

3. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

**EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES
ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES
ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

Chapitre 3.1. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Sommaire	171
3.1.1. Les scénarios préalables aux orientations générales du PADD	172
A. Le contexte	172
B. La population et l'habitat	174
C. L'activité	176
Cartographie	
62. Région Centre. Evolution annuelle moyenne de la population des bassins démographiques	172
63. Les scénarios du projet de territoire : bourg de Dhuizon	175

3.1.1. Les scénarios préalables aux orientations générales du PADD

A. Le contexte

A.1. LES PROJECTIONS INSEE

INSEE « La population de la région Centre et de ses territoires à l'horizon 2030 »

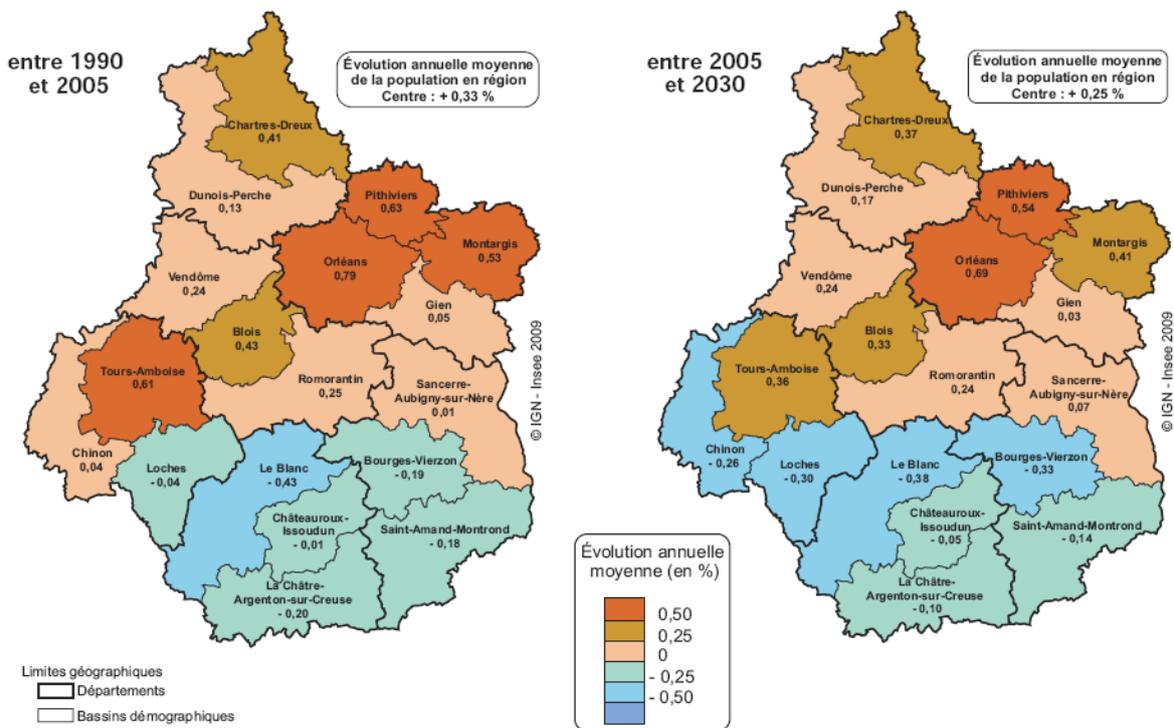
Les dossiers de l'INSEE Centre n°14 - 2009. Projections de population à l'aide du modèle Omphale 2005 - Scénario central.

Le scénario central fournit des projections sous hypothèse de reconduction à l'identique des phénomènes démographiques observés sur un passé récent (1990-2005), suffisamment étendu pour dépasser les seuls phénomènes conjoncturels.

L'INSEE prévoit une progression de la population régionale plus faible à l'horizon 2030, avec un taux annuel moyen légèrement au-dessus de 0,25 %, contre près de 0,35 % entre 1990 et 2005. Le poids démographique de l'axe ligérien continuera à progresser. Les bassins démographiques de Montargis, Pithiviers, Chartres-Dreux, Orléans, Blois et Tours-Amboise se développeront plus vite que la moyenne régionale. La situation des autres bassins démographiques sera contrastée, avec le sud de la région en perte de population.

Le solde naturel sera en perte de vitesse mais relayé par un solde migratoire dynamique. Le vieillissement de la population doit s'accélérer, suite à l'arrivée au troisième âge des générations du baby-boom et sous l'effet des mouvements migratoires. L'axe ligérien serait le seul à connaître une hausse de sa population jeune à l'horizon 2030.

62. Région Centre Évolution annuelle moyenne de la population des bassins démographiques



La commune de Dhuizon appartient au bassin démographique de Romorantin. Le bassin va garder son rythme de progression de la population aux environs de + 0,25 % en moyenne annuelle (+ 0,25 % entre 1990 et 2005 ; + 0,24 % entre 2005 et 2030). La commune est par ailleurs proche du bassin démographique de Blois. Elle est en limite extérieure d'attractivité par rapport à la ville de Blois.

Le bassin démographique de Romorantin progresse grâce aux migrations, entre 1990 et 2005. Ces migrations compensent un solde naturel négatif. Le vieillissement de la population devrait nettement s'accroître à l'horizon 2030. Néanmoins, la tranche d'âge 20-39 ans sera en croissance.

Rappelons que la commune de Dhuizon a augmenté sa population de 31,5 % entre 1968 et 2008 (soit + 0,80 % en moyenne annuelle). Elle connaît ces dernières années une baisse de sa population, qui apparaît être une tendance ponctuelle, dans une tendance générale au développement sur le long terme. La Communauté de communes de la Sologne des Etangs voit également sa population progresser depuis le recensement 1990 (+ 0,43 % en moyenne annuelle entre 1990 et 1999 ; +1,24 % en moyenne annuelle entre 1999 et 2008).

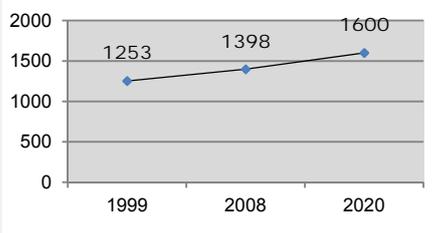
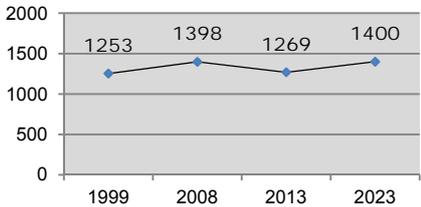
A.2. LES OPPORTUNITES COMMUNALES : SYNTHESE

THEMES	ATOUTS	HANDICAPS	REALISATIONS RECENTES	PROJETS
Situation	.proximité du bassin démographique de Blois .espace à vocation touristique	.en limite extérieure d'attractivité par rapport aux grands pôles urbains (Blois, Orléans)		
Equipement	.niveau d'équipement général (médical, banque, agence postale, ...) .résidence personnes âgées (intercommunale)		.restructuration et extension de l'école	.pôle touristique Pierre et Vacances sur le site des Veillas : centre aqualudique et résidence tourisme 3 étoiles de 150 logements (972 lits)
Economie	.2 zones d'activité (≈ 40 emplois) et 92 établissements .365 emplois sur la commune .centre commerçant .nombreux gîtes		.acquisition du bâtiment vacant de la zone des Sublennes par la CDC : projet complémentaire aux Veillas possible	.50 emplois prévus au pôle touristique Pierre et Vacances
Démographie	.population orientée à la hausse sur le long terme	.évolution irrégulière ces dernières années (1 253 habitants en 1999, 1 398 en 2008, 1 269 en 2013) .vieillessement de la population		
Logement	.taux de vacance modéré	.impact du contexte de crise sur l'évolution de la demande en logement .rétention foncière	.lotissement communal en cours en centre-bourg	

La commune dispose d'atouts importants, notamment liés à son niveau d'équipement dans le bourg et au tissu des entreprises. Elle est un pôle d'emploi local pour l'espace rural avoisinant. Elle possède un fort potentiel pour le tourisme.

3.1.1. Les scénarios préalables aux orientations générales du PADD

B. La population et l'habitat

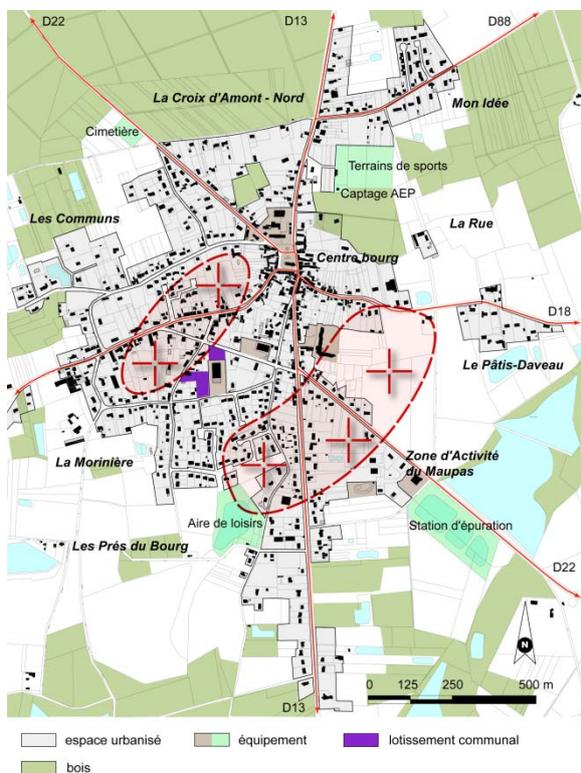
THEME	SCENARIO 1	SCENARIO 2																		
POPULATION	Scénario d'évolution tendancielle, initialement retenu en 2011	Scénario retenu, réajusté en 2013 pour tenir compte des évolutions récentes de population																		
Objectif	1 600 habitants à l'horizon 2020	1 400 habitants à l'horizon 2023																		
Rappel : 1 253 habitants en 1999 1 398 habitants en 2008 1 269 habitants en 2013	L'évolution moyenne annuelle correspondante est de + 1,20 % sur la base de population 2008. Il s'agit d'une évolution tendancielle conforme aux évolutions récentes (+ 1,28 % entre 1999 et 2008).  <table border="1"> <caption>Population (1999-2020)</caption> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Population</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1999</td> <td>1253</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>1398</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>1600</td> </tr> </tbody> </table>	Année	Population	1999	1253	2008	1398	2020	1600	L'évolution moyenne annuelle correspondante est de + 1,00 % entre 2013 et 2023. Le taux excède le taux moyen sur le bassin démographique de Romorantin à horizon 2030. Cependant, il s'agit d'un scénario permettant de retrouver le niveau de population de 2008.  <table border="1"> <caption>Population (1999-2023)</caption> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Population</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1999</td> <td>1253</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>1398</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>1269</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>1400</td> </tr> </tbody> </table>	Année	Population	1999	1253	2008	1398	2013	1269	2023	1400
Année	Population																			
1999	1253																			
2008	1398																			
2020	1600																			
Année	Population																			
1999	1253																			
2008	1398																			
2013	1269																			
2023	1400																			
Compatibilité avec le niveau d'équipement	.scénario non retenu	.l'école a été restructurée et étendue en 2011 .la capacité de la station d'épuration du bourg est de 1 600 EQ/H																		
Compatibilité avec les projets	.scénario non retenu	.les emplois futurs sur le projet des Veillas permettront de développer la demande en logement (50 emplois potentiels)																		

THEME	SCENARIO 1	SCENARIO 2
HABITAT		
Objectif	150 logements à l'horizon 2020	100 logements à l'horizon 2023
Rappel : 504 résidences principales en 1999 576 résidences principales en 2008 560 résidences principales en 2013	15 logements par an. 12 à 15 logements par ha en opération d'aménagement développer le parc locatif (objectifs attribués à compter d'opérations de plus de 10 logements)	10 logements par an. 12 à 15 logements par ha en opération d'aménagement développer le parc locatif (objectifs attribués à compter d'opérations de plus de 10 logements)
Compatibilité avec le rythme de construction	.scénario non retenu	9 logements en moyenne annuelle de 1990 à 2013
Compatibilité avec les objectifs en densité de l'Etat	.scénario non retenu	.milieu rural : parcelles de 800 à 1 100 m ² , soit environ 9 logements par ha au plus .pôle rural : parcelles de 500 à 800 m ² , soit environ 15 logements par ha au plus

LE PROJET DE TERRITOIRE : LES ORIENTATIONS DANS LE BOURG

63. Les scénarios du projet de territoire : bourg de Dhuizon

SCENARIO 1



Un secteur privilégié pour le développement est défini au Grand Clos, à l'est du bourg, sur une surface approchant 10 ha. Il est facilement accessible depuis le centre-bourg. Le terrain est plat et desservi par le réseau d'assainissement, au nord, au sud et à l'est. Il se pose néanmoins sur la majeure partie de ce secteur, un problème de rétention foncière.



