

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
*Séance du 28 novembre 2019*

Délibération n° 2019/56

Date de la convocation : 18 novembre 2019

L'an deux mil dix-neuf, le vingt-huit novembre, à 19 heures,  
le Conseil Municipal de la Commune s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de :  
Monsieur Christian MAUCHIEN, Maire.

**Présents :**

M. Christian MAUCHIEN

Mmes Danielle BASQUILLON, Karine CHATELAIS, Ingrid KUCHENTHAL, Eliane MAROT, Frédérique RICHER,  
MM. Thierry GAGNARD, Philippe HUBERT, Jean-François LAHAYE

**Absents excusés :**

Mmes Crystel CAMUS, Alexandra HOFFBOURG et Virginie SAINSON, MM. Marc BOSTAETTER, Gilles TEILLET  
et Jérôme WIART (procuration à M. Thierry GAGNARD)

**Secrétaire de séance :** Mme Karine CHATELAIS

**Objet de la délibération : Révision du Plan Local d'Urbanisme de Vouzon – Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

M. le Maire rappelle à l'assemblée que :

- Le Conseil Municipal a engagé la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 15 février 2019 (délibération n°2018/6) et rappelle à quel stade de la procédure elle se trouve.
- Selon l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du Conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du PLU.

M. le Maire expose les axes stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Sur ce projet de PADD, des débats ont été engagés sur les thématiques suivantes :

- 1/ Valoriser l'identité Solognote à travers la protection de la Trame verte et Bleue et le patrimoine naturel et bâti
- 2/ Permettre l'attractivité du territoire communal en valorisant l'économie existante et en permettant le développement de filières en devenir
- 3/ Assurer un développement démographique maîtrisé en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes
- 4/ Maintenir voire renforcer l'offre en services, équipements et en mobilité

M. le Maire donne lecture de l'avis de la Direction Départementale des Territoires sur le PADD.

M. le Maire précise que la zone AU prévue au PLU comporte une zone humide. Cette problématique sera traitée avec les mesures complémentaires réalisées prochainement par un organisme compétent.

Par ailleurs, M. le Maire rappelle que la station d'épuration dispose d'une capacité de 900 Equivalents Habitants. Il est impératif d'envisager des travaux pour améliorer le traitement des eaux et augmenter cette capacité.

La commune prévoit des travaux courant 2021 pour l'élimination des eaux claires parasites.

De plus, elle envisage des études pour les travaux de la Station d'Épuration courant 2024 pour des travaux en 2025.

Parallèlement, la commune prévoit de programmer l'utilisation de la zone AU en fonction de ces travaux soit un début d'études pour l'aménagement de la zone en 2024. La programmation des travaux est la suivante : 1ère tranche en 2025, 2ème tranche en 2028 et la 3ème tranche en 2031.

Suites à ces débats, le Conseil Municipal, à l'unanimité, a RETENU les orientations principales d'aménagement du PADD annexé à la présente délibération qui est mis à la disposition du public à compter de ce jour.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD.

Certifié exécutoire  
Transmis en Sous-préfecture  
le 29 NOV. 2019  
Notifié et publié  
le 29 NOV. 2019

Fait et délibéré en séance.  
Pour copie certifiée conforme.  
Vouzon, le 29 novembre 2019.



Le Maire,  
  
Christian MAUCHIEN

28 NOV. 2019

COURRIER "ARRIVÉE"

**Direction Départementale des Territoires**  
Service Urbanisme et Aménagement

Affaire suivie par : Stéphane Mahoudeau

Tél : 02.54.55.75.66

[stephane.mahoudeau@loir-et-cher.gouv.fr](mailto:stephane.mahoudeau@loir-et-cher.gouv.fr)

La directrice

à

Monsieur le maire  
de la commune de Vouzon  
24 Grande Rue  
41600 Vouzon

Blois, le 28 NOV 2019

**Objet :** avis de l'État sur le projet d'aménagement de développement durable (PADD) du PLU de la commune de Vouzon

Monsieur le maire,

Votre commune a prescrit la révision d'un plan local d'urbanisme par délibération du 15 février 2018. Le PADD du PLU concrétise votre projet de territoire pour les dix ans à venir. Votre PLU s'élabore concomitamment au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Grande Sologne avec lequel il devra être compatible. En outre, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la Région centre Val de Loire dont l'approbation est attendue pour la fin de l'année 2019 fixe des objectifs à prendre en compte par le SCoT (le PLU en l'absence d'un SCoT approuvé), ainsi que des règles générales avec lesquelles le SCoT doit être compatible (le PLU en l'absence d'un SCoT approuvé).

Lors de la réunion des personnes publiques associées (PPA) du 17 octobre 2019, vous avez présenté votre projet de territoire dont la dynamique repose sur une croissance démographique de 0,85 % par an, en justifiant votre appartenance à la grande aire urbaine Orléanaise. Vos orientations de développement s'articulent autour de trois grands enjeux :

- gérer de façon économe l'espace et maîtriser l'étalement urbain ;
- retrouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels ;
- assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

Lors des échanges sur la présentation, trois points nécessitant une attention particulière dans les orientations et les objectifs ont été mis en avant :

- 1- fixer un objectif de modération de la consommation d'espace par rapport à la période passée ;
- 2- apporter les justifications dans le rapport de présentation sur la base du diagnostic territorial et un scénario de développement réaliste à l'échelle communale ;
- 3- réaliser une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux du territoire comprenant une zone NATURA 2000 et un réseau hydrographique très important, pour renforcer la préservation de la biodiversité qui impose dorénavant un fort ralentissement du rythme de l'artificialisation des sols.

