

www.terr-am.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VOUZON

Réunion publique

4 avril 2023



1

**QU'EST-CE QUE
LE PLU ?**



LES OBJECTIFS DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme est **un document stratégique et réglementaire**.

Il est réalisé **dans le respect des objectifs de développement durable inscrits dans le code de l'urbanisme**

Le PLU est :

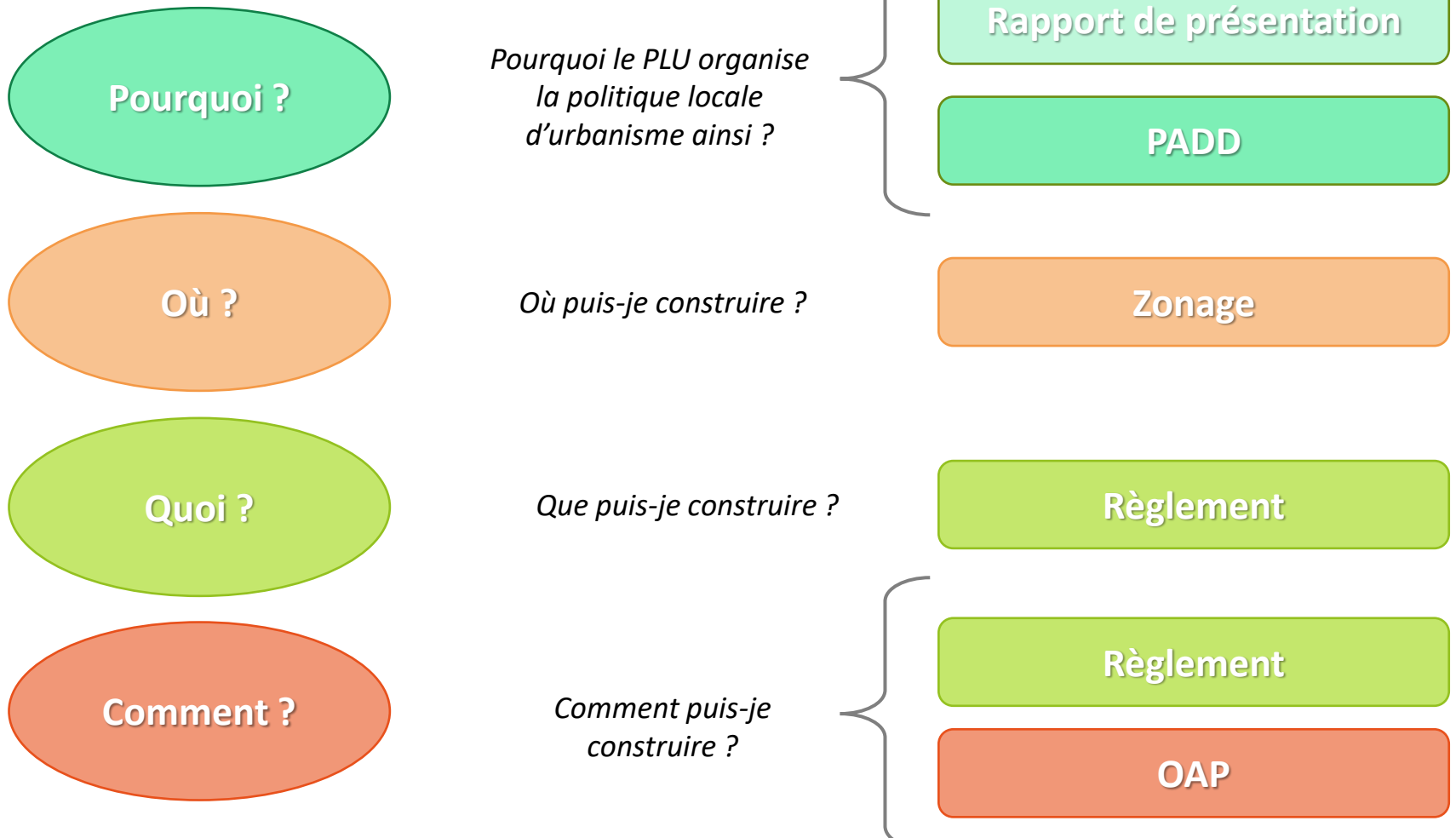
- un projet de développement pour **les quinze années** à venir,
- un **projet d'intérêt général**,
- un document réglementaire **stratégique** qui organise l'urbanisation,
- un document élaboré en **concertation avec la population et les personnes publiques associées (PPA)**.

Le PLU n'est pas :

- une **distribution de droits à construire**,
- la somme des intérêts particuliers,
- uniquement focalisé sur les zones construites ou urbanisées, il concerne **l'ensemble du territoire** y compris les espaces agricoles et naturels.

LES PIÈCES DU PLU

Le PLU est composé de plusieurs pièces qui permettent de répondre à **4 questions principales** pour les porteurs de projet :



2

LES AXES DU PADD

LES AXES DU PADD

1

Valoriser l'identité solignote à travers la protection de la TVB et du patrimoine naturel et bâti

3

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

2

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

Un projet de territoire autour de 4 axes

4

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

LES OBJECTIFS DE CROISSANCE DEMOG.