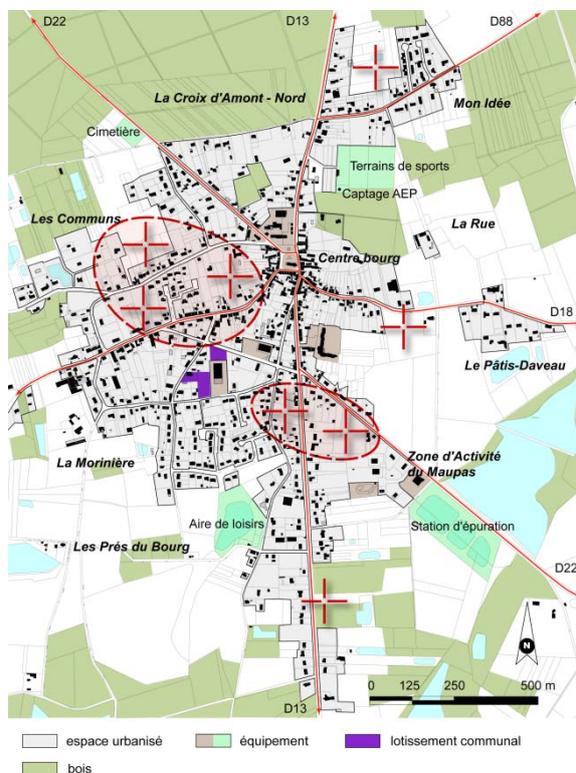
Le Grand Clos

En complément, des secteurs en dents creuses sont à valoriser, dont l'un plus important, est situé entre le bourg et la zone d'activité du Maupas.

Compatibilité du projet avec les objectifs généraux de la planification :

.scénario non retenu

SCENARIO 2



Des secteurs en dents creuses et dans des marges urbaines du bourg, en creux (contigus à des secteurs urbains sur au moins 3 côtés), sont retenus. L'enveloppe urbaine actuelle n'est pas dépassée. Les surfaces urbaines sont réduites par rapport au POS en vigueur.

Le problème de la rétention foncière sera mieux géré, de même que l'optimisation de la consommation foncière, en définissant des objectifs en logement par secteur.



Mon Idée

Compatibilité du projet avec les objectifs généraux de la planification :

- .valorisation des dents creuses ;
- .valorisation des secteurs desservis par les réseaux ;
- .surfaces cultivées très limitées ;
- .pas d'étirement urbain.

3.1.1. Les scénarios préalables aux orientations générales du PADD

C. L'activité

THEME	SCENARIO UNIQUE
ACTIVITE	
Zone d'activité du Maupas Rappel : .4 entreprises .déchetterie intercommunale .agence technique départementale	<p><i>La zone artisanale n'offre plus de foncier disponible. Une nouvelle tranche de développement dans la zone artisanale du Maupas est à prévoir pour :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>.conforter le bourg, pôle d'emploi local pour l'espace rural avoisinant ;</i> <i>.conforter les emplois locaux ;</i> <i>.permettre la relocalisation d'activités présentes dans le bourg, qui peuvent présenter des nuisances pour les résidents (bruit).</i> <p><i>L'extension prévue dans le POS de 1994, au sud, est à conserver. La continuité de la voirie est prévue dans l'organisation de la zone.</i></p>
Parc d'activité des Sublennes Rappel : .1 entreprise (17 emplois) .1 bâtiment vacant	<p><i>Le parc d'activité est situé en forêt, à environ 2,5 km au nord du bourg. Un bâtiment est inoccupé depuis le départ de l'entreprise Panodia.</i></p> <p><i>La Communauté de communes de la Sologne des Etangs a acquis le bâtiment vacant, le cas échéant pour développer une activité complémentaire avec le projet touristique sur le site des Veillas, situé à proximité.</i></p> <p><i>Un classement adapté est à créer le parc d'activité étant classé en zone agricole (NCb) au POS de 1994.</i></p>
Agriculture Rappel : .10 exploitations en 2011 .4 exploitants de moins de 50 ans .20 % du territoire communal	<p><i>L'activité agricole est de vitalité assez faible, mais elle est à préserver. Il faut limiter la consommation des terres à vocation agricole en limitant les étirements urbains, en densifiant et en recentrant l'urbanisation en priorité autour du centre bourg.</i></p> <p><i>Il faut conserver l'éloignement de l'habitat par rapport aux bâtiments d'activité agricole (4 exploitations bovines et 2 élevages caprins en exploitation professionnelle en 2011).</i></p> <p><i>Il faut également permettre la création d'hébergements favorisant la sauvegarde du bâti ancien rural, en activité complémentaire accessoire à l'activité agricole, et le développement d'un tourisme vert et de découverte</i></p>
Tourisme Rappel : .projet de pôle touristique aux Veillas .proximité des circuits des châteaux de la Loire	<p><i>L'hébergement touristique est porteur de développement local. Il existe de nombreux gîtes dont certains à très forte capacité d'accueil. Il faut permettre la réhabilitation du bâti ancien pour de l'hébergement de type gîtes et chambres d'hôtes.</i></p> <p><i>La diversification des modes d'hébergement est à favoriser, en engageant la réalisation de l'opération Pierre et Vacances en forêt, offrant des retombées positives pour la vie locale, dans le respect des sites et de la quiétude des lieux : projet des Veillas.</i></p> <p><i>Une interconnexion des réseaux d'eau potable de plusieurs communes a été réalisée pour permettre la sécurité de son approvisionnement en eau potable. Une bâche doit également être réalisée sur le site des Veillas.</i></p>

Chapitre 3.2.

L'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation

Sommaire	177
3.2.1. L'exposé des motifs de la délimitation des zones	178
A. Le zonage et les objectifs démographiques	178
B. Le zonage et les objectifs économiques	182
C. La vocation et les surfaces des différentes zones	184
3.2.2. L'exposé des motifs du règlement	195
A. Le règlement en zone urbaine et la prise en compte des objectifs généraux de l'urbanisme	195
B. Le règlement en zone à urbaniser et la prise en compte des objectifs généraux de l'urbanisme	200
C. Le règlement en zone agricole et la prise en compte des objectifs généraux de l'urbanisme	201
D. Le règlement en zone naturelle et la prise en compte des objectifs généraux de l'urbanisme	204
3.2.3. L'exposé des motifs des orientations d'aménagement et de programmation	208
A. Les zones destinées à l'habitat	208
B. Les zones destinées à l'activité	211
3.2.4. Les servitudes particulières d'urbanisme	212
A. Les emplacements réservés	212
B. Les espaces boisés classés	213
C. La préservation du patrimoine naturel et urbain	214
Cartographie	
64. Le potentiel foncier en diffus en zone urbaine et en zone de taille et capacité d'accueil limitées	180
65. Les logements vacants en zone urbaine et en zone de taille et capacité d'accueil limitées	181
66. Les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme	184
67. La localisation des zones urbaines du bourg étendues sur des zones agricoles	186
68. Le Maupas : POS	186
69. Le reclassement d'une zone urbaine du POS dans le bourg (UB), en zone agricole ou naturelle du PLU	187
70. Les zones à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme	188
71. La consommation foncière par rapport au POS	189
72. Les zones agricoles du Plan Local d'Urbanisme	190
73. L'accessibilité aux Veillas et aux Sublennes / Reclassement d'une partie de la zone urbaine du POS en zone agricole du PLU : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées	192
74. Les zones naturelles du Plan Local d'Urbanisme	193
75. Espace boisé classé / Eléments du paysage à préserver (L.123-1-5-III-2) / Espace cultivé à protéger en zone urbaine (L.123-1-5-III-5)	213

3.2.1. L'exposé des motifs de la délimitation des zones

A. Le zonage et les objectifs démographiques

A.1. LES OBJECTIFS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les objectifs retenus	2008 (janv)	2013 (janv)	Horizon 10 ans (≈ 2023)	Commentaires
Population				
Nombre d'habitants	1 398	1 269	1 400	L'objectif est de retrouver le niveau de population de 2008. Rappelons qu'entre 1999 et 2008, la croissance moyenne annuelle était de 1,28 %.
Taux de croissance annuelle			1,0 %	
Nombre moyen d'habitants par an			13	
Résidences principales				
Nombre de résidences principales	576	560	636	Le taux d'occupation de 2,20 correspond à une estimation moyenne prenant en compte les orientations sur les derniers recensements (baisse continue).
Taux d'occupation	2,43	2,27	2,20	
Logements à créer pour				
Remplacement des logements disparus			12	Sur la base 1999 à 2013 : 17 sur 14 ans
Variation du parc secondaire et vacant			23	Sur la base 1999 à 2013 : 32 sur 14 ans. La résorption de la vacance est prise en compte dans ce cadre
Variation du nombre d'occupants			17	(population 2013 / taux d'occupation horizon 10 ans) - résidences principales 2013
Point d'équilibre			52	(12 + 23 + 17)
Effet démographique			59	(population horizon 10 ans - population 2013) / taux d'occupation horizon 10 ans
Résidences principales à construire			111	Point d'équilibre + effet démographique
Construction				
Opérations en cours : lots disponibles			6	Lotissement communal
Logements supplémentaires à construire à horizon 10 ans			105	10 logements par an en moyenne

La correspondance des objectifs avec le plan de zonage et les OAP	Surface (ha)	Logements	Commentaires
Potentiel constructible horizon 10 ans			
Zones 1AUb	6,30	75	cf Orientations d'Aménagement et de Programmation). 12 à 15 logements par ha.
Total		75	Sans rétention foncière
Potentiel zones constructibles urbaines avec OAP		40	Zone UB, dans le bourg
Autre potentiel zones constructibles urbaines		25	Zones UAa, UAb et UB, dans le bourg
Potentiel zone constructible Ahc		7	Secteur Ahc à Rotte - le Chêne
Total		72	
Total avec rétention foncière, arrondi à		35	Rétention foncière de 2 dans les zones urbaines et Ahc
Total		110	Correspondance avec l'objectif à horizon 10 ans

L'objectif général est de retrouver le niveau de population de 2008. Pour une population attendue de 1 400 habitants en 2023 (horizon 10 ans), la croissance démographique moyenne annuelle sera de 1,0 % dans ce cas. Le nombre de logements à créer est de 10 par an, soit un niveau proche de la moyenne de 1990 à 2013, de 9 logements par an.