Avant de soumettre le PADD au débat fin novembre, vous avez sollicité mon service par courriel en date du 5 novembre 2019, pour avis, notamment sur l'objectif chiffré de la modération de la consommation foncière.

Votre projet montre une volonté de concentrer le développement urbain majoritairement dans l'enveloppe urbaine existante et à proximité du centre-bourg et de limiter l'extension des nouvelles constructions d'habitations à 3 ha, située à moins de 300 mètres des principaux services et équipements de la commune en bloquant tout développement possible des hameaux et des écarts bâtis sur votre territoire. Dans ce cadre, je tiens à attirer votre attention sur le dysfonctionnement du réseau de collecte qui entraîne actuellement une surcharge hydraulique au niveau de votre station d'épuration. Il est donc indispensable de réaliser les travaux préconisés par le schéma directeur d'assainissement avant toute extension d'urbanisation qui augmenterait significativement la charge annuelle entrante à la station d'épuration.

Vous estimez à 8 ha environ les besoins fonciers pour le développement résidentiel de la commune sur 12 ans, ce qui est supérieur à la consommation foncière passée pour l'habitat de l'ordre de 5 ha sur 10 ans ; dans ces conditions, la modération de la consommation foncière pour le développement résidentiel n'est pas assurée. Au niveau de la consommation foncière globale de la période passée, il reste à affiner la consommation foncière liées aux équipements publics car une zone classée actuellement Ne au nord du bourg semble décomptée entièrement alors qu'une partie est encore naturelle.

En vue de garantir une qualité du futur aménagement alliant qualité de vie et optimisation du foncier, il convient, a minima, dans le PADD et sa traduction réglementaire, de :

- conditionner l'urbanisation du nouveau secteur de développement à un aménagement d'ensemble et à la réalisation des travaux pour améliorer le fonctionnement du réseau de collecte ;
- prévoir un phasage de l'aménagement de la zone à urbaniser ;
- inscrire un objectif de densité sur la zone d'extension.

Les documents transmis appellent les remarques suivantes :

- dans les justifications du projet :
  - mettre en cohérence les surfaces liées aux activités et les équipements publics dans le corps du texte du paragraphe 2.2.1 et celles du tableau (activités à 0,5 ha et équipements publics à 3,7 ha) ;
  - affiner la surface consommée par les équipements publics ;
  - remplacer le texte du premier paragraphe du 2.2.2 par les objectifs du SRADDET de la Région Centre Val de Loire, en cours d'approbation, en rappelant les principaux objectifs liés à la consommation foncière dans sa version à l'arrêt : diviser par 2 la consommation foncière d'ici 2025 et tendre vers le zéro artificialisation nette d'ici 2030 ;
  - ramener la consommation foncière en ha/an pour comparer la période passée (10 ans) et celle du PLU (12 ans) en arrondissant à 8 hectares le besoin en surface pour l'habitat car il s'agit d'une estimation.
- dans le PADD en page 9 :
  - recalculer l'objectif de modération en tenant compte de l'ajustement sur la consommation foncière passée et en ramenant en ha/an afin de tenir compte des pas de temps différents ;
  - arrondir les besoins en surface à 5 ha en densification et 3 ha en extension car il s'agit de valeurs estimées ;
  - inscrire des objectifs traduisant une exigence de qualité du futur aménagement et une optimisation de l'espace consommé.

Par ailleurs, dans le cadre de l'évaluation environnementale à laquelle votre projet sera soumis, j'attire votre attention sur les modifications apportées par la loi portant création de l'Office français de la biodiversité qui a modifié la définition des zones humides en prenant en compte les critères relatifs au type de sol (hydromorphe) et au type de végétation (hygrophile) de manière alternative et non plus cumulative.

Le service urbanisme et aménagement reste à votre disposition pour vous accompagner dans votre projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

La Directrice Départementale des Territoires

  
Estelle Rondreux

## Table des matières

<b>1. Valoriser l'identité Solognote à travers la protection de la Trame verte et Bleue et le patrimoine naturel et bâti .....</b>	<b>5</b>
1.1. Préserver les continuités écologiques existantes sur le territoire et le patrimoine naturel lié à la Sologne (boisements, zones humides, étangs.....)	5
1.2. Préserver les milieux sensibles identifiés qui accueillent de nombreuses espèces protégées	6
1.3. Protéger la qualité du patrimoine et des paysages garants d'une mise en valeur du territoire.....	6
<b>2. Permettre l'attractivité du territoire communal en valorisant l'économie existante et en permettant le développement de filières en devenir .....</b>	<b>7</b>
2.1. Maintenir l'activité agricole valorisée par des filières spécifiques en prenant en compte les projets de diversification / reconversion.....	7
2.2. Maintenir le tissu économique local.....	7
2.3. Prendre en compte les richesses locales de la Sologne afin de développer un tourisme de nature, sportif et culturel .....	7
<b>3. Assurer un développement démographique maîtrisé en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes .....</b>	<b>8</b>
3.1. Insuffler une croissance démographique raisonnée adaptée aux réalités locales.....	8
3.2. Répondre au besoin en logements par un développement progressif et raisonné.....	8
3.3. Poursuivre la diversification de l'offre en logements notamment en logements aidés .....	9
<b>4. Maintenir voire renforcer l'offre en services, équipements et en mobilité.....</b>	<b>10</b>
4.1. Maintenir voire renforcer l'offre qualitative en équipements de la commune .....	10
4.2. Favoriser le développement de la mobilité douce et de proximité en lien avec les communes voisines support d'offre structurante (train, ...) .....	10
4.3. Prendre en compte les nuisances engendrées par les axes terrestres routiers et ferroviaires.....	10

