

Plan Local d'Urbanisme



commune de

VOUZON

**Plan d'Aménagement et de
Développement Durable**

*Un pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 14 MARS 2003.*

ATELIER DU CENTRE

BH MONNIER & FLEROY, urbaniste-architectes

7, place Jean Monnet BP 4506

45 045 ORLEANS CEDEX 1

Téléphone : 02 38 72 10 11

Télécopie : 02 38 43 81 17

Email : atelier.centre@wanadoo.fr



Elaboration	Révision	Modifications	Mises à jour
Arrêté le 20/09/1985		- 30/09/1991	- 05/02/1990
		- 05/07/1996	- 12/12/1991
Publié le 01/12/1986		- 29/01/1999	
		- 18/01/2001	
Approuvé le 08/05/1987			

Le projet de développement et d'aménagement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Spécificités du territoire de VOUZON

Située en Sologne à soixante kilomètres de BLOIS, à une quarantaine de kilomètres au sud d'ORLEANS et à 5 km à l'Est de LAMOTTE-BEUVRON, le bourg est rapidement accessible depuis la RN 20 et l'A 71 – sortie à LAMOTTE-BEUVRON.

Des affectations fortes émanent d'un fonctionnement indépendant de points bâtis :

- au centre de la commune, le bourg est pour l'essentiel résidentiel. Il a connu récemment un fort développement de ses espaces résidentiels.
- au nord, les sites du Blanchin et des Rhuets accueillent des établissements de formation et de soins
- à l'Est, greffé à la RN 20, le hameau du Rabot vit principalement du passage automobile, de la pratique de la chasse et de l'organisation de séminaires au motel.
- La forêt domaniale, gérée par l'Office National des Forêt, vient partiellement entourer le bourg . Elle offre une qualité de vie aux habitants, des lieux de promenades fréquentables toute l'année
- Le reste du territoire est exploité pour l'agriculture, la sylviculture, la chasse.

La commune se caractérise par des patrimoines reconnus :

- au sud de la commune et sur l'emprise de la forêt domaniale, des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique et Faunistique signalent la valeur du patrimoine naturel
- le bourg avec les poutres de l'ancien presbytère classées Monument Historique, présentent les caractéristiques du patrimoine solognot (emploi de la brique, du bois...)
- hors agglomération, les fermes, fermettes, locatures, les châteaux, sont le témoignage de l'organisation et de l'occupation de la Sologne du XIX^e siècle.

La commune de VOUZON connaît depuis peu les répercussions du développement de l'aire d'influence de l'agglomération orléanaise. Un regain de population s'observe depuis 1990 avec un large renouvellement, des migrations domicile-travail qui s'intensifient au bénéfice de la commune. La desserte aisée, le cadre de vie, le rapprochement en distance-temps des sites d'emplois, l'attraction du pôle d'emploi orléanais, expliquent la croissance démographique, le turn-over de la population notamment.

Le phénomène est entretenu par les initiatives communales avec priorité de développement au bourg : aménagement du grand secteur de la Houssaye, ouverture de logements locatifs. Le relais est pris par un opérateur privé sur le site de l'Alouette. Le potentiel de terrains à bâtir s'épuise tant en zone urbaine qu'en zone à urbaniser. Le PLU mis en révision prévoyait une zone 2NA route de SOUVIGNY-EN-SOLOGNE. La révision du PLU est l'occasion de débloquer l'urbanisation définie à l'époque comme à long terme.

A l'Ouest du bourg, le hameau du Rabot se présente comme un groupe bâti noyé dans un environnement naturel, adossé à la voie ferrée et scindé en deux par la RN 20. La caractéristique du hameau tient plus à la juxtaposition de constructions et d'équipements qu'à l'existence réelle d'un noyau bâti. Le Rabot subit l'impact du passage d'une voie à grande circulation : à ce titre, des barrières de sécurité ont été installées entre le motel et la discothèque. Par ailleurs, le site est affecté par le bruit de la circulation de la RN 20.