ZONES A URBANISER

En zones à urbaniser 1AUb, le potentiel est de 75 logements. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les objectifs sur la base de 12 à 15 logements par ha. Rappelons que la superficie des terrains est généralement élevée sur la période 2000 - 2010, de 1 860 m², soit 5 logements par ha (hors espaces publics). Ce chiffre concerne tous les logements, en opération d'aménagement ou en diffus.

Il n'est pas retenu de coefficient de rétention foncière en secteur 1AUb. Il faudra néanmoins tenir compte des réticences de propriétaires et des difficultés prévisibles en zone urbaine :

- urbanisation de cœur d'îlots, par nature plus complexe à mettre en œuvre ;
- tous les secteurs sont déjà en zone à urbaniser depuis le POS de 1994 ;
- réticence de certains propriétaires sur le thème des densités, détectée lors de la concertation avec la population.

ZONES URBAINES

En zones urbaines, des secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour mieux valoriser les dents creuses. Le total est de 8 secteurs, représentant un potentiel de 40 logements environ. Les terrains concernés sont déjà classés en urbaine au POS de 1994.

Un potentiel complémentaire d'environ 35 constructions est détecté sur le bourg, en zone urbaine, et à Rotte - le Chêne, en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. Il s'agit de potentiels disséminés, pour lesquels l'urbanisation se fera au cas par cas, en fonction de la disponibilité des terrains.

La réservation foncière comprend un coefficient de rétention foncière de 2, plus élevé qu'en secteur à urbaniser, défini pour tenir compte des réticences de propriétaires et des difficultés prévisibles en zone urbaine. Soulignons que tous les terrains concernés sont déjà classés en zone urbaine au POS de 1994, et que la nature des sols pourra ponctuellement s'avérer impropre à la construction (humidité des sols).

A.2. LE LOGEMENT SOCIAL

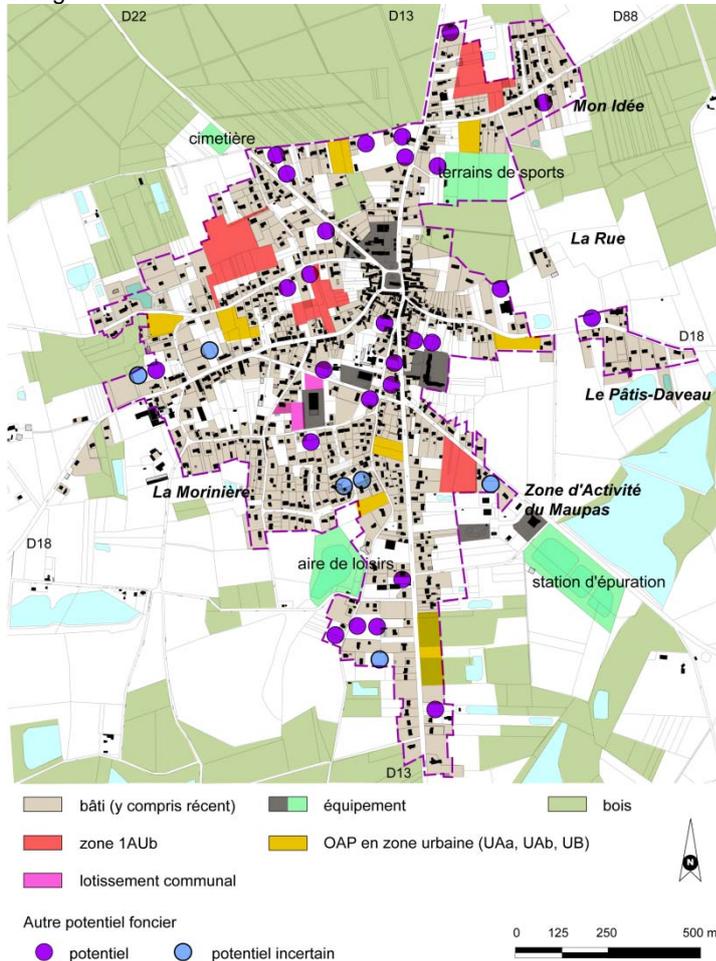
Il est recensé 36 logements locatifs sociaux en 2008, soit environ 6 % du parc (576 résidences principales). Leur nombre est en légère baisse par rapport à 1999, date à laquelle 40 logements sont recensés.

Le PADD précise que les opérations de plus de 10 logements auront un objectif attribué en réalisation de logements sociaux, de façon à conserver la proportion de ces logements dans le parc total pour répondre à la diversité des besoins et contribuer à la mixité sociale. Ainsi les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont fixé un objectif de création de 8 à 9 logements sur les zones à urbaniser 1AUb.

A.3. LES DENTS CREUSES

64. LE POTENTIEL FONCIER EN DIFFUS EN ZONE URBAINE (UAa, UAb et UB) ET EN ZONE NATURELLE DE TAILLE ET CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (Ahc) - SITUATION 2013 (identification en commission communale)

Bourg de Dhuizon

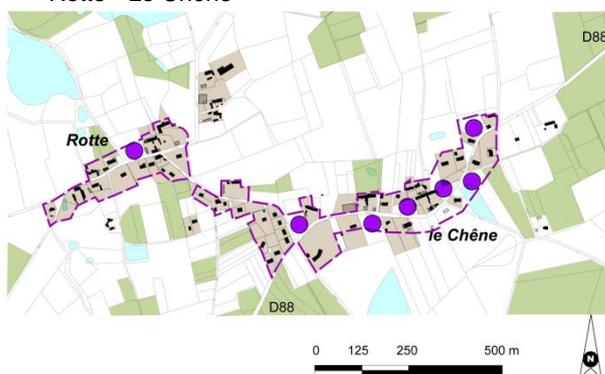


Il a été identifié environ 25 à 27 potentiels en diffus dans le bourg, hors secteurs 1AUb et hors secteurs d'OAP en zone UB.

Six autres potentiels incertains sont identifiés. Les motifs prévisibles de blocage : destination envisagée autre que l'habitat, problèmes d'indivision, ...

D'autres terrains que l'on peut trouver ponctuellement dans le bourg n'ont pas été retenus. Les motifs : jardins (dont certains sont identifiés en tant que jardins cultivés et à protéger par le projet de PLU), utilisation nécessaire à une activité (stationnement, dépôt, ...).

Rotte - Le Chêne

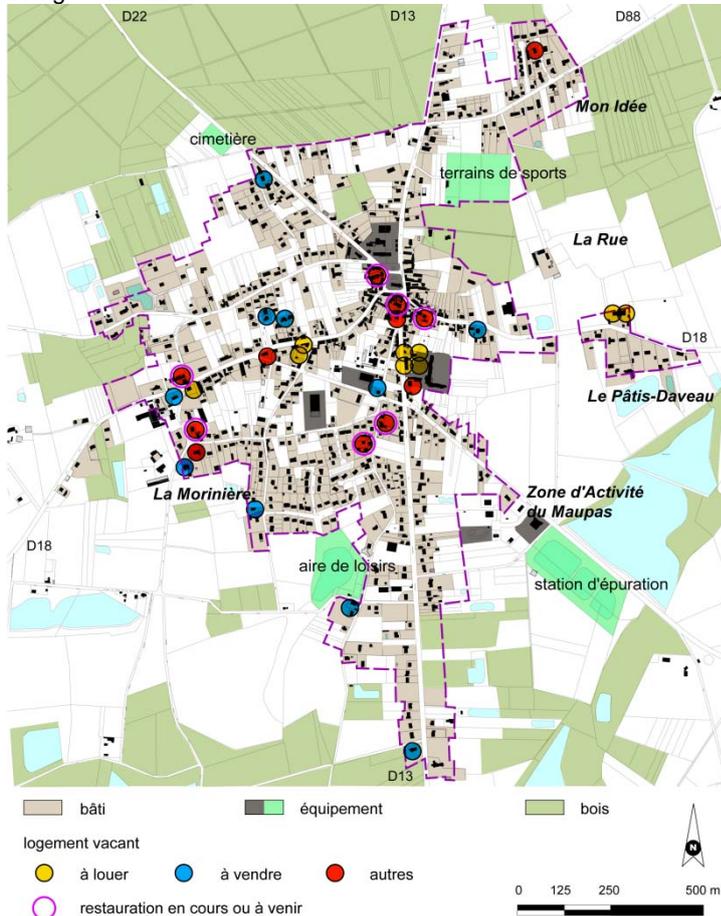


Environ 7 possibilités sont identifiées à Rotte - le Chêne, en dents creuses. A noter que l'on comptabilise en 2013, environ 26 foyers à Rotte et une vingtaine au Chêne. Il s'agit d'un ensemble urbain bien constitué, dans lequel une vingtaine de constructions a été réalisée depuis 1990.

A.4. LE PARC VACANT

65. LES LOGEMENTS VACANTS EN ZONE URBAINE (UAa, UAb et UB) ET EN ZONE NATURELLE DE TAILLE ET CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (Ahc) - SITUATION 2013 (identification en commission communale)

Bourg de Dhuizon



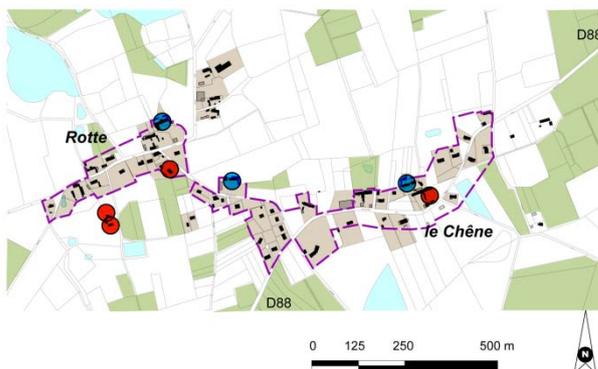
Ce parc est pris en compte dans le projet, à travers le calcul de la variation du parc secondaire et du parc vacant.

Le parc vacant représente 7,8 % du parc en 2008 (55 logements). Il est en augmentation. 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.

Dans le bourg, 31 logements vacants sont identifiés. Parmi eux, 9 sont proposés à la location, dont 4 appartiennent à un organisme HLM. 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.

Rotte - Le Chêne



Dans l'ensemble, ce parc évolue régulièrement. La vacance est conjoncturelle. Des vacances se résorbent lorsque d'autres surviennent. Il n'y a pas d'îlots insalubres nécessitant une intervention publique plus spécifique. Ponctuellement, deux cas d'insalubrité sont identifiés au sud de Rotte, dans l'espace rural (hors secteur Ahc).

3.2.1. L'exposé des motifs de la délimitation des zones

B. Le zonage et les objectifs économiques

B.1. LES OBJECTIFS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ACTIVITE EN CENTRE-BOURG

La commune dispose de commerces et services de proximité de base, essentiels pour la population, notamment un équipement alimentaire de base complet, des médecins, une pharmacie, une banque. Le centre-bourg est le pôle de l'activité commerciale. La zone de chalandise est locale. L'équipement commercial bénéficie de la traversée du bourg par des départementales qui permettent les liaisons entre les bourgs de la frange ouest de la Sologne.