En application des loi Grenelle et ALUR, le PADD doit comporter des objectifs chiffrés de la consommation foncière envisagée, établis au regard du projet de croissance démographique de la commune

Définir un objectif de croissance démographique

Une croissance de la population de +0.85% par an en moyenne
Soit 161 habitants supplémentaires

Un besoin de « point mort »

Prendre en compte :

- L'évolution de la vacance résidentielle
- Le dressement de la taille des ménages
- Le renouvellement des logements

Un besoin de **96 nouveaux logements** d'ici 2030





Soit un besoin de **8.4 ha** pour accueillir ces nouveaux logements

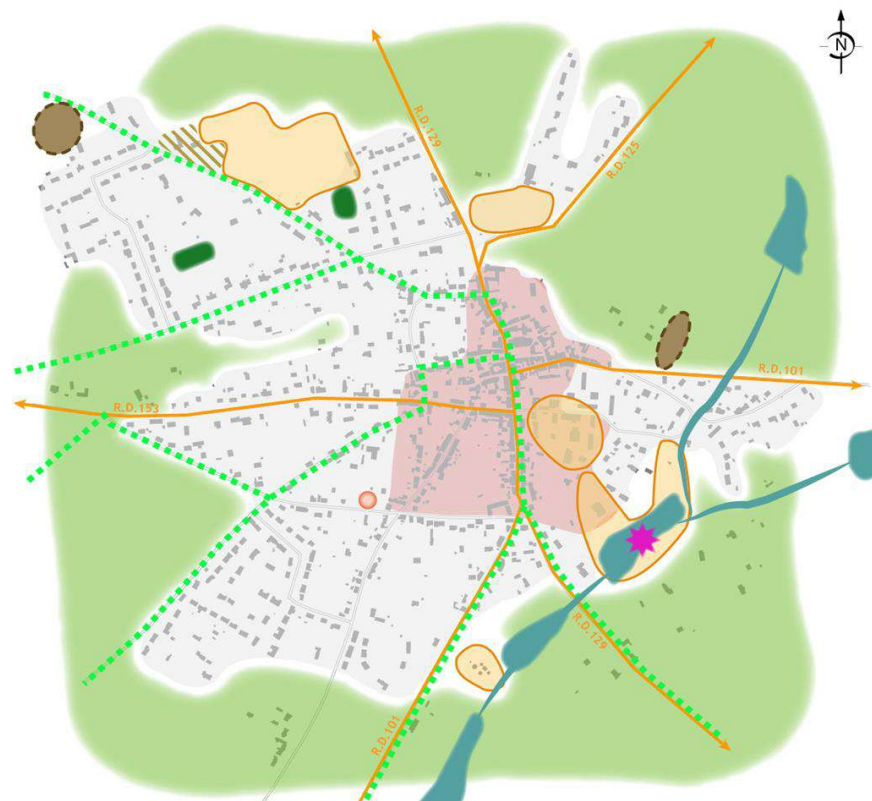
PRESENTATION DES OBJECTIFS

1

Valoriser l'identité solognote à travers la protection de la TVB et du patrimoine naturel et bâti

- Préserver les continuités écologiques existantes sur le territoire et le patrimoine naturel lié à la Sologne (boisements, zones humides, étangs, etc.)
- Préserver les milieux sensibles identifiés qui accueillent de nombreuses espèces protégées
- Protéger la qualité du patrimoine et des paysages garants d'une mise en valeur du territoire

-  Préserver les espaces de nature au sein du tissu urbain
-  Massif boisé de la Sologne
-  Préserver l'entité bâtie Solognote
-  Préserver le maillage humide existant



PRESENTATION DES OBJECTIFS

Préserver les continuités écologiques et le patrimoine naturel

- Limiter l'engrillagement en zone N ;
- Identification de la zone humide dans le bourg (Louasse)



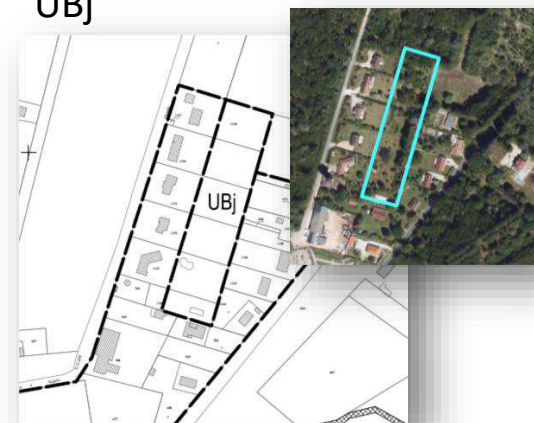
- Réalisation d'une OAP TVB

Préserver les milieux sensibles identifiés

- La zone N englobe le site Natura 2000 « Sologne » + les 2 ZNIEFF

Protéger la qualité du patrimoine et des paysages naturels

- Zone UA avec des dispositions réglementaires qui encouragent la préservation du patrimoine architectural
- Identification de deux EBC
- Délimitation de zones UAj et UBj





- Espace boisé à préserver au sein de la zone de Chambouy₉

PRESENTATION DES OBJECTIFS

2

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

- Maintenir l'activité agricole valorisée par des filières spécifiques en prenant en compte les projets de diversification / reconversion
- Maintenir le tissu économique local
- Prendre en compte les richesses locales de la Sologne afin de développer un tourisme de naturel, sportif et culturel

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



PRESENTATION DES OBJECTIFS

Maintenir l'activité agricole en prenant en compte les projets

- Autorisation des exploitations agricoles en zone N
- Règle stricte concernant les possibilités de construction en zone N
- Dispositions réglementaires spécifiques pour les constructions agricoles et sylvicoles (hauteur max : 12 m).

Maintenir le tissu économique local

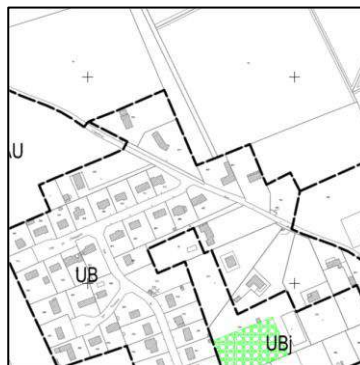
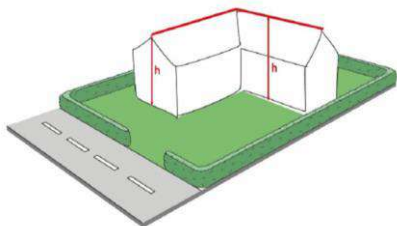
- Diversification des destinations des bâtiments dans le bourg
- Dispositions réglementaires spécifiques pour les constructions à usage d'activité (hauteur, stationnement ...)
- Maintien de la zone d'activités intercommunale en zone constructible

Développer le tourisme de naturel, sportif et culturel

- Création de plusieurs STECAL, notamment au lieu-dit « Le Rabot »