Pourtant, le hameau du Rabot voit sa Vocation d'activités économiques, d'équipements de loisirs se confirmer par la localisation de l'aérodrome de LAMOTTE-BEUVRON, d'un parcours de chasse, d'une discothèque, d'un magasin de vente d'équipements de jardin et de chasse, d'un motel... Les passages de véhicules motivent l'intérêt d'y implanter de nouvelles activités. Un projet d'ensemble d'aménagement s'impose pour le développement de ce secteur.

Au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, établi dans le cadre de la révision du PLU, la commune souhaite donner les orientations de son évolution :

- concilier une poursuite d'accueil de nouvelles populations nécessaires pour assurer le plein emploi régulier des équipements.
- Assurer le développement économique de la commune
- Pérenniser le fonctionnement des établissements d'éducatons, de formations et de soins
- garantir la qualité de vie, le paysage, le patrimoine d'une commune rurale typique de Sologne et notamment l'évolution des espaces hors agglomération.

1. Préserver le bourg, développer les "quartiers" en extension du centre-bourg ou en créer de nouveau

Le diagnostic socio-démographique met en évidence :

- un desserrement des ménages et une mobilité de la population
- une part prépondérante des résidences principales en maisons individuelles
- une corrélation entre l'augmentation du parc de logement et les effectifs scolaires

Ce sont environ 20 hectares de réserve foncière qui sont quantitativement nécessaires pendant une période d'au moins 10 ans pour satisfaire les besoins en logements, tout en tenant compte des aléas de la vente.

L'ouverture les objectifs retenus d'accueillir de nouvelles populations tout en conservant l'image et la vie d'un village.

A – Les espaces bâtis et équipés

Les espaces bâtis et équipés correspondent au centre-bourg et à ses extensions les plus proches. Le secteur de La Houssaye, pour l'essentiel, fait désormais partie de ces espaces bâtis et équipés. Ces espaces comptent peu de terrains à bâtir libres.

B – Les espaces libres proches du centre-bourg

Ils sont constitués de jardins situés en arrière du front bâti, proches du bourg et de part et d'autre des constructions au fur et à mesure de l'éloignement du bourg. Ces terrains n'offrent que très peu de potentiel de développement de l'urbanisation dans le contexte sognot : des propriétés avec une faible densité bâtie.

C - Les zones d'extensions périphériques au bourg

L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation doit suivre les objectifs retenus, à savoir l'accueil de nouvelles populations tout en conservant l'image et la vie d'un village.

Les capacités d'extension du bourg sont rapidement limitées par la forêt domaniale, les autres bois, les espaces humides de la vallée de l'Asenière.

Globalement, le bourg reste localisé dans la clairière avec possibilité d'urbanisation en frange des bois uniquement.

De manière générale, l'urbanisation devra être maîtrisée et équilibrée autour du bourg : le rythme de nouvelles maisons doit permettre le fonctionnement normal et régulier de l'école dans un contexte de demande en terrains à bâtir ; les autres équipements doivent être réalisés pour les besoins du secteur

considéré dans l'esprit d'un développement de l'ensemble du village ; une répartition des zones AU autour du bourg doit limiter tout effet dichotomique de "nouveau village à côté du bourg ancien".

Les zones à urbaniser viennent :

- soit en extension immédiate des espaces déjà bâtis
- soit en « satellite » du bourg, lorsqu'existe une rupture géographique (coteau) et un paysage à préserver (vues sur le bourg).

Elles sont réparties en vue d'un développement équilibré du bourg et doivent accueillir l'essentiel des besoins en logement.

Après la grande opération de la Houssaye, le développement du sud du bourg n'est plus prioritaire.

Les zones urbaines continuent d'alimenter l'offre "immédiate" en terrain à bâtir (La Houssaye, Chemin des Arpents...)

Trois zones à urbaniser constituent les grands espaces non équipés d'extension du bourg :

- à l'Ouest : les secteurs de l'Alouette
- au Nord : le secteur de la route de Souvigny
- à l'Est : le secteur du chemin de Paroisse

Deux petites zones à urbaniser complètent l'offre en terrains à bâtir :

- à l'Est : chemin des Arpents
- au Sud : la Houssaye.

Le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones.

LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT :

- *Il ne pourra être construit sur l'ensemble cumulé des zones AU, plus de 8 logements par an en moyenne sur la commune pour tenir compte de la capacité de l'école.*
- *L'aménagement des zones AU incombe à une personne publique ou privée.*
- *La réalisation des équipements est soumise à l'accord préalable de la collectivité*
- *Le dimensionnement des équipements, s'il dépasse les besoins du secteur considéré, devra être autorisé par la collectivité.*
- *Les chemins ruraux devront être maintenus.*
- *Il devra être précisé qui assurera la prise en charge et la gestion des équipements réalisés sur la zone.*
- *Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent faire l'objet d'un schéma d'ensemble cohérent, compatible avec le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement du PLU.*
- *Les conditions énumérées ci-dessus portent sur l'ensemble de la zone AU concernée.*

LES CONDITIONS D'EQUIPEMENT :

Selon les indications précisées au projet d'aménagement et de développement durable et le règlement du PLU, l'aménagement des zones AU est conditionnée par :

- *la réalisation des voiries, éventuellement plantées*
- *la réalisation des réseaux d'assainissement et de pompe de refoulement si nécessaire en zone d'assainissement collectif, avec possibilité de demande de participation à la réalisation ou l'extension d'une unité de traitement des eaux usées*
- *la réalisation des réseaux d'évacuation d'eaux pluviales en souterrain, de pompe de refoulement et d'exutoire si nécessaire*
- *la réalisation des réseaux d'adduction d'eau potable*
- *la réalisation des réseaux et divers équipements d'électricité*

- la réalisation de l'éclairage public
- la réalisation des aires de stationnement répondant aux besoins engendrés par la destination des constructions, et notamment 2 places de stationnement par logement.
- l'aménagement des espaces libres

Il pourra par ailleurs être demandé une participation au financement des équipements de la commune, en particulier si l'aménagement des secteurs nécessite un renforcement des réseaux.

Les constructions sont autorisées en zone à urbaniser :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

C - Les zones d'extension éloignées du bourg

Les zones d'extension éloignées du bourg ont une vocation spécifique existante qu'il est envisagé de conforter.

Elles se résument :

- au hameau du Rabot en vue d'y recevoir des activités économiques, de loisir, notamment
- aux écarts des Rhuets et du Blanchin pour les établissements de soins et de formation

2. Assurer les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots

La grande rue et la place de la mairie, ont fait l'objet d'un aménagement et d'une mise en valeur. Ils constituent les lieux principaux d'animation de la commune qui se verront confortés notamment par le développement du bourg :

- A l'Est du bourg, le projet de plan d'eau des « Fontaines » vient se raccrocher au bourg. Cerné par l'urbanisation, il offre un espace de vie et de loisir au sein même du bourg.
- Les cœurs d'îlots qui accueillent de nombreux jardins en plein centre-bourg seront confirmés. Les difficultés d'accès et le petit parcellaire assurent leur maintien en zone urbaine. Il ne paraît pas nécessaire de les protéger par un classement spécifique au plan de zonage.
- La répartition des zones à urbaniser autour du centre-bourg renforce le sentiment de centralité.

3. Prévoir les caractéristiques et traitement des rues , sentiers piétonniers et pistes cyclables ainsi que les espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer

A – Un réseau de voies « vertes » autour du bourg

Les zones à urbaniser ont été définies à partir du contexte naturel du bourg (topographie, nature des terrains, domanialité...).

A l'intérieur des zones à urbaniser de l'Alouette , de la route de Souvigny et des « Fontaines », des voies plantées d'alignements d'arbres vont structurer à la fois les zones à urbaniser et l'organisation du bourg :

- L'ensemble de ce réseau de voies « vertes » constitue une étape progressive du bourg minéral jusqu'à la forêt, et facilite la lecture urbaine du bourg.
- Par un traitement spécifique à chaque zone concernée, elles auront pour but de marquer l'identité des lieux

L'aménagement comme l'emplacement exact des nouvelles voies, placettes à créer... sera défini au moment de la mise en œuvre des zones.

B – espaces, équipements et ouvrages publics

Les équipements de la commune se concentrent dans le bourg.