La vocation commerciale du centre sous la forme de petits commerces de détail, est à protéger. Le maintien des secteurs urbains à vocation généraliste (habitat, équipements, activités de proximité) est nécessaire dans ce contexte.

ZONE D'ACTIVITE DU MAUPAS ET PARC D'ACTIVITE DES SUBLENNES

La zone d'activité du Maupas 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.

La commune de Dhuizon est un pôle d'emplois en secteur rural. Afin de conforter cette vocation, l'objectif de poursuivre l'accueil de petites entreprises a été retenu, en création ou transfert d'activités présentes dans le bourg, le cas échéant par repositionnement des industries. Le Plan Local d'Urbanisme reprend donc le principe d'une extension au sud de l'actuelle zone, conformément à ce qui avait été défini par le POS de 1994.

Le parc d'activité des Sublennes comprend un bâtiment vacant, acquis par la Communauté de communes de la Sologne des Etangs, le cas échéant pour développer une activité complémentaire avec le projet touristique sur le site des Veillas, situé à proximité. Il s'agit d'une zone d'activité de fait, achevée et qui n'a pas vocation à se développer.

TOURISME

La vocation touristique de la Sologne est forte. La région est attractive par sa situation à proximité de l'Île-de-France et sa desserte autoroutière. Elle est un lieu de villégiature mais également d'activités sportives (vélo, ..) et de contact avec la nature (chasse, promenade, ...).

La commune possède une forte capacité d'accueil en gîtes touristiques. Il existe 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. L'ensemble de ces activités est à conforter.

Un projet de pôle touristique est en cours aux Veillas, au nord du territoire communal, sur environ 16 ha. Il repose notamment 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.

Il est porté par le groupe Pierre et Vacances. Il a été précédemment la cause d'une révision simplifiée du POS, en 2005. Par la suite, des recours ont été engagés contre le permis de construire. Ils ont été rejetés en dernier ressort par le Conseil d'Etat.

Il s'agit d'un projet très structurant pour la commune, pour sa fréquentation et ses commerces, représentant 50 emplois potentiels. Un préprogramme a été validé en 2008 :

- un centre aquatique, 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 3 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).

Le PADD affiche clairement la volonté communale de permettre sa réalisation.



AGRICULTURE

La surface agricole représente environ 20 % du territoire communal. Les exploitations sont orientées sur les grandes cultures, notamment les céréales. 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.

La vitalité de ce secteur d'activité est relativement faible. Néanmoins, la baisse du nombre des exploitations s'est amortie ces dernières années et des reprises peuvent être envisagées. Un questionnaire adressé aux agriculteurs a par ailleurs permis de détecter des projets de nouveaux bâtiments 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.

Aussi, il est nécessaire de favoriser à l'occasion de la présente révision du POS, la préservation des exploitations existantes et la réalisation des projets détectés.

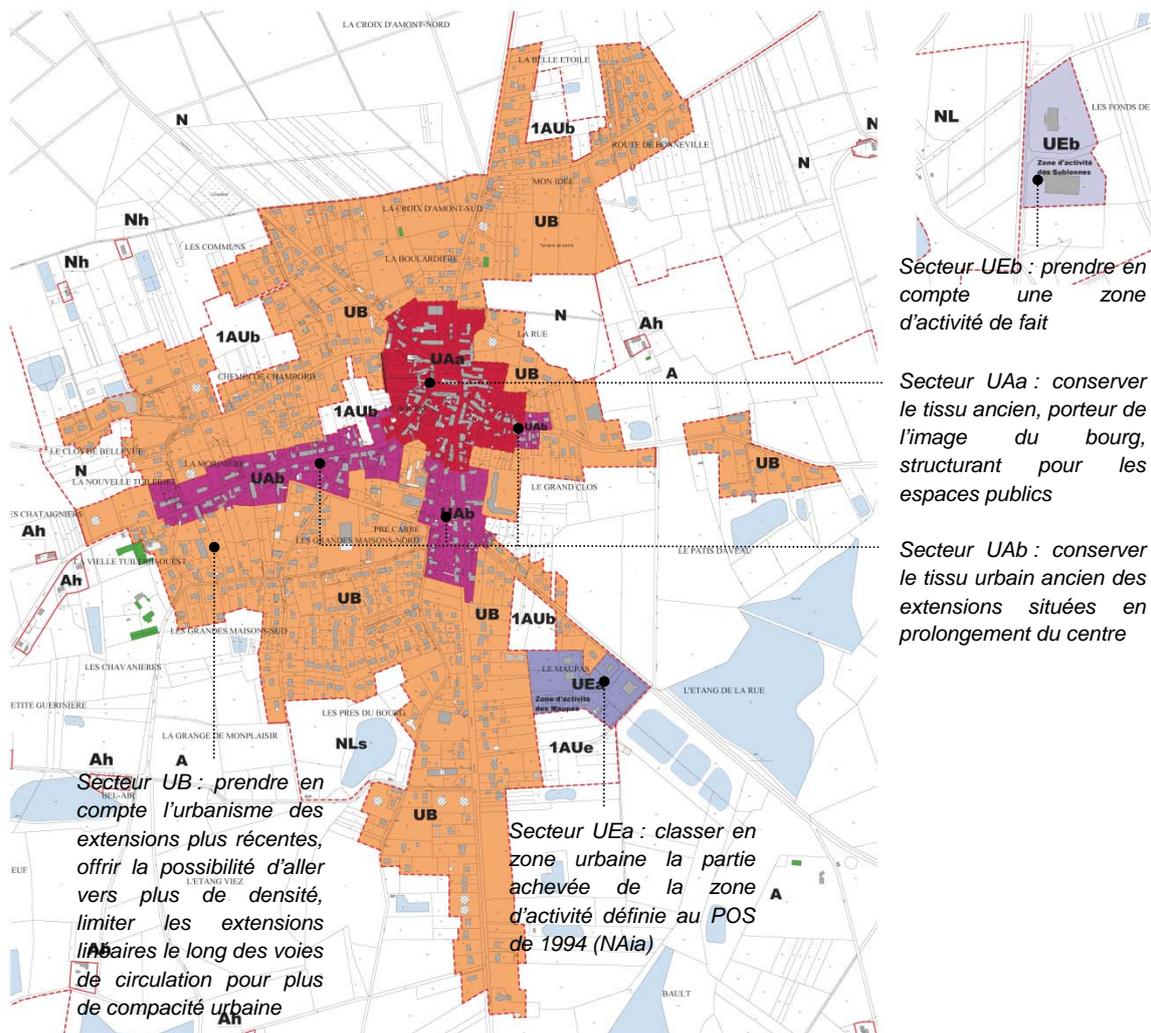
3.2.1. L'exposé des motifs de la délimitation des zones

C. La vocation et les surfaces des différentes zones

C.1. LES ZONES URBAINES

UAa : centre ancien dense du bourg / **UAb** : quartier se rapprochant de la forme urbaine centrale
UB : extension à dominante résidentielle, composée de bâtiments anciens et récents
UEa : zone d'activité du Maupas / **UEb** : Zone d'activité des Sublennes

66. LES ZONES URBAINES DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Zones urbaines (U)	Surfaces PLU	Correspondance POS 2005 (surface recalculée sur plan numérisé)	Bilan
UAa	7,43 ha (0,17 %)	7,38 ha (UAa)	+ 0,05 ha
UAb	8,77 ha (0,20 %)	8,47 ha (UAb)	+ 0,30 ha
UB	88,32 ha (2,04 %)	121,00 ha (UB)	- 32,68 ha
UEa	2,75 ha (0,06 %)	5,03 ha (NAia)	- 2,28 ha
UEb	4,08 ha (0,10 %)	- (en NCb)	+ 4,08 ha
TOTAL	111,35 ha (2,57 %)		

Zone UA (UAa et UAb) - La zone UA correspond au centre ancien du bourg, affecté essentiellement à l'habitation et aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément. Il s'agit d'une zone bâtie patrimoniale dense. Elle est conservée à l'occasion de la présente révision du PLU, pour préserver le centre dans sa forme urbaine (notamment conserver les alignements) et dans la diversité de ses fonctions.

La distinction entre les deux secteurs UAa et UAb est conservée, pour tenir compte d'une forme urbaine un peu plus diversifiée et moins continue en secteur UAb, situé en extension du centre. Le règlement d'urbanisme est adapté concernant les implantations par rapport aux voies et emprises publiques, pour plus de souplesse sur les alignements, et les caractéristiques des clôtures, pour plus de diversité.

L'ajustement de zonage principal à l'occasion de la présente révision est l'intégration au secteur UAb de maisons d'habitations anciennes situées le long de la rue de Villeny, à l'est du secteur UAa, d'intérêt architectural et en partie à l'alignement.

Zone UB - La zone UB est la zone d'extension du bourg, composée de bâtiments anciens et récents. Elle présente une densité moyenne. Elle comprend des équipements. Elle peut accueillir des activités commerciales, artisanales et de services complémentaires par rapport à l'habitat.

Par rapport au POS, la zone UB évolue principalement pour intégrer :

- les zones à urbaniser qui se sont concrétisées, soit les opérations situées aux Grandes Maisons-Sud ;
- une bande de terrain située en zone agricole au POS, pour ménager un retrait des constructions entre la zone UB et la zone d'activité des Maupas, constituée de fonds de jardins. Pour conserver le principe d'éloignement des constructions par rapport à la zone d'activité, un périmètre inconstructible est créé (sauf abris de jardins) ;
- des parcelles bâties, ponctuellement (logements HLM lieu-dit Mon Idée, habitations aux Communs, ainsi que le long de la rue de Chambord et de Villeny, au Pâtis Daveau).

Dans le bourg, elle est réduite pour limiter les étirements urbains et adapter le potentiel constructible aux besoins de la construction à horizon 10 ans :

- au nord de la rue de la Seigneurie et près du cimetière, par reclassement en zone N ;
- le long de la route de Blois (dont exploitation de l'horticulteur), par reclassement en zone A ;
- au sud du bourg, après l'aire de loisirs, le long d'un chemin non viabilisé, par reclassement en zone A ;
- le long de la route de Montrieux, pour reclassement dans une zone d'urbanisation future (1AUb) ou restitution à la zone agricole au Grand Clos ;
- le long de la route de Bonneville, pour éviter des développements en second rideau, sur une grande profondeur, par reclassement en zone N.