3.2.3 - Constructions sylvicoles, agricoles, à usage d'activité industrielle, artisanale et commerciale
La hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres.

h = 12 m maximum





PRESENTATION DES OBJECTIFS

3

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

- Insuffler une croissance démographique raisonnée adaptée aux réalités locales
- Répondre au besoin en logements par un développement progressif et raisonné
- Poursuivre la diversification de l'offre en logements, notamment en logements aidés

-  Développer le tissu urbanisé en mobilisant le foncier disponible dans le tissu urbain existant (Partie Actuellement Urbanisée)
-  Extension/développement maîtrisé au Nord-Ouest et à l'Est du bourg






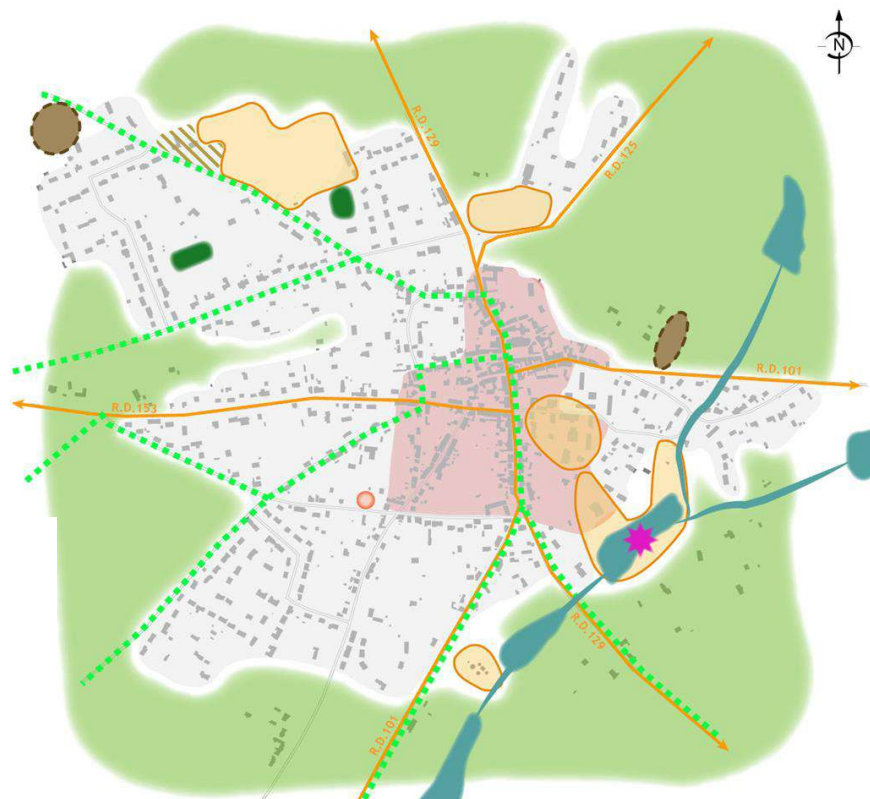
PRESENTATION DES OBJECTIFS

4

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

- Maintenir voire renforcer l'offre qualitative en équipements de la commune
- Favoriser le développement de la mobilité douce et de proximité en lien avec les communes voisines support d'offre structurante
- Prendre en compte les nuisances engendrées par les axes terrestres routiers et ferroviaires

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



PRESENTATION DES OBJECTIFS

Maintenir l'offre en équipements

- Autorisation des équipements publics en zones U et AU + secteur UBe



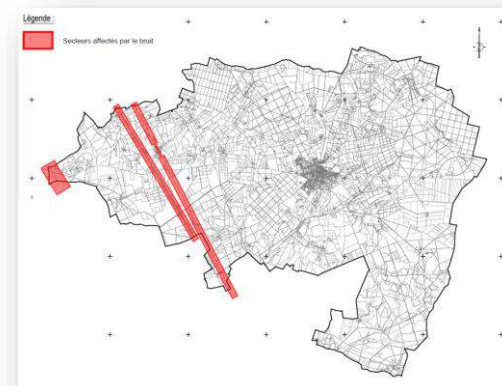
- Règles plus souples pour les constructions et installations à destination d'équipements / services publics
- Dans toutes les zones : règles relatives à l'assainissement

Favoriser le développement des mobilités douces

- Dispositions dans le règlement sur le stationnement des vélos
- Dans les OAP : demande de réalisation de cheminements doux le long des voiries
- Dispositions dans le règlement pour le stationnement des véhicules thermiques et électriques en zones UA, UB et AU

Prendre en compte les nuisances des ITT





- Possibilités de construire réduites en zone N pour réduire l'exposition aux nuisances sonores (RD 2020, ligne ferroviaire, A71)
- Annexe du PLU : arrêté et plan des secteurs affectés par les nuisances sonores de ITT





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
-  Préserver l'entité bâtie Solognote
-  Préserver le maillage humide existant




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 au Nord-Ouest et 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)
-  Assoir l'offre d'équipements publics



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»

