

Département du Cher
COMMUNE DE VOUZERON

PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté le
Approuvé le

RAPPORT DE PRESENTATION



|

WIECEK Rachel
Géomètre Expert Foncier
15, rue Molière
18100 VIERZON

Dossier 040390
Etabli en novembre 2006

Tél : 02 48 75 10 22
Fax : 02 48 71 10 61
Mèl : wiecek.rachel@wanadoo.fr

INTRODUCTION : Les raisons de la révision

I – Présentation générale de la commune

II – Analyse de l'état initial

- A - Situation géographique et description de la commune
- B - Situation démographique
- C - Situation économique – Population active
- D - Habitat – Autorisation de lotir
- E - Equipements – Loisirs
- F - Infrastructures et réseaux
- G - Justification du zonage et du règlement associé
- H - NATURA 2000

III – Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D)

IV – Incidences des choix sur l'environnement

RAPPORT DE PRESENTATION

Raisons de la révision

Le plan d'occupation des sols actuellement en vigueur sur la commune de Vouzeron a été approuvé le 26 mars 1988. Ce document a donc déjà 19 ans et la commune a décidé de le mettre en révision.

Celle-ci a été prescrite par délibération municipale du 16 décembre 2003 pour les raisons suivantes :

La commune ne peut plus répondre à la demande en terrains constructibles. Quasiment tous les terrains situés dans les anciennes zones constructibles sont aujourd'hui occupés.

L'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles activités devient nécessaire afin de maintenir les services communaux et les différents commerces existant sur la commune.

Des projets en cours ou en réflexion seront intégrés dans le document comme la création d'un lotissement communal sur la route de Saint Laurent ou la réfection du lavoir.

Cette décision intervenant après la publication de la loi solidarité et renouvellement urbain dite "loi SRU" du 13 décembre 2000, la révision du plan d'occupation des sols s'accompagne donc de sa transformation en plan local d'urbanisme et c'est sous ce vocable que sera désigné le présent document.

I - Présentation générale de la commune

Vouzeron est une commune rurale de 531 habitants située à une douzaine de kilomètres au nord-est de Vierzon. La superficie du territoire communal est de 5 263 hectares, ce qui représente une densité de population d'environ 10 habitants au km².

Elle est située dans la région naturelle de Sologne, seule région de France à avoir été délimitée par voie réglementaire.

Les communes limitrophes sont au nombre de 4 : Neuvy sur Barangeon au nord, Allogny à l'est, Saint Laurent au sud-ouest et Orçay (département du Loir et Cher) à l'ouest.

Elle fait partie de la communauté de communes "des Villages de la Forêt" regroupant Neuvy sur Barangeon, Nançay, Saint Laurent et Vignoux sur Barangeon.

II - Analyse de l'état initial

A - Situation géographique et description de la commune

Située en plein cœur de la forêt Solognote, Vouzeron s'est développée autour de son église pour former un centre bourg, plutôt bien structuré avec sa place du village et son habitat ancien le long des axes de circulation.

Trois hameaux principaux viennent s'ajouter au bourg : Les Tierceaux situés sur la route de Saint Laurent, à l'ouest de celle-ci et qui regroupent une quarantaine d'habitations, La Loef

du Houx située sur la route Vierzon-Neuvy, qui regroupe 54 habitations et le Briou, proche du lieudit précédent qui compte une petite dizaine d'habitations.

On peut également noter l'existence du centre Louis Gatignon situé au sud-est du bourg qui reçoit des travailleurs adultes handicapés.

Les principaux axes de circulation qui traversent la commune de Vouzeron sont les suivants :

- La route départementale n° 926 de Bonny sur Loire à Mézières en Brenne qui relie Vierzon à Neuvy sur Barangeon et traverse le hameau de la Loeuf du Houx. Cet axe est très utilisé par les poids lourds et la traversée du hameau a donc fait l'objet de travaux d'aménagement afin de sécuriser les lieux, pour les habitants et surtout les enfants scolarisés qui prennent le car au bord de cette route. Un terre-plein central a été réalisé à la sortie nord du hameau afin d'obliger les véhicules à ralentir et des aménagements en bord de chaussée ont été faits afin de sécuriser le passage des piétons.

La Loeuf du Houx, et le Briou qui lui fait suite, sont des hameaux qui se fondent totalement dans la forêt solognote. Quelques prairies ponctuent le paysage et proposent au promeneur une vision changeante du paysage.

On y trouve des maisons de caractère, soit en habitat ancien soit en constructions neuves (maisons de type solognote ou maison en bois).

C'est également à la Loeuf du Houx que l'on trouve une discothèque, un restaurant et un centre équestre.

- La route départementale n° 104 de Vouzeron à Bourges qui traverse le bourg d'ouest en est.

On arrive depuis Vierzon par la forêt domaniale et on pénètre dans le bourg de Vouzeron en passant devant le lotissement créé il y a 14 ans dans lequel 12 pavillons sont encore en locatifs, les autres ayant été mis à la vente. On laisse ensuite à notre droite la maison de la chasse et de la nature pour arriver sur la place de l'église.

C'est sur cette place que l'on trouve le bar-tabac-presse, un restaurant, un dépôt de pain.



Place de l'église

En ressortant du bourg direction Bourges, on passe devant le château de la Motte avec son chenil abritant des meutes de chiens pour la chasse à courre. Le château et son chenil sont classés à l'inventaire des monuments historiques.

On traverse ensuite le Barangeon près duquel est installée l'actuelle station d'épuration puis on longe la zone d'activités qui abrite notamment une entreprise de pièces automobiles et une pension pour chiens et chats avant de quitter la commune par la forêt.

