

1. DIAGNOSTIC

Chapitre 1.1. Le contexte intercommunal et le diagnostic sociodémographique

Sommaire	11
1.1.1. Le contexte intercommunal	12
A. Le territoire	12
B. L'intercommunalité	15
1.1.2. Le diagnostic sociodémographique	18
A. L'évolution de la population	18
B. L'évolution du parc de logement	23
Synthèse des enjeux	36

Cartographie

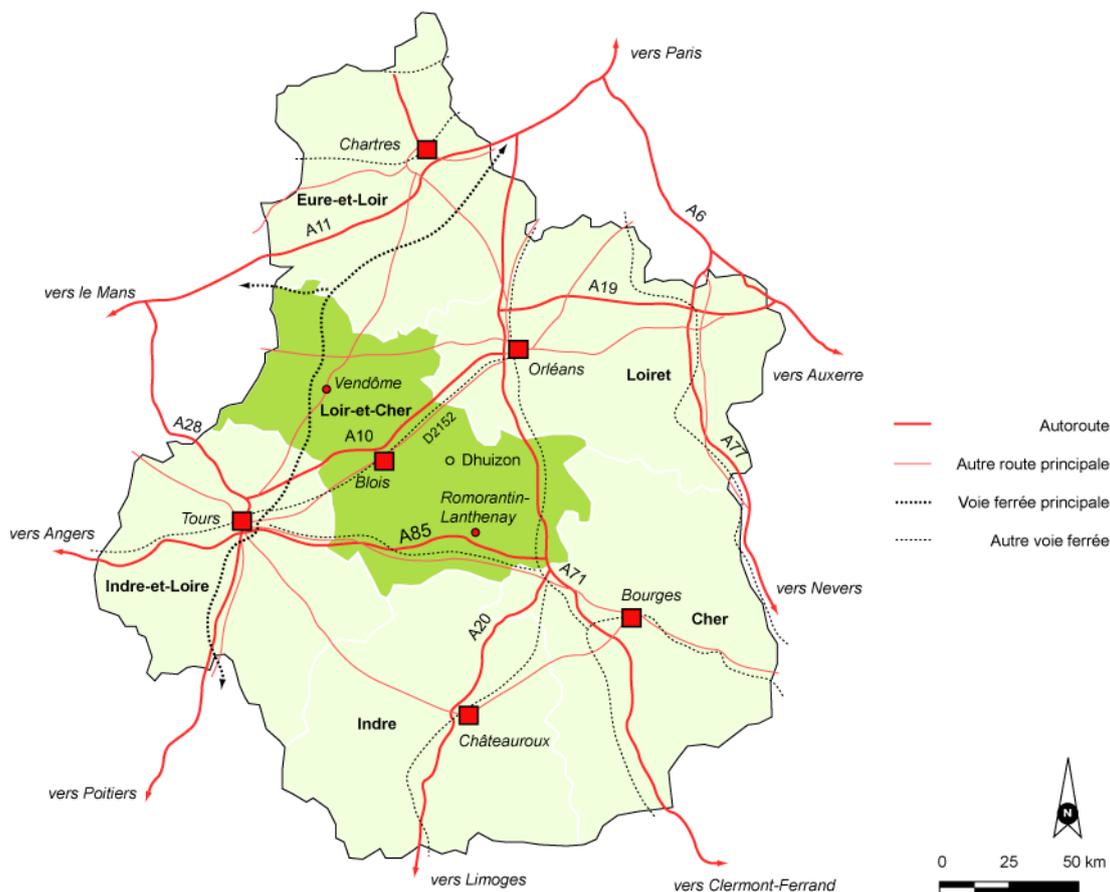
1. Le réseau routier et ferroviaire - Echelle régionale	12
2. Le réseau routier et ferroviaire - Echelle locale	13
3. Les territoires vécus - Organisation territoriale de l'emploi et des services en 2002	14
4. Le Pays de Grande Sologne	16
5. La population : densités de population 2008	18
6. La population : évolution moyenne annuelle 1999 - 2008 sur la Communauté de communes	18
7. La population : indice de jeunesse 2008 sur la Communauté de communes	21
8. La population : migrations résidentielles 2001 - 2006	22
9. Le recensement des logements vacants en 2013	24
10. Le parc de logement : proportion du parc locatif 2008 sur la Communauté de communes	29
11. Le prix moyen des terrains à bâtir sur la région Centre	32
12. Le potentiel de construction du POS 1994 : Dhuizon - Bourg - Situation novembre 2011	34
13. Habitat : les espaces du bourg à enjeux en 2011	37

1.1.1. Le contexte intercommunal

A. Le territoire

A.1. LE RESEAU ROUTIER ET FERROVIAIRE

1. ECHELLE REGIONALE



COMPTAGE ROUTIER	A10 au nord de Blois		A85 au sud de Romorantin-Lanthenay		A71 à hauteur de Lamotte-Beuvron	
	Total	PL	Total	PL	Total	PL
2009	36 004	17,4 % (≈ 6 260)	11 936	16,2 % (≈ 1 930)	28 800	13,2 % (≈ 3 800)

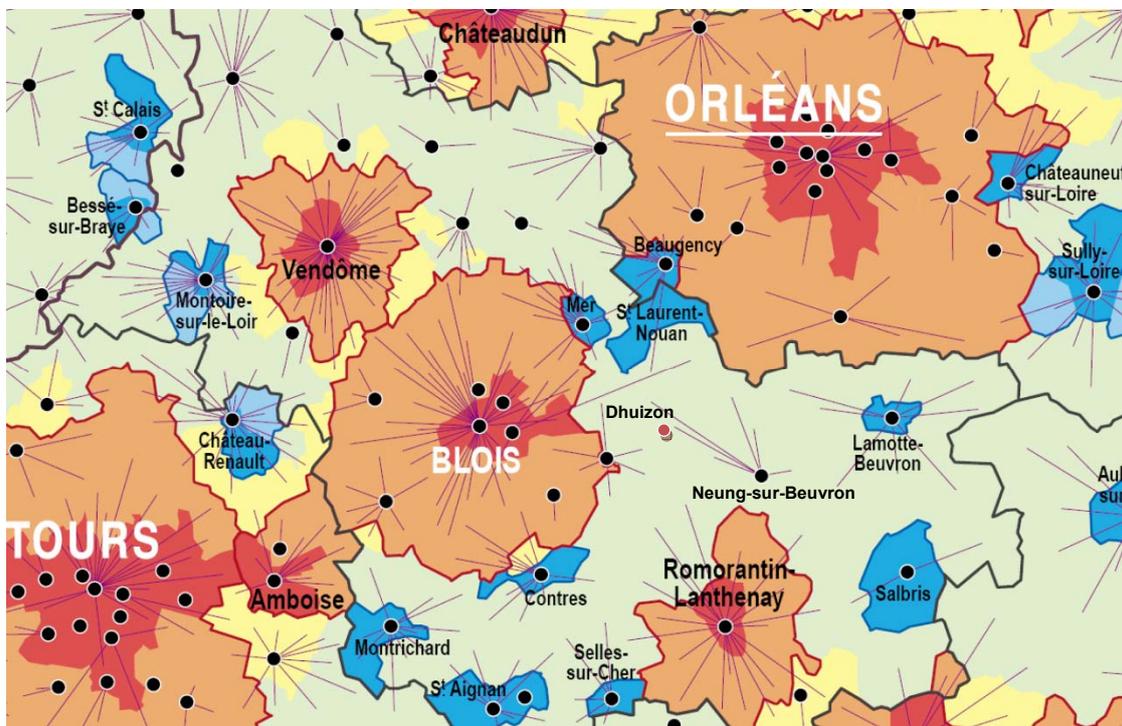
Source : Conseil général. Recensement annuel de circulation 2009. Moyenne journalière dans les deux sens.

L'accessibilité est bonne à l'échelle régionale. La commune de Dhuizon est située dans un triangle délimité par des voies autoroutières structurantes :

- A10 à environ 30 km, axe de transit de niveau national et international qui relie le nord au sud de l'Europe par l'Île-de-France et l'Aquitaine. 36 000 véhicules / jour à hauteur de Blois ;
- A71 à environ 35 km, axe de transit qui relie l'Île-de-France au sud-est de la France par les régions Centre et Auvergne. 29 000 véhicules à hauteur de Lamotte-Beuvron ;
- A85 à environ 30 km, barreau autoroutier entre Tours et Vierzon (A10 - A71) facilitant les liaisons entre nord-ouest et sud-est de la France. 12 000 véhicules / jour à hauteur de Romorantin-Lanthenay.

A.2. LES TERRITOIRES VECUS - ORGANISATION TERRITORIALE DE L'EMPLOI ET DES SERVICES EN 2002 - Source : INSEE « www.insee.fr »

3. ORGANISATION TERRITORIALE DE L'EMPLOI ET DES SERVICES EN 2002



Zonage en Aires Urbaines et en aires d'Emploi de l'espace Rural (ZAUER)

Espace à dominante urbaine

Aires urbaines (définition simplifiée)

- **Pôles urbains (354 pôles représentant 3 100 communes)**
Unités urbaines (agglomérations) comptant 5 000 emplois ou plus.
- **Couronnes périurbaines (10 808 communes)**
Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire urbaine.
- **Communes multipolarisées (4 122 communes)**
Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seul avec une seule d'entre elles.

Espace à dominante rurale

Aires d'emploi de l'espace rural (définition simplifiée)

- **Pôles d'emploi de l'espace rural (526 pôles représentant 973 communes)**
Communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine comptant 1 500 emplois ou plus.
- **Couronnes des pôles d'emploi de l'espace rural (832 communes)**
Communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire d'emploi de l'espace rural.

Autres communes de l'espace à dominante rurale

- Communes (ou unités urbaines) n'appartenant ni à l'espace à dominante urbaine, ni à une aire d'emploi de l'espace rural. (16 730 communes)

Source : INSEE, Recensement de la population 1999

• **Pôle de services intermédiaires ou commune bien équipée**

Pôle de services intermédiaires (commune exerçant par les équipements de sa gamme intermédiaire une attraction sur les habitants d'au moins une autre commune) ou **commune bien équipée** (possédant 9 équipements ou plus parmi les 16 caractérisant cette gamme). Soit 4 054 communes

✦ **Aire d'influence des pôles de services intermédiaires**

Chaque commune est reliée par un trait au pôle de services intermédiaires fréquenté habituellement.

Source : Inventaire communal de 1998 - INSEE-SCEES

La carte localise les grandes zones d'emploi et l'influence des pôles urbains en 2002. Dhuizon est une commune de l'espace à dominante rurale, n'appartenant ni à un espace à dominante urbaine ni à une aire d'emploi de l'espace rural. Il y a éloignement et éclatement des lieux d'emploi (63 % des actifs travaillent en-dehors de la commune en 2008. Cette proportion augmente).

Neung-sur-Beuvron est le principal pôle d'emploi et de services intermédiaires (ou « commune bien équipée ») de la Communauté de communes de la Sologne des Etangs. Dhuizon est dans son aire d'influence. Elle représente un pôle d'emploi complémentaire.

ENJEU

- Conserver le pôle d'emploi, en parallèle au développement de la population et du nombre d'actifs travaillant hors commune... ne pas être une commune-dortoir.

1.1.1. Le contexte intercommunal

B. L'intercommunalité

B.1. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA SOLOGNE DES ETANGS

La Communauté de communes de la Sologne-des-Etangs comprend 11 communes réparties sur les cantons de Neung-sur-Beuvron (6), de Romorantin-Lanthenay (3), de la Motte-Beuvron (1) et de Salbris (1). En 2008, elle représente 7 894 habitants pour un territoire de 49 330 ha.

Dhuizon
la Ferté-Beauharnais
la Marolle-en-Sologne
Millançay

Montrieux-en-Sologne
Neung-sur-Beuvron
Saint-Viâtre
Veilleins

Vernou-en-Sologne
Villeny
Yvoy-le-Marron

Aménagement de l'espace	.Elaboration d'un Schéma Directeur (Schéma de Cohérence Territoriale), d'un schéma d'aménagement rural et de schémas de secteur .Réalisation de Zones d'Aménagement Différé (ZAD) et de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) à vocation économique de plus de 5 ha .Possibilité de recevoir des communes membres une délégation du droit de préemption urbain
Développement économique	.Création, aménagement, équipement et gestion des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires ou artisanales d'intérêt communautaire (dont Ecoparc d'Affaires de Sologne)
Protection et mise en valeur de l'environnement	.Elimination et valorisation des déchets ménagés ou assimilés (collecte, traitement, transport, tri, stockage) .Etude de zonage d'assainissement et de valorisation des boues, Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)
Politique du logement	.Politique du logement social, opérations en faveur du logement des personnes défavorisées (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, programmes de construction de plus de 30 unités, Programme Local de l'Habitat)
Voirie d'intérêt communautaire	.Entretien des itinéraires ruraux et voies communales desservant les pôles économiques tels que défini dans la compétence « Développement économique » .Création ou aménagement de voies nouvelles d'intérêt communautaire
Actions sociales d'intérêt communautaire	.Enfance - jeunesse, à travers le centre intercommunal de loisirs .Personnes âgées, dans le cadre d'un Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS), à travers les établissements médico-sociaux et les actions de maintien à domicile avec l'ADMR
Autres compétences	.Aménagement et entretien des itinéraires de la Sologne à Vélo .Equipements touristiques (projets nouveaux sous conditions) .Equipements et matériels sportifs ou culturels (promotion dans des disciplines inexistantes ou dans les disciplines dont les clubs ou associations se fédèrent au niveau intercommunal) .Participation à des manifestations présentant un intérêt communautaire dans les domaines agricoles, culturels, touristiques et sportifs .Coordination et gestion de la numérisation du cadastre

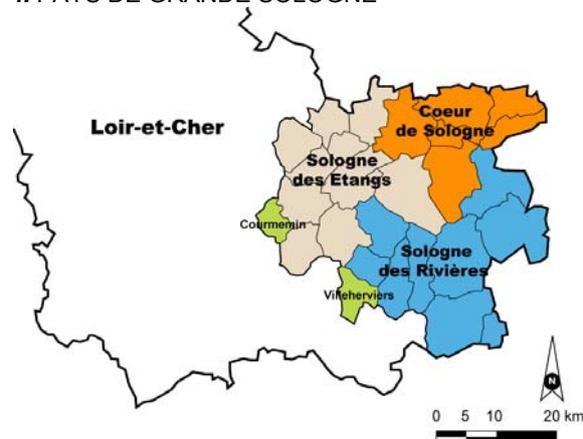
Source : www.sologne-des-etangs.fr

B.2. LE PAYS DE GRANDE SOLOGNE Source : www.grande-sologne.com

Le Pays de Grande Sologne a été créé en 1997. Il s'appuie sur un syndicat mixte de 28 communes et du Conseil général du Loir-et-Cher. Il regroupe 3 Communautés de communes et les communes de Courmemin (hors Communauté) et Villeherviers (Communauté de communes du Romorantinais).

La charte de développement a été revue en 2006. Elle constitue le document permettant d'orienter et d'accompagner le développement, l'aménagement ainsi que la cohésion territoriale, économique, sociale et culturelle de la Grande Sologne.

4. PAYS DE GRANDE SOLOGNE



Le Syndicat Mixte du Pays mène des actions en faveur des ressources locales (patrimoine naturel et culturel, forêts, étangs, activités cynégétiques, agriculture, attrait touristique, spécificité rurale, ...) et il travaille à l'articulation entre les différents projets d'aménagement et de développement.

Le Pays de Grande Sologne porte plusieurs programmes, Leader, Leader +, Pôle d'Excellence Rurale, comité de pilotage Natura 2000 (document d'objectifs), ... En 2011, le Pays travaille à l'élaboration d'un agenda 21.

B.3. LES PROJETS ET REALISATIONS RECENTES COMMUNAUTAIRES SUR DHUIZON

Les boucles de la Sologne à Vélo. Le tracé d'est en ouest d'environ 40 km rejoint le réseau cyclable du Pays des Châteaux (vallée de la Loire), via le site des Veillas à Dhuizon.

Réalisation en 2010, dans le cadre du Pôle d'Excellence Rurale.

Centre aquatique sur le site des Veillas (1 bassin couvert et un ensemble bien-être avec sauna, hammam, ...), lié à une résidence de tourisme 3 étoiles de 150 logements.

Préprogramme validé en 2008 et permis de construire délivré.

Salle de sports de gabarit 19 x 36 m, pour un rayonnement sur la partie nord du territoire communautaire.

Réalisation en centre bourg en 2007.

B.4. LA PLANIFICATION INTERCOMMUNALE

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) - Le SCOT a pour objet de définir les orientations stratégiques du territoire, soit les orientations générales de l'organisation de l'espace, les grands équilibres entre espaces urbanisés ou à urbaniser et espaces naturels, ... Il doit définir des objectifs en matière d'équilibre social de l'habitat, d'équilibre entre urbanisation et création de dessertes des transports collectifs, d'équipement commercial et artisanal, ... Le SCOT doit s'inscrire dans les orientations du Grenelle de l'environnement qui impose en particulier de limiter la consommation de l'espace.

La Communauté de communes a la compétence pour la mise en place d'un Schéma Directeur (Schéma de Cohérence Territoriale).

Il n'y a pas de projets en cours.