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

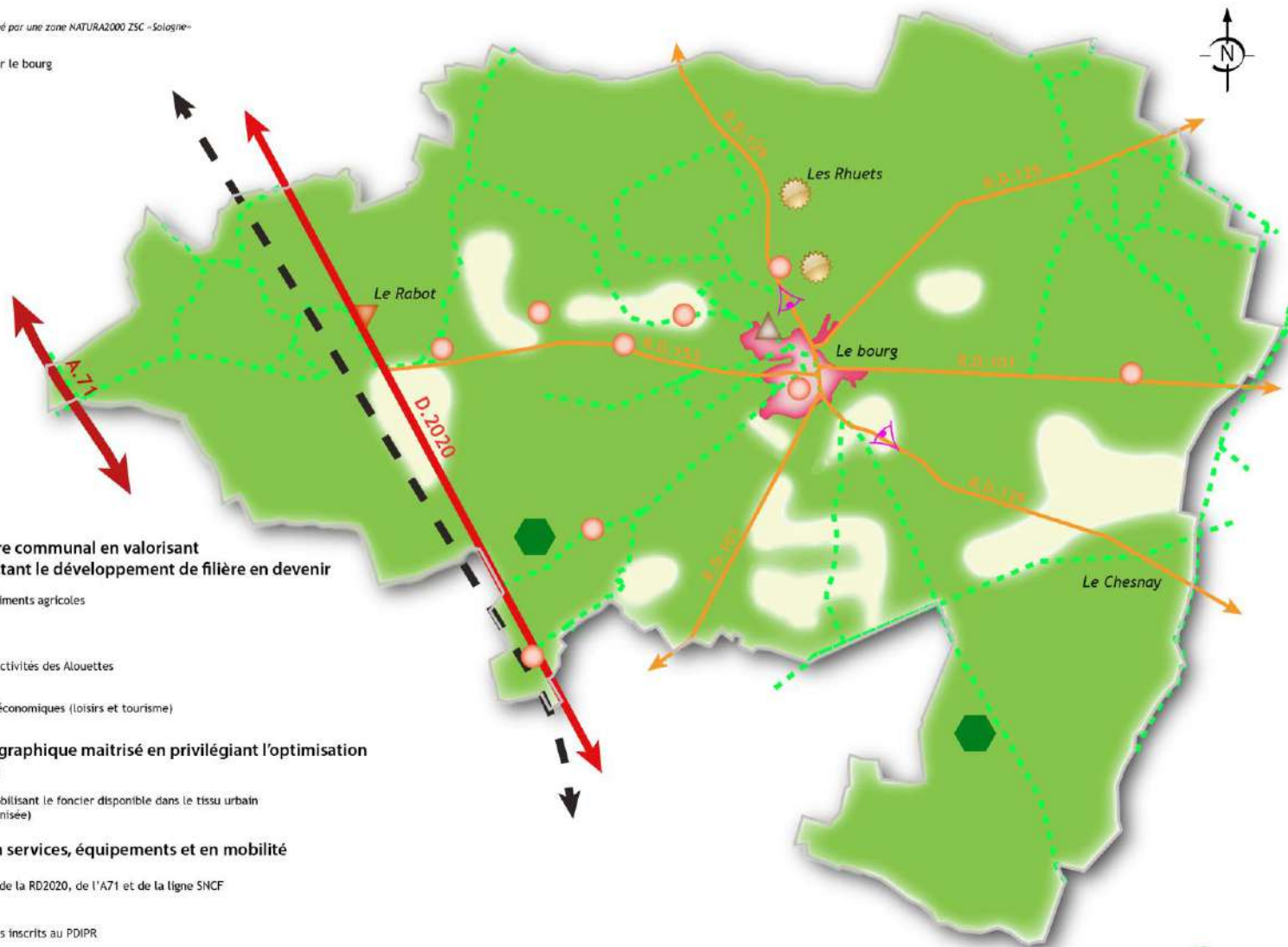
Développer le tissu urbanisé en mobilisant le foncier disponible dans le tissu urbain existant (Partie Actuellement Urbanisée)

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

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

Valoriser les sentiers de randonnées inscrits au PDIPR

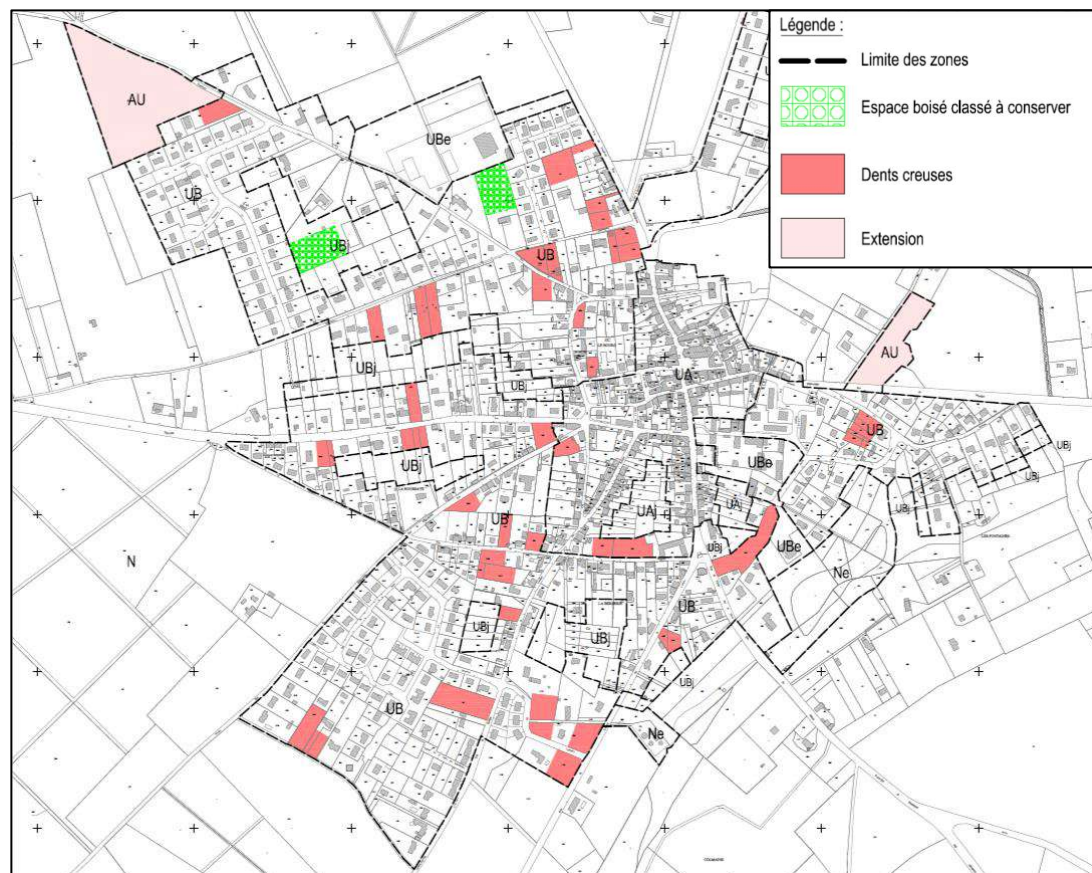
Maintenir la spécialisation des établissements de soins et de formation situés dans un cadre de qualité



BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE

→ La commune a retenu une superficie moyenne des terrains de 900m² pour encourager la densification du tissu urbain, tout en maintenant le caractère rural de la commune.