- La route départementale n° 30 de Lury sur Arnon à Gien qui traverse le bourg du nord au sud et relie Neuvy sur Barangeon à Saint Laurent.

On entre dans Vouzeron, en venant de Neuvy sur Barangeon, en traversant la forêt avant d'arriver au cimetière puis à la mairie et à l'école.



Place de la mairie

On longe ensuite la place de l'église pour ressortir du bourg par la route de Saint Laurent. Avant de quitter la commune, on trouve à l'ouest de cette départementale le hameau des Tierceaux constitué d'un habitat ancien puis d'un lotissement plus récent avec trois logements HLM.



Les Tierceaux

- La route départementale n° 79 de Mehun sur Yèvre à Cerdon.

Les routes départementales n°s 104 et 30 se rejoignent au centre du bourg, près de la place du village sur laquelle ouvre l'église.

Des habitations isolées ou de grandes propriétés viennent ensuite ponctuer le paysage avec de nombreux étangs, caractéristiques du paysage solognot.

Deux sièges d'exploitation agricole existent encore sur la commune. L'un est situé à la Triboulette, près du centre Louis Gatignon et le second à la Grande Grêlerie au nord de la Loeuf du Houx.



La Triboulette

On peut noter également l'existence du centre Louis Gatignon qui s'est séparé d'une partie de son patrimoine foncier en vendant le château à un propriétaire privé.

La maison de la chasse et de la nature, accompagnée d'un gîte rural, constitue un exemple de qualité du développement touristique d'une petite commune rurale. Le musée expose l'histoire de la chasse à travers les époques et présente une exposition des oiseaux de la région.

Le musée propose de poursuivre ensuite par une promenade autour de l'étang et dans la forêt afin de découvrir les différentes essences d'arbres. Le bâtiment abritant le musée est un exemple type d'architecture régionale avec ses cloisons en colombages.

Au château de la Motte, le visiteur peut également visiter le chenil qui abrite une petite centaine de chiens dressés à la chasse. Ce chenil serait le seul en France conçu pour abriter un équipage de vénerie. Le château et le chenil sont d'ailleurs classés à l'inventaire des monuments historiques.

Relief - hydrologie

La commune de Vouzeron présente un relief peu marqué, visible essentiellement autour du ruisseau du Barangeon. Celui-ci reçoit directement les effluents traités de la station d'épuration et l'eau a été classée comme étant de très bonne qualité (catégorie 1A) et de catégorie piscicole 1 (ruisseau à truites).

Le réseau hydrographique est important et on note la présence de plusieurs ruisseaux et de nombreux étangs.

Parmi les ruisseaux, on peut noter, outre le Barangeon, le ruisseau des Noues, le ruisseau de Germagne, la Fontenelle, la Sange, la Verderie ...

Il n'existe pas de captage d'eau potable sur Vouzeron. La commune adhère au syndicat intercommunal d'adduction en eau potable de Vignoux sur Barangeon.

Géologie

La commune est située en pleine Sologne. Cette région naturelle fait partie des plus vastes zones humides d'Europe continentale. Elle est constituée essentiellement d'argiles et de sables. Un grand nombre d'étangs y sont répertoriés.

Géologiquement, cette région a été créée sur une vaste cuvette calcaire qui fut progressivement comblée au tertiaire par l'accumulation de matériaux argilo-sableux et caillouteux descendus du massif central sous forme de larges coulées boueuses, pouvant par endroit atteindre une épaisseur de 100m. Cette formation se traduit par une alternance de zones sableuses, argileuses voire argilo-caillouteuses, certaines très sèches, d'autres plus humides voire marécageuses ou tourbeuses.

Ensuite au quaternaire, certains de ces terrains furent modifiés par l'écoulement des eaux des rivières avoisinantes, créant ainsi des terrasses alluviales.

Mais la plus grande partie de la commune de Vouzeron est située sur des terrains beaucoup plus anciens et généralement moins acides que "les sables et argiles de Sologne".

Climat

Le climat de la région est soumis à des influences océaniques et continentales.

Mais, on note quand même que dès que l'on quitte Vierzon par le nord, l'influence continentale prend le pas sur l'influence océanique et que le froid est plus soutenu en hiver.

Les vents dominants soufflent de l'ouest et du sud-ouest.

Paysage

La Sologne se divise en quatre grands ensembles naturels :

- la Sologne du nord qui constitue le lien avec le val de Loire et où on trouve plus de labours et de prairies que dans les régions suivantes,
- La Grande Sologne qui inclut le plus grand nombre d'étang,
- La Sologne maraîchère où de larges plaines ont été affectées à la culture,
- La Sologne berrichonne, dont fait partie Vouzeron, se caractérise par des sols plus acides, souvent sableux et perméables, chargés de nombreux cailloutis de silex. Les fonds de vallée sont souvent tourbeux et les landes à bruyères sont nombreuses et étendues. L'enrésinement de la forêt y est important.

Sur Vouzeron, les paysages sont typiques de la région : les forêts sont constituées essentiellement de feuillus : chênes, châtaigniers, bouleaux Mais on note une réintroduction de résineux comme le pin sylvestre, l'épicéa.

La commune de Vouzeron est partiellement incluse dans le projet de site Natura 2000 "Grande Sologne". L'intérêt de ce site réside dans l'existence de plusieurs ensembles naturels tels que la Sologne des étangs, la Sologne sèche et les milieux tourbeux. Une étude particulière sera faite plus loin.

Vouzeron est concernée également par deux ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique) : la forêt de Vierzon-Vouzeron, la vallée du Barangeon et ses affluents.

Elle fait partie également du projet d'étude du parc naturel régional de Sologne.

La forêt domaniale a été acquise par l'état en 1932 et couvre 2230 hectares soit plus de 42 % du territoire communal et 65 % du territoire forestier.