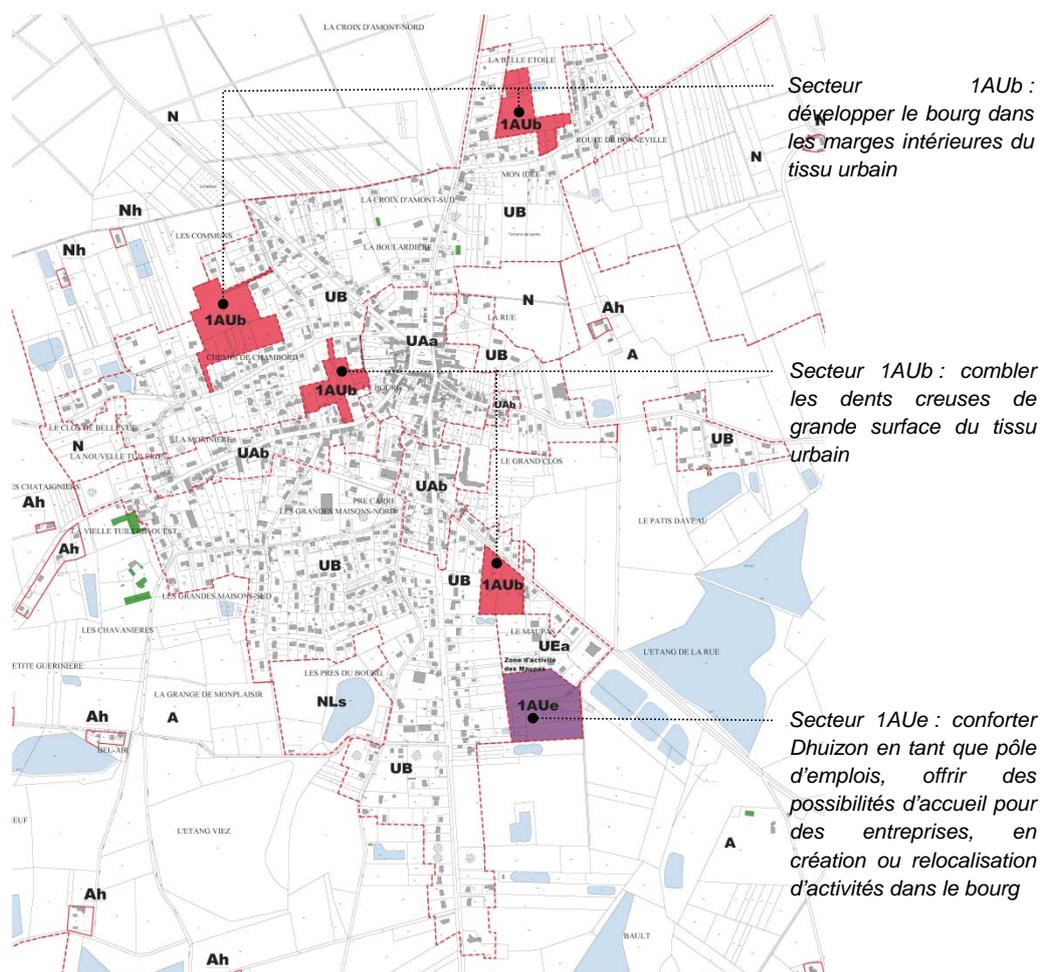
Les villages et hameaux de Rotte - le Chêne, la Vallée des Ouches et le Pâtis des Bouleaux, étaient classés en zone UB par le POS 2005. Ils sont reclassés en secteurs Ah et Ahc. La surface correspondante est de 31,67 ha.

C.2. LES ZONES A URBANISER

1AUb : opération d'ensemble à vocation dominante d'habitat

1AUe : extension de la zone d'activité du Maupas

70. LES ZONES A URBANISER DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Zones à urbaniser (AU)	Surfaces PLU	Correspondance POS 2005 (surface recalculée sur plan numérisé)	Bilan
1AUb	6,32 ha (0,15 %)	23,21 ha (NA)	- 16,89 ha
1AUe	2,43 ha (0,05 %)	5,03 ha (NAia)	- 2,60 ha
TOTAL	8,75 ha (0,20 %)		

Zone Habitat	Superficie	Nombre de logements	Densité
Zone 1AUb			
Le chemin de Chambord - les Communs	2,57 ha	33	13 logts/ha
Le chemin de Chambord - Centre	1,16 ha	14	12 logts/ha
Mon Idée	1,46 ha	15	10 logts/ha
Le Maupas	1,13 ha	13	11,5 logts/ha

Secteur 1AUb - Il s'agit du secteur destiné à accueillir les développements urbains dans le bourg, de façon prioritaire. Il est constitué de secteurs précédemment classés :

- en zone NA du POS, sur 5,29 ha. Il s'agit de secteurs en dents creues et dans les marges intérieures du bourg lieux-dits les Communs et Mon Idée. Lieu-dit les Communs, la limite avec la zone urbaine représente 615 mètres linéaires et la limite avec la zone N représente 130 mètres linéaires. Lieu-dit Mon Idée, la limite avec la zone urbaine représente 450 mètres linéaires et la limite avec la zone A représente 240 mètres linéaires ;
- en zone UB du POS, sur 1,03 ha. Il s'agit notamment de terrains qui permettent des accroches sur les voiries périphériques (route de Blois, Mon Idée, le Maupas).

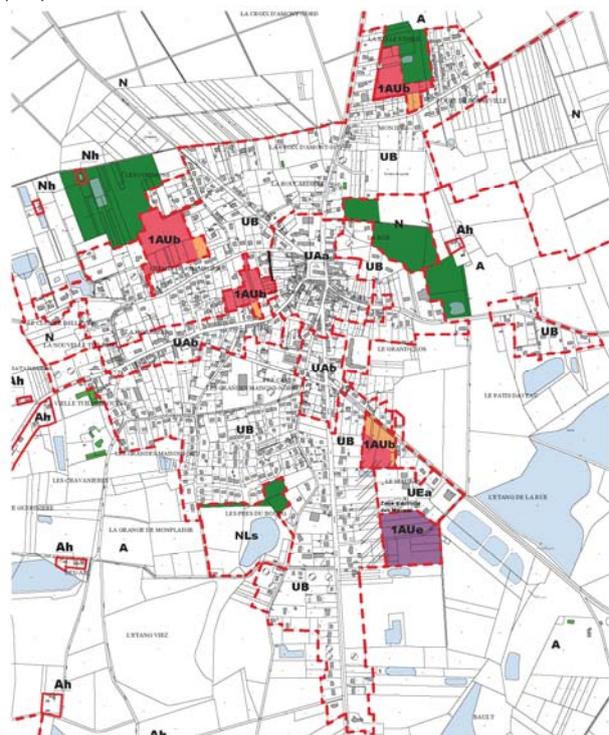
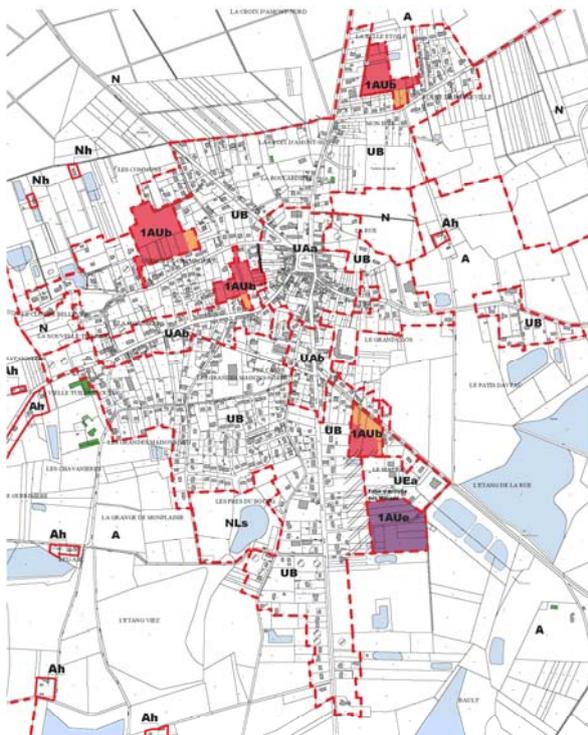
Les secteurs retenus confortent le bourg. Il n'y a pas de bâtiments agricoles dans leur environnement. Les autres secteurs NA du POS qui ont été urbanisés, ou sont en cours d'urbanisation, sont reclassés en zone urbaine UB (les Grandes Maisons-Sud).

Secteur 1AUe - Le Plan Local d'Urbanisme reprend le principe d'une extension au sud de l'actuelle zone, conformément à ce qui avait été défini par le POS de 1994. Le contour est ajusté à la marge, sur 0,22 ha, de façon à caler la limite de zone 1AUe sur la parcelle n°105, la plus importante en surface.

71. LA CONSOMMATION FONCIERE PAR RAPPORT AU POS

MAINTIEN EN ZONE A URBANISER

RECLASSEMENT D'UNE ZONE A URBANISER DU POS (NA) EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE DU PLU



■ maintien en zone à urbaniser à dominante habitat (1AUb)	■ reclassement d'une zone urbaine (UB) en zone à urbaniser (1AUb)
■ maintien en zone à urbaniser pour la zone d'activité (1AUe)	■ reclassement d'une zone à urbaniser du POS (NA) en zone agricole (A) ou naturelle (N)

Le projet de PLU restitue 12,24 ha aux zones naturelles ou agricoles par rapport au POS, principalement en trois secteurs :

- nord : retrait par rapport à la présence d'une zone humide ;
- nord-ouest : retrait de terres agricoles et de boisements ;
- est : retrait de terres agricoles et de boisements.

C.3. LES ZONES AGRICOLES

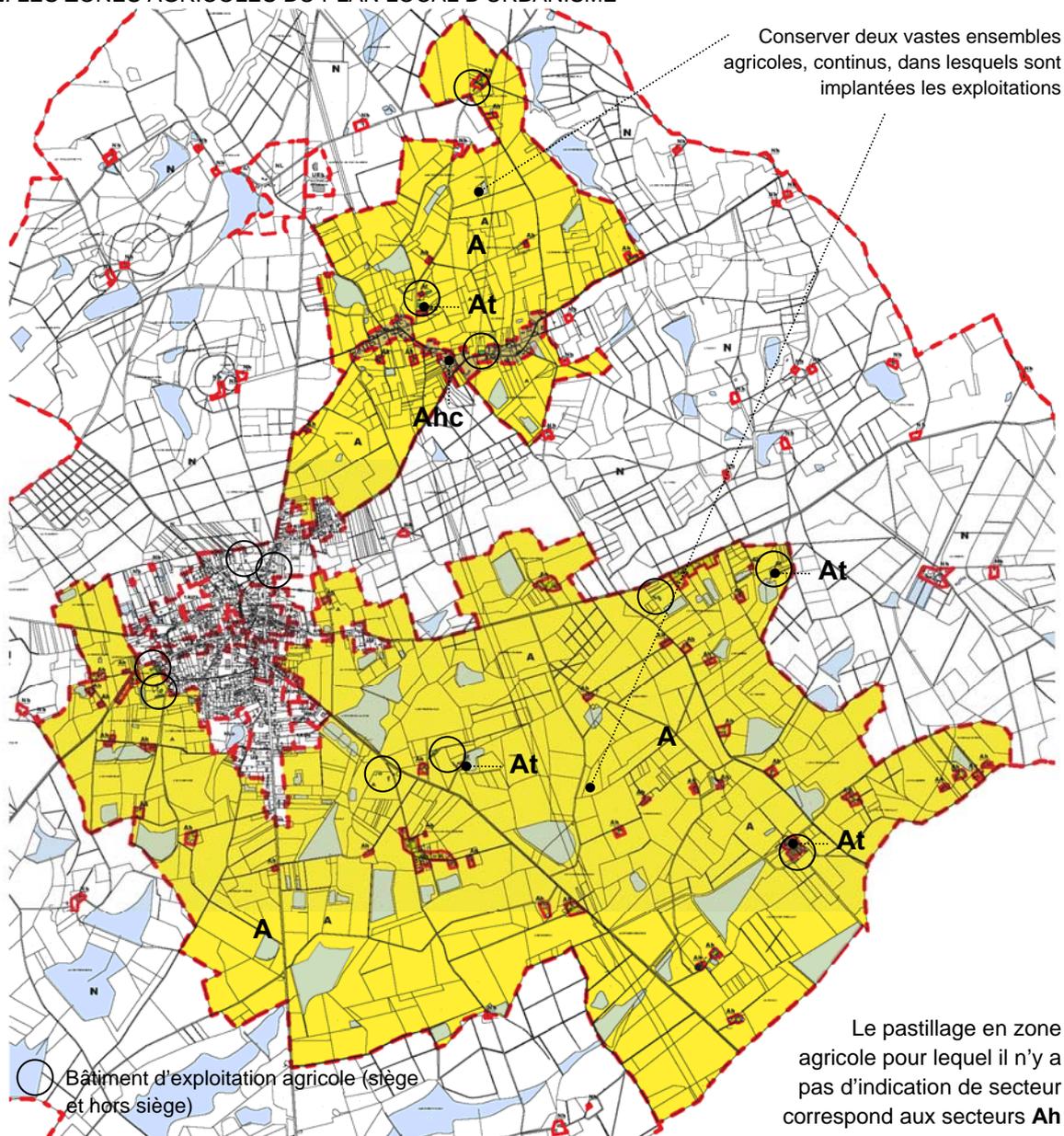
A : protection de l'activité agricole

Ah : des constructions situées dans l'espace agricole sont présentes et à maintenir