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) - Le PDU doit fixer des objectifs précis concernant les modes de transport des personnes et des marchandises (collectifs ou individuels), la circulation et le stationnement. Il doit mettre en œuvre la notion d'inter-modalité.

La Communauté de communes n'a pas pris la compétence pour la mise en œuvre d'un Plan de Déplacements Urbains sur son territoire.

Le PDU doit aboutir à une programmation d'actions sur 5 à 10 ans, traitant notamment de la diminution du trafic automobile, le développement des transports collectifs et des moyens de déplacements économes et les moins polluants pour l'environnement, notamment l'usage de la bicyclette et de la marche à pied, l'organisation du stationnement, ...

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) - Le PLH doit définir les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée de l'offre de logements. La programmation ne peut être inférieure à 5 ans.

La Communauté de communes a la compétence pour la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat.

Il n'y a pas de projets en cours.

B.5. DIVERS

La commune de Dhuizon est classée en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR). Le classement vise à aider le développement des territoires ruraux fragiles. Des mesures, essentiellement fiscales (exonération de certains impôts et taxes), sont appliquées pour les entreprises, les professions libérales, ...

ENJEU

- Elaborer un projet local cohérent avec les objectifs communautaires (pas d'incidence à court terme par rapport à un SCOT, un PDU ou un PLH, qui constituent des normes supérieures par rapport au PLU et génèrent une obligation de compatibilité).

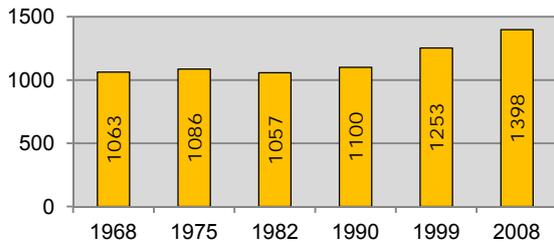
1.1.2. Le diagnostic sociodémographique

Source : INSEE « www.insee.fr »

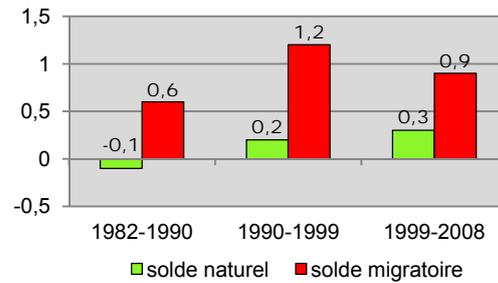
A. L'évolution de la population

A.1. L'EVOLUTION DE LA POPULATION DE LA COMMUNE DE DHUIZON

EVOLUTION 1968 - 2008

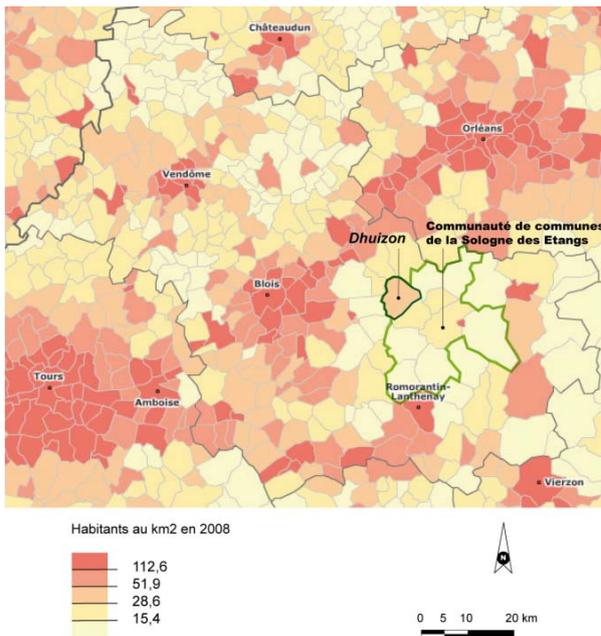


FACTEURS D'EVOLUTION EN %
Evolution moyenne annuelle



Solde migratoire : solde apparent des entrées sorties

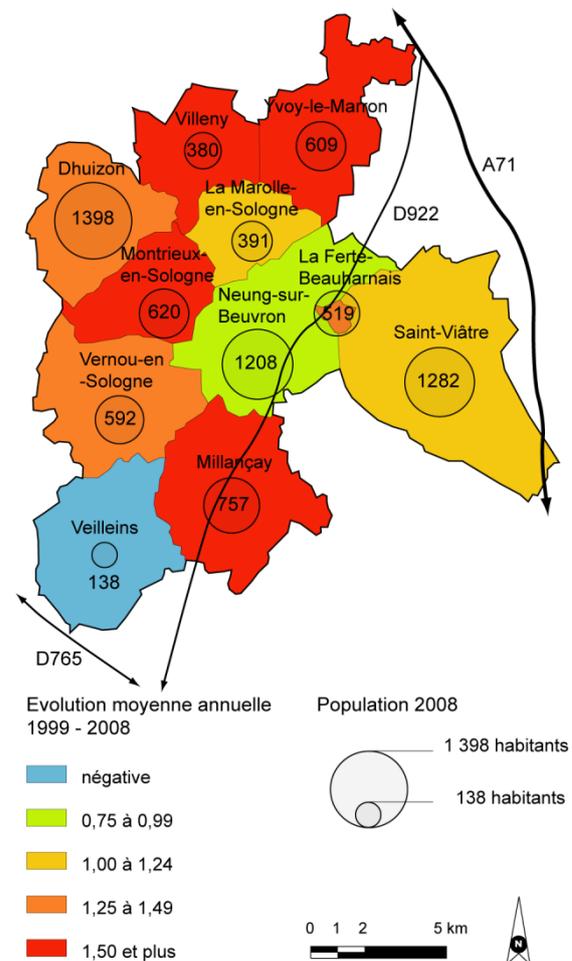
5. DENSITES DE POPULATION 2008
GéoFLA® © IGN 2010



L'analyse de la population repose sur le concept de la population municipale, défini par le décret n°2003-485 publié au journal officiel du 8 juin 2003, relatif au recensement de la population. Le concept correspond désormais à la notion de population utilisée usuellement en statistique. Il ne comprend pas de doubles-comptes.

La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune.

6. L'EVOLUTION MOYENNE ANNUELLE 1999 - 2008. COMMUNAUTE DE COMMUNES

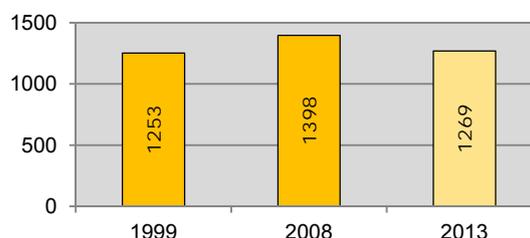


La population de Dhuizon est de 1 398 habitants en 2008. **Elle a augmenté de 31,5 % entre 1968 et 2008**, représentant un gain moyen de 8 habitants chaque année. Le gain est de 16 habitants par an sur la dernière période intercensitaire, entre 1999 et 2008. La progression démographique est plus forte au cours des années 90.

Néanmoins, après trois décennies d'essor, les dernières années sont marquées par une baisse significative de la population. La population recensée en 2013 est de 1 269 habitants, soit une baisse de 9,23 % par rapport à 2008. On retrouve le niveau de 1999.

Officiellement, la population municipale calculée au 1^{er} janvier 2011 par l'INSEE est de 1 377 habitants.

POPULATION RECENSEE 2013



En 2008, le solde migratoire a baissé mais il reste très positif (différence entre arrivées et départs de population). **Dhuizon est à cette date une commune d'accueil de population.** Le solde naturel est inférieur au solde migratoire mais il est en augmentation sensible (différence entre naissances et décès), ce qui doit favoriser le renouvellement des générations.

La densité est de 31,9 habitants au km² en 2008. Il s'agit d'une densité moyenne, assez élevée pour le secteur mais nettement inférieure à ce qui est observé dans les vallées de la Loire et du Cher.

Taux d'évolution - Moyenne annuelle	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2008	2008-2013
Dhuizon	+ 031 %	- 0,38% ↘	+ 0,51% ↗	+ 1,54 % ↗	+ 1,28 % ↘	- 1,85 % ↘
Cc Sologne des Etangs	- 1,10 %	- 0,44 % ↗	- 0,12 % ↗	+ 0,43 % ↗	+ 1,24 % ↗	

Les taux d'évolution sont positifs de 1982 à 2008 pour la commune de Dhuizon et de 1990 à 2008 pour la Communauté de communes. Le développement de la population de la commune s'est un peu tassé au début des années 2000, avant de baisser récemment.

Les communes qui connaissent les plus forts taux de progression entre 1999 et 2008 sont des communes situées au nord, plus proches de l'A71 et d'Orléans. A l'exception de la commune de Veilleins, en nette déprise, les taux d'évolution sont néanmoins assez comparables, entre 1 et 2 % d'évolution moyenne annuelle.

Avec 1 398 habitants en 2008, Dhuizon représente 17,7 % de la population de la Communauté de communes (13,7% en 1968). Elle est la commune la plus importante démographiquement.

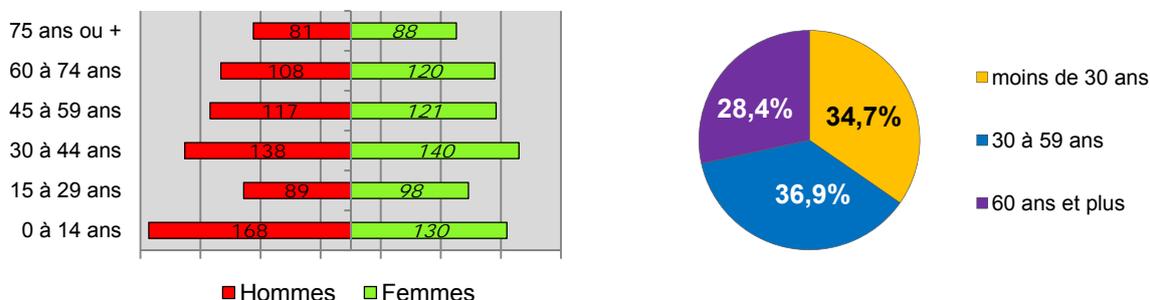
Actuellement, le mouvement démographique est orienté à la baisse car la commune ne dispose plus d'opérations d'aménagement en cours et une surévaluation du coût du foncier est observée. La commune a engagé en 2011 une opération près du centre bourg (5 terrains à bâtir et un ensemble immobilier bâti). Une révision du projet porté par le POS est nécessaire pour retrouver du foncier disponible à la construction.

ENJEU ■ Définir un objectif de population permettant d'entretenir le dynamisme démographique, en tenant compte des atouts et contraintes locales.

A.2. LA POPULATION PAR AGE DE LA COMMUNE DE DHUIZON

Source : INSEE « www.insee.fr »

POPULATION PAR AGE - 2008



Classe d'âge	1990	1999	2008
0-14 ans	16,6 %	18,7 % ↗	21,3 % ↗
15-29 ans	21,6 %	17,7 % ↘	13,4 % ↘
30-44 ans	20,0 %	20,0 % →	19,9 % →
45-59 ans	15,2 %	17,1 % ↗	17,0 % →
60-74 ans	17,1 %	16,6 % ↘	16,3 % ↘
75 ans et plus	9,5 %	9,9 % ↗	12,1 % ↗

L'allongement de la durée de vie et la baisse de la natalité conduisent au vieillissement de la population. Il s'agit d'un phénomène général. A Dhuizon, on relève la faible représentation de la classe d'âge 15-29 ans. Elle est en baisse continue. Les jeunes quittent la commune par décohabitation pour rejoindre les lieux d'études et d'emplois. L'installation de ménages avec enfants ne compense pas le mouvement.

La population active, de 30 à 59 ans, est globalement stable. Cette stabilité permet de maintenir une proportion intéressante d'enfants dans la population d'ensemble. La classe d'âge 0-14 ans augmente régulièrement.

La classe d'âge de 60 à 74 ans baisse de façon sensible. La classe d'âge de 75 ans et plus évolue inversement, en se renforçant à chaque recensement. La création de la résidence pour personnes âgées des Jardins du Grand Clos (foyer-logement géré par le Centre Intercommunal d'Action Sociale de la Communauté de communes de la Sologne des Etangs) à la fin des années 90, favorise ce mouvement. Elle compte actuellement 24 lits.

Au total, les personnes de plus de 60 ans représentent plus d'un quart de la population en 2008, soit une proportion comparable à ce qui est observé dans le département du Loir-et-Cher (26,8 %).

A.3. L'INDICE DE JEUNESSE PAR COMMUNE SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES - 2008

Source : INSEE « www.insee.fr »

L'indice de jeunesse correspond au rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de 60 ans et plus.

Un indice élevé correspond à une population jeune. Au-dessus de l'indice 1, la population de moins de 20 ans est supérieure à la population de 60 ans et plus.

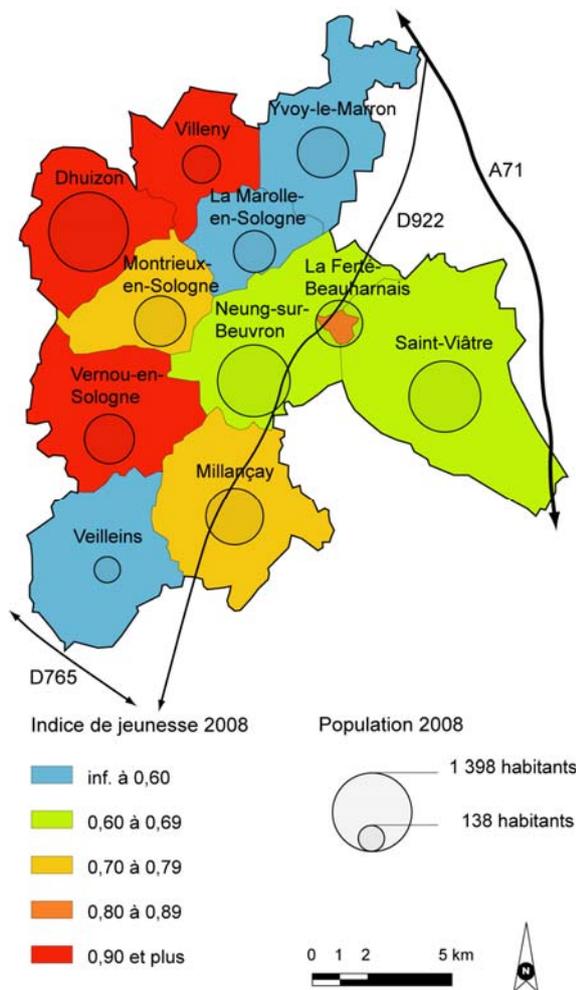
L'indice de jeunesse 2008 de Dhuizon est de 0,92. Il est stable par rapport à 1999 (0,93). Avec Villeny et Vernou-en-Sologne, elle appartient au groupe des communes où la jeunesse est globalement préservée, sans que le taux soit supérieur à 1.

Les opérations de lotissement devront néanmoins avoir pour objectif de renouveler la population et de la rajeunir.

L'indice moyen est de 0,75 sur la Communauté de communes et de 0,87 dans le département. Le profil départemental est relativement âgé.

Géographiquement, on note que les communes de la marge est de la Communauté résistent mieux au vieillissement de la population. Une plus grande proximité par rapport à l'agglomération de Blois (environ 30 km) leur permet d'attirer une population d'actifs avec enfants.

7. L'INDICE DE JEUNESSE 2008



ENJEUX

- Favoriser la mixité intergénérationnelle pour la richesse de la vie sociale.
- Conforter les équipements dédiés aux jeunes et le niveau de services pour la population.
- Anticiper sur les besoins des populations âgées (maintien à domicile, adaptation des logements).

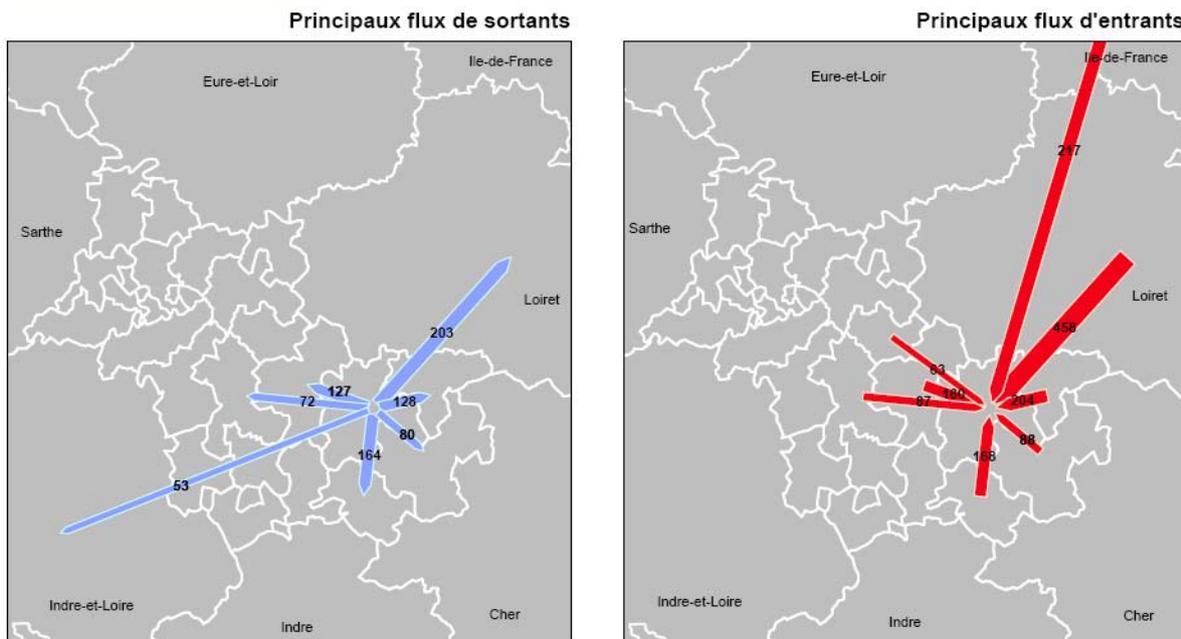
A.4. LES MIGRATIONS RESIDENTIELLES ENTRE 2001 ET 2006 DANS LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA SOLOGNE DES ETANGS

Source : Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher.