## PADD VOUZON

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, et Boutin du 17 février 2009, ont profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

Les lois Grenelle 1 et 2, adoptées les 3 août 2009 et 12 juillet 2010, et plus récemment les lois ALUR (Accès au Logement et un urbanisme rénové) et LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) remanient profondément le Code de l'Urbanisme et les principes à mettre en œuvre au profit d'un aménagement qui se veut durable et respectueux des générations futures.

La Commune définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui lui donne un cadre au sein duquel s'inscrivent les différentes actions d'aménagement qu'elle engage. Le développement durable introduit le principe de développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les 10 à 12 ans à venir. C'est un document simple et accessible à tout citoyen qui constitue une pièce maîtresse du PLU : son contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement de la commune.

### **Les enjeux du PADD sont alors de :**

- Gérer de façon économe l'espace et maîtriser l'étalement urbain.
- Retrouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

Le débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont eu lieu lors du Conseil municipal de Vouzon du 28 novembre 2019.

Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après.

### **Le projet prend en compte :**

- Les atouts et contraintes de l'urbanisation énoncés ci-après.
- Les objectifs édictés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.
- Les objectifs indiqués dans la délibération de prescription du 15 février 2017.

En conséquence, et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises à l'intérieur de ce périmètre seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

### **Le projet de territoire s'articule ainsi autour de 4 axes principaux que sont :**

- AXE 1 - Valoriser l'identité Solognote à travers la protection de la Trame verte et Bleue et le patrimoine naturel et bâti
- AXE 2 - Permettre l'attractivité du territoire communal en valorisant l'économie existante et en permettant le développement de filière en devenir
- Axe 3 - Assurer un développement démographique maîtrisé en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes
- Axe 4 - Maintenir voire renforcer l'offre en services, équipements et en mobilité

## **Il tire parti des atouts du territoire**

### **UN PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER AU CŒUR DE LA SOLOGNE**

- Une situation privilégiée dans un environnement de qualité : l'entité paysagère de la Sologne et différentes zones humides contribuent au maintien d'un cadre de vie de qualité.
- Un paysage agricole et des milieux prairiaux restreints mais dont le maintien est essentiel.
- Une multifonctionnalité des forêts.
- Un paysage et un patrimoine reconnus pour les qualités écologiques de sa faune et flore grâce à des zonages spécifiques : NATURA 2000 et ZNIEFF ;

### **UN CADRE DE VIE DE QUALITE**

- Un patrimoine architectural de qualité typique des villages solognots (monuments, espaces verts, constructions témoins de l'histoire de Vouzon, ...).
- Les atouts du patrimoine naturel de la Sologne.
- Un potentiel pour le développement d'activités de loisirs liées à la chasse, à la pêche, et à la nature.
- L'importance et l'offre en commerces, services et équipements du bourg, répondant aux attentes d'une population nouvelle, à proximité d'Orléans et de son dynamisme.
- Une position géographique privilégiée au Sud d'Orléans, desservie par des axes de communications importants (Gare de Lamotte-Beuvron, RD2020, passage de l'A71 et échangeur à Lamotte-Beuvron).

### **UNE DYNAMIQUE DU PARC DE LOGEMENTS**

- Une croissance démographique constante depuis 1968, légèrement ralentie depuis 2010 mais qui reste élevée en comparaison des communes voisines.

- Une dynamique du marché du foncier à la fois liée aux opérations d'aménagement récentes et des constructions individuelles.
- Un taux de vacance qui a diminué (-13% entre 1999 et 2015) mais qui reste élevé (7% en 2015).
- Un taux de logements locatifs non négligeables pour une commune de la taille de Vouzon (25%).

#### **UN TISSU ECONOMIQUE DYNAMIQUE PORTE PAR LES PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES**

- Un tissu local de petites entreprises diversifié présent sur l'ensemble du territoire et sur la zone artisanale « Les Alouettes », d'intérêt local.
- Un tissu commercial local dynamique de proximité au sein du bourg.
- Une agriculture minoritaire mais porteuse d'une valeur ajoutée non négligeable avec une valorisation des produits par filières courtes.

### **Il répond aux problématiques soulevées dans le diagnostic**

#### **UNE URBANISATION DU BOURG A CONTENIR ET A DENSIFIER**

- Un centre-bourg relativement concentré mais une présence de « dents creuses » et de « cœur d'ilots » à mobiliser avant l'extension du tissu urbain.
- De nombreux écarts bâtis dissimulés dans la forêt.
- Des activités spécialisées sur le tourisme et le loisir implantées en rive de la RD2020 au lieu-dit Le Rabot.
- Des espaces publics de qualité qui renforce l'attractivité du bourg.

#### **DES CONTRAINTES NATURELLES ET D'INFRASTRUCTURES QUI CONTRAignent LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE**

- Un réseau viaire structurant mais très fréquenté et classé au titre du « classement sonore des réseaux terrestres » : A71, RD2020 et la ligne SNCF, mais qui touche relativement peu le bourg car excentré.
- Un territoire peu desservi par les transports en commun.