Ahc : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

At : activités agritouristiques accessoires à l'activité agricole

72. LES ZONES AGRICOLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Zones agricoles (A)	Surfaces PLU	Correspondance POS 2005 (surface recalculée sur plan numérisé)	Bilan
A	1 476,23 ha (34,06 %)	1 466,50 ha (NCa)	+ 9,73 ha
Ah	17,00 ha (0,39 %)	-	+ 17,00 ha
Ahc	13,81 ha (0,32 %)	-	+ 13,81 ha
At	1,16 ha (0,03 %)	-	+ 1,16 ha
TOTAL	1 508,20 ha (34,80 %)		

Zone A - La zone A comprend les terres agricoles, que l'on retrouve sur la commune en deux grands ensembles, à l'intérieur du massif boisé. L'activité connaît une certaine déprise, néanmoins les terres sont à préserver.

En 2011, on recense 10 exploitations agricoles sur la commune. La surface agricole utilisée représente environ 20 % du territoire communal. La surface en jachère est importante. Les exploitations sont orientées sur les grandes cultures, notamment les céréales. 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 rapport au POS, la zone agricole évolue principalement pour :

- soustraire des terres au bénéfice de la zone naturelle, au nord-ouest du bourg lieu-dit le Clos de Belleville, au nord du bourg au-delà de la rue de la Seigneurie, et autour du terrain de sports à l'est, sur des terrains majoritairement non agricoles ;
- soustraire des terres au bénéfice de la zone urbaine, à un endroit où la zone NCa avait été artificiellement prolongée en couloir pour créer un espace tampon entre habitat et activité. Il s'agit en fait de fonds de jardins, reclassés en zone urbaine mais inconstructibles, sauf abris de jardins ;
- intégrer des terres agricoles au sud et à l'est du bourg, sur des terrains cultivés (dont terrain de l'horticulteur route de Blois), précédemment en zone urbaine du POS ;
- intégrer des terres agricoles à l'est du Pâtis des Bouleaux et au nord dans le secteur de l'Étang de la Folie, s'agissant de secteurs cultivés et où des bâtiments d'exploitation agricole sont présents, précédemment en zone NCb du POS ;
- restituer à la zone agricole des terrains en périphérie du village de Rotte - le Chêne, le reclassement du village en Ahc, précédemment UB, s'accompagnant d'un fort resserrement de la limite constructible.

Secteur Ah - La présence d'écarts habités, non liés à l'agriculture, et disséminés dans le territoire classé en zone agricole, conduit la commune à identifier des secteurs Ah où les réhabilitations et extensions limitées seront autorisées.

Environ 50 hameaux et écarts sont identifiés. Ils étaient précédemment classés en secteur NCa dans la plupart des cas. Beaucoup comportent quelques constructions, en nombre très limité, parfois une seule. Cette disposition favorisera la conservation d'un patrimoine bâti caractéristique du milieu rural.

Lorsque les surfaces des parcelles sont importantes, il a été retenu une limite de secteur approximativement de 10 m en périphérie du bâti existant, suffisante pour permettre des extensions ou des constructions d'annexes, mais permettant de limiter les rapprochés avec les terrains cultivés et de ne pas accroître le mitage de l'espace rural.

Les hameaux de la Vallée des Ouches et du Pâtis des Bouleaux sont concernés par ce classement en secteur Ah. Ils étaient classés en zone UB avec le POS. La présente révision tient compte de leur faible vocation urbaine, de sols de faible aptitude à l'assainissement individuel (la Vallée des Ouches notamment), ou de la nécessité de ne pas multiplier les accès en secteur agricole le long de la D18 (le Pâtis des Bouleaux).

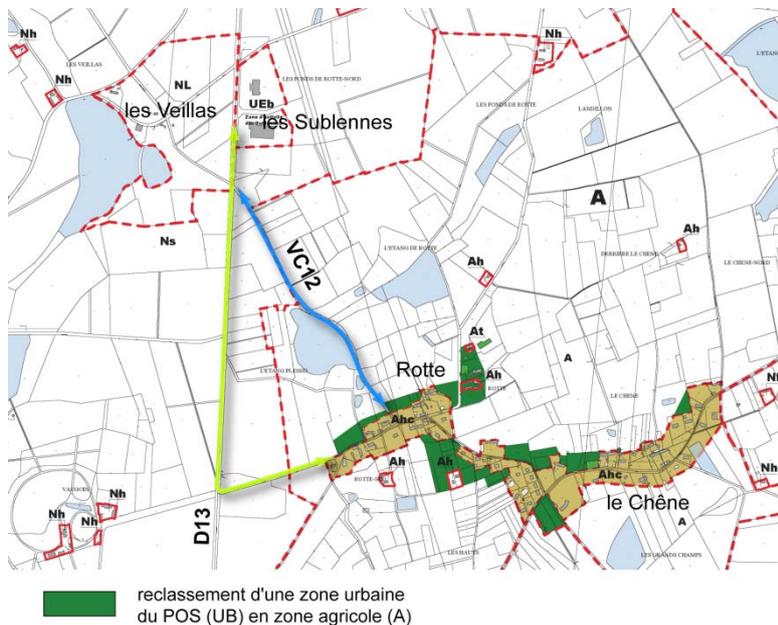
A l'ouest du bourg, le long de la route de Blois, deux habitations précédemment en zone urbaine mais séparées du bourg par les terrains de l'horticulteur et situées dans un virage, sont reclassées en secteur Ah. Elles n'appartiennent pas physiquement à l'enveloppe urbaine du bourg.

Secteur Ahc - Le village de Rotte - le Chêne est identifié en tant que secteur de taille et capacité d'accueil limitées, où quelques constructions complémentaires peuvent être autorisées. Ce village connaît un dynamisme intéressant, favorisé par une situation proche de la D13 en direction de la Ferté-Saint-Cyr et Beaugency. En 2013, on comptabilise environ 26 foyers à Rotte et une vingtaine au Chêne. Il s'agit d'un ensemble urbain bien constitué, dans lequel une vingtaine de constructions a été réalisée depuis 1990. Le lotissement est désormais complet.

Le village présente l'intérêt d'être proche du site des Veillas ou un potentiel de 50 emplois est identifié. Il est également proche du parc d'activité des Sublennes. Par la D13, le village est à moins d'1,5 km de ces sites. Par le chemin communal n°12, il est à moins d'1 km. Aussi, il est apparu nécessaire de conserver la possibilité de construire, notamment dans la perspective d'accueillir de nouveaux ménages d'actifs, employés aux Veillas ou aux Sublennes.

Des dents creuses pourront être ponctuellement bâties, sans conduire à un renforcement important de l'urbanisation. Environ 7 nouvelles constructions sont envisageables, en dents creuses. Par rapport au POS, le périmètre est revu sur les marges pour resserrer l'urbanisation autour de l'ensemble urbain existant, éliminer les étirements et les surépaisseurs. En complément, 5 logements vacants en Ahc et 2 en Ah à proximité, représentent un potentiel pour l'accueil de nouvelles populations.

73. L'ACCESSIBILITE AUX VEILLAS ET AUX SUBLENNES / RECLASSEMENT D'UNE PARTIE DE LA ZONE URBAINE DU POS EN ZONE AGRICOLE DU PLU : SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES



L'accès aux sites des Veillas et des Sublennes est possible depuis Rotte par la D13 ou le VC12 (chemin rural, pour une utilisation piétonne ou cycliste).

La surface restituée à la zone agricole est de 6,70 ha. Les limites du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, enserrant le tissu urbain existant.

Secteur At - Le secteur At est défini pour permettre ponctuellement des activités agritouristiques accessoires à l'activité agricole (gîtes, chambres d'hôtes, ...). Quatre secteurs comprenant des bâtiments avec du potentiel sont concernés : Rotte (un PC a déjà été déposé mais il est caduc, le bâti concerné est d'intérêt patrimonial), le Grand Theillay (pas d'élevage), Ardon (pas d'élevage, bâtiment ancien réhabilité en salle festive), à l'est du Pâtis des Bouleaux (pas d'élevage).