8. LES MIGRATIONS RESIDENTIELLES Document de l'Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher. Les études de l'observatoire n°55, avec le concours du Conseil général du Loir-et-Cher. Juillet 2010

■ Entrées totales : 1 871 personnes
■ Sorties totales : 1 297 personnes
 Solde (entrées - sorties) : + 574 personnes

Migrations résidentielles entre 2001 et 2006



Personnes de 5 ans ou plus ayant changé de résidence principale entre le 1er janvier 2001 et le 1er janvier 2006. Ne sont pas comptabilisés les flux de sortants en direction de l'étranger. Données issues de l'exploitation complémentaire (sondage au quart des ménages pour les communes de moins de 10 000 habitants). Ne sont cartographiés que les flux supérieurs ou égaux à 50 et représentant au moins 1 % de l'ensemble des mouvements migratoires. Les flux de faible ampleur n'ont qu'une valeur indicative.



Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher - Mars 2010

D'après source : INSEE - RP2006

Pour la Communauté de communes de la Sologne des Etangs, les études de l'observatoire notent les caractéristiques suivantes :

- Les flux migratoires ont été les plus denses du département si on les rapporte à la population locale. Plus d'un habitant sur quatre est arrivé au cours de la période 2001-2006 ;
- Les échanges de population sont excédentaires pour presque toutes les catégories, y compris pour les jeunes ;
- La Communauté a attiré beaucoup de couples avec enfants (elle gagne aussi beaucoup d'actifs) ;
- Le solde des entrées et sorties migratoires est positif de plus de 250 habitants avec le Loiret et de plus de 200 habitants avec l'Ile-de-France ;
- Dans des proportions moindres, le territoire gagne aussi des habitants au détriment des Communautés de communes voisines du Cœur de Sologne et du Pays de Chambord.

ENJEU

- Répondre à la demande en logement, en diversifiant le parc pour favoriser le renouvellement de la population.

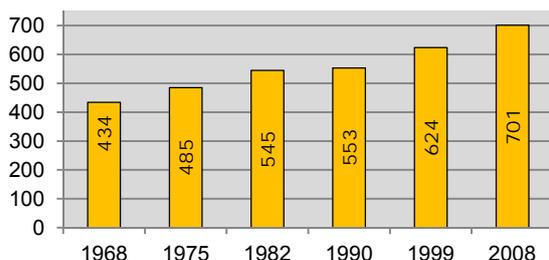
1.1.2. Le diagnostic sociodémographique

Source : INSEE « www.insee.fr »

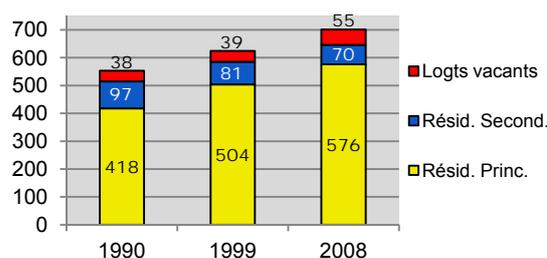
B. L'évolution du parc de logement

B.1. L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT DE LA COMMUNE DE DHUIZON

EVOLUTION 1968 – 2008



TYPES DE LOGEMENT



La commune compte 701 logements dont 576 résidences principales en 2008. **Entre 1968 et 2008, la population de Dhuizon augmente de 31,5 %. Sur la même période, le nombre de logements augmente de 61,5 %**, représentant un gain de 6,7 logements en moyenne annuelle. Une partie du parc s'est créée pour compenser la baisse du nombre de personnes par logement. Cette baisse est due principalement au vieillissement de la population.

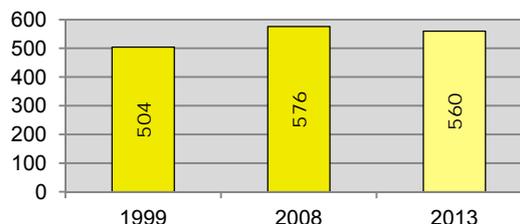
Les résidences principales progressent de 14 % sur la dernière période intercensitaire. Les résidences secondaires baissent régulièrement. Elles représentent 10 % du parc en 2008.

Le parc vacant représente 7,8 % du parc en 2008. Il est en augmentation. Le marché n'est pas tendu. La moyenne de la vacance est de 8,9 % sur la Communauté de communes et de 8,5 % sur le Loir-et-Cher. La proportion est donc modérée à Dhuizon, dans le contexte départemental. **La reconquête de ce parc reste néanmoins en enjeu pour le patrimoine (réhabilitation de logements anciens) et pour la modération de l'effort de construction communal.**

Depuis 2008, le parc des résidences principales diminue, conformément à l'évolution générale de la population.

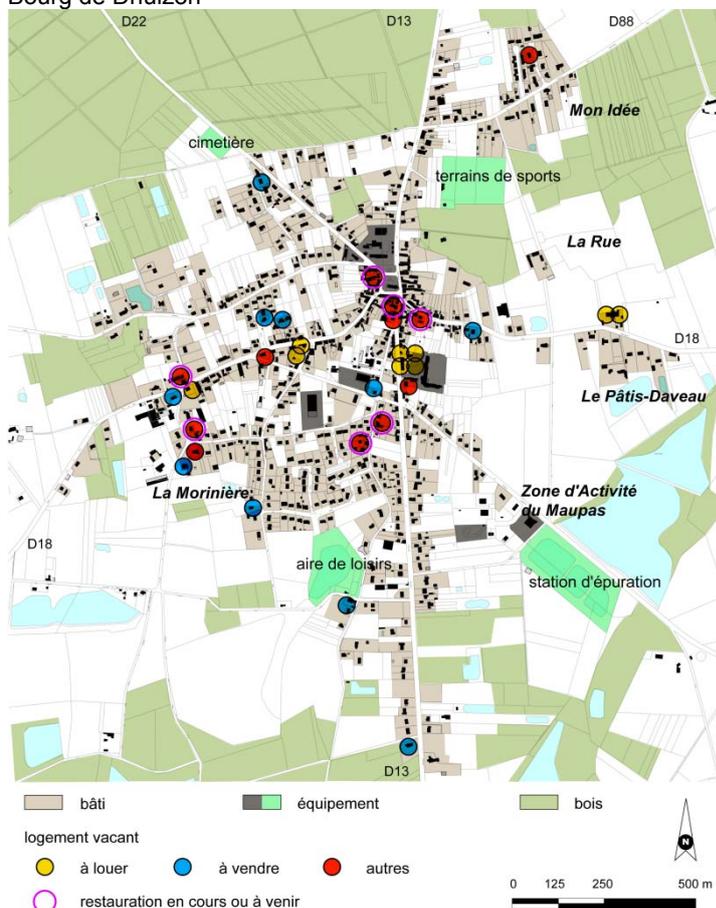
En 2013, il existe 560 résidences principales recensées sur la commune de Dhuizon, **représentant - 0,55 % en moyenne annuelle depuis 2008** (- 16 logements occupés sur 3 années).

RESIDENCES PRINCIPALES - 2013
(enquêtes de recensement INSEE 2013)



9. LE RECENSEMENT DES LOGEMENTS VACANTS EN 2013
(en commission communale)

Bourg de Dhuizon



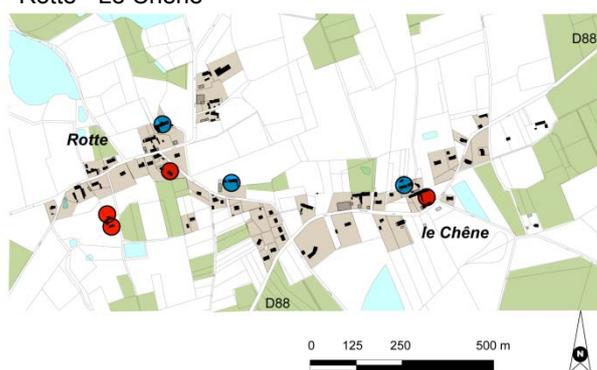
Un travail de recensement a été réalisé en mars 2013, sur la base d'une liste des logements vacants du service des impôts.

Dans le bourg, 31 logements vacants sont identifiés. Parmi eux, 9 sont proposés à la location, dont 4 appartiennent à un organisme HLM, près de la résidence pour personnes âgées. Dix logements sont à vendre. Il est à noter que depuis 2013, les prix ont baissé et des logements se sont vendus au cours de l'année.

En mars 2013, parmi les logements non à louer et non à vendre, 7 sont en cours de restauration ou avec une restauration à venir, ce qui est positif pour lutter contre les vacances durables.

Dans l'ensemble, ce parc évolue régulièrement. Des vacances se résorbent lorsque d'autres surviennent.

Rotte - Le Chêne



Au village de Rotte - le Chêne, 7 logements sont vacants, dont 3 sont en vente. Deux au sud de Rotte sont en état d'insalubrité.

En dehors du bourg et de ce village, environ 15 logements vacants sont identifiés, dont un tiers de ces logements sont situés aux Veillas, sur le site du futur projet de pôle touristique.

B.2. LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

RECENSEMENT 2008 SELON LA DATE D'ACHEVEMENT (résidences construites avant 2005)

Secteur	avant 1949	1949 à 1974	1975 à 1989	1990 à 2005
Dhuizon	38,7 %	17,9 %	18,6 %	24,8 %
Cc de la Sologne des Etangs	41,2 %	17,6 %	22,4 %	18,8 %
Département Loir-et-Cher	35,6 %	24,9 %	24,1 %	15,4 %

Le parc ancien, datant d'avant 1949, reste important dans le parc total communal. Il s'agit d'une caractéristique départementale. **Une résidence principale sur 4 est de construction récente à Dhuizon (depuis 1990). La construction a été dynamique sur cette période**, nettement plus que sur la Communauté de communes ou le département. Elle a permis d'étoffer et de renouveler le parc de logement.

SELON LE NOMBRE DE PIECES

Secteur	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Dhuizon					
1999	19 (3,8 %)	45 (8,9 %)	129 (25,6 %)	155 (30,8 %)	156 (30,9 %)
2008	25 (4,3 % ↗)	28 (4,9 % ↘)	110 (19,1 % ↘)	167 (29,0 % ↘)	246 (42,7 % ↗)
Cc de la Sologne des Etangs					
2008	1,5 %	6,4 %	20,0 %	31,0 %	41,1 %
Département du Loir-et-Cher					
2008	2,8 %	8,5 %	21,0 %	28,6 %	39,1 %

L'essor du parc sur Dhuizon s'est fait au bénéfice des grands logements, de 5 pièces ou plus. Le parc de taille moyenne (T2 à T4) se réduit en proportion. Les petits logements ont progressé, mais l'évolution concerne des données moins significatives.

Il s'agit d'un parc classique du milieu rural, composé de nombreux grands logements. **Il faut limiter la baisse du parc de taille intermédiaire, de façon à ne pas créer un parc uniforme, principalement adapté à l'accession à la propriété et à des ménages anciennement installés dans la vie professionnelle.**

La conservation du parc de taille intermédiaire est un enjeu car il peut répondre à une demande plus spécifique de ménages jeunes, pour des raisons de travail notamment, ou de ménages anciens, pour des raisons de rapprochement avec les services et équipements.

ENJEUX

- Conserver un parc équilibré selon la taille, pour répondre à la diversité de la demande en logement. Le parc de logement de types 2 à 4 est notamment à maintenir.
- Contenir la vacance, favoriser les mises au confort du parc ancien occupé pour prévenir les vacances futures.

B.3. LE CALCUL DU POINT D'EQUILIBRE ET DE L'EFFET DEMOGRAPHIQUESource : INSEE « www.insee.fr » / Données communales

COMMUNE DE DHUIZON		2008
1. REMPLACEMENT DES LOGEMENTS DESAFFECTES		
Parc 2008		701
Parc 1999		624
Variation du parc 1999/2008		77
Logements apparus 1999/2008 (<i>données communales au 01/01</i>)		92
LOGEMENTS NOUVEAUX AFFECTES AU REMPLACEMENT DES LOGEMENTS DISPARUS (92-77)		15
2. VARIATION DU PARC DES RESIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS VACANTS		
Résidences secondaires 2008		70
Résidences secondaires 1999		81
Logements devenus résidences secondaires entre 1999 et 2008		-11
Logements vacants 2008		55
Logements vacants 1999		39
Logements devenus vacants entre 1999 et 2008		16
LOGEMENTS DEVENUS RESIDENCES SECONDAIRES OU VACANTS (16-11)		5
3. VARIATION DU NOMBRE D'OCCUPANTS PAR RESIDENCE PRINCIPALE		
Habitants 2008		1 398
Résidences principales 2008		576
Taux d'occupation en 2008		2,43
Habitants 1999		1 253
Taux d'occupation en 2008		2,43
Nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation 2008 avait été atteint dès 1999		516
Résidences principales en 1999		504
LOGEMENTS COMPENSANT LA VARIATION DE TAILLE DES MENAGES (516-504)		12
4. CALCUL DU POINT D'EQUILIBRE ET DE L'EFFET DEMOGRAPHIQUE		
Logements nouveaux affectés au remplacement des logements disparus entre 1999 et 2008		15
Logements devenus résidences secondaires ou vacants entre 1999 et 2008		5
Logements compensant la variation de taille des ménages (dessalement)		12
POINT D'EQUILIBRE soit les logements nouveaux apparus entre 1999 et 2008, non liés à la variation de la population (15+5+12)		32
Logements construits entre 1999 et 2008		92
Point d'équilibre		32
EFFET DEMOGRAPHIQUE soit les logements ayant participé à l'augmentation de la population (92-32)		60

Source : ANALOG. Population et habitat. Méthode d'analyse et de gestion. 1989. Ministère de l'Agriculture et de la Forêt, Ministère de l'Équipement et du Logement, Fédération des Parcs Naturels de France, Fédération Nationale de l'Habitat Rural.

La méthode du point d'équilibre et de l'effet démographique permet de mettre en évidence les facteurs principaux qui agissent sur l'évolution du parc de logement. Elle révèle l'interdépendance entre l'évolution et la composition de la population, avec les caractéristiques de l'offre de logement.

LE POINT D'EQUILIBRE

Le point d'équilibre permet de mesurer le nombre de logements nouveaux apparus sur une période donnée et non liés à la variation de population, soit les logements qui permettent de conserver la population entre deux recensements. Il combine 3 facteurs : les logements nouveaux affectés au remplacement des logements disparus, les logements devenus résidences secondaires ou vacants, les logements compensant la variation de taille des ménages (actuellement le desserrement, soit la baisse du nombre de personnes par logement).

Pour la période 1999 à 2008, 32 logements construits ont permis de conserver la population de 1999 qui était de 1 253 habitants. C'est le point d'équilibre. Globalement, pour 3 logements construits, 1 logement permet de conserver le nombre des habitants.

Taux d'occupation	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population / résidences principales	2,98	2,83	2,69	2,63	2,48	2,43	2,27

En 40 ans, le taux d'occupation est passé de 2,98 personnes par résidence principale à 2,43 personnes, représentant - 0,14 personnes par logement tous les 10 ans. Le vieillissement de la population, principalement, et l'évolution de la cellule familiale expliquent cette évolution. Ce phénomène appelé desserrement de la population est assez contenu sur la commune de Dhuizon. Entre 1999 et 2008, 12 logements ont dû être construits pour compenser la variation de taille des ménages (desserrement).

Entre 2008 et 2013, la baisse s'accroît, représentant - 0,32 personnes par logement sur 10 ans.

Par comparaison, le nombre de logements à créer pour compenser le parc disparu est un peu supérieur (disparition par destruction ou changement d'usage). Le nombre de logements à créer pour compenser l'évolution du parc secondaire et vacant est limité.

L'EFFET DEMOGRAPHIQUE

L'effet démographique permet de mesurer le nombre des logements nouveaux qui a permis de gagner de la population entre deux recensements.