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

La commune de Vouzon étant entièrement comprise dans le massif boisé de la Sologne, le projet du territoire communal doit garantir en premier lieu un maintien et une protection du maillage écologique existant qui a pu être identifié à des échelles différentes :

- Au niveau national par la prise en compte des milieux identifiés par la zone NATURA 2000 de « La Sologne » englobant l'ensemble de la commune et les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).
- Au niveau régional, en assurant la cohérence avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Centre
- Au niveau local, en confortant une nature en ville au travers des jardins ou parcs au sein des tissus urbain, et au sein des espaces ouverts pour faciliter le déplacement des espèces au sein de la commune. La trame verte et bleue au niveau local se traduit au sein du SCOT Grande Sologne en cours d'élaboration qui a identifié plusieurs grands réservoirs et corridors au sein du territoire de Vouzon : un « réservoir de biodiversité avéré de boisement non alluviaux » correspondant au Nord et à l'Ouest associé à un « réservoir de biodiversité de moindre précision, secteurs écologiquement remarquables identifiés par les naturalistes » et un « corridor de boisements alluviaux » associé à un « réservoir de biodiversité des boisements alluviaux » en limite Sud de la commune, correspond à la rivière Le Beuvron.

Ainsi, il en va de la maîtrise de l'urbanisation de Vouzon en favorisant une densification du bourg et en limitant l'extension sur les espaces d'intérêt écologique.

## 1.1. Préserver les continuités écologiques existantes sur le territoire et le patrimoine naturel lié à la Sologne (boisements, zones humides, étangs...)

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

Le massif boisé de la Sologne connaît un phénomène d'engrillagement et de fermeture de ces espaces par l'implantation de clôtures notamment sur les grandes propriétés, empêchant ainsi le déplacement des grands animaux et donc une certaine biodiversité de ces milieux.

### ➤ Préserver les massifs forestiers et les milieux ouverts : trame verte

Préserver le caractère naturel des milieux naturels ouverts en favorisant une activité agricole respectueuse de l'environnement et en conservant les milieux prairiaux et les corridors associés. Prendre en compte la multifonctionnalité des forêts du territoire.

### ➤ Préserver et valoriser la qualité et les continuités écologiques des milieux aquatiques : trame bleue

En lien avec le respect du cycle de l'eau, le fonctionnement global des zones humides, points d'eau isolés et les continuités hydrologiques devra être préservé et restauré. Ces milieux, qui constituent des continuums écologiques majeurs participent à l'équilibre écologique et hydrologique des bassins versants du territoire, aussi bien par leur capacité de filtration et d'épuration des eaux que par leur rôle d'accueil de la biodiversité. Ainsi le projet devra s'attacher à préserver le maillage humide existant et gérer les plans d'eau pour éviter la prolifération d'espaces exotiques envahissantes et favoriser la biodiversité. Enfin, la mise en

valeur des espaces aquatiques et humides qui font la richesse du territoire devra être envisagée tout en les préservant de la sur-fréquentation (tourisme) ou de la surexploitation (pêche).

## **1.2. Préserver les milieux sensibles identifiés qui accueillent de nombreuses espèces protégées**

Le territoire communal est englobé dans le site NATURA 2000 « Sologne » (FR2402001), concerné par la Directive Habitats.

Deux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1 sont également présentes correspondant à l'« Etang des haies » et à la « prairie humide de l'étang de Tregy ».

L'objectif du PLU sera d'améliorer la connaissance locale des sites d'intérêt pour la biodiversité et de protéger les habitats des espèces patrimoniales et protégées, identifiées au sein de ces zonages (précédemment cités) voire améliorer les capacités d'accueil de la commune pour la biodiversité.

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

La commune est riche de par son caractère architectural typique de son identité solognote. Ainsi le PLU s'attachera à :

- Préserver le patrimoine architectural et paysager de Vouzon qui confère à la commune son identité et contribue à son attrait.
- Assurer à la qualité des entrées de ville par une urbanisation contrôlée, notamment celle depuis la RD129 (Nord et Sud) identifiée comme vue remarquable vers le bourg.
- Intégrer la biodiversité et des milieux naturels du territoire dans le projet urbain communal en prenant appui sur les éléments existants que sont la ceinture verte entourant le bourg et l'étang communal.
- Maintenir les boisements relais dans le tissu urbain du bourg ayant un rôle de « poumon vert » (cohérence d'équilibre entre la préservation des fonds de jardins et la prise en compte des dents creuses) : les fonds de jardin boisés et paysagés ou cœurs de jardins mais aussi les prés d'agrément, à conserver et à valoriser.
- Préserver les arbres et alignements d'un port et d'une envergure remarquable participant à l'ambiance paysagère du territoire et à la qualité esthétique et écologique du bourg.
- Préserver et mettre en valeur les espaces de loisirs et de détente accessibles au public : l'étang communal et l'ensemble paysagé qui lui est associé.