C.4. LES ZONES NATURELLES

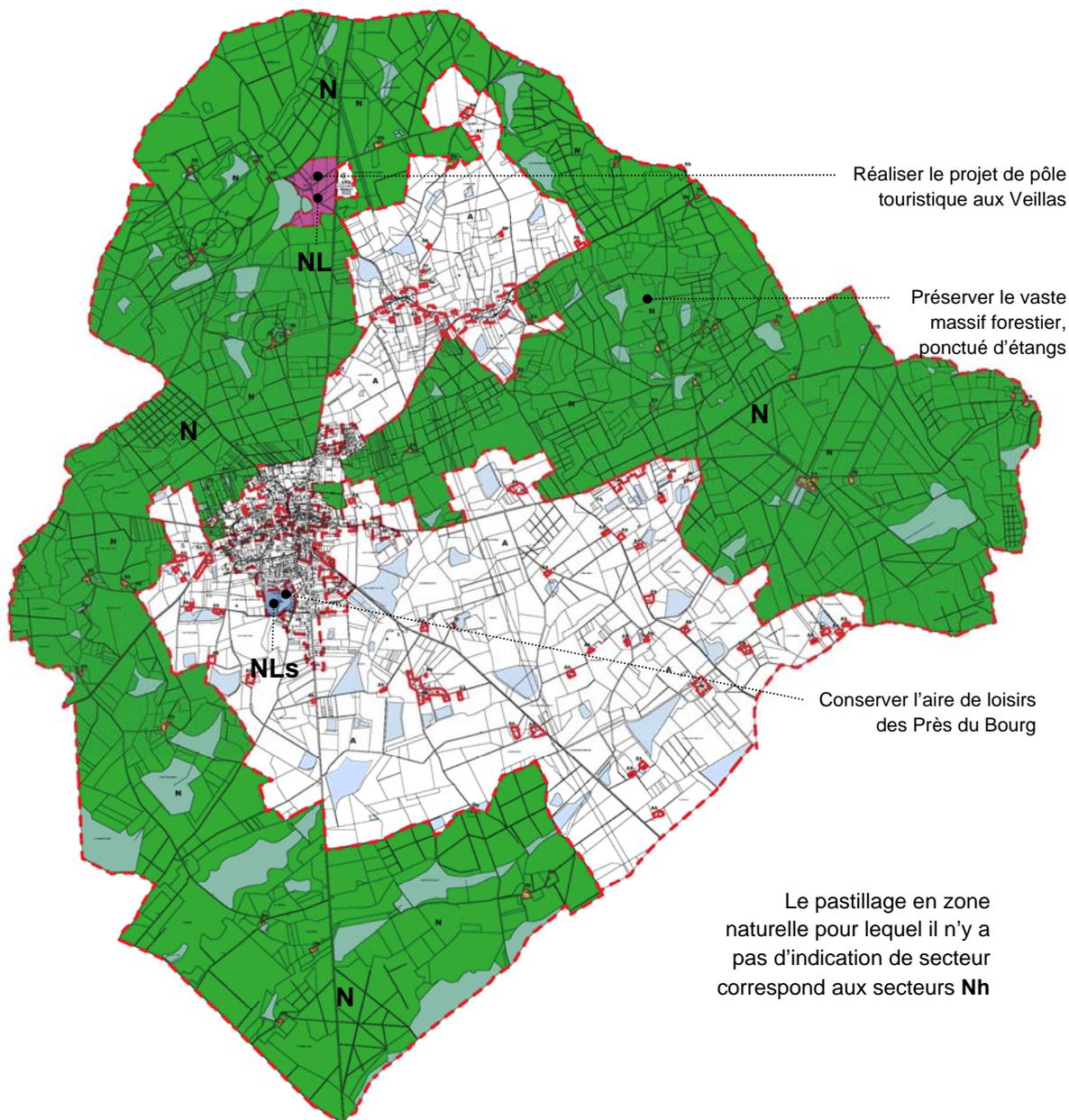
N : protection des espaces naturels

Nh : des constructions situées dans l'espace naturel sont présentes et à maintenir

NL : hébergements touristiques et activités de loisirs et touristiques, sur le site des Veillas

NLs : équipements de sports et de loisirs, sur l'aire de loisirs des Prés du Bourg

74. LES ZONES NATURELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Zones naturelles (N)	Surfaces PLU	Correspondance POS 2005 (surface recalculée sur plan numérisé)	Bilan
N	2 673,95 ha (61,70 %)	2 063,25 ha (NCb) 617,91 ha (ND)	- 7,21 ha
Nh	10,06 ha (0,23 %)	-	+ 10,06 ha
NL	16,54 ha (0,38 %)	21,25 ha (NDL)	+ 0,44 ha
NLs	5,15 ha (0,12 %)		
TOTAL	2 705,70 ha (62,43 %)		

Zone N - La zone N permet de prendre en compte l'intérêt écologique et paysager de la forêt solonchale. Le massif sera préservé.

Par rapport au POS, la zone évolue principalement pour refondre les zones ND et NCb (domaine sylvicole et terres aptes à la sylviculture dans le cadre du POS), en un seul ensemble.

Dans le détail des ajustements sont apportés, notamment pour prendre en compte :

- le resserrement du zonage urbain en périphérie du bourg, destiné à limiter les étirements urbains et à adapter le potentiel constructible aux besoins de la construction à horizon 10 ans, ce qui conduit à étendre ponctuellement la zone N ;
- le classement du parc d'activité des Sublennes en secteur UEb, précédemment NCb ;
- le reclassement en zone A de terres agricoles au nord, dans le secteur de l'Etang de la Folie, s'agissant de secteurs cultivés et où des bâtiments d'exploitation agricole sont présents

Secteur Nh - La présence d'écarts habités et disséminés dans le territoire classé en zone naturelle, conduit la commune à identifier des secteurs Nh où les réhabilitations et extensions limitées seront autorisées.

Environ 45 hameaux et écarts sont identifiés. Ils étaient précédemment classés en zone ND ou en secteur NCb. Cette disposition favorisera la conservation d'un patrimoine bâti caractéristique du milieu rural.

Lorsque les surfaces des parcelles sont importantes, il a été retenu une limite de secteur approximativement de 10 m en périphérie du bâti existant, suffisante pour permettre des extensions ou des constructions d'annexes, mais permettant de limiter les rapprochés avec les terrains naturels ou cultivés, et de ne pas accroître le mitage de l'espace rural.

Secteur NL - Le secteur NL est conservé du POS. Il s'agit d'un site destiné à l'hébergement touristique et aux activités de loisirs et touristiques, lieu-dit les Veillas, pour lequel la révision simplifiée n°1 du POS a été réalisée en 2005.

Le projet est porté par le groupe Pierre et Vacances. Le permis a été accordé. Le préprogramme validé en 2008 prévoit :

- un centre aquatique, 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).

Secteur NLs - Le secteur NLs est conservé du POS. Il s'agit de l'aire de loisirs au Sud du bourg, lieu-dit les Prés du Bourg, précédemment classée ND (même classement que le site des Veillas dans le POS). Il comprend l'étang, les courts de tennis et un bâtiment occupé par une association. La création du secteur NLs permet de la distinguer du site des Veillas, qui est à vocation touristique.

3.2.2. L'exposé des motifs du règlement

A. Le règlement en zone urbaine et la prise en compte des objectifs généraux de l'urbanisme

UAa : centre ancien dense du bourg

UAb : quartier se rapprochant de la forme urbaine centrale

UB : extension à dominante résidentielle, composée de bâtiments anciens et récents

Objectifs	Réglementation
Articles 1 et 2 (occupations et utilisations du sol) Diversité des fonctions urbaines Maîtrise des déplacements	<p>Le règlement préserve la diversité des fonctions urbaines en limitant les interdictions d'occupation et d'utilisation du sol aux activités et occupations présentant des risques ou nuisances potentielles (industrie, exploitation agricole, artisanat relevant du régime des installations classées), ou des désagréments pour le paysage urbain traditionnel (entrepôts industriels et logistiques, campings, ...).</p> <p>Les constructions à usage de commerce sont autorisées sous conditions et en limitant leur surface de plancher à 500 m². Le tissu urbain est inadapté pour l'accueil de grandes surfaces commerciales et des stationnements associés. Il faut avant tout favoriser les opérations d'habitat dans ces zones et conforter l'équipement commercial existant.</p> <p>La mixité des fonctions contribue à limiter les déplacements, en rapprochant lieux d'habitat, de travail et de consommation.</p>
Article 3 (desserte par les voies) Maîtrise des déplacements	<p>Le règlement vise dans son ensemble à assurer la sécurité des déplacements et à adapter les profils de voie aux usages, notamment pour limiter les surconsommations foncières.</p> <p>Pour les voies en impasse, il est exigé une aire de présentation des conteneurs à l'intersection entre l'impasse et la voie d'accès, pour limiter le trafic des véhicules de collecte.</p>
Article 4 (desserte par les réseaux) Préservation de l'environnement	<p>Sauf impossibilité technique, les projets doivent se raccorder en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication, pour valoriser le tissu urbain.</p> <p>Le raccordement aux dispositifs d'assainissement collectif ou individuel devra être réalisé en système séparatif (eaux usées - eaux pluviales) à l'intérieur de la propriété, afin d'anticiper sur la réalisation à terme d'un assainissement collectif séparatif sur la totalité du bourg. Le règlement définit par ailleurs les conditions d'évacuation des eaux usées.</p> <p>Pour limiter les rejets vers le réseau public ou les exutoires, le règlement est complété pour favoriser la mise en œuvre de dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur la parcelle.</p>
Article 5 (superficie minimale des terrains) Utilisation économe et maîtrisée de l'espace Mixité sociale dans l'habitat	<p>Non réglementé.</p> <p>En zone UB, la taille minimale de surface indiquée dans le POS est supprimée pour favoriser l'économie d'espace et la mixité sociale, en offrant la possibilité au plus grand nombre d'acquérir du terrain à bâtir, quelle que soit la surface.</p>

<p>Articles 6, 7 et 8 (implantation des constructions) Utilisation économe et maîtrisée de l'espace Sauvegarde du patrimoine bâti Economie d'énergie et préservation de l'environnement</p>	<p>Zone UAa</p> <p>Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ont été revues pour prendre en compte les caractéristiques spécifiques du tissu bâti ancien du bourg. La zone UAa favorise les implantations à l'alignement, ce qui aura pour effet de préserver l'ambiance urbaine traditionnelle et de limiter la consommation de l'espace. Une souplesse est apportée, lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées en décrochement, sous réserve d'alignement sur l'une ou l'autre des constructions et de création d'un mur plein visant à harmoniser les perspectives de rue.</p> <p>Zone UAb</p> <p>Par rapport aux voies et emprises publiques, une réglementation proche est définie pour le secteur UAb, avec la possibilité complémentaire d'un recul limité à 5 m maximum, et non plus minimum comme dans le POS, pour préserver l'ambiance urbaine, et la possibilité d'autres typologies de clôtures, plus diversifiées.</p> <p>Zones UAa - UAb</p> <p>Par rapport aux limites séparatives, la continuité du bâti est recherchée en imposant une implantation sur au moins une limite séparative latérale.</p> <p>Zone UB</p> <p>Par rapport à la zone UAb, la réglementation en zone UB est assouplie, avec la possibilité d'un recul limité à 7 m maximum par rapport aux voies et emprises publiques, pour préserver l'ambiance urbaine, et sans typologies de clôtures imposées (secteur composite ancien et pavillonnaire). L'implantation en limite séparative est possible, sans être imposée, compte tenu de la diversité préalable des implantations dans ce tissu.</p> <p>Zones UAa - UAb - UB</p> <p>Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont complétées pour permettre l'isolation par l'extérieur des bâtiments implantés à l'alignement des voies, sous conditions (règlement de voirie et respect de la réglementation sur l'accessibilité).</p> <p>Il n'est pas fixé de règle de distance sur une même propriété, pour favoriser la densité.</p>
<p>Article 9 (emprise au sol) Utilisation économe et maîtrisée de l'espace</p>	<p>Les différentes zones n'ont pas d'emprise au sol imposée. Toutes les tailles de parcelles pourront être valorisées, ce qui permettra d'économiser l'espace.</p>
<p>Article 10 (hauteur) Sauvegarde du patrimoine bâti Utilisation économe et maîtrisée de l'espace</p>	<p>Les hauteurs des constructions à usage d'habitation et d'activité sont limitées à 6 m à l'égout du toit, conformément aux typologies urbaines existantes (maison de bourg, maison rurale, pavillon), pour préserver l'urbanisme traditionnel. Pour tenir compte de l'existant, des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes.</p>