Pour la période 1999 à 2008, 60 logements ont permis d'augmenter la population communale, donc de passer de 1 253 à 1 398 habitants. **Globalement, pour 3 logements construits, 2 logements permettent de gagner des habitants.**

- | | |
|--------|---|
| ENJEUX | <ul style="list-style-type: none"> ■ Limiter la baisse du taux d'occupation, qui oblige à construire plus à niveau de population équivalent. ■ Dans ce but, diversifier le parc pour accueillir des jeunes ménages. |
|--------|---|

B.4. L'ANALYSE DE L'OCCUPATION - 2008

Source : INSEE « www.insee.fr » / Données communales

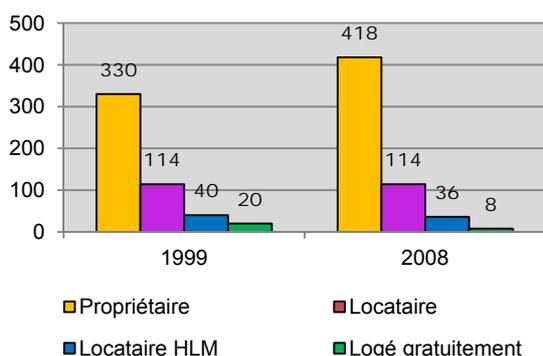
L'ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT EN 2008

Ancienneté d'emménagement	Moins de 2 ans	2 à 4 ans	5 à 9 ans	10 ans ou plus
Dhuizon	10,2 %	18,1 %	17,2 %	54,5 %
Cc de la Sologne des Etangs	10,5 %	18,9 %	17,0 %	53,6 %
Département du Loir-et-Cher	11,5 %	18,1 %	17,4 %	53,0 %

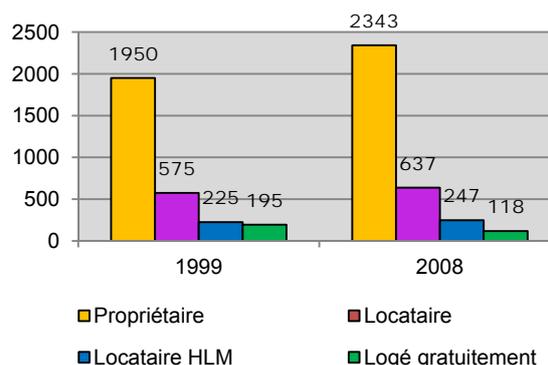
L'ancienneté d'emménagement des habitants est homogène, sur la commune, la Communauté de communes ou le département. La mobilité n'est pas élevée, ce qui est à rapprocher d'une proportion plus importante de propriétaires occupants. La population est stable. Il y a donc également un moindre renouvellement des générations.

LES STATUTS D'OCCUPATION DU PARC

COMMUNE DE DHUIZON



Cc DE LA SOLOGNE DES ETANGS



Le parc communal des résidences principales est occupé à environ 70 % par des propriétaires occupants. La proportion est équivalente à celle de la Communauté de communes. Les logements locatifs stagnent sur la période 1999 - 2008, alors que le parc des propriétaires occupants progresse. En proportion, les locatifs sont donc en baisse.

Les locatifs sociaux représentent environ 6 % du parc, ce qui n'est pas négligeable. Ils sont néanmoins en baisse. La commune n'a pas d'obligation en matière de réalisation de logements locatifs sociaux au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

Le développement du parc locatif est une solution pour préserver la jeunesse de la population car il répond notamment aux besoins des jeunes ménages, en début de vie active. **Il constitue le parc de la mobilité qui permet de renouveler la population.** Il permet également aux jeunes d'entamer un parcours résidentiel qui peut les mener à l'acquisition sur la commune.

LA PROPORTION DU PARC LOCATIF SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES - 2008

Elle correspond à la part du parc locatif dans le parc des résidences principales (le parc en location gratuite n'est pas comptabilisé dans le parc locatif).

La proportion moyenne de locatifs sur la Communauté de communes est de 26 % du parc des résidences principales. Dhuizon appartient au groupe des communes dont la proportion de locatifs est située dans la moyenne communautaire.

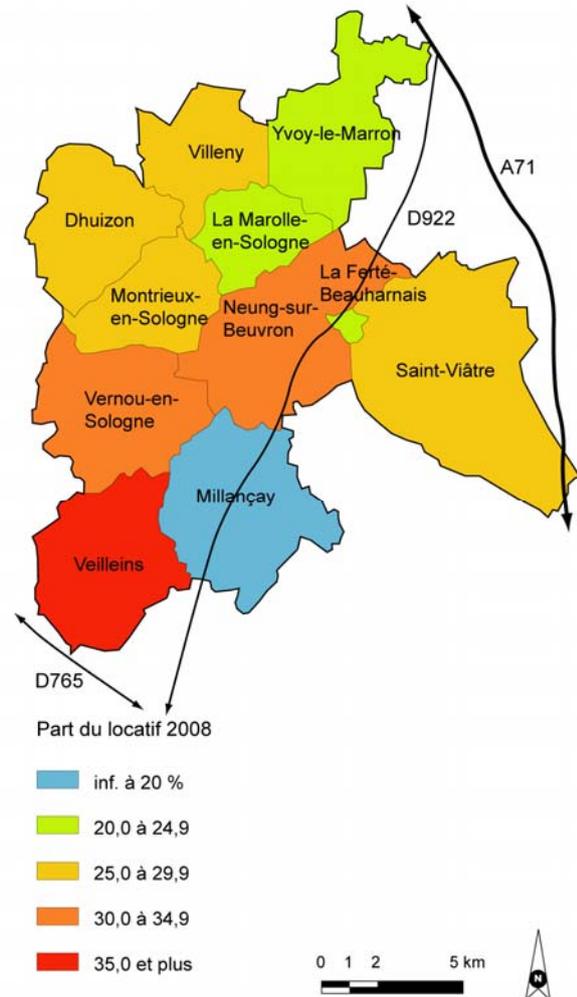
Les communes de Neung-sur-Beuvron (171) et Dhuizon (150) possèdent à elles deux, plus du tiers du parc de la Communauté.

Dans la région Centre, la part du locatif est de 34,8 %. Dans le département, elle est de 30,5 %. Elle est donc globalement inférieure dans la Communauté, mais il s'agit d'une caractéristique classique du milieu rural.

AUTRES OCCUPATIONS

Suite à la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, les départements ont élaboré des schémas départementaux d'accueil des gens du voyage. Des aires doivent être aménagées sur les communes de plus de 5 000 habitants. La commune de Dhuizon n'est pas concernée par la réalisation d'une aire d'accueil dans ce dispositif.

10. LA PROPORTION DU PARC LOCATIF 2008



ENJEUX

- Diversifier le parc de logement (équilibre à préserver entre accession / accession sociale / location / location sociale) pour la diversité des générations et la mixité sociale.
- Développer le parc locatif car il constitue le parc de la mobilité, qui permet de renouveler la population.

B.5. LE MARCHE DU LOGEMENT

LES PERMIS DE CONSTRUIRE

Année	Construction neuve			Amélioration de l'habitat			TOTAL
	individuel	groupé	Total PC	Réhab.	Extension	Total PC	
1990	4	1 (8 u)	5	1	11	12	17
1991	5		5	4	11	15	20
1992	6	1 (6 u)	7	1	9	10	17
1993	6	2 (8 u)	8		8	8	16
1994	7		7	2	11	13	20
1995	2		2	3	7	10	12
1996	4		4	2	6	8	12
1997	3	1 (22 u)	4	1	15	16	20
1998	10		10	1	6	7	17
1999	10		10		6	6	16
2000	8	2 (10 u)	10	1	10	11	21
2001	9		9		6	6	15
2002	10	2 (8 u)	12	2	11	13	25
2003	11		11	1	8	9	20
2004	10		10	1	12	13	23
2005	9		9	1	5	6	15
2006	5		5	1	5	6	11
2007	13	1 (150 u*)	14	2	4	6	20
2008	2		2		3	3	5
2009	1		1	2	4	6	7
2010	2		2		3	3	5
2011	4		4		1	1	5
2012	5		5	1	5	6	11
2013	1		1		1	1	2
TOTAL	147	10 (212 u)	157	27	168	195	352

(* : projet Pierre et Vacances)

De 1990 à 2013, 6,5 permis de construire sont délivrés en moyenne pour la construction neuve. Cela représente près de 9 logements en moyenne annuelle, en excluant les 150 logements liés au projet Pierre et Vacances, non réalisés en 2011. Sur la même période, 8 permis ont été délivrés en moyenne annuelle pour des réhabilitations ou extensions de logements, soit presque autant qu'en construction neuve. Le parc ancien évolue et se transforme pour s'adapter à de nouveaux besoins. L'entretien du parc ancien est essentiel pour la préservation du bâti dans le temps.

LA CONSTRUCTION NEUVE ET LA CONSOMMATION FONCIERE SUR DHUIZON

Permis de construire	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Maisons ind. (permis accordés)	18	9	18	11	10	9	5	13 (*)	2	1
Superficie moy. des terrains en m ²	2 023	3 777	974	1 410	2 758	1 930	1 213	1 521	2 234	1 520

Permis de construire	2010	2011	2012	2013
Maisons ind. (permis accordés)	2	4	5	1
Superficie moy. des terrains en m ²	1 353	-	-	-

Source : commune de Dhuizon - / (* : hors projet Pierre et Vacances)

De 2000 à 2013, 94 permis de construire représentant 108 maisons individuelles sont accordés, représentant 8 constructions neuves en moyenne annuelle. Le pic est atteint au début des années 2000, avec deux années à 18 constructions neuves. Les dernières années sont marquées par une nette baisse du nombre de permis. La demande en construction se maintient mais les disponibilités foncières effectives parmi les zones urbaines sont désormais limitées.

La superficie des terrains est généralement élevée, de 1 860 m² sur la période 2000 - 2010, soit 5 logements par ha (hors espaces publics). **Les opérations en diffus augmentent les moyennes.** Parmi les deux derniers lotissements, les surfaces sont les suivantes :

- L'Etoile du Nord : 2 lots libres de 1 197 et 1 571 m², logements sociaux implantés par 4 sur des parcelles de 1 368 et 1 571 m² ;
- Les Maisons Sud : 13 lots de 880 m² en moyenne.

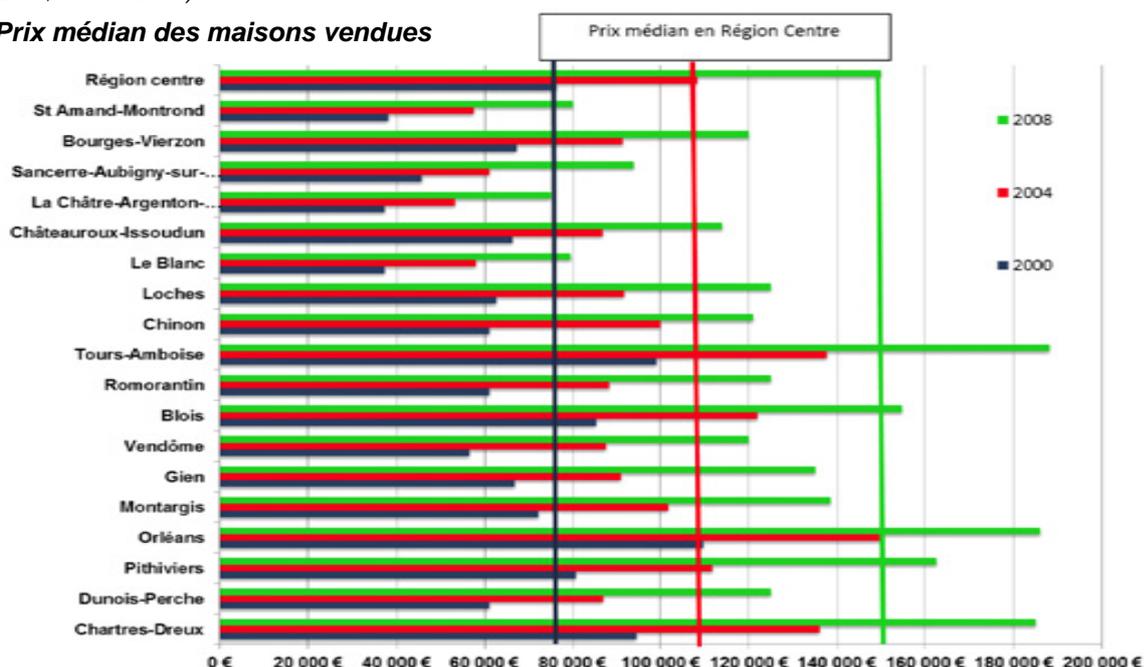
Les superficies élevées posent un **problème de valorisation du foncier équipé**, donc de l'investissement financier de la collectivité, **et de consommation d'espace**, donc du maintien de l'agriculture et des espaces naturels. L'année 2001 représente à elle seule une consommation d'espace d'environ 3,4 ha pour 9 constructions (hors espaces publics).

Pour parvenir à l'objectif de diminution des surfaces artificialisées, l'Etat précise que dans la région Centre, **les tailles moyennes des parcelles à envisager dans les documents d'urbanisme ne devraient pas dépasser 800 à 1 100 m² en milieu rural, 500 à 800 m² en pôle rural.**

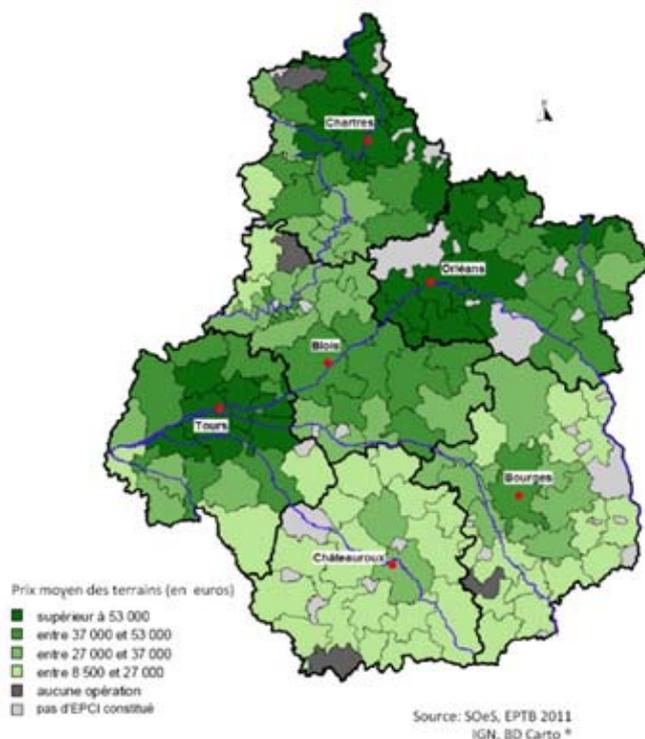
LE PRIX DES MAISONS ET DES TERRAINS A BATIR

Diagnostic foncier de la région Centre - DREAL Centre 2011 *Source : Notaire de France - PERVAL. Années 2000, 2002, 2004, 2006 et 2008*

Prix médian des maisons vendues



En 2008, le prix médian des maisons vendues du bassin démographique de Romorantin, auquel appartient Dhuizon, est inférieur au prix médian en région Centre. Le prix médian est de 120 000 € environ en 2008. Il est inférieur au prix médian régional, qui est aux environs de 150 000 €.



11. LE PRIX MOYEN DES TERRAINS A BATIR SUR LA REGION CENTRE

Les coûts les plus élevés en terrain, supérieurs à 53 000 €, sont observés dans l'axe ligérien et la Beauce. Le prix moyen est situé entre 37 000 et 53 000 € sur une grande partie de sud du département de Loir-et-Cher.

Le foncier équipé est d'environ 30 à 35 € par m² à Dhuizon. Pour 1 860 m², soit la superficie moyenne des terrains entre 2000 et 2010, le coût d'un terrain est d'environ 55 000 €.

Ces coûts, relativement élevés, doivent également pousser à créer une offre en terrain de taille nettement plus limitée.