L'aménagement forestier mené depuis 1955 a conduit à transformer peu à peu la forêt, de taillis sous futaie composé essentiellement de chênes, châtaigniers, bouleaux, trembles, en des futaies de chênes ou de résineux mélangés à des feuillus.

8 circuits de randonnées sont proposés au départ du centre du village, 2 pédestres et 6 VTT.

Histoire de l'occupation des sols

La situation actuelle de la Sologne et en partie l'occupation de ses sols ne peut être comprise si on ne prend pas en compte l'histoire de la propriété des sols.

Depuis les vallées, l'implantation humaine s'est étendue. Des clairières sont défrichées, étendues et ouvertes à la culture. Cette population se maintient aux époques gauloise et gallo-romaine et pratique la culture du seigle, l'élevage et même la culture de vignes.

Au moyen âge, après une période d'abandon aux VI^{ème} et VII^{ème} siècles, le défrichement et la mise en valeur des terres reprend, initiés par les grandes abbayes de la région.

Les étangs construits à partir du XI^{ème} siècle contribuent à la maîtrise des eaux, à l'entretien des prés et l'approvisionnement des populations voisines.

Du milieu du XV^{ème} au milieu du siècle suivant, la présence de la cour royale à Romorantin et à Blois donne à la Sologne un élan économique exceptionnel. C'est l'époque où est édifié le château de Chambord et où nombre de manoirs s'implantent.

Au XVII^{ème} siècle, après des guerres de religion qui ravagent le pays et la pression fiscale qui augmente et incite la population à désertifier la région, la Sologne devient un pays archaïque et misérable où les marécages remplacent les plans d'eau. Les propriétaires alors favorisent l'élevage ovin qui permet de valoriser les terres appauvries.

L'agriculture supporte des pratiques plus que défavorables à une époque où fertilisation et amendement n'existaient pas. La forêt où on pratique une rotation rapide des taillis avec des coupes trop rapprochées, n'est pas plus favorisée.

A la fin du siècle, avec une pratique de pâturage intensive, la forêt avait pratiquement disparu. Les cultivateurs pratiquaient une sorte d'"assolement" à cycle long : pâturage du mouton sur les landes, puis lorsque le milieu était nu, labour et mise en culture. Le sol ensuite épuisé, on abandonnait la parcelle à la lande. Lorsque enfin la forêt s'installait à nouveau, on remettait de nouveau les parcelles en pâturage. Cela a perduré jusqu'au milieu du XIX^{ème} siècle. Le territoire était alors formé essentiellement de grands domaines, aux mains de propriétaires souvent citadins.

Ensuite, les "grands travaux" (voie ferrée Paris-Toulouse, canal de la Sauldre ...) ouvre la Sologne sur l'extérieur et de nouveaux arrivants viennent s'y installer. La mise en valeur se fait grâce à ces nouveaux propriétaires et aux anciens : exploitations agricoles utilisant les nouvelles méthodes, reboisement, remises en état des chaussées, des plans d'eau Puis la transformation des domaines en terrains de chasse fait régresser l'agriculture, phénomène intensifié par les pertes humaines lors de la première guerre mondiale.

Dés lors, son évolution est façonnée par les activités cynégétique et sylvicoles. Depuis les années soixante dix, l'activité chasse est en pleine mutation : les parcelles cultivées diminuent de plus en plus et on développe l'élevage du petit gibier. Cela favorise le développement de la grande faune sauvage et la Sologne est devenue un territoire très recherchée pour la chasse aux grands gibiers.

B - Situation démographique

Au dernier recensement (1999), Vouzeron comptait 445 habitants, 531 avec les stagiaires du centre Louis Gatignon. Elle a peu évolué depuis.

On peut constater qu'entre 1975 et 1982, une baisse de population a eu lieu mais qu'il y a eu ensuite une nette progression jusqu'en 1990 puisqu'on atteint une augmentation de plus de 10%. La période suivante (1990-1999) a été plutôt stable (0,9%).

| | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|
| Population (sans double compte) | 405 | 394 | 441 | 445 |
| Evolution | | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 |
| | | - 2,8% | 10,6% | 0,9% |

Lorsque l'on regarde les tranches d'âge de la population et les catégories sociaux-professionnelles, on remarque que Vouzeron suit la tendance générale du déclin démographique et du vieillissement de la population (importance du nombre de retraités).

| Tranche d'âge | Vouzeron | | Cher | France | Evolution 90-99 (taux annuel) | | |
|--------------------|----------|--------------|------|--------|-------------------------------|-------|--------|
| | 1990 | 1999 | 1999 | 1999 | Vouzeron | Cher | France |
| 0 à 19 ans | 24,5% | 23,3% | 22% | 23% | -0,4% | -1,2% | -0,5% |
| 20 à 39 ans | 30% | 22% | 25% | 25% | -3,1% | -1,6% | -0,4% |
| 40 à 59 ans | 26% | 32,4% | 27% | 26% | +2,7% | +1,1% | +1,6% |

| | | | | | | | |
|--------------------|-------|------------|-----|-----|--------------|-------|-------|
| 60 à 74 ans | 12,5% | 15% | 16% | 16% | +2,2% | +0,9% | +1,0% |
| 75 ans et + | 7,3% | 7,2% | 10% | 10% | 0% | +0,5% | +1,2% |

Comme dans l'ensemble du territoire français, la tranche d'âge la plus importante est celle des 40-59 ans. C'est celle qui, avec la tranche des 60-74 ans, n'a pas connu d'évolution négative alors que les 20-39 ans ont connu une baisse sensible.