## 2. Permettre l'attractivité du territoire communal en valorisant l'économie existante et en permettant le développement de filières en devenir

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

L'agriculture tient une place relativement minoritaire sur la commune de Vouzon et en perte de vitesse depuis ces dernières années, cependant il en va du PLU d'affirmer l'espace agricole comme espace productif support d'activités économiques diverses. Ainsi l'objectif de la politique communal en matière d'agriculture vise à :

- Permettre la diversification des exploitations agricoles en prenant en compte les projets de changements de destination des bâtiments agricoles (gîtes, chambre d'hôtes, salle de réception, etc.).
- Valoriser le développement des filières courtes (producteurs-consommateurs : ventes à la ferme, agritourisme etc.) et tenir compte des pluriactivités existantes.
- Limiter l'étalement urbain et donc la consommation des terres agricoles en préservant le foncier agricole et les bâtiments agricoles.
- Maintenir les sièges d'exploitations existants et les chemins ruraux en limitant tout rapprochement de l'urbanisation autour des structures agricoles (bâtiments et sièges d'exploitations).

### 2.2. Maintenir le tissu économique local

Vouzon accueille un tissu local à valoriser et à développer. L'objectif du projet est de :

- Renforcer l'économie existante dans le cadre de la mixité des fonctions au sein du tissu urbain par le développement des activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle du bourg (les commerces, les bureaux, les activités artisanales, etc.) dans la mesure où elles ne seront pas source de nuisances (bruits, odeurs, circulation de véhicules...). Cette économie locale est en lien avec un cadre de vie de qualité recherché à proximité d'Orléans et de Lamotte-Beuvron.
- Valoriser et mobiliser le foncier dans la zone d'activités des Alouettes.
- Pérenniser la vocation d'activités économiques de loisirs et de tourisme au lieu-dit Le Rabot tout en assurant une insertion paysagère du bâti de qualité.
- Pérenniser les activités liées à la Sologne notamment la sylviculture et la chasse.

### 2.3. 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.

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

#### 3.1. Insuffler une croissance démographique raisonnée adaptée aux réalités locales

Entre 1999 et 2015, la commune de Vouzon a connu une croissance démographique forte matérialisée par un taux de croissance démographique annuel moyen de + 2.21%, accueillant une trentaine d'habitants chaque année. La population actuelle et estimée à 1503 habitants.

Reconnue en tant que « commune vivante », dernier échelon au titre du SCOT « Pays de Grande Sologne » et au regard de la volonté de maintenir les équipements présents sur le territoire, la commune souhaite conserver a minima le rythme démographique observé lors de la dernière décennie. Elle s'est donc fixée pour objectif d'atteindre le seuil de 1660 habitants, soit un gain de l'ordre de **161 habitants à l'horizon de 12 ans**. Sur une base de 2.2 personnes par logement, cet objectif démographique requiert la construction d'une **soixante-dizaine de logements supplémentaires**.

Au-delà du besoin en logements issus de la croissance démographique et pour compenser les phénomènes démographiques et résidentiels endogènes (Renouvellement du parc de logements, desserrement de la taille des ménages, etc. ...), il faut ajouter les besoins en logements dits « non démographiques » pour maintenir la population à un seuil constant, (« point mort »). Ainsi, pour les 12 prochaines années, le besoin est estimé à une **vingtaine de logements**.

En conclusion, la commune de Vouzon prévoit un **objectif d'une centaine de nouveaux logements pour les 12 prochaines années**.

#### 3.2. Répondre au besoin en logements par un développement progressif et raisonné

Le projet de Vouzon pour les 10 à 12 prochaines années est d'organiser et de développer un tissu urbain économe en espace.

- **Veiller à terminer et renforcer l'urbanisation des « dents creuses et cœurs d'îlots » avant de poursuivre l'étalement urbain.** Au regard, des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le développement s'appuiera, en priorité, sur les droits à construire au sein du tissu urbain déjà constitué. Cette possibilité de densification sera privilégiée et sera plus ou moins importante en fonction du contexte urbain, de la qualité patrimoniale et paysagère du site.
- **Eviter l'extension au sein des hameaux, des écarts bâtis et l'urbanisation linéaire excepté au lieu-dit Le Rabot afin de garantir un développement économique lié au loisir et au tourisme.** Le projet évitera tout développement des hameaux et des écarts bâtis, c'est-à-dire l'extension en dehors des parties actuellement urbanisées existantes.

- **Limiter l'impact du développement de la commune sur les espaces agricoles et naturels.** Afin de répondre aux besoins en logements ne pouvant être supportés en densification, la commune envisage son développement par extension mais limitée, au Nord de la commune. La localisation de la zone de développement, permettra d'assurer une proximité avec le centre-bourg, les équipements et les commerces tout en limitant l'impact sur l'activité agricole et les espaces boisés. Ainsi le secteur de développement choisi devra prendre en compte les objectifs suivants au travers d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les secteurs à enjeux en :
- Valoriser les espaces publics notamment les cheminements doux existants (cyclistes et piétons) et en permettant de bénéficier d'une offre adaptée en stationnements ;
  - Assurant l'intégration des nouvelles constructions au site et dans le paysage (urbain et naturel) tout en préservant des espaces naturels de respiration et les interfaces « bâti / milieux naturels » ;
  - Privilégiant une urbanisation organisée et de qualité : cheminements doux vers le bourg, espaces paysagers, espaces publics, etc. Il est nécessaire notamment d'avoir des exigences de qualité pour les futurs aménagements ainsi qu'une optimisation des espaces consommés.

En résumé, la commune de Vouzon a fixé les objectifs de modération de la consommation de d'espace en prenant en compte les disponibilités constructibles de son enveloppe urbaine. La commune de Vouzon retient également une surface moyenne de 900 m<sup>2</sup> pour le calcul du besoin en superficie à destination d'habitat, soit une surface inférieure à celle constatée depuis dix ans (950 m<sup>2</sup>) sur la commune. Le choix se justifie par le caractère rural de la commune.

