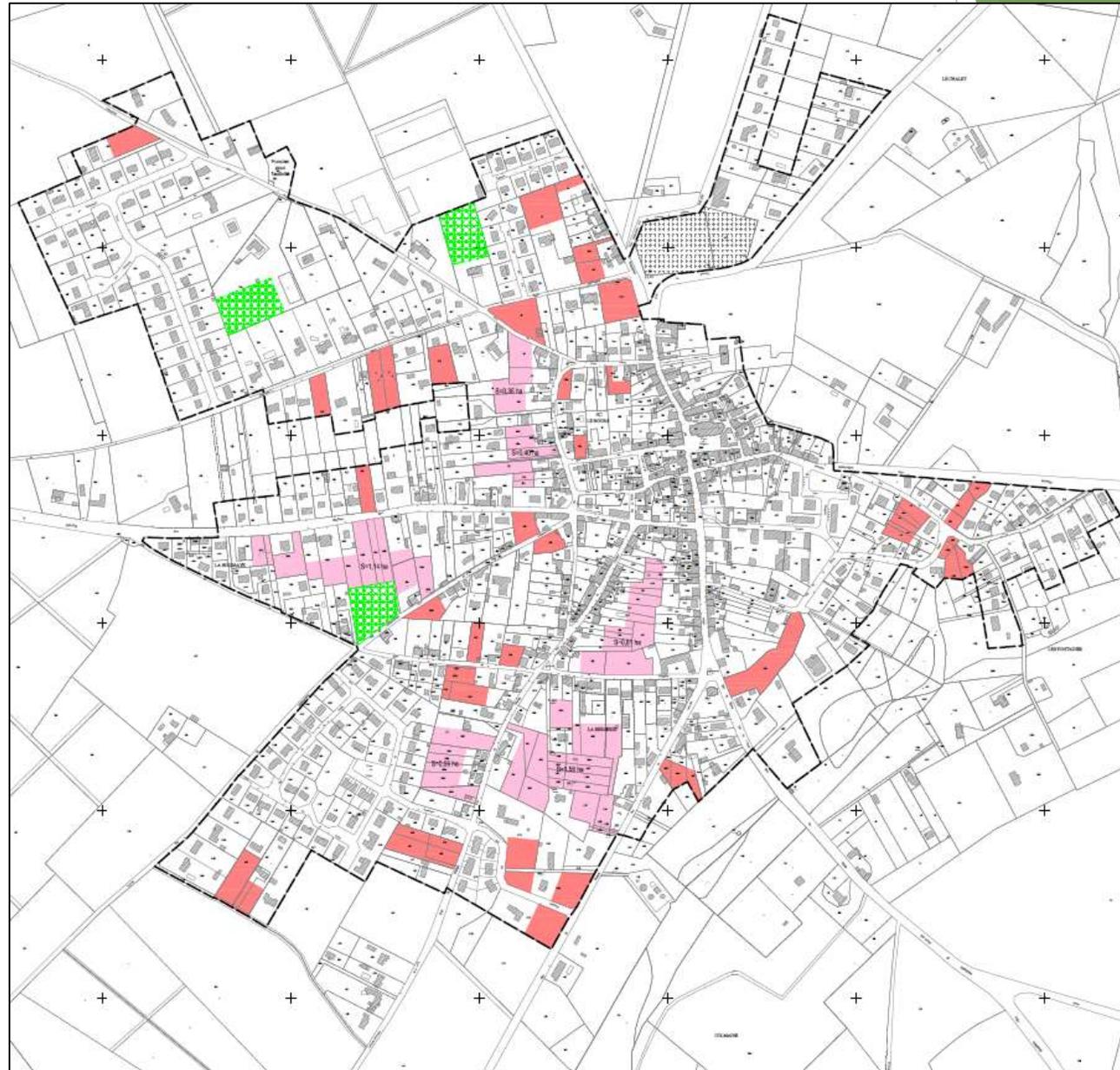
Etude du potentiel de densification : capacités foncières du bourg à optimiser

1. Besoin liée à la croissance (2015-2031) – Scénario 2 – 0.50% par an	
Besoin en logements lié à la croissance et au point mort : 23 (liés à la croissance du scénario 2 : 0.50%/an) + 42 (liés au point mort 2015-2031)	65 logements
Besoin en surface lié à la croissance (1000 m²/ logements)	<u>6.5 ha</u>
2. Potentiel du Périmètre Actuellement Urbanisé	
Localisation	Surfaces
Dents creuses	4.9 ha
Cœurs d'îlot	4.8 ha
Total du potentiel actuel dans le PAU	9.7 ha
Total du potentiel actuel dans le PAU (avec prise en compte d'une rétention foncière de 30%)	<u>6.8 ha</u>
Potentiel actuel dans le PAU : 1000 m²/ logements	75 logements
3. Besoin en extension	
Besoin en extension	<u>0 ha</u>

Etude du potentiel de densification : capacités foncières du bourg à optimiser

Légende :

-  Périmètre Actuellement Urbanisé (PAU)
-  Espace boisé classé à conserver au PLU
-  Dents creuses
-  Coeurs d'îlots avec superficie





Merci de votre attention