LE MARCHE DU LOGEMENT. Source : Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher. Les études de l'observatoire n°45, avec le concours de l'Etat et du Conseil général du Loir-et-Cher. Avril 2009 / Agences immobilières à Bracieux et à la Ferté-Saint-Cyr (entretiens téléphoniques - décembre 2011)

Critère	Evaluation par l'étude de l'observatoire n°45 sur la Cc (2009)	Evaluation par les agences immobilières sur le secteur de Dhuizon (2011) Agence de l'Octroi et agence Sologne Val de Loire
Coût foncier	.modéré	.environ 30 à 35 €/m ²
Coût bâti	.montant moyen proche de celui de l'ensemble du département	.entre 1 200 et 1 500 €/m ²
Coût loyer		.environ 7 à 8 €/m ² hors charges, variable selon location
Surface moyenne des terrains constructibles	.1 800 m ²	.1 000 à 2 000 m ²
Demande en logement	.modérée	.acquisition et terrain à bâtir : demande modérée car Dhuizon est en limite d'attractivité par rapport aux agglomérations de Blois et d'Orléans. La demande en terrain à bâtir est supérieure à la demande en maison ancienne. Elle provient notamment de la part de ménages travaillant sur Orléans, qui trouvent dans le secteur des coûts attractifs (agence de la Ferté-Saint-Cyr) .locatif : peu de demandes .résidences secondaires : une demande régulière pour du bâti traditionnel

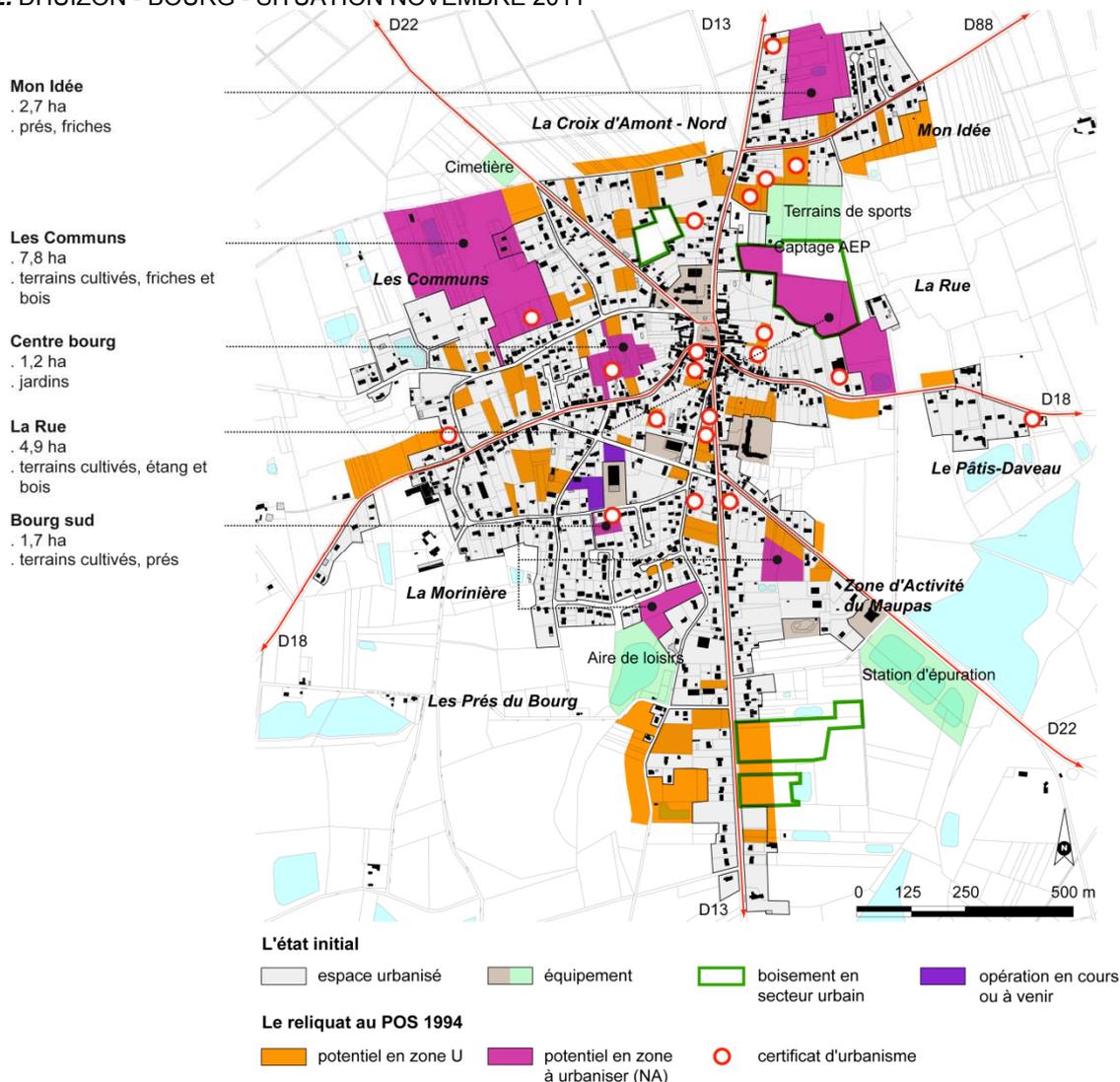
Offre en logement		.acquisition : quelques pavillons à la vente, avec un temps de mise en vente supérieur à 6 mois (agence de Bracieux). Des logements rénovés et pas trop chers trouvent preneurs, aux environs de 100 000 € pour une maison de bourg à titre d'exemple (agence de la Ferté-Saint-Cyr) .Terrain à bâtir et locatif : peu d'offres actuellement
--------------------------	--	---

Le marché n'est pas tendu. La situation de Dhuizon, en limite d'attractivité par rapport aux agglomérations de Blois et d'Orléans, ne conduit pas à une très forte demande en logement. Un mouvement régulier est néanmoins observé. Une demande provient également de ménages d'Ile-de-France, pour les résidences secondaires et principales, sur la Communauté de communes. Le phénomène est montré par l'Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher (cf. p.22).

- ENJEUX**
- Densifier le bâti pour optimiser le foncier équipé et diversifier l'offre en logement.
 - Modérer la consommation foncière (elle est élevée par logement en moyenne).
 - Préparer le renouvellement de l'offre en terrain à bâtir.

B.6. LE POTENTIEL DE CONSTRUCTION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS 1994

12. DHUIZON - BOURG - SITUATION NOVEMBRE 2011



Disponibilité foncière	zones U (UA, UB)	zone NA
Bourg	19,5 ha	18,3 ha
Rotte - le Chêne	7,3 ha	-
la Vallée des Ouches	3,7 ha	-
le Pâtis des Bouleaux	2,1 ha	-
TOTAL	32,6 ha	18,3 ha

Analyse novembre 2011. Bureau d'études et commission communale PLU.

Les terrains disponibles à la construction en 2011, sur la base du POS 1994, représentent 50,9 ha répartis entre les zones U et NA d'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble. Les hameaux représentent 13,1 ha dans cet ensemble.

Le potentiel excède les besoins à l'horizon d'une décennie, même s'il faut prendre en compte les phénomènes de rétention foncière qui ne permettent pas de mobiliser les terrains non bâtis, pour des raisons économiques (attente d'une plus grande prise de valeur) ou autres (conservation du patrimoine, jardins, ...).

Il faut également prendre en compte la présence en zone urbaine de terrains non propices à la construction, notamment lieu-dit les Communs (terrains cultivés, friches et bois) et la Rue (terrains cultivés, étang et bois), sur des terrains en pente.

L'élaboration du PLU doit permettre la remise à plat du projet d'urbanisation dans le sens d'une meilleure économie des sols.

Loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle de l'environnement)

L'Etat et les représentants de la société civile se sont réunis pour fixer les grandes orientations de la France en matière de transport, d'énergie et d'habitat, dans l'objectif de préserver l'environnement et le climat. Deux lois ont traduit ces travaux, en 2009 et 2010.

La loi accroît la prise en compte environnementale dans les PLU, en leur donnant davantage de moyens pour atteindre les objectifs prioritaires du développement durable :

- lutter contre la consommation de l'espace ;
- préserver la biodiversité ;
- lutter contre le réchauffement climatique.

A travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les PLU doivent fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- ENJEUX**
- Conforter le bourg de Dhuizon.
 - Valoriser les terrains libres de construction et bien positionnés en périphérie du centre bourg.
 - Limiter les extensions urbaines sur l'espace agricole et densifier les opérations futures.

SYNTHESE DES ENJEUX

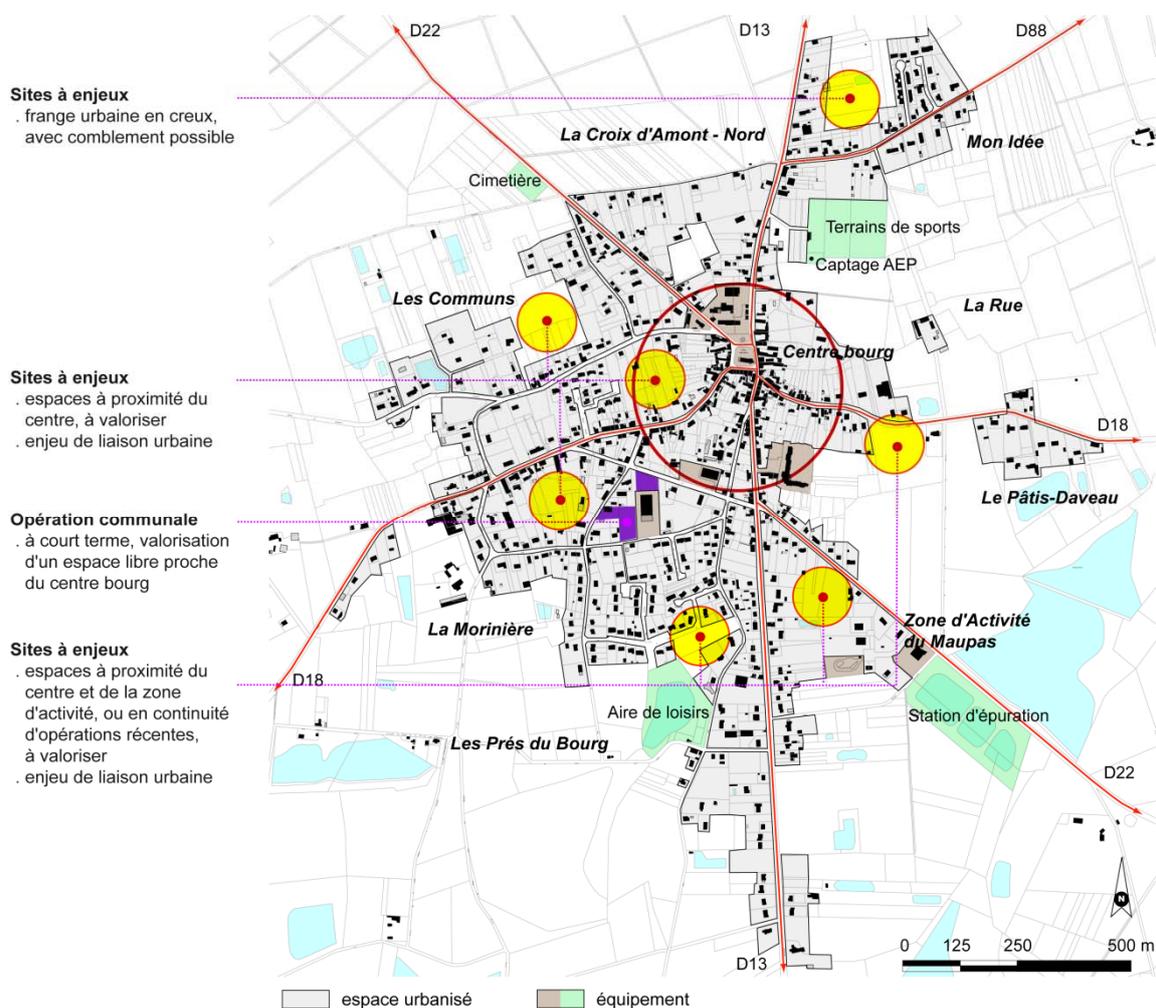
Le contexte intercommunal et le diagnostic sociodémographique

ATOUS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
TERRITOIRE			
Desserte autoroutière, avec 3 voies majeures de transit dans un rayon de 30 à 35 km Un territoire attractif à proximité de l'Ile-de-France et du Loiret, près de la vallée de la Loire	Desserte routière secondaire, locale	Projet des Veillas avec résidence de tourisme et centre aqualudique, porté par la Communauté de communes, dynamisant pour le territoire	
POPULATION			
Démographie positive ces dernières décennies, évolution du solde migratoire (attractivité communale) et du solde naturel Commune avec la plus forte population dans la Communauté de communes Maintien des classes d'âge actives et essor du nombre des enfants	Retournement de la tendance démographique ces toutes dernières années, la population s'oriente à la baisse Départ des jeunes pour le premier emploi et les études (déficit de la classe d'âge 15 à 29 ans)	Demande en logement en provenance de l'Ile-de-France et du Loiret	Nouvelles pertes de population, favorisées par le contexte de crise Faiblesse de l'indice de jeunesse en 2008, renouvellement de population à favoriser pour préserver l'équilibre intergénérationnel
HABITAT			
Parc de logement en développement. Dynamique de la construction, mais avec un tassement net sur ces dernières années Vacance des logements contenue, mais évolution récente à surveiller	Uniformisation de l'offre (propriétaires occupants - logements de 5 p. et +) Parc locatif en stagnation et demande locative limitée Situation en limite d'attractivité par rapport aux agglomérations de Blois et d'Orléans	Renouvellement de l'offre en logement par développement de l'éco-habitat Limiter les extensions urbaines, en valorisant le foncier disponible à proximité du centre bourg	Consommation foncière, en l'absence de maîtrise de la taille des parcelles Parc insuffisamment adapté pour renouveler les générations à terme (grands logements, parc d'accédants à la propriété) Coûts fonciers dissuasifs pour les jeunes ménages (grandes parcelles)

LES ENJEUX CLES

- **Valoriser un territoire communal avec des atouts**, pour accueillir une population de résidents permanents
- **Préparer le renouvellement de la population** pour conserver un bon équilibre entre les générations et pour assurer la mixité sociale
- **Densifier et diversifier le parc de logement**, pour limiter la consommation foncière par la construction et répondre à la globalité de la demande en logement
- **Développer progressivement la population et l'habitat**, de façon soutenable pour la collectivité

13. HABITAT : LES ESPACES DU BOURG A ENJEUX EN 2011



Chapitre 1.2. Le diagnostic économique et les équipements

Sommaire	39
1.2.1. Le diagnostic économique	40
A. Les activités	40
B. La population active	50
1.2.2. Les équipements	53
A. Le niveau d'équipement communal	53
B. Les équipements publics	55
Synthèse des enjeux	57

Cartographie

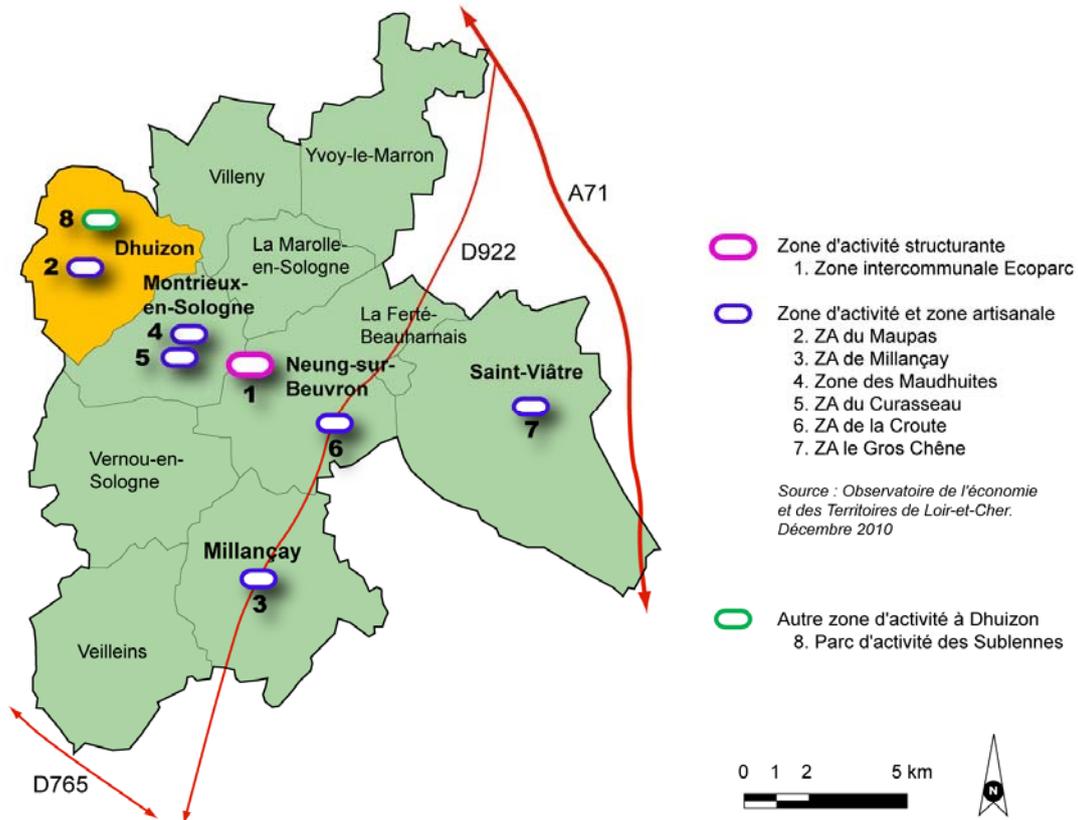
<i>14. Les zones d'activité sur la Communauté de communes</i>	40
<i>15. Les zones d'activité à Dhuizon</i>	40
<i>16. La situation des entreprises en 2011</i>	43
<i>17. Les châteaux de la Loire et lien par le circuit de la Sologne à Vélo</i>	44
<i>18. Le projet touristique des Veillas</i>	44
<i>19. Les exploitations agricoles et installations liées en 2011</i>	46
<i>20. Le taux d'activité en 2008</i>	51
<i>21. Les équipements publics du bourg en 2011</i>	55
<i>22. Les projets structurants et les opportunités</i>	58

1.2.1. Le diagnostic économique

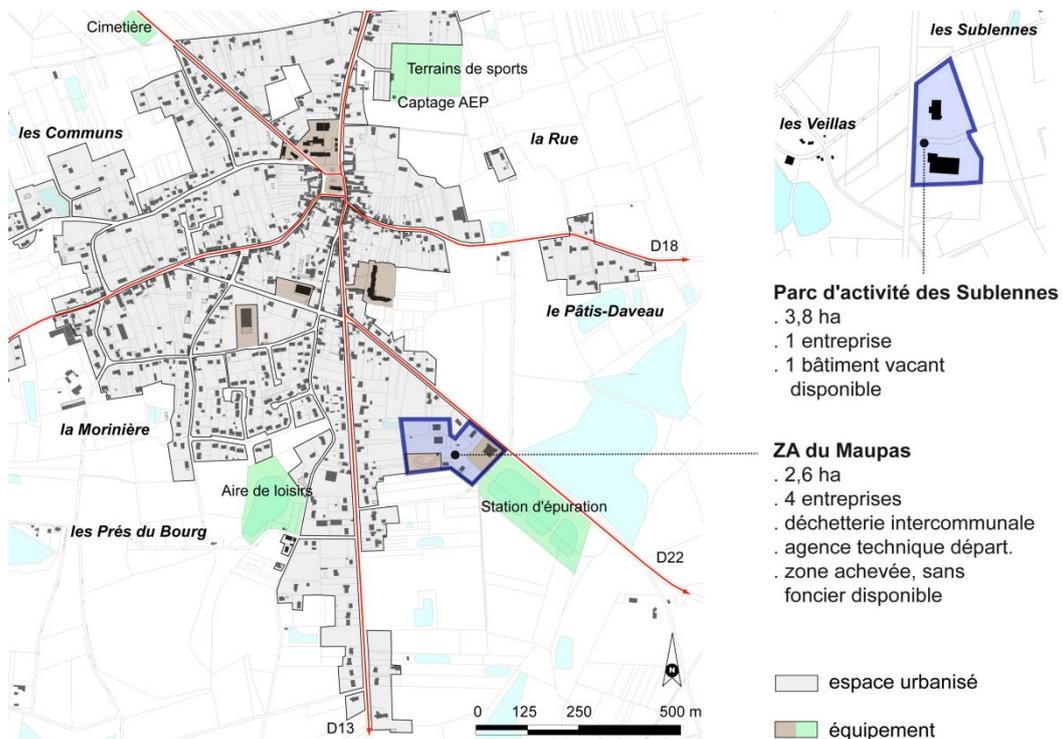
A. Les activités

A.1. LES PRINCIPAUX POLES D'ACTIVITE

14. LES ZONES D'ACTIVITE SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES



15. LES ZONES D'ACTIVITE A DHUIZON



La zone du Maupas est située au sud du bourg. Sa surface est de 2,6 ha. Elle accueille 4 entreprises artisanales et PME, une agence technique du Conseil général du Loir-et-Cher et une déchetterie intercommunale. La zone dans son contour actuel est achevée. Elle représente 24 emplois selon l'Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher de décembre 2010.