Quant aux familles, Vouzeron compte essentiellement des petits ménages d'une ou deux personnes (60% des ménages) à l'image du Cher et de la France, ce qui peut s'expliquer par le vieillissement de la population..

18 % des ménages compte 3 personnes dans la famille alors que 16% en compte 4.

Les grandes familles, d'au moins 5 personnes, sont rares et ne représentent que 6% des ménages.

C - Situation économique - population active

On constate sur la commune une augmentation de 33% du revenu moyen par foyer fiscal entre 1990 et 1999. Celui-ci se situe au-dessus du revenu moyen départemental et national.

Au recensement de 1999, il y avait 211 actifs sur la commune dont 29 chômeurs.

Depuis le recensement de 1990, on constate que le nombre d'actifs a légèrement augmenté (passant de 208 à 211) mais que le nombre de chômeurs a augmenté.

Le taux de chômage a donc progressé, passant de 8,7% en 1990 à 13,7% en 1999, devenant ainsi supérieur aux moyennes départementales et nationales.

| | 1990 | 1999 | Cher (1999) | France (1999) |
|----------------------------|-------------|-------------|--------------------|----------------------|
| Population active | 208 | 211 | | |
| Population ayant un emploi | 208 | 182 | | |
| Taux d'activité total | 57,8% | 57,0% | 52,5% | 52,8% |
| Taux de chômage total | 8,7% | 13,7% | 12,8% | 11,5% |
| homme | 3,5% | 11,4% | 10% | 11% |
| femme | 14% | 16,5% | 16% | 15% |

Les secteurs d'activité montrent une prépondérance des retraités (38% des actifs).

Hormis donc les retraités et les professions intermédiaires, qui augmentent elles-aussi pour passer de 7,3% à 13,3%, tous les autres secteurs d'activités baissent.

Le taux d'agriculteurs-exploitants devient même nul. 2 sièges d'exploitation sont encore répertoriés sur la commune, l'un est situé à la Triboulette et l'autre à la petite Grèlerie.

| Répartition de la population (en %) | 1990 | 1999 | Tendance |
|--|-------------|-------------|-----------------|
| Agriculteurs, exploitants | 2,4% | 0% | ▲ |

| | | | |
|---|-------|-------|---|
| Artisans, commerçants, chefs d'entreprise | 12,2% | 9% | ▲ |
| Cadres, professions intellectuelles | 10% | 9% | ▲ |
| Professions intermédiaires | 7,3% | 13,3% | ▲ |
| Employés | 7,3% | 6,7% | ▲ |
| Ouvriers | 29,3% | 22,2% | ▲ |
| Retraités | 29,3% | 38% | ▲ |
| Autres | 2,4% | 2,2% | ▲ |

On peut noter, grâce aux migrations domicile-travail, qu'une grande partie de la population active travaille sur Vierzon (43%).

| Commune de domicile | Commune de travail | 1999 |
|---------------------|--------------------|------|
| Vouzeron | Vierzon | 43% |
| Vouzeron | Bourges | 9,5% |
| Vouzeron | Achères | 8% |

Il existe sur la commune une zone d'activités située à l'angle de la route de Bourges et de la route de Mehun. Celle-ci abrite notamment une entreprise de pièces automobiles, une pension pour chiens et chats, une entreprise de structures métalliques et une de travaux d'étanchéité.

D - Habitat - autorisation de construire

Le parc de logement de la commune a progressé entre 1975 et 1999 puisqu'il passe de 216 à 253, soit une augmentation de 13%.

Le nombre des résidences principales est en constante augmentation alors que, parallèlement, le nombre de résidences secondaires et de logements vacants diminue légèrement.

On trouve une majorité de propriétaires (71% des occupants de logements) qui demeurent dans des maisons individuelles (94% des résidences).

On constate que 30% de ces résidences ont été construites avant 1915 et que 15% ont été construites après 1990.

| Parc de logement | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Parc de logement | 216 | 217 | 243 | 253 |
| Résidences principales | 162 (75%) | 148 (68%) | 165 (68%) | 181 (71%) |
| Résidences secondaires | 38 (18%) | 48 (22%) | 56 (23%) | 53 (21%) |
| Logements vacants | 16 (8%) | 21 (10%) | 22 (9%) | 19 (8%) |

Le nombre des autorisations de construire délivrées pour des constructions neuves ces dernières années tournent entre 1 et 10.

Et on note une augmentation depuis 1998, ce qui traduit l'amélioration de la situation économique nationale.

La commune dispose également de 4 logements sociaux et de logements locatifs HLM.

E - Equipements - Loisirs

La commune est équipée d'une maison des associations-salle des fêtes, située derrière la mairie et l'école.

Le transport scolaire est assuré pour le primaire et le collège depuis le bourg et les 2 écarts principaux que sont la Loef du Houx et les Tierceaux.

Les ordures ménagères sont ramassées sur la totalité du territoire et il existe 3 points d'apport pour le tri sélectif. Les déchetteries les plus proches sont celles de Neuvy sur Barangeon et de Vignoux sur Barangeon.

F - Infrastructures et réseaux

- *Voirie* :

Les voies principales de circulation sur la commune de Vouzeron sont :

~ La route départementale n° 926 de Bonny sur Loire à Mézières en Brenne permettant d'aller de Vierzon à Neuvy sur Barangeon.

~ La route départementale n° 104 de Vouzeron à Bourges qui traverse le bourg d'ouest en est.

~ La route départementale n° 30 de Lury sur Arnon à Gien qui traverse le bourg du nord au sud et relie Neuvy sur Barangeon à Saint Laurent.

~ La route départementale n° 79 de Cerdon à Mehun.

Aucune des ces routes départementales n'est classée à grande circulation.