Ainsi, pour répondre à la croissance démographique et au « point mort » qui a estimé à un besoin d'une centaine de logements :

- La prise en compte du potentiel de densification des espaces urbanisés du bourg pourra accueillir **environ 60 logements, soit environ 5 ha, soit un peu plus de 60% de la consommation prévue.**
- Une extension sera nécessaire pour répondre à un besoin **d'environ 36 logements, soit environ 3 ha, soit moins de 40% de la consommation prévue.**

**En conclusion, le PLU baisse sa consommation foncière totale de près de 4% par rapport à la période passée.**

**Sur la période passée, la consommation par an a été de 0.9 ha, la consommation prévue pour la période future est de 0.6ha (consommation prévue arrondie à 8 ha).**

### **3.3. Poursuivre la diversification de l'offre en logements notamment en logements aidés**

L'offre en logements devra couvrir l'ensemble des besoins de la population et devra proposer une gamme diversifiée en termes de tailles de logements, de typologies (logements individuels ou collectifs), du public visé (particulier ou offre locative à loyer encadré à destination des jeunes ménages en début de parcours résidentiel, à destination des seniors recherchant un logement plus petit, ...).

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

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

Le territoire vouzonnais est pourvu d'un tissu d'équipements et de services intéressant. Vouzon accueille deux grands établissements spécialisés autour du médical et de la rééducation et de la formation d'enfants handicapés. Ainsi le projet devra permettre d'assurer la pérennisation et 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).

Parallèlement, le projet se doit de prendre en compte les équipements publics existants et de les adapter à la population actuelle et à venir.

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

Favoriser les déplacements internes et externes :

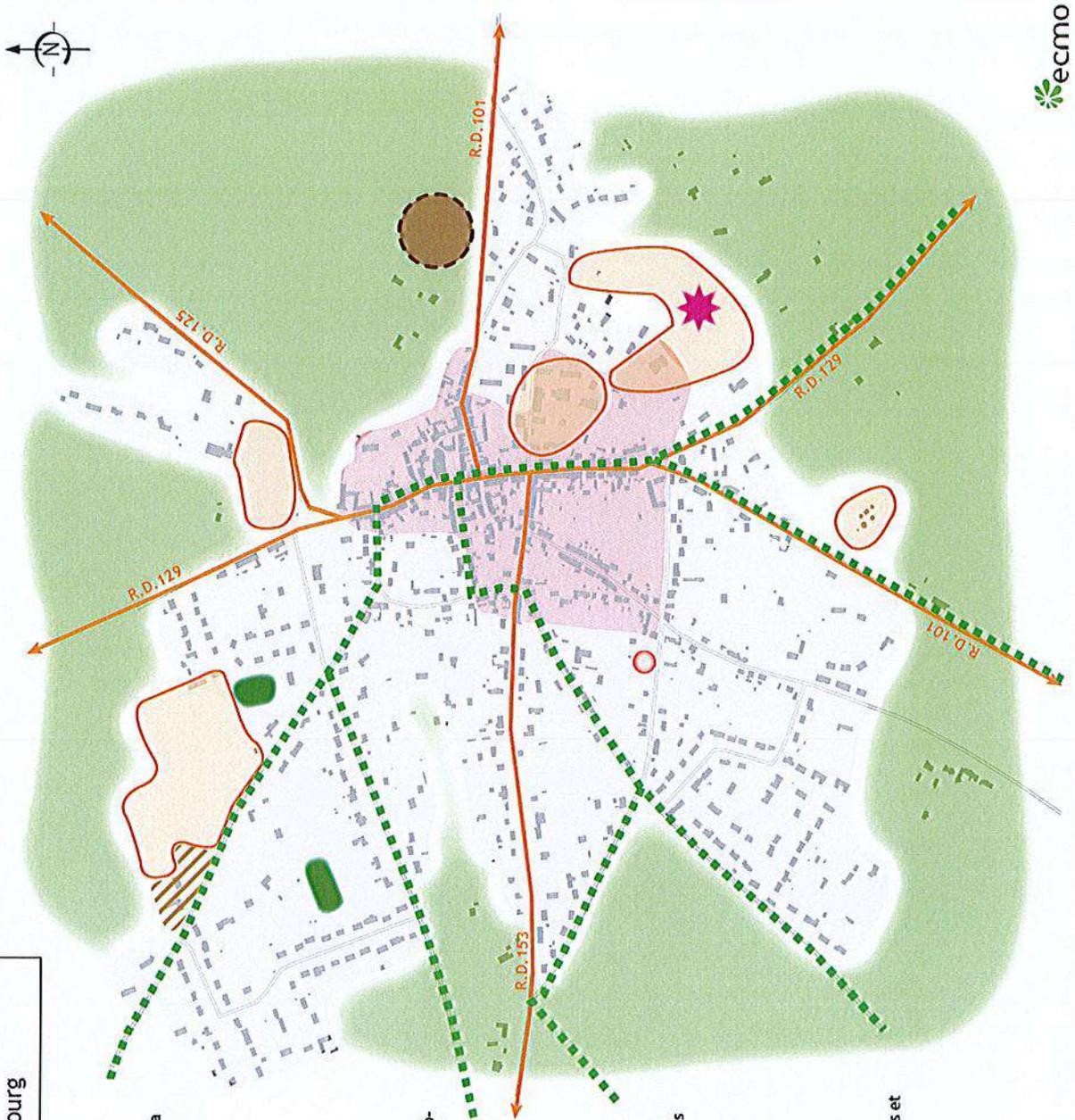
- Promouvoir les circulations douces (vélos et/piétons) et maintenir celles existantes, les valoriser et les rendre lisibles dans le territoire.
- Réaliser de véritables « coutures » entre les différents quartiers du bourg par des cheminements ou liaisons douces, notamment sur le secteur d'extension.
- Faciliter le stationnement des véhicules et cycles pour améliorer le fonctionnement du centre.
- Maintenir et renforcer la desserte en transports en commun (réseau régional : Rémi) et une connexion favorisée vers la Gare SNCF de Lamotte-Beuvron sous réserve des projets intercommunaux.
- Maintenir et renforcer les sentiers de randonnées inscrits au PDIPR et les sentiers de Grande Randonnées de Pays (GRP), ainsi que les parcours du Village de Briques, ayant un rôle dans le développement d'une économie touristique et dans la valorisation de la commune.