ZA du Maupas - Entreprises	Activité	Emplois en 2011
C.F.C.	Climatisation, énergies renouvelables	6 emplois
Chesneau G.	Peinture vitrerie	7 emplois
E.G.T.B.	Charpente couverture	2 emplois
Simon X.	Garage automobile	-
Agence technique départementale	Entretien des routes de compétence du Conseil général et gestion du domaine public concerné	Environ 10 emplois (estimation)
Déchetterie	Déchetterie à vocation intercommunale	1 emploi

Source pour l'emploi : « www.aef.cci.fr » Données 2011. ATD : estimation communale

La zone des Sublennes est un parc d'activité développé en forêt à environ 2,5 km au nord du bourg de Dhuizon. Les parcelles sont de grande taille (environ 3,8 ha au total). Un bâtiment est inoccupé depuis le départ de l'entreprise Panodia (fabrication albums-cadres photos).

Zone des Sublennes - Entreprise	Activité	Emplois en 2011
SICMAP	Construction de matériel agricole et pneumatique	17 emplois

Source pour l'emploi : « www.aef.cci.fr » Données 2011

ZONE INTERCOMMUNALE ECOPARC

Source : « www.sologne-des-etangs.fr » Décembre 2011 - Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher. Décembre 2010

La zone d'activité ECOPARC s'étend sur environ 50 ha, sur les communes de Neung-sur-Beuvron et Montrieux-en-Sologne. Elle est située à environ 10 km de la commune de Dhuizon. Elle comprend une zone verte d'environ 12 ha. Elle est gérée par la Communauté de communes de la Sologne des Etangs, qui en est également le propriétaire et l'aménageur.

Il s'agit d'une zone d'activité structurante, bien localisée à proximité de 3 autoroutes (A10, A71 et A85) et disposant d'un accès internet à haut débit (ADSL, fibre optique). Environ la moitié de la surface est destinée aux services et l'autre moitié aux activités industrielles. La zone d'activité propose en location des bureaux, ateliers-relais et une salle de conférence. Elle bénéficie d'avantages fiscaux liés à la présence en zone de revitalisation rurale.

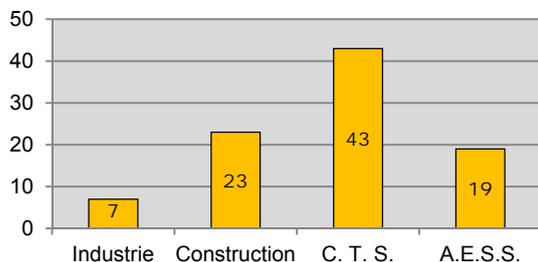
Elle accueille 18 établissements représentant 170 emplois. Les entreprises relèvent des secteurs d'activité du commerce (environ la moitié), du BTP, des énergies renouvelables et de l'environnement, de l'informatique et des hautes technologies, ainsi que du bois. La surface occupée est d'environ 6 ha.

- ENJEUX**
- Engager une nouvelle phase de développement pour la zone d'activité du Maupas, pour augmenter les emplois locaux.
 - Offrir des possibilités d'implantation pour les entreprises locales en développement, les entreprises souhaitant s'éloigner des zones d'habitat ou pour des créations d'entreprise sur la commune.

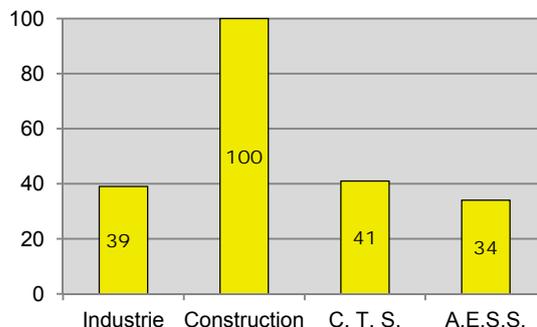
A.2. LES ACTIVITES NON AGRICOLES EN 2011

Source : INSEE « www.insee.fr » / Données communales

ETABLISSEMENTS PAR SECTEUR D'ACTIVITE AU 31/12/08



POSTES SALARIES DES ETABLISSEMENTS PAR SECTEUR D'ACTIVITE AU 31/12/08



C.T.S. : commerce, transports et services divers

A.E.S.S. : administration publique, enseignement, santé, action sociale

Source : INSEE CLAP (Connaissance Locale de l'Appareil Productif) - référentiel d'entreprises et d'établissements constitué à partir du fichier SIRENE. Les données concernent les entreprises et les établissements ayant eu au moins un jour d'activité économique dans l'année considérée. L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise.

La commune totalise 92 établissements au 31 décembre 2008, hors agriculture, représentant 75 entreprises avec des sièges sociaux actifs. Il s'agit d'activités sans salariés dans la majorité des cas (59). Six établissements comptent 10 salariés ou plus.

Les commerces, transports et services divers représentent près de 5 activités sur dix. Le centre bourg comprend les commerces de proximité et les services à la population.

La construction est le deuxième secteur d'activité en nombre d'entreprises et le premier en nombre d'emplois salariés, avec notamment des entreprises artisanales du bâtiment couvrant les domaines de maçonnerie, électricité, chauffage, couverture, carrelage, menuiserie, charpente-couverture, plomberie-sanitaire, tuyauterie, peinture, terrassement.

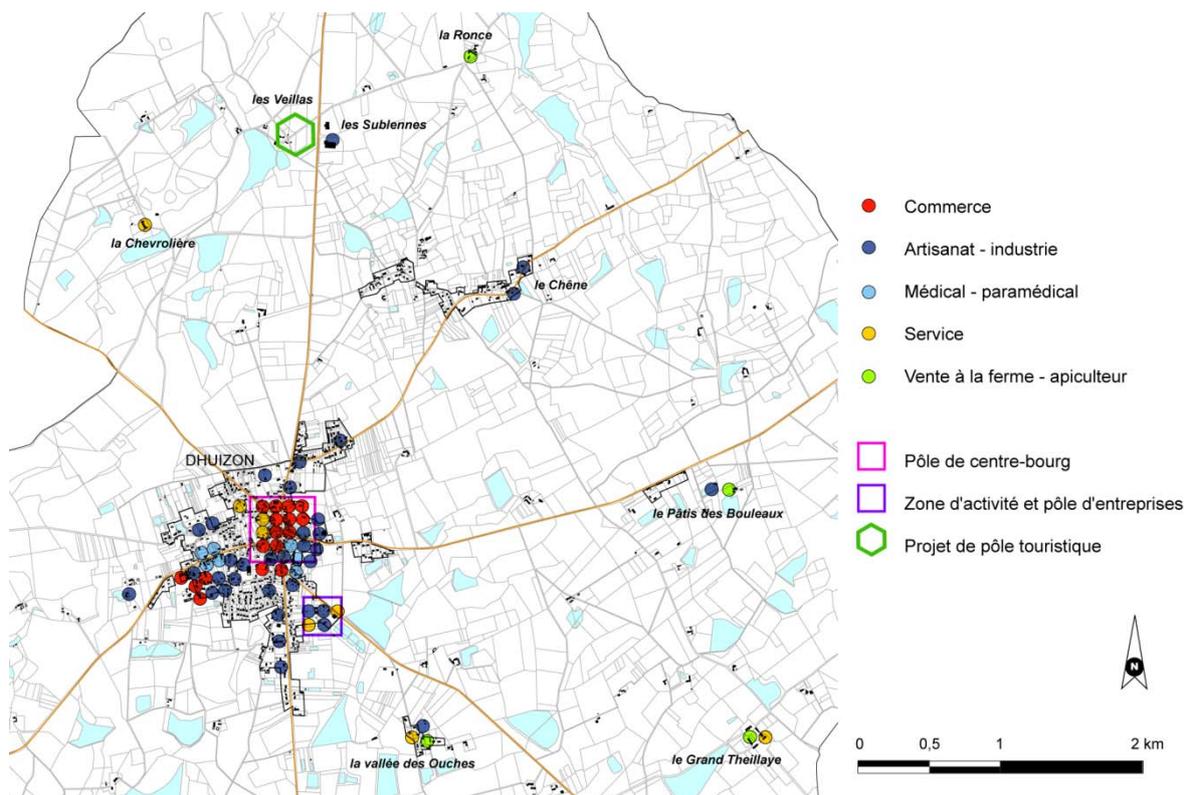


Le secteur des administrations publiques, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale est représenté avec notamment les services municipaux, l'école maternelle et primaire, un secteur de la santé comprenant 2 médecins, 4 infirmiers / infirmières, un pédicure, un orthophoniste, un masseur-kinésithérapeute ainsi qu'une pharmacie et une résidence pour personnes âgées.

Le secteur de l'industrie est représenté par des entreprises disséminées dans le tissu urbain et à la zone des Sublennes. Les productions concernent notamment l'agencement de véhicules, la construction de matériel agricole et pneumatique, la fabrication de menuiseries, la construction de bâtiments et les travaux publics, ...

Les principales entreprises en nombre d'emplois sont la SA Foucher-Fournier (60), la SICMAP (17) et SAS Entreprise Millet (12). Source : « www.aef.cci.fr » Données 2011.

16. LA SITUATION DES ENTREPRISES EN 2011



Source : données communales

Géographiquement, **le centre du bourg concentre les entreprises**. La place Saint-Pierre, la zone d'activité du Maupas et l'ouest de la rue de Blois sont les pôles de l'activité communale. Le commerce alimentaire est présent avec une boulangerie-pâtisserie, une boucherie-charcuterie et une charcuterie, deux alimentations générales. Un hôtel-restaurant, un bar-restaurant, un bar et une pizzeria sont situés dans le centre ou à proximité. Le maintien de ses activités est essentiel à la vie communale.

Le cabinet médical de la rue de Blois accueille plusieurs professions médicales et paramédicales (médecins, infirmiers, orthophonistes, pédicure, masseur-kinésithérapeute). Cette présence est importante pour la stabilité de la population, notamment de la population âgée.

Des entreprises industrielles sont situées en tissu urbain. Il ne s'agit pas d'installations classées pour la protection de l'environnement mais certaines peuvent générer des nuisances, notamment dues au bruit, ou des problèmes d'accessibilité routière.

Il faut offrir à ces entreprises des possibilités de transfert vers la zone d'activité au sud du bourg. Une nouvelle phase de développement est à envisager dans ce but, la zone d'activité n'ayant plus de foncier disponible (la zone des Sublennes au nord, le long de la D13, n'a pas vocation à se développer à ce jour).



L'artisanat du bâtiment se répartit sur l'ensemble du territoire urbain et rural. Ces entreprises contribuent à la vie dans les hameaux et écarts. Elles peuvent avoir ponctuellement des besoins en construction (ateliers...), sans vouloir s'implanter en zone d'activité.

LE TOURISME

La vocation touristique de la Sologne est forte. La région bénéficie d'une identité rurale propre. Elle est attractive par sa situation à proximité de l'Île-de-France et sa desserte autoroutière. Le paysage est à dominante forestière. Dhuizon appartient à l'unité géographique de la Sologne des Etangs, caractérisée par la présence de nombreuses pièces d'eau. Elle forme une zone humide reconnue d'importance internationale. Les milieux naturels sont d'une grande richesse écologique.

Elle est un lieu de villégiature mais également d'activités sportives (vélo, ..) et de contact avec la nature (chasse, promenade, ...).

La commune de Dhuizon est proche des circuits touristiques des Châteaux de la Loire. Le tracé des boucles de la Sologne à Vélo rejoint le réseau cyclable du Pays des Châteaux (vallée de la Loire) via le site des Veillas à Dhuizon.

La commune est par ailleurs située à 7 km de l'enceinte du château de Chambord et non loin des châteaux de Blois, Chaumont-sur-Loire et Cheverny.

Globalement, il s'agit d'un tourisme vert, de découverte, intégré dans l'environnement, reposant sur des sites et du patrimoine à forte identité, reconnus internationalement (classement du val de Loire au patrimoine mondial UNESCO).

17. LES CHATEAUX DE LA LOIRE ET LIEN PAR LE CIRCUIT DE LA SOLOGNE A VELO



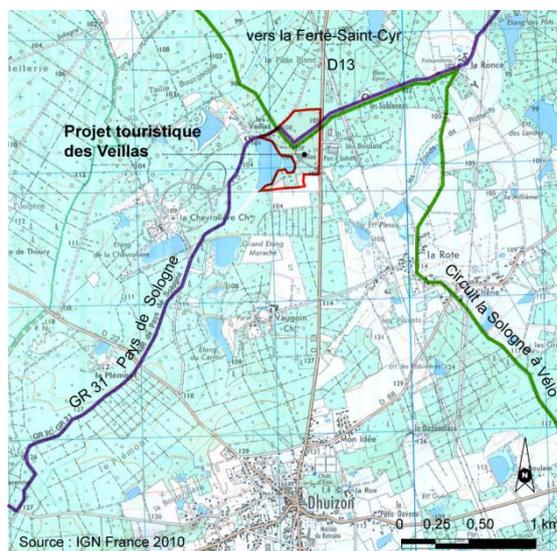
Un projet de pôle touristique est en cours aux Veillas, au nord du territoire communal, sur environ 16 ha. Il repose sur un axe cyclable structurant, le circuit de la Sologne à Vélo, connecté à cet endroit au réseau cyclable du Pays des Châteaux, et des connexions possibles avec le site de Chambord. Il est à environ 30 mn de Blois, de Romorantin-Lanthenay et de Lamotte-Beuvron.

Un préprogramme a été validé en 2008. Il comprend les éléments suivants :

- Centre aqualudique, composé d'un bassin couvert et d'un ensemble bien-être en extérieur et intérieur, avec sauna, hammam, marbre chaud, espace détente ... ;
- Une résidence de tourisme 3 étoiles de 150 logements, répartis en 33 îlots autour des étangs (972 lits).

D'autres équipements sont envisagés, notamment des activités commerciales (location de vélos, points de vente maraichers et produits du terroir, boutiques).

18. LE PROJET TOURISTIQUE DES VEILLAS



Cette forme de tourisme est importante pour l'économie locale et valorisante pour l'image communale. Des emplois directs et indirects, liés à l'exploitation, sont attendus.

Le projet a fait l'objet d'un recours, mené par des particuliers localement. Des décisions favorables au projet ont été rendues en première instance et en appel. Le Conseil d'Etat a également statué en faveur du projet en 2013. La collectivité entend relancer la procédure, en liaison avec la société Pierre et Vacances, porteuse du projet.



Etang des Veillas



Site des Veillas - bâtiment désaffecté



Site des Veillas - accès par la D13 (à gauche)



Gîtes communaux - les Sublennes

La commune de Dhuizon possède 70 résidences secondaires en 2008 représentant 10 % du parc de logement. En capacité d'accueil touristique, elle compte 1 hôtel de 9 chambres (hôtel-restaurant du Grand Dauphin), 9 gîtes représentant une capacité d'accueil d'environ 160 personnes et trois chambres d'hôtes représentant une capacité d'accueil d'environ 40 personnes. Les gîtes et chambres d'hôtes sont situés dans des propriétés rurales caractéristiques de la Sologne. Cinq gîtes sont identifiés sur le site internet des Gîtes de France. Dans cet ensemble, la commune possède 1 gîte de groupe (environ 15 personnes) et 3 gîtes de 6 à 8 personnes au lieu-dit les Sublennes.