Des aménagements ont commencé sur la RD 926 afin de réduire la vitesse des véhicules et notamment des camions et améliorer la sécurité des enfants scolarisés qui prennent le car. Un aménagement de l'entrée du bourg par la route de Vierzon est envisagé pour également réduire la vitesse des véhicules.

- *Eau potable* :

Le réseau public d'eau potable dessert l'ensemble de la partie agglomérée de la commune et se prolonge sur les voies principales de circulation pour aller desservir les principaux écarts (la Loef du Houx, le Briou, les Tierceaux).

D'après une étude menée pour établir le schéma directeur d'assainissement, près de 50% des logements possèdent un puits. Certains seraient utilisés pour la consommation en eau (13%) malgré leur raccordement au réseau public d'adduction en eau potable.

Si des constructions destinées à l'habitation souhaitent s'étendre et ne seraient pas raccordées au réseau public de distribution, l'autorisation sera conditionnée à ce raccordement.

Par ailleurs, il n'y a pas de captage d'eau sur le territoire communal. Celui qui sert pour Vouzeron est localisé entre les communes de Foëcy et Vignoux sur Barangeon.

Le château d'eau qui sert uniquement de surpresseur est situé au lieudit Grandmont. L'eau est distribuée par le syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable de Vignoux sur Barangeon.

- *Assainissement – eaux usées :*

La commune est équipée dans la partie de son agglomération d'un réseau d'assainissement eaux usées en grande majorité de type unitaire.

Deux secteurs ont un réseau d'assainissement séparatif :

~ la route de Vierzon, y compris le lotissement : ce réseau se raccorde au système principal unitaire au niveau du carrefour avec la route de Saint Laurent,

~ la route de Bourges qui collecte les eaux usées de la zone d'activités et du centre Louis Gatignon. Les eaux de cette partie de réseau se jettent directement dans la station d'épuration communale par l'intermédiaire d'un poste de relèvement.

La station d'épuration de type boues activées a été installée en 1974 et a une capacité de 350 équivalents habitants. 260 abonnés sont raccordés à la station dont 140 environ du centre Gatignon. Les eaux, une fois traitées, sont rejetées dans le Barangeon.

Les boues résiduelles sont épandues sur les terres agricoles sans plan d'épandage.

La station d'épuration est peu performante et actuellement en surcharge hydraulique. Un schéma directeur d'assainissement a été mis à l'étude qui propose différentes possibilités d'assainissement. Celle retenue par la commune consisterait à maintenir le bourg en assainissement collectif, à raccorder le hameau des Tierceaux en créant une nouvelle station d'épuration au lieudit "le Pré galeux" près du Barangeon, en face des Tierceaux, à l'est de la route de Saint Laurent. L'emplacement de l'actuelle station pourrait être transformé en un poste de relèvement.

La nouvelle station aurait une équivalence habitants de 500 EH (300 EH pour les raccordements déjà existants, 100 EH pour les raccordements futurs des Tierceaux et une réserve de 25% soit 100 EH).

Servitudes d'utilité publique

Différentes servitudes d'utilité publique existent sur le territoire communal de Vouzeron. Elles concernent l'eau potable (canalisations et captages), les alignements, gaz de France, les réseaux électrique et téléphonique et les transmissions radioélectriques.

(voir liste en pièces annexes)

Informations diverses

La commune de Vouzeron n'est pas concernée par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Elle est concernée par la carte d'aléa de gonflements des argiles et par l'arrêté n° 2005-1-790 relatif à la prescription d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles relatif aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Elle est également située dans l'aire d'appellation d'origine contrôlée du crottin de Chavignol.

Réglementation de l'ancien Plan d'occupation des sols

Le plan d'occupation des sols antérieur au présent document a été établi en mars 1988.

La dernière modification a été approuvée en novembre 2006.

Cette modification avait pour objet de changer la zone du château, classée en Uf, en l'intégrant dans la zone Nb.

Le zonage du P.O.S. était le suivant :

- Une zone UD qui comprenait l'agglomération et ses abords. Les habitations et activités y étaient autorisées sur des surfaces minimums de 400m² dans le cas d'un assainissement collectif et de 100m² environ pour un assainissement individuel.
- Une zone UE pour la zone d'activités.
- Une zone UF pour le centre Louis Gatignon.
- Une zone NB pour les zones desservies partiellement par les équipements d'infrastructures, notamment la Loeuf du Houx, le Briou, les Tierceaux, la Triboulette. Pour être constructible, un terrain devait avoir une surface minimum de 1500m².
- Une zone NC réservée à l'activité agricole.
- Une zone ND I, pour la forêt domaniale de Vierzon et Vouzeron et pour la vallée du Barangeon, dans laquelle seules les agrandissements de constructions existantes étaient autorisées ainsi que les constructions liées aux infrastructures.
- Une zone ND II, zone à protéger en raison de la valeur de milieux naturels et des paysages dans laquelle la construction, à faible densité, était autorisée avec un minimum de surface de 30 ha.

Surfaces des anciennes zones

| | |
|------------------|----------------|
| Zone UD : | 24 hectares |
| Zone UE : | 6 hectares |
| Zone UF : | 20 hectares |
| Zone NB : | 113 hectares |
| Zone NC : | 700 hectares |
| Zone ND I : | 3 100 hectares |
| Zone ND II : | 1 300 hectares |
| | <hr/> |
| Soit un total de | 5 263 hectares |

G - Justification du nouveau zonage et du règlement

Les zones urbaines dites zones U, couvrent l'espace déjà urbanisé et équipé de la commune. Elles se divisent en :

- ~ Zone Ua, correspondant géographiquement au cœur de village, zone urbaine à dominante d'habitat, raccordée au réseau collectif d'assainissement,
- ~ Zone Ub, correspondant géographiquement à une zone proche du cœur de village, d'habitat plus dispersé (notamment autour du centre Louis Gatignon), et aux hameaux principaux (les Tierceaux, la Loeuf du Houx, le Briou).
- ~ Zone Ue, zones d'activités correspondant géographiquement à la zone existant à l'angle des routes de Mehun et de Bourges.