	Superficie	Logements
Dents creuses	5.1 ha	57 logements
Extension	3.3 ha	37 logements
TOTAL	8.4 ha	94 logements



1

**TRADUCTION
REGLEMENTAIRE
DU PADD**

LES ZONES U

Cette zone concerne le bourg de Vouzon et les extensions récentes. Elle accueille, en plus de l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les activités artisanales et commerciales, ainsi que toutes autres destinations compatibles avec le caractère urbain de la zone.

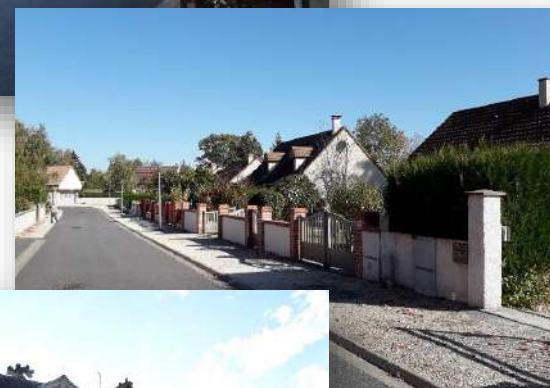
Zone UA : correspond au tissu historique de Vouzon, avec un bâti ancien, une minéralité dominante et des codes architecturaux typique des villages solognots.

→ Sous-secteur UAj : zone de jardin

Zone UB : correspond au tissu plus récent de la commune (extensions), avec des constructions modernes à contemporaines.

→ Sous-secteur UBj : zone de jardin

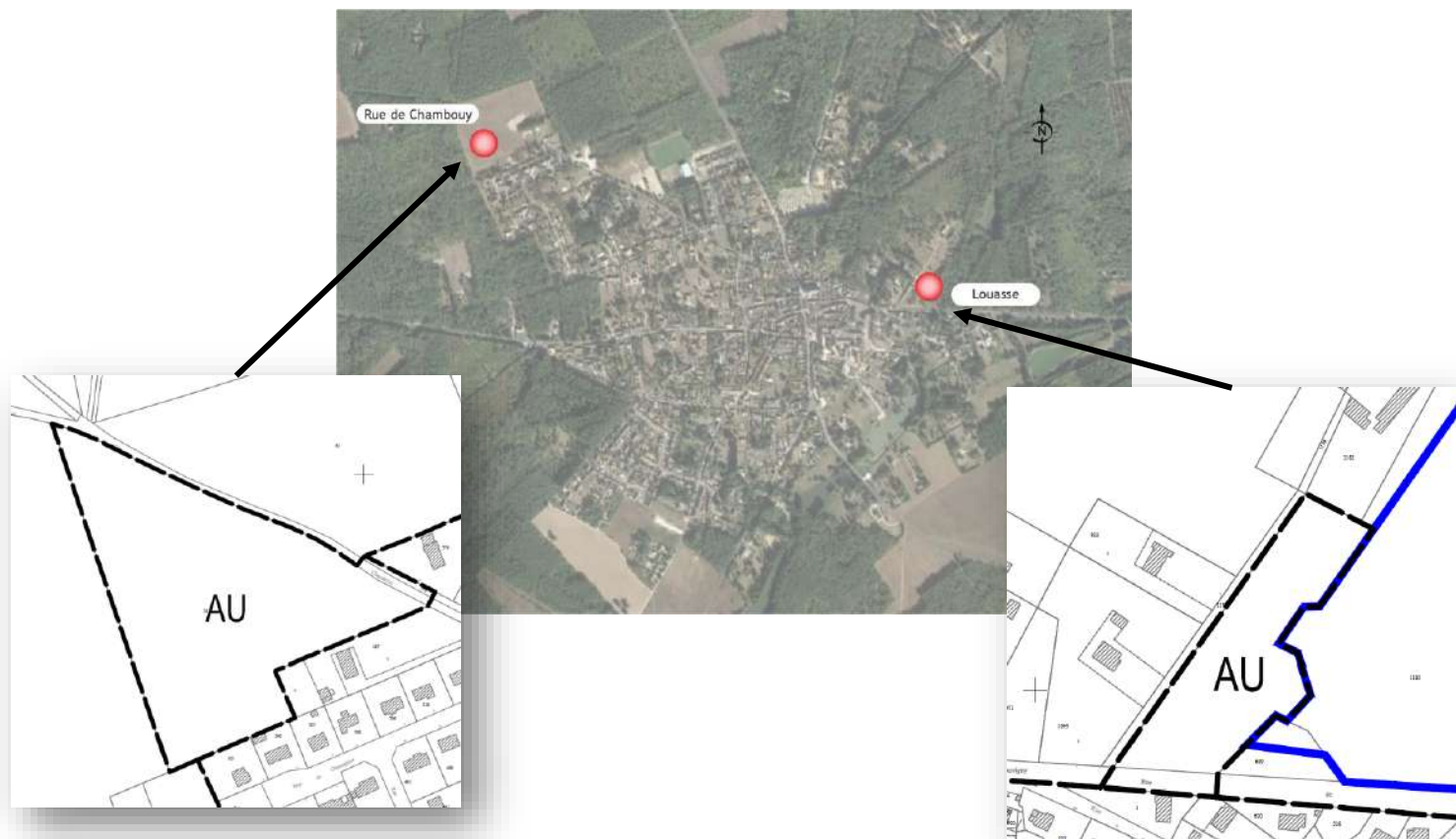
→ Sous-secteur UBe : zone d'équipements



LA ZONE AU

Deux zones AU sont identifiées (Louasse et Chambouy) et forment les secteurs non-bâti, destinés à accueillir les futurs quartiers de la commune. Elles permettront de répondre au besoin de logements calculé dans le PADD.