Deux gîtes représentent à eux seuls une capacité d'accueil pour 100 personnes à la Gitonnière et aux Blottières. Ils proposent des activités sur place, notamment liées à la pêche en étang à la Gitonnière. Une salle de réception pour des groupes jusqu'à 80 personnes peut être louée (les Blottières).

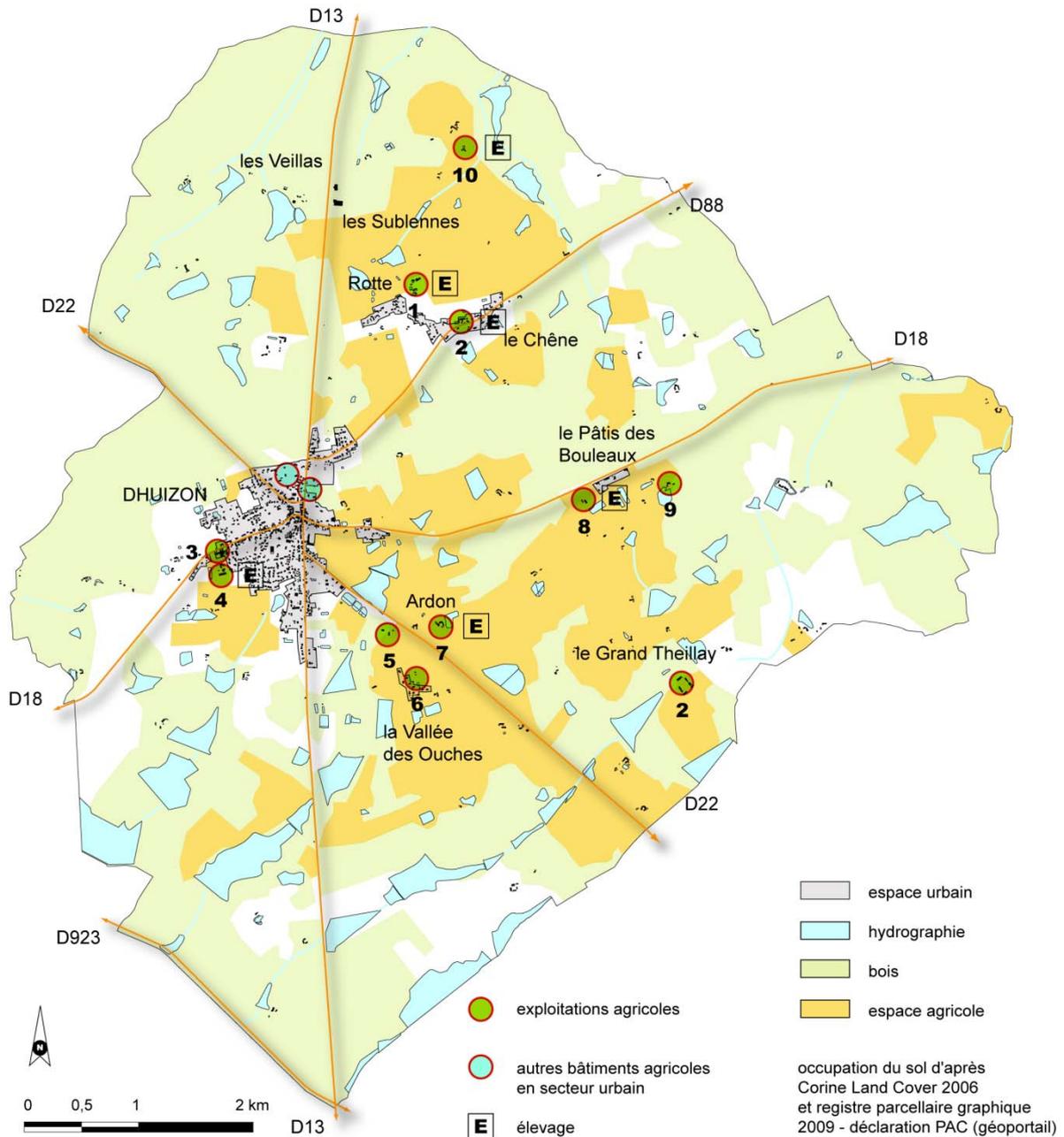
ENJEUX

- Conforter les activités du centre bourg. Elles contribuent à la qualité de vie et à la limitation des déplacements.
- Conserver des activités dans les hameaux et écarts. Elles contribuent à la vie en milieu rural.
- Préparer la réalisation du projet touristique des Veillas, important pour l'économie locale, dans le respect de l'environnement et de l'identité solognote.

A.3. L'ACTIVITE AGRICOLE

Source : INSEE « www.insee.fr » / Recensement Chambre d'Agriculture 2009 / Actualisation communale

19. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET INSTALLATIONS LIEES EN 2011



En 2011, 10 exploitations agricoles sont recensées sur la commune (données communales). Elles sont principalement réparties sur les marges du bourg et des hameaux. Le bourg compte deux exploitations en activité à l'ouest dont une comporte un élevage bovin. Deux autres bâtiments recensés sont utilisés pour le stockage, au nord du bourg

On comptait 16 exploitations professionnelles sur la commune en 1988 et 10 en 2000. La baisse est amortie une décennie plus tard. La surface agricole utilisée (SAU) des exploitations agricoles locales est de 983 ha en 2000, en baisse de 159 ha par rapport à 1988. La SAU moyenne augmente en parallèle en passant de 51 ha en 1988 à 73 ha en 2000, par exploitation professionnelle.

L'activité représente 24 Unités de Travail Annuel (UTA) familiales sur les exploitations en 2000 (44 UTA en 1988). L'Unité de Travail Annuel est l'unité de mesure de la quantité de travail humain fourni sur chaque exploitation agricole. Elle équivaut au travail d'une personne travaillant à temps plein pendant une année. Les UTA salariées ne sont plus renseignées par l'INSEE pour 2000 compte tenu du faible nombre concerné.

Exploitation - 2011	Situation	Spécialisation	Taille	Age	Bâtiments tiers
1. FROUX H.	Rotte	bovins viande - culture	100 ha	- 50 ans	bâtiments tiers à - 100 m
2. MERY N.	le Grand Theillay - le Chêne	caprins - vaches allaitantes - culture	50 ha	+ 50 ans	bâtiments tiers à - 100 m
3. MENARD N.F.	route de Blois (bourg)	horticulture	nc	+ 50 ans	bâtiments tiers à - 100 m
4. PAJON G.	les Chevanières	bovins viande - culture	100 ha	+ 60 ans	bâtiments tiers à - 100 m
5. SAUSSET M.	les Fourneaux	culture	220 ha	+ 50 ans	bâtiments tiers à + 100 m
6. JAUNATRE D.	la Vallée des Ouches	apiculture	-	- 50 ans	-
7. BRIEUX F.	Ardon	gibier - pisciculture - culture	-	+ 50 ans	bâtiments tiers à + 100 m
8. BOULARD C.	le Pâtis des Bouleaux	caprins - vaches allaitantes - culture	nc	+ 60 ans	bâtiments tiers à + 100 m
9. MICHOU P.	le Pâtis des Bouleaux	culture	nc	- 50 ans	bâtiments tiers à + 100 m
10. MORIN S.	la Ronce	faisanderie	-	- 50 ans	bâtiments tiers à + 100 m

Source : données communales - chambre d'agriculture 2009. nc : non connu

La surface agricole représente environ 20 % du territoire communal. Les exploitations sont orientées sur les grandes cultures, notamment les céréales. Sur 983 ha de SAU en 2000, 850 ha sont en terres labourables dont 496 ha en céréales. La superficie fourragère principale représente 223 ha (en 2000, 6 élevages bovins et 8 élevages de volailles, en exploitation professionnelle ou non). La surface en jachère est importante, d'environ 122 ha en 2000 (source : porter à la connaissance). Il reste 4 exploitations bovines en 2011 et 2 élevages caprins, en exploitation professionnelle.

Au regard de l'âge des chefs d'exploitation et de la présence de successeurs, **la pérennité des exploitations n'est pas assurée à 10 ans dans la majorité des cas.** Quatre exploitants seulement ont moins de 50 ans. Par ailleurs, plusieurs exploitations sont à proximité de bâtiments tiers (situation sur les marges du bourg et des hameaux). Toutes ne présentent pas de nuisances. Néanmoins, 3 élevages sont à moins de 100 m de bâtiments tiers, à Rotte, au Chêne et à l'ouest du bourg (les Chevanières).

Les exploitations non professionnelles restent importantes. Elles sont environ 18, en référence à une liste d'exploitants de 2009, dont 8 comportent un élevage, notamment de bovins. Elles contribuent au maintien de l'activité agricole, dans un contexte global de faible vitalité.

LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le régime des exploitations classées concerne les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances. Le régime de classement est défini en fonction de seuils indiqués dans la nomenclature des installations classées.

Aucune exploitation n'est classée à ce titre dans la commune de Dhuizon.

Le principe de réciprocité : l'article L.111-3 du code rural établit un principe de réciprocité en matière d'éloignement entre les activités agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers.

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Des dérogations peuvent être accordées sous conditions.

L'APPELLATION D'ORIGINE CONTROLEE (AOC)

Source : INAO « www.inao.gouv.fr »

L'AOC est un signe français qui désigne un produit qui tire son authenticité et sa typicité de son origine géographique. Elle est l'expression d'un lien intime entre le produit et son terroir. Les facteurs naturels et humains sont liés. Le produit qui en est issu ne peut être reproduit hors de son terroir. L'AOC est régie par un décret qui homologue le cahier des charges du produit et la délimitation de son origine géographique.

Aucune production n'est concernée sur la commune de Dhuizon.

L'INDICATION GEOGRAPHIQUE PROTEGEE (IGP)

Source : INAO « www.inao.gouv.fr »

L'IGP est née de la volonté européenne d'étendre le système d'identification des produits par l'origine. L'IGP distingue un produit dont toutes les phases d'élaboration ne sont pas nécessairement issues de la zone géographique éponyme mais qui bénéficie d'un lien à un territoire et d'une notoriété. La relation entre le produit et son origine est moins forte que pour l'AOC mais suffisante pour conférer une caractéristique ou une réputation à un produit et le faire ainsi bénéficier de l'IGP.

La commune de Dhuizon est concernée par les IGP Loir-et-Cher blanc ; Loir-et-Cher rosé ; Loir-et-Cher rouge ; Val de Loire blanc ; Val de Loire rosé ; Val de Loire rouge ; volailles de l'Orléanais.

LE QUESTIONNAIRE AGRICOLE

Un questionnaire a été adressé aux agriculteurs locaux fin 2011 dans le cadre du PLU, pour informations sur leurs activités, leurs besoins et projets. Cinq questionnaires d'exploitants avec leur siège sur la commune ont été retournés.

Pérennité	Faire valoir	Mesure agri-environnementale	Mise aux normes	Projet de bâtiments
40 à 49 ans : 2 + 50 ans avec successeur connu : 2 + 50 ans sans successeur connu : 1	- faire-valoir mixte (propriété et fermage) : 4 - propriété : 1	- 3 exploitations	- néant	- élevage : 2 exploitations - stockage de matériel : 2 exploitations - stockage de production : 2 exploitations - autres : non renseigné

Un exploitant approchant de la retraite n'a pas de successeur connu. Les autres sont soit âgés de moins de 50 ans soit de plus de 50 ans avec successeurs connus. Le faire-valoir est généralement mixte. Les mesures agri-environnementales n'ont pas été précisées (3 exploitations sont concernées).

Plusieurs projets sont recensés, pour l'élevage, du stockage de matériel ou de la production, à Rotte, au Chêne, aux Fourneaux et près du bourg. Il s'agit d'exploitations qui ont des bâtiments tiers à moins de 100 m dans 3 cas.

La définition des zones constructibles à leur proximité est à contenir pour ne pas les gêner. Il faudra également veiller à préserver des possibilités de développement dans un « cône agricole » opposé aux parties bâties les plus proches.

Néanmoins, les projets devront également tenir compte de la présence d'habitats tiers à la proximité des exploitations, selon le principe de réciprocité du code rural, rappelé page précédente.

- | | |
|--------|---|
| ENJEUX | <ul style="list-style-type: none">■ Maintenir une activité économique qui marque l'occupation de l'espace.■ Assurer la continuité de l'activité, dans un contexte de faible vitalité, en préservant les terres agricoles et l'existence des élevages qui alimentent la filière agro-alimentaire.■ Gérer l'éloignement des habitations par rapport aux exploitations avec élevage. |
|--------|---|

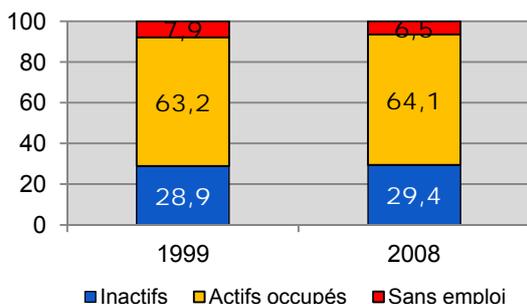
1.2.1. Le diagnostic économique

Source : INSEE « www.insee.fr »

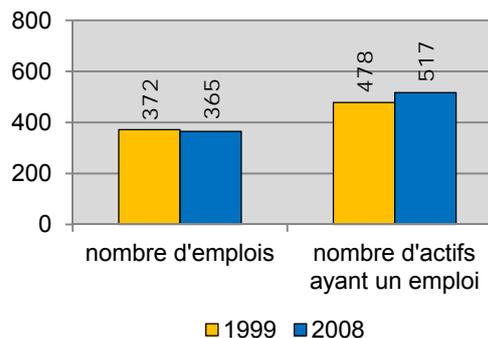
B. La population active

B.1. LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE

LA POPULATION DE 15 A 64 ANS AU LIEU DE RESIDENCE EN %



LE NOMBRE D'EMPLOIS ET LES ACTIFS AYANT UN EMPLOI RESIDANT A DHUIZON



La proportion des actifs occupés progresse sur les derniers recensements, parmi la population en âge de travailler. Ce phénomène est lié à l'arrivée sur la commune de populations travaillant à l'extérieur et non à la progression des emplois sur place. Le nombre des emplois à Dhuizon baisse légèrement entre 1999 et 2008, en passant de 372 à 365 emplois. Les personnes sans emploi baissent en pourcentage.

Communes limitrophes Données 2008	Nombre d'emplois sur la commune	Nombre d'actifs ayant un emploi	Indicateur de concentration d'emploi
Dhuizon	365	517	70,6
Bauzy	31	125	24,8
Crouy-sur-Cosson	167	203	82,3
la Ferté-Saint-Cyr	215	425	50,6
Montrieux-en-Sologne	91	262	34,7
Neuvy	224	151	148,3
Thoury	54	170	31,7
Villeny	94	175	53,7
Cc Sologne des Etangs	1 937	3 258	59,4

Indicateur de concentration d'emploi : nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

Dhuizon est un pôle d'emploi local. L'indicateur de concentration d'emploi est un peu inférieur à celui de Crouy-sur-Cosson mais supérieur à celui de la majorité des autres communes limitrophes. L'indicateur est néanmoins en baisse sensible depuis 1999 car le nombre d'actifs augmente alors que le nombre d'emplois se tasse un peu. La commune de Neuvy est un cas spécifique, avec une entreprise de transports qui a elle seule représente environ 180 salariés (INSEE 2008), ce qui lui donne un indicateur de concentration d'emploi très élevé.

La situation de Dhuizon est positive à l'échelle de la Communauté de communes, l'indicateur communautaire étant de 59,4.

B.2. LE TAUX D'ACTIVITE DE LA POPULATION DE 15 A 64 ANS

Source : INSEE « www.insee.fr »

Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante (dans le cas présenté, la population de 15 à 64 ans)

20. LE TAUX D'ACTIVITE EN 2008

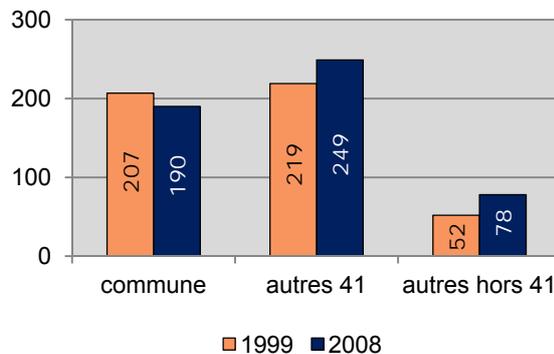


Les communes centres des agglomérations ont des taux d'activité inférieurs à leur périphérie. Elles concentrent les emplois mais les actifs résident en proportion importante dans les communes en couronne. On peut observer clairement le phénomène autour de Blois et Vendôme. Il y a souvent une correspondance avec le réseau de voirie structurant, qui met en relation les lieux de vie et les lieux d'emploi. Le sud du département est caractérisé par des taux d'activité plus faibles, le tissu économique étant moins développé.

Il résulte de ces phénomènes une forte mobilité journalière, observable à l'importance du trafic routier. Le taux d'activité de Dhuizon est modéré, en limite extérieure de la couronne des communes à fort taux d'activité autour de l'agglomération blésoise.