Les zones à urbaniser dites zones AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3, couvrent l'espace, non équipé, destiné à l'urbanisation future de la commune (article R 123.6 du code de l'urbanisme).

On distingue deux types :

- Les zones à urbaniser à vocation d'habitat : il s'agit des zones situées près de la Loeuf du Houx, des Tierceaux, du bourg. Ces zones une fois équipées devront respecter le règlement de la zone Ub.
Les zones situées à la Loeuf du Houx, dans le bourg et sur la route de Saint Laurent, seront ouvertes à l'urbanisation dès réalisation des équipements à condition que l'aménageur présente un schéma d'aménagement d'ensemble en tenant compte de la desserte du surplus de la zone si l'aménagement ne concerne pas la totalité de celle-ci.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone des Tierceaux sera conditionnée à une modification du P.L.U.

- La zone à urbaniser destinée à l'extension de la zone artisanale. Une fois équipée, elle devra respecter le règlement de la zone Ue.

La zone agricole dite zone A, à laquelle les dispositions du titre 4, couvrent un espace destiné aux activités agricoles (articles R 123.7 et R 123.8 du code de l'urbanisme). Elle est située essentiellement au sud du bourg, au nord-est du centre Louis Gatignon et autour des hameaux de la Loeuf du Houx et du Briou.

Les zones naturelles dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4, couvrent l'espace non urbanisé de la commune et non destiné à l'être (articles R 123.7 et R 123.8 du code de l'urbanisme).

Elle comporte, outre la zone N strict, une sous- zone :

- La zone Nh correspond à des petits secteurs incluant les habitations isolées de la commune. Dans ces secteurs, seront autorisées, le changement de destination des constructions existantes, les extensions mesurées des bâtiments existants et la construction de bâtiments annexes.
- La zone Nb correspond à la zone de la Couturerie où seront autorisées les constructions liées aux loisirs ou au tourisme. (Une zone similaire existe déjà sur la commune de Saint laurent)

L'analyse du zonage fait ressortir les points suivants :

~ Une première zone constructible (Ua) a été créée autour du bourg afin de maintenir et de permettre le développement d'un habitat plus dense, plus urbain. Pour cela, des constructions ont été autorisées sur limite séparatif, aucune emprise au sol ni aucun coefficient d'occupation des sols n'ont été imposés.

~ La seconde zone constructible (Ub) qui concerne les deux hameaux principaux et le site élargi du centre Louis Gatignon a été réglementée de façon à poursuivre une urbanisation plus aérée, plus résidentielle, notamment en autorisant la construction sur limite séparative des annexes uniquement et en imposant une emprise au sol et un coefficient d'occupation des sols. Le centre Louis Gatignon a été classé dans cette zone pour permettre une éventuelle évolution du site. Le château ayant déjà été vendu à un propriétaire privé, une modification du POS a été faite pour permettre cette évolution. Le PLU ne fait donc que reprendre ce zonage.

Il l'a par contre élargi aux terrains bordant au sud le chemin rural dit de Vierzon à la Triboulette, (ces terrains faisant partie du domaine du château) car l'ensemble des équipements existent (voirie et réseaux).

Aux Tierceaux, la zone constructible est quasiment inchangée; des terrains peuvent encore être ouverts à la construction.

A la Loeuf du Houx, la zone constructible a été légèrement agrandie.

~ La zone d'activités Ue a été modifiée afin d'exclure, des constructions qui n'ont plus ou n'auront plus de vocation artisanale ou d'activités. Sa surface a donc été diminuée.

Afin de protéger le voisinage de nuisances visuelles trop importantes, des écrans végétaux ont été imposés sur les limites séparatives dans le cas de dépôts de matériaux ou véhicules.

~ Plusieurs zones à urbaniser ont été prévues pour assurer un développement cohérent et harmonieux de la commune.

La plus proche du bourg ouvre sur la route de Nançay par une façade d'un peu plus de cinquante mètres. Un aménagement général devra être prévu afin de prendre en compte l'ensemble du terrain tant au niveau du découpage parcellaire que de la viabilisation des parcelles créées.

La seconde zone se situe sur la route de Saint Laurent et est séparée du bourg par le Barangeon. Ce terrain bénéficie d'une desserte en voirie et réseau mais a été classé en zone à urbaniser plutôt qu'en zone urbaine afin que l'aménagement ne soit pas fait de façon anarchique et puisse être conçu comme un projet d'ensemble.



Route de Saint Laurent

La zone à urbaniser située à la Loeuf du Houx s'est imposée par l'existence du chemin rural qui la dessert. Ce chemin, en terre, devra être aménagé avec les réseaux et les aménagements de la route départementale déjà commencés permettront d'offrir un accès sécurisé à la zone. L'aménagement de la zone à urbaniser prévue aux Tierceaux nécessitera, quant à lui, une modification du Plan local d'urbanisme.

Une zone à urbaniser mais à vocation artisanale a également été prévue à l'ouest de la zone d'activités existante.

~ Les zones agricoles ont été maintenues, notamment autour des deux exploitations existantes autour donc de la Triboulette et de la Grande Grêlerie. Par contre, les constructions incluses dans ces zones mais n'ayant pas de vocation agricole ont été classées dans une sous-zone naturelle.