Il est prévu de renforcer des équipements existants :

- L'agrandissement de l'unité de traitement des eaux usées prévu sur un emplacement réservé
- L'extension du cimetière sur un terrain communal
- L'entretien des réseaux facilité par une acquisition programmée de lieux de passage de canalisation par un emplacement réservé.

Les établissements d'éducation, de formations et de soins situés hors agglomération au nord de la commune, disposent d'équipements nécessaires à leur fonctionnement (adduction d'eau potable, dispositif d'assainissement semi-collectif sur chaque site, électricité...). Ils sont reclassés en zone urbaine pour permettre l'évolution de ces structures.

4. Prévoir les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers

Les petits commerces sont situés dans le centre-bourg de VOUZON.

Toute nouvelle implantation de commerce de plus de 300 m² est interdite dans le centre ancien.

L'implantation de commerces en dehors du centre ancien est toutefois possible, mais elle ne doit pas remettre en cause la « centralité » existante du bourg de VOUZON.

Le hameau du Rabot peut accueillir tout commerce liés à la vocation de la zone.

5. Le Rabot - Garantir les conditions d'aménagement des "entrées de ville"

Le schéma de développement du Rabot repose sur trois grands critères :

A - Garantir la sécurité et limiter les nuisances

- L'accès aux différents terrains est limité aux entrées existantes. Les conditions de sécurité n'étant par ailleurs pas satisfaisantes à ce jour, une amélioration des dispositifs existants devra être envisagée.
- Il est préféré l'implantation de petites unités d'activités plutôt que des structures qui peuvent nécessiter une flotte importante de camions – pas d'activités principales de stockage pour limiter l'utilisation du carrefour principal de la RN 20
- La présence d'habitations qui pourraient par ailleurs subir la gêne du bruit se limite aux habitations liées aux activités en plus des hôtels possibles. Dans ce cas, le respect des normes d'isolement acoustique est requis.

B - Faciliter l'insertion des futures implantations dans le site

- Les petites unités, la faible emprise au sol des terrains, rappelleront la relation entre le hameau du Rabot et la RN 20 : celle d'un bâti aéré traversé par une grande route
- L'ambiance végétale environnante est celle boisée de la Sologne. Elle sera dominante tant en fond de paysage qu'en plantations d'agrément, de clôture...

C - Assurer une bonne intégration visuelle des activités perçues depuis la RN 20

- L'aspect extérieur des activités rappellera le rapport au site : la modestie sera la référence tant dans la traitement des enseignes, que des dispositifs d'éclairage, équipements techniques, installations pour les déchets...
- ... qui seront mis en valeur par des choix d'architecture discrète.
- L'image perçue sera celle de bâtiments aux formes simples, dénués d'accessoires superflus, dans un environnement boisé (discretion des aires de stockage, de service, de stationnement dans un contexte de massifs boisés...)

6 - Assurer la préservation du paysage

VOUZON véhicule l'image d'un village de maisons en briques cerné par la forêt. Ce contexte environnant participe à l'identité communale. La forêt est à la fois un espace de loisir, de détente, de pratique de la chasse.

Cette image est pérennisée au travers :

A - Du bourg perçu dans sa clairière :

- la forêt domaniale, les bois les plus proches ou intéressants écologiquement , les lisières forêts d'exploitation, sont répertoriés en espace boisé classé.
- Des plantations viendront atténuer la perception du bâti des zones "satellites" au bourg (chemin de Paroisse).

Les vues mettant en valeur l'image de la commune sont préservées de l'urbanisation :

- vue sur le bourg depuis la route de CHAON
- vue sur l'étang des Fontaines et le bourg depuis la route de SOUVIGNY
- vue sur le bois des sables depuis la route de LAMOTTE-BEUVRON, le lotissement de la Houssaye
- vue sur la forêt et les landes, depuis la rue de CHAMBOUY et le lotissement de l'Alouette.

B - Des écarts des Rhuets et du Blanchin évoluant dans un environnement boisé :

Les zones urbaines sont cernées par la zone naturelle.