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

Le développement de l'habitat doit prendre en compte les contraintes d'infrastructures :

- RD2020 « route classée à grande circulation » décret n°2010-578 du 31 mai 2010 (75 m le long de la route), classée en catégories 3 et 4.
- A71 « route classée à grande circulation » décret n°2010-578 du 31 mai 2010 (100 m le long de la route), classée catégorie 2.
- Ligne SNCF « Orléans – Vierzon », classement sonore du 31 mai 2010 (100 m le long de la voie ferrée), catégorie 3.
- La carte bruit stratégique qui concerne l'A71 et la ligne SNCF.
- La canalisation GRTGaz qui parcourt une partie de l'Ouest du territoire.
- La capacité des réseaux publics et la capacité financière de la commune à accepter l'arrivée de nouveaux habitants.

## Carte du PADD à l'échelle du bourg

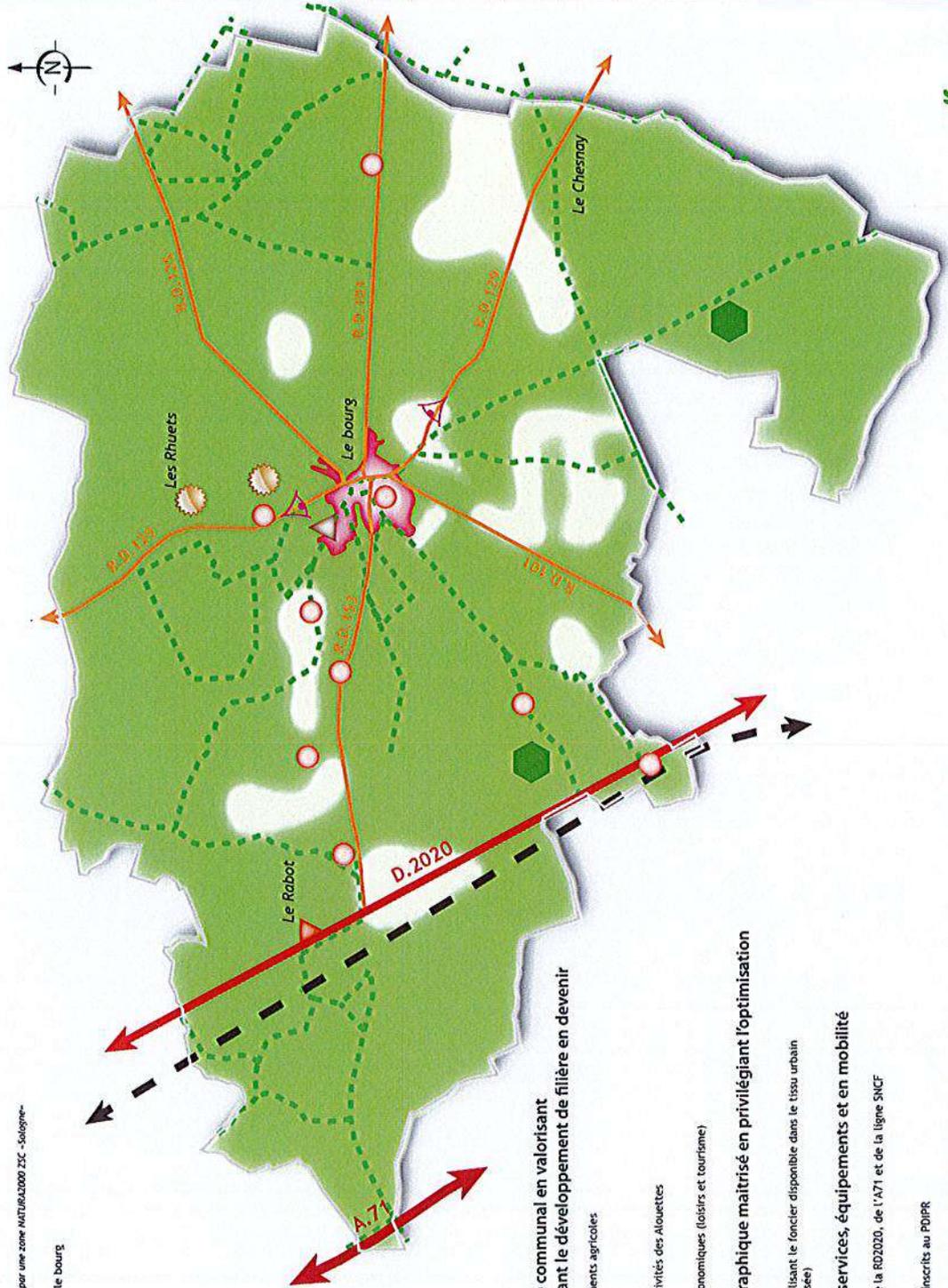


- 1 - Valoriser l'identité Solognote à travers la protection de la Trame verte et Bleue et le patrimoine naturel et bâti**
  - Préserver les espaces de nature au sein du tissu urbain
  - Massif boisé de la Solognote
  - Préserver l'entité bâtie Solognote
  