~ La zone naturelle a été subdivisée en 3 parties :

La zone Nh correspondant aux constructions isolées de la commune, la zone Nb où seront permises les constructions et occupations du sol liées au loisir et tourisme et le surplus de la

zone en N strict où aucune construction ou utilisation du sol ne sera autorisée à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone Nb a été créée afin d'être en cohérence avec le PLU de la commune voisine de Saint Laurent. En effet, la commune de Saint Laurent a créée une zone Nb autour d'un centre de loisirs et vacances existant à la Couturerie et qui possède des terrains sur Vouzeron.

• **Tableau comparatif des surfaces de zones**

| Zones P.O.S. | Surfaces (ha) | Zones P.L.U. | Surfaces(ha a ca) |
|---------------------|----------------------|---------------------|--------------------------|
| UD | 24 | Ua | 25 |
| UF | 20 | Ub | 141 |
| UE | 6 | Ue | 5 |
| NB | 113 | | |
| | Total = 163 | | Total = 171 |
| | | AU | 27 |
| NC | 700 | A | 666 |
| ND | 4 400 | N | 4 399 |
| | Total = 5 263 | | Total = 5 263 |

Les zones urbaines représentent 3 % du territoire communal (P.O.S. : 3 %)

Les zones à urbaniser représentent 0,5 % du territoire communal (P.O.S. : 0)

Les zones agricoles représentent 13 % du territoire communal (P.O.S. : 13,5 %)

Les zones naturelles représentent 83,5 % du territoire communal (P.O.S. : 83,5 %)

L'étude des pourcentages indiqués ci-dessus montre que l'équilibre entre les zones urbaines et les zones naturelles qui existait dans l'ancien document est respecté. En effet, on passe de 163 hectares de zones constructibles à 171 hectares soit une augmentation de 8 hectares.

On peut considérer qu'environ 50% de cette surface ne sera pas ouverte à la construction ce qui la réduit à 4 hectares (cela représente, par exemple, 26 terrains de 1500 m², soit 2 à 3 terrains par an sur 10 ans, ce qui peut correspond, à peu près, au rythme de construction sur la commune).

H - NATURA 2000

I – Présentation générale

Le territoire de la commune de Vouzeron est concerné par un site Natura 2000 en projet. D'après le projet de DOCOB Sologne (document d'objectifs), cela ne s'appliquerait que sur une partie du territoire.

Conformément aux articles L 121-1 du code de l'urbanisme et L 122-1 du code de l'environnement obligeant à la préservation des écosystèmes et des habitats, une évaluation environnementale des choix du plan local d'urbanisme doit être faite. Il s'agit en effet d'effectuer une évaluation des effets, potentiels ou avérés, sur l'environnement de la création ou de l'extension des zones urbaines ou à urbaniser.

La partie du territoire communal concernée par Natura 2000 comprend une bande peu large située le long de la route départementale n°30 à l'ouest de celle-ci et au nord du bourg, comprend le bourg et toute la partie est de la RD n°30.

Sont donc concernées une partie de la zone Ua, la partie de zone Ub située le long du chemin rural de la Triboulette, une petite partie de la zone AUe et des zones A ou N.

La première remarque qui s'impose est que le site "Sologne" a été défini en fonction de l'affleurement géologiques des sables et argiles de Sologne déposés au tertiaire et des terrasses alluviales qui en sont dérivées au Quaternaire.

Or la plus grande partie de la commune de Vouzeron est située sur des terrains nettement plus anciens que les sables et argiles de Sologne et généralement moins acides, qui ont aussi fournis des matériaux pour la constitution des terrasses. Il y a donc peu de chances de trouver des habitats Natura 2000 sur le territoire communal en dehors du fonds de la vallée du Barangeon et de la rivière des Noues.

II – Descriptions des zones concernées

Toute la vallée du Barangeon ainsi que la rivière des Noues est classée en zone N. La zone agricole borde sur une des rives la rivière des Noues et les habitats Natura 2000 ne devraient pas être affectés par ce zonage.

- Zone AUe :

Une petite partie de la zone AUe serait concernée. Il s'agit actuellement d'une parcelle située au lieu-dit "les Sables", au bord de la route de Mehun. C'est une ancienne parcelle forestière qui a été coupée à blanc et ne présente donc pas d'intérêt pour Natura 2000.

- Partie de la zone Ua :

Cette partie se situe de part et d'autre de la route de Vierzon en aval de l'étang de la Feuillarderie. Elle comprend :

~ une friche récente, partiellement envahie par le genêt à balais,

~ un taillis sous futaie à base de Chênes, surmontant une nappe de Fougère aigle et des semis naturels de Houx, qui pourraient conduire à rattacher cette parcelle à l'habitat 9120 dont les espèces indicatrices comprennent le Houx, la Canche flexueuse, la Fougère aigle, le Chèvrefeuille, le Mélampyre des prés, la germandrée et la Houlque molle.

Mais le document d'objectif ne s'intéresse pas à cet habitat et il n'est donc pas nécessaire de prévoir une gestion conservatrice.

- Partie de la zone Ub :

Cette partie se situe à l'est du village, le long du chemin rural qui mène au château et à la Triboulette. Elle comprend :

- ~ des prairies pâturées et vraisemblablement un peu fertilisées qui ne peuvent être rattachées à l'habitat 6510 des prairies maigres de fauche,
- ~ une partie du parc du château, largement colonisée par des espèces forestières exotiques (en particulier Sapin de Nordmann plus ou moins hybridé avec du Sapin pectiné) où de jeunes semis de Hêtre accompagnent le Houx; ce peuplement est trop artificialisé pour être rattachable sans ambiguïté à un habitat Natura 2000.