Le lieu de travail des habitants est généralement extérieur, 327 actifs quittant la commune pour aller travailler (64 % environ) en 2008. Moins de personnes vivent et travaillent sur la commune par rapport à 1999 (- 17). Neung-sur-Beuvron est notamment le pôle d'emploi de destination.

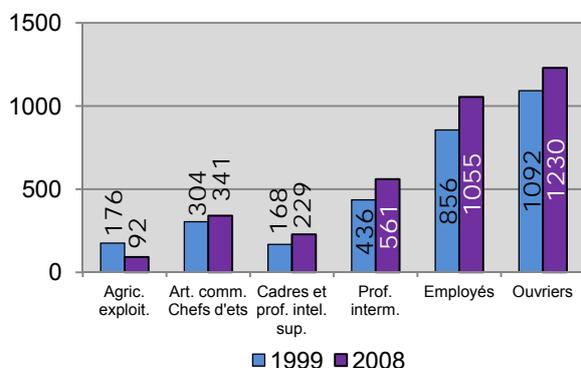
LES NAVETTES DOMICILE - TRAVAIL (lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus de Dhuizon)



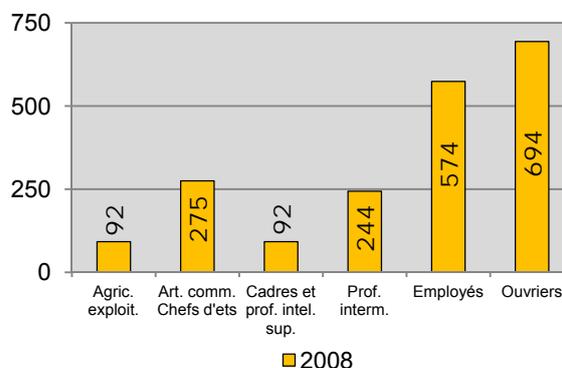
B.3. LES CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA SOLOGNE DES ETANGS

(données non disponibles à l'échelle communale)

LA CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DE LA POPULATION ACTIVE DE 15 A 64 ANS (les CSP des habitants de la Communauté)



LES EMPLOIS PAR CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE (les emplois sur la Communauté)



A l'exception des agriculteurs, toutes les catégories socio-professionnelles progressent entre 1999 et 2008. La population active des cadres et professions intellectuelles supérieures progresse de façon importante mais elle reste peu représentée dans la population active totale. Elle correspond à des emplois d'encadrement et des emplois décisionnels.

Les emplois de cadres et professions intellectuelles supérieures sont également moins présents sur la Communauté. Elle offre principalement des emplois d'ouvriers et d'employés. Le nombre des artisans, commerçants et chefs d'entreprise est important en proportion.

Il peut y avoir un impact sur la demande en logement et le foncier. Une diversité de l'offre est à favoriser pour répondre à des capacités de financement variées, en principe plus limitées dans le cas de ménages ouvriers ou employés. **Des terrains moins grands, proches des commerces, des équipements et des lieux de travail, sont notamment à favoriser.**

Le revenu net déclaré moyen 2008 des habitants de Dhuizon est de 18 983 € (21 956 € dans le département). Les foyers fiscaux imposables sont 43,8 % à Dhuizon et 54,0 % dans le département. Sur ce dernier point, la différence avec le profil moyen départemental est importante.

ENJEUX

- Maintenir les pôles d'activité communaux (zone d'activité du Maupas, zone des Sublennes, activités de centre bourg), qui contribuent à un équilibre dans la répartition des emplois de la Communauté de communes de la Sologne des Etangs.
- Contribuer à la limitation des déplacements, en offrant des emplois sur place.
- Prendre en compte le profil socioéconomique de la population, pour développer une offre de logement adaptée.

1.2.2. Les équipements

A. Le niveau d'équipement communal

Source : INSEE « www.insee.fr »

L'INSEE a défini une grille d'analyse des équipements par commune, à l'occasion de l'inventaire communal de 1998 réalisé auprès des communes de moins de 30 000 habitants. **Une grille de 36 équipements de base a été produite et permet d'esquisser un repérage des zones de chalandise.** Elle comprend des équipements privés et publics.

Grille INSEE 1998

COMMERCES ET SERVICES - PRESENCE A DHUIZON EN 2011	NON PRESENT EN 2011
Artisan du bâtiment	
Maçon Plâtrier - peintre Electricien Menuisier - charpentier ou plombier	
Alimentation	
Alimentation générale ou superette Boulangerie - pâtisserie Boucherie - charcuterie	Supermarché
Autres commerces	
Garage Salon de coiffure Bureau de tabac Distribution de carburant	Magasin de vêtements Magasin de chaussures Magasin d'électroménager Magasin de meubles Librairie papeterie Droguerie quincaillerie Salle de cinéma
Services généraux	
Banque	Ambulance Vétérinaire Notaire
Fonctions médicales et para médicales	
Infirmier ou infirmière Médecin généraliste Pharmacie Masseur kinésithérapeute	Dentiste Laboratoire d'analyse médicale

La commune possède 16 des 29 équipements privés de base de la grille INSEE. Leur présence est un facteur d'attractivité.

L'équipement alimentaire de base est complet ce qui est important pour la pratique du bourg. L'intérêt de ce type de commerce est aussi à noter pour l'ancrage de la population dans le territoire. L'artisanat du bâtiment couvre tous les corps de métiers de la grille. Ces entreprises contribuent souvent au maintien de l'activité dans les hameaux. Elles sont également présentes dans le bourg et la zone d'activité.

L'équipement médical et para médical de base est présent, avec deux médecins, une pharmacie, quatre infirmiers / infirmières, un masseur-kinésithérapeute (et hors liste INSEE, un pédicure et un orthophoniste). Il permet d'apporter un service de proximité recherché, notamment positif pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.

Des services de proximité absents sont moins essentiels à l'attractivité des bourgs. Ils sont plus spécialement urbains (électroménager, meubles, ...). Certains sont présents dans des communes environnantes, notamment à Bracieux située à 11 km (ambulance, dentiste, ...).

Grille INSEE 1998

SERVICES PUBLICS - PRESENCE A DHUIZON EN 2011	NON PRESENT EN 2011
Enseignement	
Ecole primaire	Collège
Autres	
Bureau de poste (agence postale communale à la mairie) Pompiers	Gendarmerie nationale ou commissariat de police Trésorerie Etablissement de santé

La commune possède 3 des 7 équipements publics de base de la grille INSEE. Elle possède une école primaire publique, l'école Marcel Pagnol. Elle compte environ 150 élèves pour l'année 2010-2011 et 140 en 2011-2012 dont près de 40 élèves en maternelle. Les élèves sont essentiellement originaires de Dhuizon. Il n'y a pas de Regroupement Pédagogique Intercommunal.

Elle comprend 6 classes en 2011-2012, qui vont de la maternelle au CM2. Une classe a été fermée au terme de l'année 2010-2011. L'école a été étendue et restructurée en 2011. Des services complémentaires de garderie et cantine sont assurés.

Deux collèges sont présents à Bracieux (11 km) et Neung-sur-Beuvron (14 km). Il s'agit d'établissements publics, respectivement de 370 et 250 élèves. Source : Inspection académique « www.dep.ac-orleans-tours.fr »

L'agence postale communale est ouverte du lundi au vendredi, tous les matins (représentant 15 heures par semaine). Des retraits et dépôts d'argent sont possibles, avec montant limité.

Le centre d'incendie et de secours est situé à proximité de l'école. Il s'agit d'un centre de première intervention.

La commune ne possède pas d'établissements de santé. Une résidence pour personnes âgées comprenant 24 lits est présente (foyer-logement des Jardins du Grand Clos).



Ecole Marcel Pagnol



Ecole : travaux d'extension (été 2011)

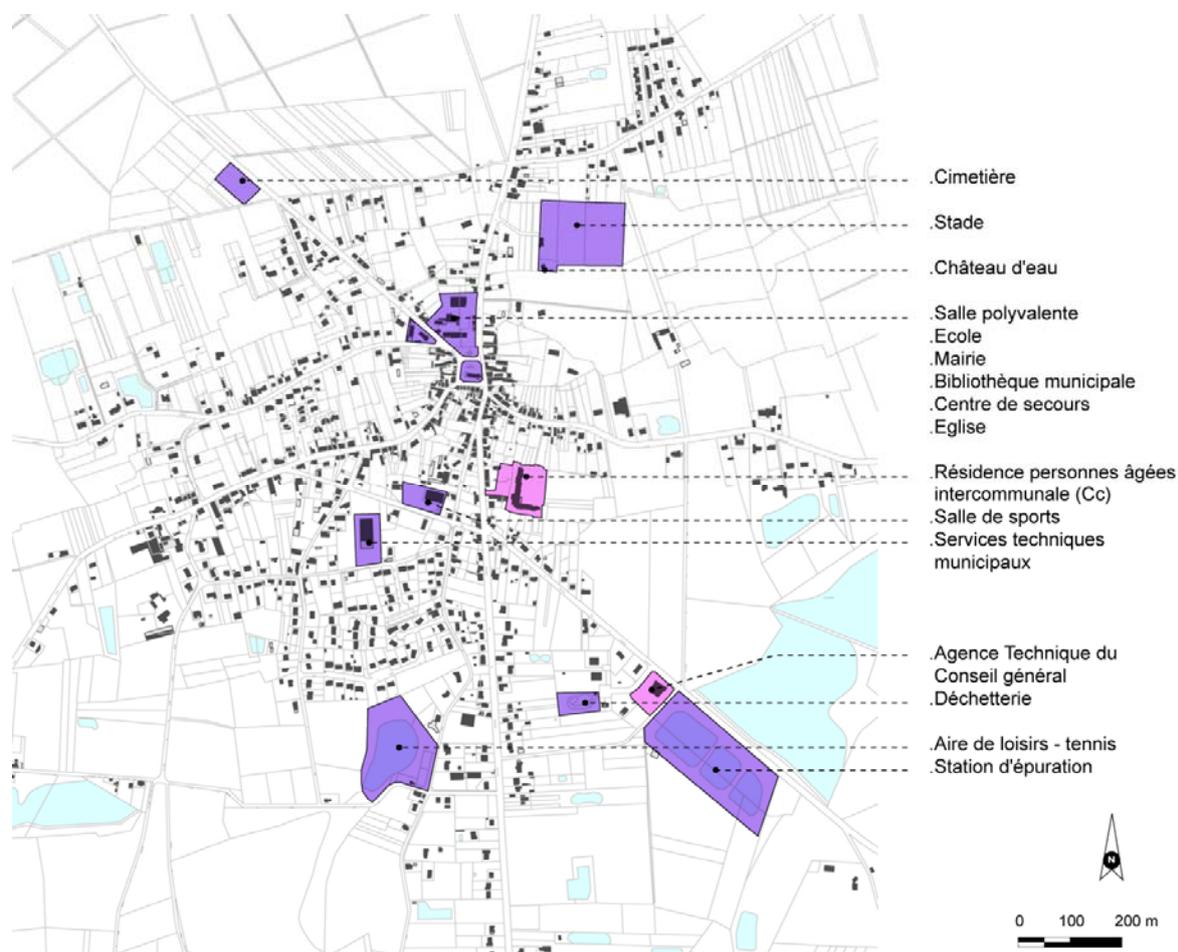
ENJEU

- Conserver un bon niveau d'équipement, apportant les services de base à la population et limitant les recours extérieurs.

1.2.2. Les équipements

B. Les équipements publics

21. LES EQUIPEMENTS PUBLICS DU BOURG EN 2011



La commune possède un cœur de bourg, avec plusieurs équipements importants pour le quotidien des habitants. La mairie est regroupée avec la salle polyvalente, l'école, la cantine scolaire, une bibliothèque municipale et un centre de première intervention des sapeurs pompiers.

Les activités de sports et loisirs sont réparties en trois secteurs :

- Au nord, deux terrains de football avec vestiaires. Un projet de stationnement doit être engagé ;
- Au centre, une salle de sports ;
- Au sud, une aire de détente a été aménagée autour d'un étang, avec des courts de tennis.

La déchetterie est située dans la zone d'activité du Maupas. Il s'agit d'une déchetterie intercommunale, dépendant du Syndicat Intercommunal d'Enlèvement des Ordures Ménagères de Mer. Elle est ouverte par demi-journée, le lundi, le mercredi, le vendredi et le samedi. Des containers pour le verre et les papiers sont par ailleurs situés rue de la Gare.

Environ 20 associations sont recensées sur la commune, dans les domaines de la culture, des loisirs, des sports ou du social. Elles contribuent à l'animation communale et au lien social. Des activités de chorale et musique sont proposées. Les associations sportives permettent la pratique du football (entente sportive Dhuizon - la Ferté), gymnastique, danse, tennis, moto, équitation, pétanque, ...



Mairie



Salle polyvalente



Terrain de sports



Aire de loisirs

LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

L'étude du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique est en cours en 2011 au niveau du département du Loir-et-Cher.

L'internet fonctionne en ADSL classique à Dhuizon. Il n'y a pas de problèmes majeurs de réception relevés. La commune dépend de trois centraux téléphoniques. En 2011, 646 lignes téléphoniques sont éligibles à l'ADSL 1 méga, dont 400 peuvent avoir jusqu'à 20 méga. Trois lignes sont non éligibles à l'ADSL via le réseau filière classique. Le Conseil général propose une aide pour les offres satellitaires, lorsque les lignes ne sont pas éligibles à l'ADSL 1 méga. Source : Conseil général. oct. 2011.

Le central téléphonique près de la mairie est desservi depuis peu par la fibre optique, par un câble venant de la Ferté-Saint-Cyr. Cette desserte en très haut débit est porteuse de développement pour le territoire communal.

Une antenne- relais de téléphonie mobile est présente au sud du bourg, près des Ouches. Il s'agit d'un relais des opérateurs Bouygues - SFR. L'opérateur Orange possède un relais à Villeny.

ENJEUX

- Préserver les équipements qui favorisent le bien-être de la population et offrent des services de proximité importants pour ancrer la population dans le territoire.
- Faire vivre le milieu associatif.

SYNTHESE DES ENJEUX

Le diagnostic économique et les équipements

ATOUS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
ACTIVITE			
<p>Bourg commerçant, présence de commerces alimentaires au rôle moteur pour le bourg</p> <p>Présence de deux zones d'activité, aux vocations complémentaires (zone artisanale, parc d'activité)</p> <p>Présence d'emplois sur place, dans des domaines variés (commerce, industrie, services publics, ...)</p> <p>Présence d'artisans dans le bourg et les hameaux</p> <p>Une identité solognote porteuse pour le tourisme</p>	<p>Tassement du nombre des emplois sur place</p> <p>Renforcement des navettes domicile-travail en direction des pôles extérieurs d'emploi</p> <p>Une zone artisanale pleine, un bâtiment libre avec une reprise difficile aux Sublennes (offre spécifique)</p> <p>Une population d'exploitants agricoles relativement âgés, avec des continuités non assurées</p>	<p>Des proximités à favoriser entre futures opérations d'habitat et centre du bourg, pour le maintien des commerces</p> <p>Projet de pôle touristique aux Veillas, facteur de dynamisme pour l'économie locale et la pratique touristique de la commune</p> <p>Etendre la zone d'activité du Maupas, pour permettre de nouvelles implantations ou des transferts d'entreprises locales</p>	<p>Phénomène de résidentialisation : essor de la population, recul de l'activité économique</p> <p>Erosion du nombre des exploitations agricoles et perte de l'identité agricole</p> <p>Inadéquation entre le profil professionnel de la population (ouvriers, employés, professions intermédiaires) et l'offre en logement ou en foncier</p> <p>Cadre général : évolution de la fiscalité (taxe professionnelle) et crise économique</p>
EQUIPEMENT			
<p>Un cœur de bourg avec des équipements importants pour la vie communale (école, loisirs, bibliothèque, poste, résidence personnes âgées, ...)</p> <p>Un pôle santé qui offre des services essentiels de base (médecin, pharmacie, ...)</p> <p>Un bon niveau d'équipement : 19 des 36 équipements de base de la grille INSEE 1998</p> <p>Un milieu associatif développé</p> <p>Présence d'une Agence Technique du Conseil général</p> <p>Passage des chemins de randonnée, pour piétons et cyclistes, entre Sologne et Val de Loire</p>	<p>Quelques équipements structurants absents (présence dans un rayon de 10 à 15 km)</p>	<p>Une école primaire en cours d'extension et restructuration</p> <p>Renforcement de l'équipement touristique, en lien avec le projet aux Veillas et les continuités de pistes cyclables entre Sologne et Val de Loire : la commune est un point d'interface dans ce cadre</p>	<p>Dévitilisation du pôle central accompagnant la stagnation de l'activité économique et des tendances démographiques récentes moins porteuses</p>

LES ENJEUX CLES

- **Préserver les commerces de proximité et les équipements du centre bourg**, pour répondre aux besoins de la population, favoriser la convivialité dans la commune
- **Mettre en œuvre des projets structurants** confortant l'économie locale, la diversité des activités et la présence d'emplois sur place
- **Conserver les activités agricoles et artisanales dans les écarts et les hameaux**, pour conserver une ruralité active
- **Maintenir le tissu associatif**, qui favorise l'intégration de la population à la vie communale

22. LES PROJETS STRUCTURANTS ET LES OPPORTUNITES