Ces deux zones font l'objet **d'orientations d'aménagement et de programmation**.



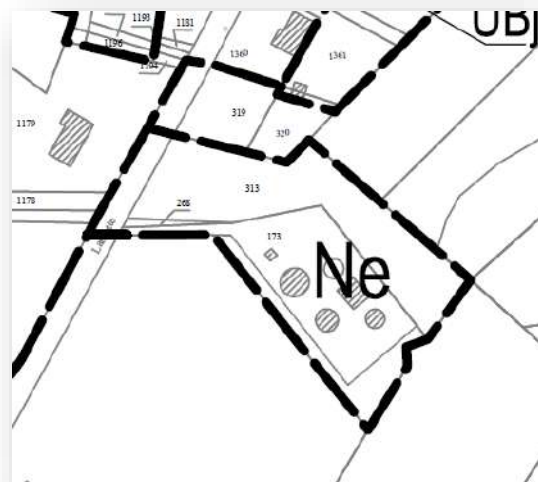
LA ZONE N

La zone N comprend les secteurs de la commune qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt (esthétique, historique, écologique, ...).

La zone N est ouverte aux constructions et installations agricoles et sylvicoles.

Sous-secteur Ne : secteur d'équipements d'intérêts collectifs (STEP, cimetière, etc.)

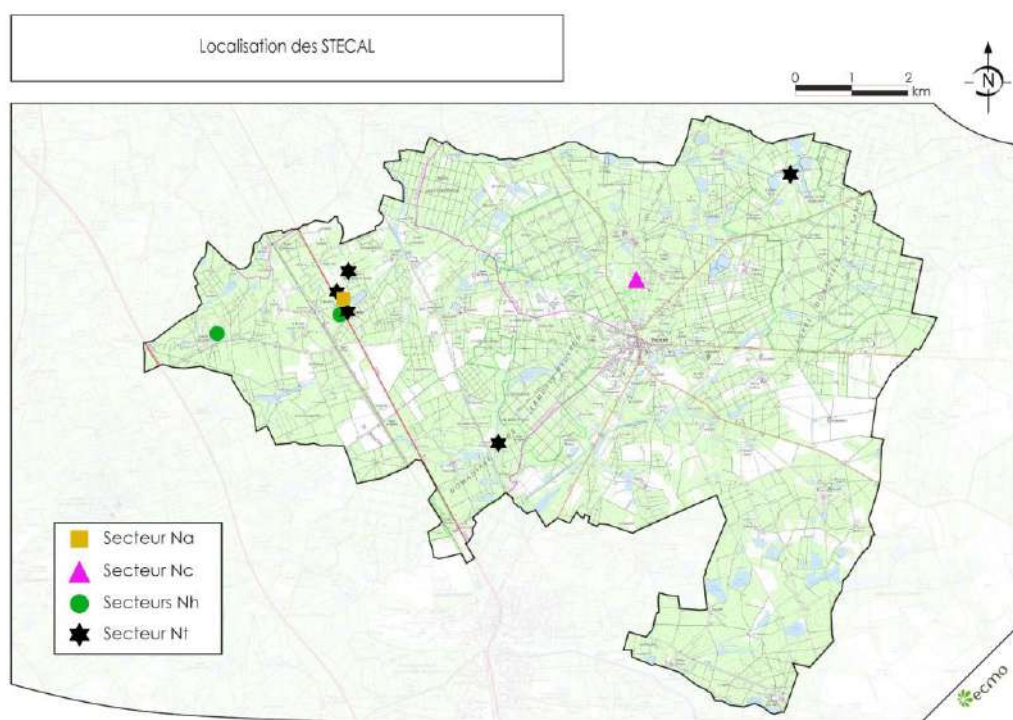
Sous-secteur Nzh : secteur reconnu d'intérêt écologique (les deux ZNIEFF de la type I)



Sous-secteur Ne pour la station d'épuration

LA ZONE N

La zone N est le support au développement d'activités de loisirs et/ou touristiques, avec des activités isolées sur le territoire → identification de **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** pour permet leur développement raisonné



STECAL Na : intègre les activités (artisanales, commerciales, services) déjà existantes sur le territoire (au Rabot)

STECAL Nc : correspond à l'IME J. Perrin (Le Blanchin) où le l'hébergement ou de l'activité liée au tourisme pourront être envisagées à l'avenir

STECAL Nh : correspond à des activités de restauration, d'hébergements hôteliers et touristiques existants.

STECAL Nt : correspond à des activités de tourisme et de loisir existantes ou en devenir (avec des emprises au sol propres à chacun des STECAL pour maitriser les développement de chacun)



Différents STECAL au lieu-dit « Le Rabot » liés aux différentes activités existantes/en devenir



LES OAP

Les OAP permettent à la collectivité :

- De préciser les objectifs visés sur les secteurs à enjeux de la commune (mixité, desserte, qualité architecturale, etc.
- De définir les principes de l'organisation urbaine recherchée qui en découlent

Les OAP s'appliquent dans un rapport de **compatibilité** → il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution.