Parc du château

III - CONCLUSIONS

Le site "Sologne" de Natura 2000 ne concerne qu'une petite partie du territoire communal. Cette partie est essentiellement incluse dans la zone naturelle du plan local d'urbanisme. Seule quelques petites zones urbaines ou à urbaniser sont touchées par le projet Natura 2000. Cela concerne une surface d'environ 14 hectares, plus une partie du bourg de Vouzeron soit moins de 1% du territoire communal. Ces zones n'ont aucun intérêt particulier au titre des habitats recensés par le DOCOB (documents d'objectifs).

Aussi, le Plan local d'urbanisme de la commune de Vouzeron ne risque pas d'affecter défavorablement les habitats protégés par Natura 2000.

La commune de Vouzeron est consciente de l'importance de son environnement naturel et de Natura 2000.

Elle souhaite une application intelligente de ce document et souhaite gérer ses milieux naturels "en bon père de famille", de façon raisonnée. Pour cela, elle encouragera les propriétaires de terrains compris dans le périmètre Natura 2000 à la signature d'une charte les incitant à protéger leur environnement naturel. Et notamment, elle encouragera les propriétaires des parcelles inondables du lit mineur du Barangeon où s'est développé un peuplement d'Aulnes, de Saules et éventuellement de Frênes à adhérer à la charte du document d'objectifs au titre de l'habitat 91E0 "Forêts alluviales". L'adhésion à la charte implique essentiellement le maintien pendant 5 ans de la gestion pratiquée jusqu'à maintenant, de manière que le peuplement continue à abriter les espèces qui vivent dans cet habitat remarquable. Elle offre l'avantage de confirmer que le propriétaire a bien géré son domaine dans le souci de l'intérêt général.

Le plan local d'urbanisme s'est donc attaché à préserver les milieux naturels et que des aménagements ont déjà été faits et seront encore faits pour faire découvrir ce patrimoine : sentiers de randonnées, maison de la chasse et de la nature

III - Choix retenus pour le PADD

L'objectif principal de la commune est de maintenir la vie et l'activité dans le village et sur l'ensemble du territoire communal. Pour cela, diverses actions ont été retenues :

La première est, bien entendu, de trouver de nouvelles zones constructibles afin de répondre à la demande en terrains à bâtir. Actuellement, peu de terrains sont offerts à la construction et la présence de la forêt domaniale très présente sur le territoire communal limite la création de nouvelles zones.

La réflexion a donc été menée autour des zones déjà construites, c'est à dire le bourg et les hameaux principaux que sont la Loeuf du Houx, le Briou et les Tierceaux. Une autre zone a également été prise en compte, celle qui touche le centre Louis Gatignon. Des zones nouvelles constructibles ou à urbaniser ont donc été créées afin de pouvoir dégager de nouveaux terrains pour la construction. L'étude des surfaces nouvelles a montré précédemment que le projet s'accordait tout à fait au rythme de la construction sur Vouzeron.

Cet ensemble de mesures permettra, en offrant de nouveaux terrains destinés soit à l'habitation soit aux activités, de maintenir les services communaux mais aussi les commerces et services offerts aux habitants (bar-tabac, dépôt de pain, école ...).

L'étude du PLU a été menée parallèlement à celle sur le schéma directeur d'assainissement. La solution retenue par la commune serait d'étendre le réseau collectif existant au hameau des Tierceaux et de refaire une nouvelle unité de traitement près de ce lieudit, à côté de la rivière du Barangeon. Ce projet conduirait à une centaine de raccordements supplémentaires. Le reste de la commune resterait en assainissement individuel.

Une réflexion est menée par la commune pour la création éventuelle d'un commerce multiservices qui pourrait s'implanter sur la place de la mairie et permettrait de proposer des services nouveaux à la population (épicerie, photocopies, informations touristiques ...).

D'autres projets sont en cours comme la sécurisation des entrées de bourg (route de Vierzon) ou de hameau (la Loeuf du Houx), le réaménagement des abords de la maison des associations ou a réfection du lavoir flottant sur le Barangeon.

La volonté de préservation des milieux naturels et des paysages a également été présente tout au long de l'étude et les zones naturelles et agricoles ont été préservées. Les zones urbaines ou à urbaniser ont été agrandies ou créées sur des espaces n'offrant pas d'intérêt particulier quant à la faune ou la flore.

En effet, les milieux naturels comme la forêt de Vouzeron qui peuvent être une contrainte au développement communal reste malgré tout un atout important pour le cadre de vie et l'attrait touristique de la région.

IV - Incidences des choix sur l'environnement

Comme il l'a été dit précédemment, la commune a envisagé son développement autour du milieu naturel dans laquelle elle est totalement immergée, la forêt.

C'est pourquoi, durant toute l'étude du plan local d'urbanisme, une grande attention a été portée aux incidences des projets communaux et donc du zonage sur l'environnement. La majorité des zones constructibles, ou à construire, créées le sont pour les secteurs déjà bâtis du territoire communal ou les secteurs proches de ces zones bâties.

Les zones constructibles situées sur la route de Saint Laurent à la sortie du bourg et sur la route du centre Louis Gatignon sont, quant à elles, implantées dans des zones naturelles ne présentant ni intérêt faunistique ni intérêt floristique.

84% du territoire communal reste en zone naturelle et seulement 3,5% est en zone urbaine ou à urbaniser. Les projets ne devraient en aucune façon affecter l'environnement sinon de façon positive.

L'aménagement des entrées de bourg et de hameau, le réaménagement des abords de la maison des associations ou la création d'un commerce multi-services contribuent à améliorer la qualité de vie ou la sécurité de la population sans apporter de nuisances supplémentaires. La réfection du lavoir participe, quant à lui, à améliorer leur cadre de vie.

Aucune incidence néfaste due au plan local d'urbanisme ne sera donc à déplorer pour la commune de Vouzeron.