- 2 - Permettre l'attractivité du territoire 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)
  - Extension/développement maîtrisé à l'Est du bourg
  
- 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)
  - Assurer l'offre d'équipements publics

# Carte du PADD à l'échelle du territoire communal

## 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
-  Préservés les milieux sensibles identifiés :
-  ZNIEFF de type II
-  L'ensemble du territoire communal est concerné par une zone NATURA2000 ZSC -Sologne-
-  Préservés les vues remarquables sur le bourg



## 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

-  Limiter 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

## 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**

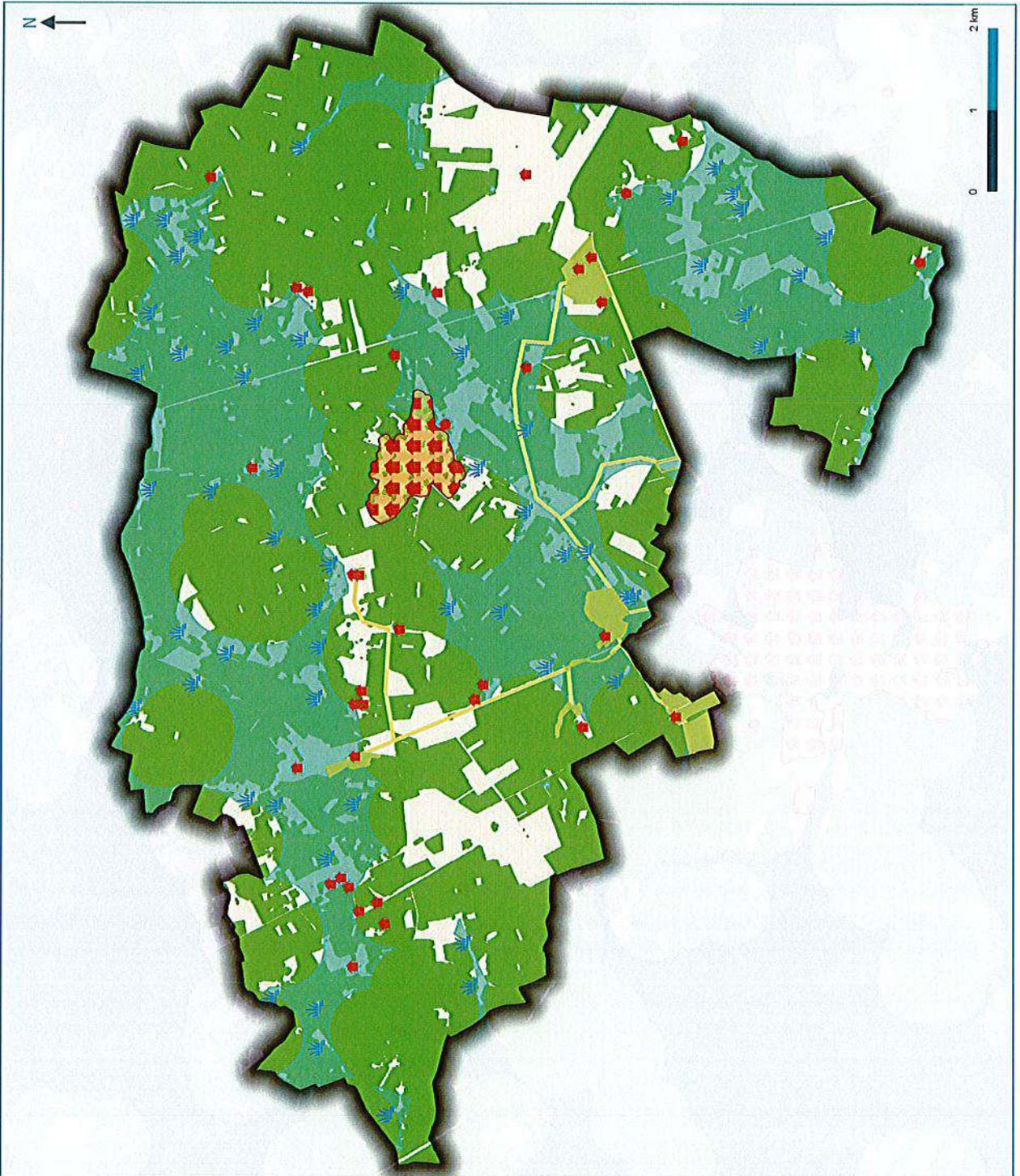
■ Favoriser une activité agricole  
respectueuse de l'environnement  
■ Conserver les milieux prairiaux...  
■ ... et les corridors associés

**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



Commune de Vouzon - Tous droits réservés - Sources : IGN (SCTAD, BDTOP), DREAL Centre-Val de Loire, CDFRE - Cartographie : Biotape, 2019