Depuis la loi Climat et Résilience, les OAP doivent **prévoir un calendrier prévisionnel** d'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Elles peuvent être de deux catégories :

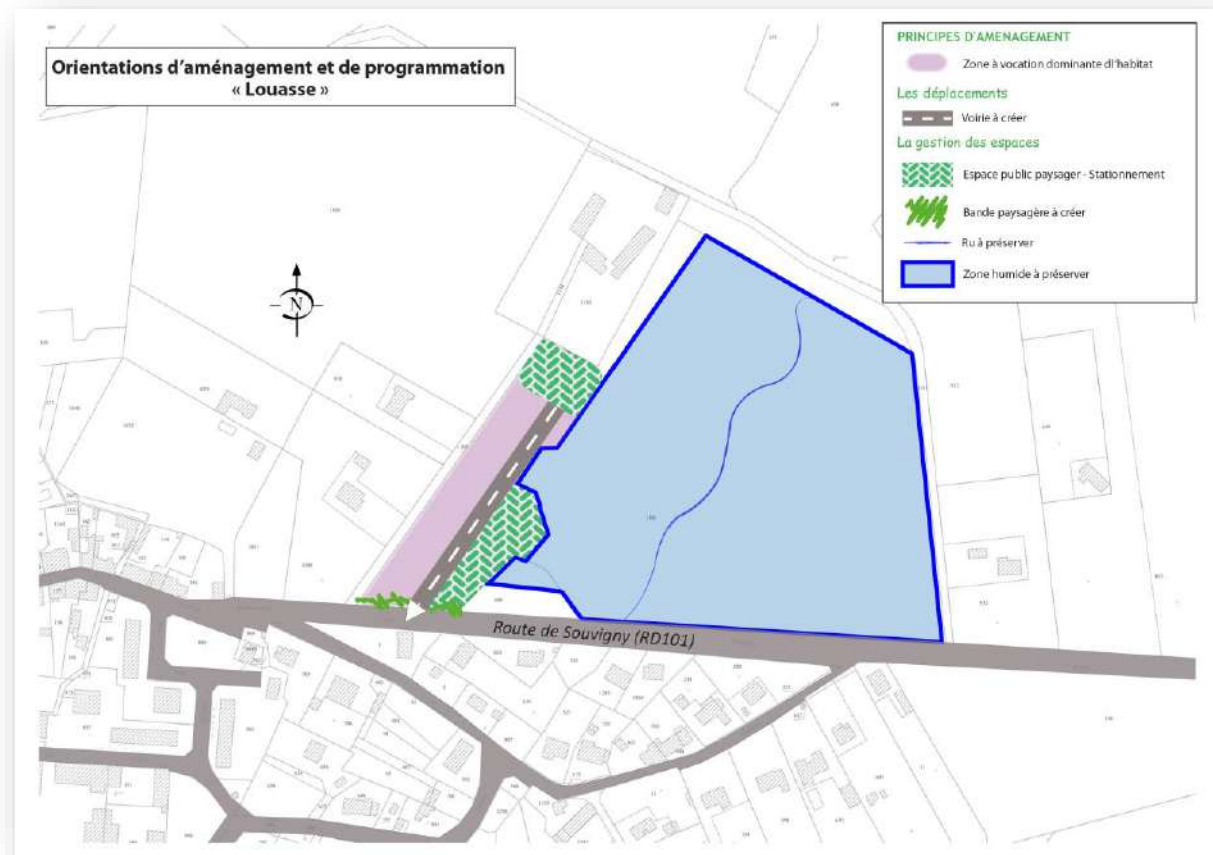
- OAP thématiques
- OAP sectorielles

OAP SECTORIELLE « Louasse »

Superficie totale : 4.36 ha
dont 3.5 en zone N (zone humide)

Objectifs :

- Développer un secteur d'habitat et d'hébergements intergénérationnel, à proximité des services, équipements et commerces présents dans le bourg
- Valoriser l'entrée de ville, en particulier la zone humide



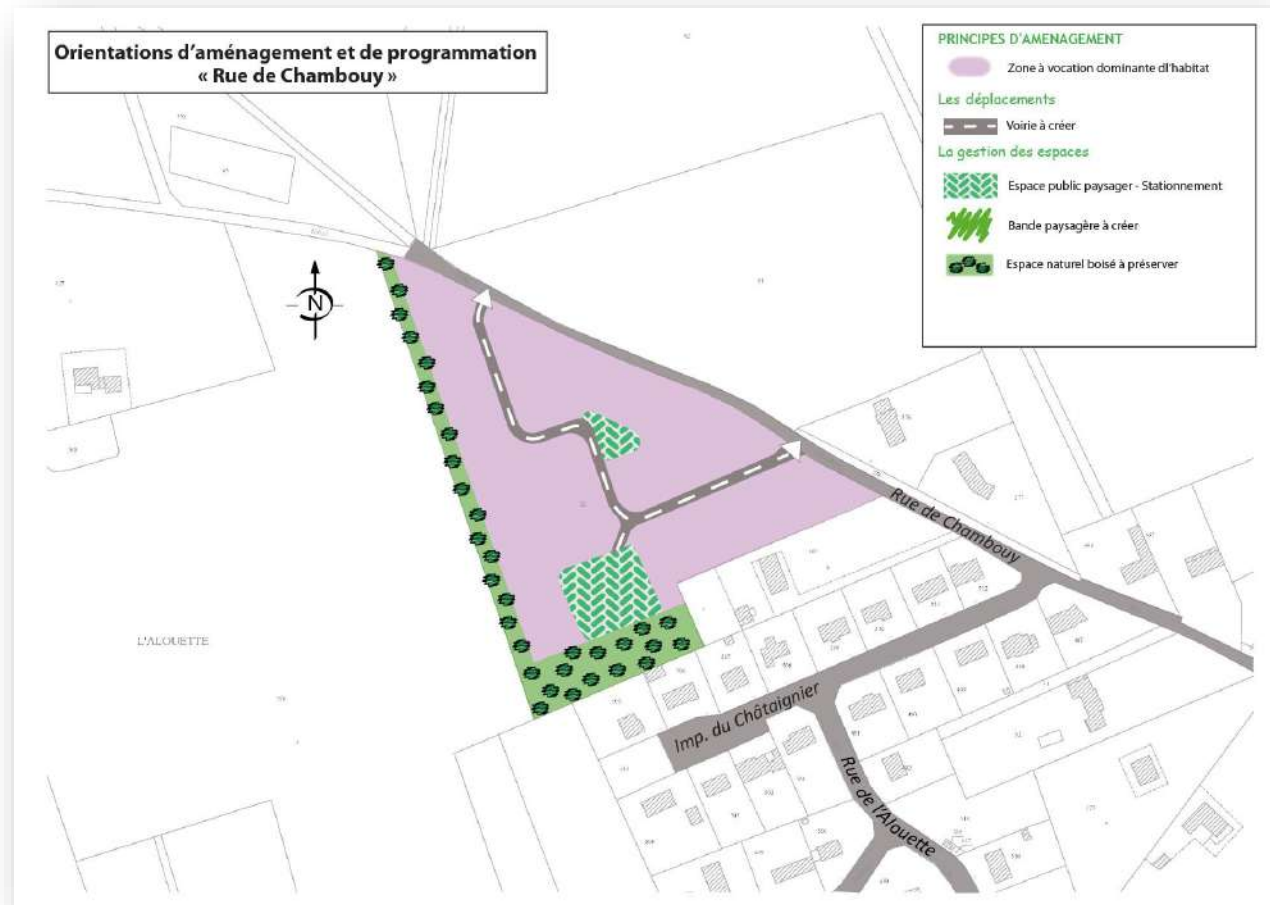
OAP SECTORIELLE « Chambouy »