C – Du hameau du Rabot sorti des bois et venu s'accrocher à la RN 20

Le fond boisé est l'unité de paysage. Par le jeu des plantations, de faibles densités et des critères d'aspect extérieur, les constructions viennent se fondre dans cet environnement.

E – Des espaces hors agglomération

Même si les espaces agricoles, les étangs se mêlent à la forêt, c'est l'image d'une commune boisée qui domine. De manière générale la vocation agricole des sols est confirmée. Les zones urbaines sont éloignées des structures d'exploitation agricole pour ne pas remettre leur fonctionnement en question. Les accès pour le passage des engins agricoles sont préservés.

Dans un but de conservation du bâti rural et afin de permettre leur évolution, les points bâtis existants dispersés sur le territoire communal, sont classés dans des secteurs naturels de taille réduite pour des capacités de construction limitées.

Le centre ancien de VOUZON mais aussi des éléments de paysage (jardins de cœur d'îlot, plan de composition de jardins de château, douves...), des monuments (châteaux...) appartiennent au patrimoine communal. Ils méritent d'être protégés et mis en valeur. Les démolitions d'immeubles sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir conformément à l'article L430.1 du Code de

l'Urbanisme. Les travaux non soumis à autorisation et qui auraient pour effet de détruire un élément de paysage, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Eléments de paysage, monuments à préserver ou mettre en valeur

- l'église
- les jardins du bourg
- Le château des Rhuets dans son site
- Le château de la Grillaire dans son site
- Le château de la Chesnay dans son site
- Le château de Bezon dans son site
- Le château de Trégy dans son site
- Le château de Corvier dans son site

Vouzon se découvre aussi par les multiples chemins ruraux qui appartiennent de fait au patrimoine communale. Certains sont recensés au plan Départemental des Itinéraires de randonnées. Ils sont à conserver.

7 – Pérenniser l'activité agricole

Quatre grands objectifs sont poursuivis :

- éviter les conflits avec les non-agriculteurs
- limiter la gêne de l'exploitation agricole
- protéger l'évolution de l'agriculture en maintenant la vocation agricole, contribuer à l'entretien du milieu naturel et des paysages, c'est à dire en limitant les risques de vente à des non-agriculteurs lorsque l'exploitant est encore jeune
- permettre la mutation du patrimoine des propriétaires-agriculteurs en fin d'activité, l'avenir de l'exploitation restant hypothétique à ce jour.

Il est proposé de classer 5 points bâtis en zone A, les autres points bâtis étant répertoriés en zone Na :

- 3 points bâtis correspondent à des fermes occupées par de jeunes exploitants agricoles et où l'avenir des exploitation est assuré
la Martinière ou les Landes de Misabran, La Picanière,
- 2 points bâtis correspondent à fermes en ruines, donc non-occupées, et cernées par des terres exploitées
la Maugardière, le Boulay

8 –Préserver l'activité économique

Les zones urbaines ou à urbaniser, comme les secteurs naturels de taille réduite pour des capacités de construction limitées, restent localisées sur des sites déjà bâtis. Elles ne remettent pas en question les espaces agricoles.

Au niveau du Rabot, l'accueil d'activités économique est rendu possible pour permettre l'évolution d'une activité en place.

Dans l'attente d'un accord intercommunal, le hameau du Rabot se présente comme un site d'accueil pour des activités économiques liées aux loisirs.

Le projet d'aménagement et de développement durable - Le Bourg



Légende		Légende	
	Forêt - enveloppe verte à conserver		Zones d'extension du bourg
	Voies plantées structurantes	A	Alouettes
	Frange boisée masquante	B	Buisson Fourileux
	Vue sur le bourg à ménager	C	Route de Souvigny
	Espace à préserver de toute urbanisation (vue, terrain humide, bois à haute valeur écologique)	D	Les Fontaines
	Élément de paysage, monument à préserver et mettre en valeur	E	Chemin des Arpents
	Bourg ancien	F	Chemin de Paroisse
	Limites du bourg	G	La Houssaye
			Équipement à renforcer ou à créer
		1	Extension de la station d'épuration
		2	Passage pour l'entretien des canalisations
		3	Plan d'eau
		4	Extension du cimetière