Superficie totale : 2.5 ha

Objectifs :

- Permettre le développement d'un secteur dédié à l'habitat
- Faciliter la transition entre les espaces naturels et les secteurs déjà aménagés à proximité

→ *Ouverture à l'urbanisation de la zone une fois que les travaux sur la STEP auront été effectués*



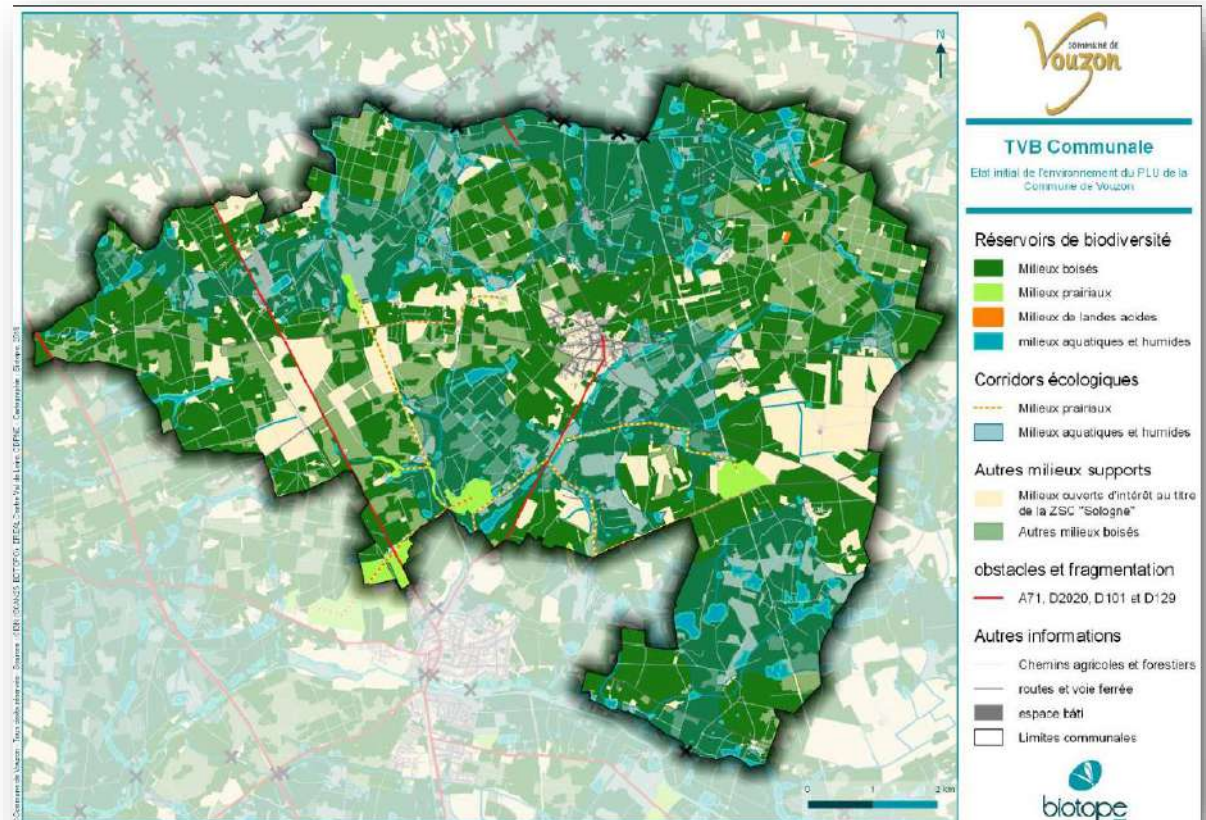
OAP THEMATIQUE « TVB »

Ces OAP s'appliquent sur l'ensemble sur territoire communal. Elles visent à renforcer la place des continuums écologiques et de la nature au sein du territoire.

→ Chaque projet a un rôle à jouer dans le renforcement de la présence de la nature au sein du bourg.

Orientation n°1 : préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et les continuums écologiques

Orientation n°2 : permettre un paysagement qualitatif en secteurs urbanisés et en secteurs peu urbanisés



2

SUITE DE LA PROCEDURE



CALENDRIER PREVISIONNEL

ETAPE DE PROCEDURE	DELAIS	CALENDRIER PREVISIONNEL
Arrêt du projet en conseil communautaire	-	15 juin 2023
Consultation des PPA	3 mois	Juillet à septembre 2023
Enquête publique	1 mois	Octobre 2023
Remise du rapport du commissaire enquêteur	1 mois	Novembre 2023
Reprise éventuelle du dossier	1 mois	Décembre 2023
Approbation du PLU	-	Janvier 2024

Merci !



Siège social

1, rue Niepce
45700 VILLEMANDEUR
06 84 75 32 00 – 02 38 89 87 79
montargis@terr-am.fr

25, rue des Arches
41000 BLOIS
02 54 56 81 05
blois@terr-am.fr

3t all. des platanes
89000 PERRIGNY
03 86 51 18 47
auxerre@terr-am.fr

27, rue des Hauteurs du Loing
CS 40174 – 77797 NEMOURS cedex
01 64 28 02 63
nemours@terr-am.fr

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.