<p>Article 11 (aspect extérieur) Sauvegarde du patrimoine bâti Préservation de l'environnement</p>	<p>Les règlements entre les zones sont globalement alignés. Il subsiste des points particuliers sur les clôtures, plus ou moins minérales selon les zones, pour tenir compte des ambiances urbaines.</p> <p>Des interdictions du règlement de POS sont supprimées, notamment pour plus de souplesse par rapport aux expositions, de façon à favoriser le bâti bioclimatique (plus d'obligation d'harmonisation du faîtage principal avec le faîtage des constructions voisines). Les toitures plates sont explicitement autorisées, pour permettre des dispositifs de type toit végétalisé, et à l'architecture contemporaine de se développer. Les pentes ne sont pas réglementées pour les toits accueillant des panneaux captant l'énergie solaire.</p> <p>Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.</p> <p>Différents cas où les pentes des toits ne sont pas imposées sont précisés, pour ne pas apporter de contraintes excessives pour les bâtiments à usage professionnel, les vérandas et les annexes.</p> <p>Les matériaux de toiture et divers éléments de détail sont réglementés pour respect de l'architecture traditionnelle (matériaux de couverture, débord de toiture maximum, proportion des lucarnes, houteaux, ...).</p> <p>La réglementation sur les clôtures permet d'harmoniser les pratiques, notamment sur les hauteurs, ce qui est important pour la qualité de l'ambiance de la rue. Plus ou moins de souplesse est apportée, selon l'ambiance minérale des quartiers.</p>
<p>Article 12 (stationnement) Gestion sur la parcelle Préservation de l'environnement</p>	<p>Pour la qualité de l'eau et de l'environnement, toute aire de stationnement imperméabilisée de plus de 20 places doit être équipée d'un système de décantation, pour élimination des pollutions avant rejet des eaux de ruissellement en direction des exutoires.</p> <p>Il doit également être prévu des emplacements pour le stationnement des vélos, afin de favoriser l'essor d'une pratique douce du bourg.</p>
<p>Article 13 (espaces libres et plantations) Préservation de l'environnement</p>	<p>Pour valoriser l'espace public, les aires de stationnement publiques en surface de plus de 6 emplacements, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.</p> <p>Les haies en limite de propriété, lorsqu'il en existe, devront comporter au moins 65 % des plantations en essences régionales. La proportion d'environ 2/3 est retenue pour l'intégration au paysage rural et le respect de l'identité des sites, sans exclure des essences par nature.</p>
<p>Articles 14 (COS) et 15 (performances énergétiques)</p>	<p>Les articles sont non réglementés. La collectivité n'a pas identifié d'enjeux locaux liés à ces thèmes.</p>
<p>Article 16 (communications électroniques) Développement des communications</p>	<p>Les travaux sur les espaces collectifs des opérations d'aménagement devront prendre en compte les besoins en câblage futur des réseaux de communications électroniques, afin d'anticiper sur les besoins de demain.</p>

UEa : zone d'activité du Maupas / **UEb** : Zone d'activité des Sublennes

Objectifs	Réglementation
Articles 1 et 2 (occupations et utilisations du sol) Fonctions urbaines	<p>Il s'agit de deux zones spécialisées pour les activités, avec des implantations en place. Elles n'offrent plus de possibilités de nouvelles implantations.</p> <p>Les habitations liées aux activités doivent assurer la direction ou le gardiennage des activités, et elles seront obligatoirement intégrées au bâtiment d'activité, pour éviter les difficultés de gestion après arrêt des activités. La taille de la zone et la nature des activités ne justifient pas non plus la présence d'habitations isolées.</p>
Article 3 (desserte par les voies) Maîtrise des déplacements	<p>Le contenu a essentiellement pour objet de garantir la sécurité des déplacements pour tous les usagers de la zone (largeur de la voie, défense contre l'incendie, ...).</p>
Article 4 (desserte par les réseaux) Préservation de l'environnement	<p>Le raccordement aux dispositifs d'assainissement collectif ou individuel devra être réalisé en système séparatif (eaux usées - eaux pluviales) à l'intérieur de la propriété, afin d'anticiper sur la réalisation à terme d'un assainissement collectif séparatif sur la totalité du bourg. Le règlement définit par ailleurs les conditions d'évacuation des eaux usées.</p> <p>L'évacuation des eaux résiduaires d'origine industrielle peut être soumise à un prétraitement, afin de prévenir les risques pour l'environnement.</p> <p>Secteur UEb</p> <p>L'aménagement de la zone des Sublennes nécessite la création d'un bassin tampon, destiné à assurer le calibrage des eaux en provenance des surfaces imperméabilisées de la zone.</p>
Article 5 (superficie minimale des terrains)	<p>L'article n'est pas réglementé. La collectivité n'a pas identifié d'enjeux locaux liés à ce thème.</p>
Articles 6, 7 et 8 (implantation des constructions) Utilisation économe et maîtrisée de l'espace	<p>Secteur UEa</p> <p>Des implantations en retrait sont obligatoires uniquement par rapport aux voies et emprises publiques (5 m minimum). Les implantations sont permises en limite séparative et il n'y a pas de distance imposée entre deux constructions sur une même propriété, pour limiter la consommation foncière et permettre au bâti de s'étendre plus facilement.</p> <p>Secteur UEb</p> <p>Des implantations en retrait sont obligatoires par rapport aux voies et emprises publiques (10 m minimum) et par rapport aux limites séparatives, pour favoriser la conservation des bois en périphérie de zone, ce qui permettra l'intégration des constructions existantes.</p>
Article 9 (emprise au sol) Utilisation économe et maîtrisée de l'espace	<p>Secteur UEa</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la surface du terrain, pour préserver le caractère urbain spécifique d'une zone artisanale en milieu rural (densité limitée, intégration par des espaces verts).</p> <p>Secteur UEb</p> <p>L'emprise au sol des constructions est plus faible qu'en secteur UEa. Elle ne devra pas excéder 30 % de la surface du terrain, pour limiter les possibilités de développement et conserver les boisements en périphérie.</p>

<p>Article 10 (hauteur) Intégration dans le paysage rural</p>	<p>La hauteur est différenciée pour tenir compte de l'existant : 8 m en secteur UEa (bourg) et 10 m en secteur UEb (Sublennes).</p>
<p>Article 11 (aspect extérieur) Economie d'énergie</p>	<p>Le règlement est complété pour permettre explicitement l'architecture contemporaine et des techniques ou matériaux liés à des objectifs environnementaux, et l'utilisation d'énergies renouvelables. Les toitures plates sont autorisées.</p>
<p>Article 12 (stationnement) Préservation de l'environnement</p>	<p>Les aires de stationnement collectif seront traitées en revêtements perméables (matériaux poreux, revêtements alvéolaires, ...) pour limiter les ruissellements, favoriser l'infiltration des eaux de pluie en amont.</p> <p>Pour la qualité de l'eau et de l'environnement, toute aire de stationnement imperméabilisée de plus de 10 places doit être équipée d'un système de décantation, pour élimination des pollutions avant rejet des eaux de ruissellement en direction des exutoires.</p>
<p>Article 13 (espaces libres et plantations) Intégration dans le paysage rural</p>	<p>Pour valoriser l'espace public, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface affectée à ce stationnement.</p> <p>Les haies en limite de propriété, lorsqu'il en existe, devront comporter au moins 65 % des plantations en essences régionales. La proportion d'environ 2/3 est retenue pour l'intégration au paysage rural et le respect de l'identité des sites, sans exclure des essences par nature.</p>
<p>Articles 14 (COS) et 15 (performances énergétiques)</p>	<p>Les articles sont non réglementés. La collectivité n'a pas identifié d'enjeux locaux liés à ces thèmes.</p>
<p>Article 16 (communications électroniques) Développement des communications</p>	<p>Les travaux sur les espaces collectifs des opérations d'aménagement devront prendre en compte les besoins en câblage futur des réseaux de communications électroniques, afin d'anticiper sur les besoins de demain.</p>

3.2.2. L'exposé des motifs du règlement

B. Le règlement en zone à urbaniser et la prise en compte des objectifs généraux de l'urbanisme

1AUb : opération d'ensemble à vocation dominante d'habitat

Objectifs	Réglementation
Articles 1 et 2 (occupations et utilisations du sol) Diversité des fonctions urbaines	<p>Le règlement de la zone 1AUb reprend celui de la zone UB, qu'elle est destinée à intégrer au terme de son urbanisation. Cette urbanisation doit par ailleurs se réaliser dans le cadre d'une opération d'ensemble, à dominante d'habitat.</p> <p>Un seuil de réalisation de 0,5 ha est imposé pour garantir qu'une opération globale et cohérente soit engagée, avec un nombre significatif de constructions (sauf opération terminale de zone).</p>
Articles 3 (desserte par les voies), 4 (desserte par les réseaux) et 5 (superficie minimale des terrains)	Même règlement qu'en zone UB
Article 6 (implantation des constructions) Utilisation économe et maîtrisée de l'espace	Le règlement de PLU limite les retraits par rapport aux voies et emprises publiques, au maximum de 7 m, pour affirmer le caractère urbain des opérations, éviter la dissémination du bâti sur les parcelles et les faibles densités. Un retrait maximum de 4 m est autorisé dans des secteurs de plus forte densité identifiés par les Opérations d'Aménagement et de Programmation, notamment pour créer des espaces plus urbains, diversifier le tissu bâti et élever la moyenne des densités. Ces dispositions doivent contribuer à limiter la consommation foncière globale.
Articles 7 et 8 (implantation des constructions), 9 (emprise au sol), 10 (hauteur), 11 (aspect extérieur) et 12 (stationnement)	Même règlement qu'en zone UB
Article 13 (espaces libres et plantations) Préservation de l'environnement	Une surface perméable est à conserver sur au moins 40 % de la surface de chaque unité foncière de plus de 200 m ² non consommée par le bâti, de façon à préserver des espaces permettant l'infiltration sur place des eaux de pluie. La surface perméable prendra également en compte les toitures végétalisées, pour inciter à leur réalisation, et les accès en matériaux perméables.
Articles 14 (COS), 15 (performances énergétiques) et 16 (communications électroniques)	Même règlement qu'en zone UB

1AUe : extension de la zone d'activité des Maupas

Objectifs	Réglementation
Articles 1 et 2 (occupations et utilisations du sol) Fonctions urbaines	Les occupations et utilisations du sol doivent obligatoirement faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble et respecter les conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement et de programmation, pour la cohérence des aménagements et l'intégration dans le paysage. Les terrains seront maîtrisés par la collectivité.
Autres articles	Même règlement qu'en UEa

3.2.2. L'exposé des motifs du règlement

C. Le règlement en zone agricole et la prise en compte des objectifs généraux de l'urbanisme

A : protection de l'activité agricole

At : activités agritouristiques accessoires à l'activité agricole

Objectifs	Réglementation
<p>Articles 1 et 2 (occupations et utilisations du sol)</p> <p>Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des sites, des milieux et paysages naturels</p>	<p>Zone A</p> <p>Le règlement limite les occupations et utilisations du sol pour les besoins de l'activité agricole. Les habitations et les annexes sont conditionnées au respect de règles favorisant leur intégration, par rapport aux bâtiments agricoles dans le cas d'habitations, avec une distance maximale d'éloignement par rapport aux habitations dans le cas des annexes.</p> <p>Secteur At</p> <p>Le secteur At permet aux agriculteurs de développer accessoirement des activités touristiques valorisant le bâti existant, le cas échéant d'intérêt patrimonial, sous conditions. Une diversification des activités est ainsi permise ponctuellement, conforme à la vocation touristique de la Sologne, par la création de gîtes, chambres d'hôtes, ...).</p>
<p>Article 3 (desserte par les voies)</p> <p>Sécurité</p>	<p>Les dispositions concernent la création des accès, pour la sécurité de la circulation.</p>
<p>Article 4 (desserte par les réseaux)</p> <p>Environnement</p>	<p>Les dispositions concernent les conditions de raccordement aux réseaux, notamment pour anticiper sur la réalisation de futures sections du réseau collectif d'assainissement.</p>
<p>Article 5 (superficie minimale des terrains)</p>	<p>L'article est non réglementé. La collectivité n'a pas identifié d'enjeux locaux liés à ce thème</p>
<p>Articles 6, 7 et 8 (implantation des constructions)</p> <p>Sécurité</p> <p>Intégration dans le paysage rural</p>	<p>Un recul des implantations est obligatoire par rapport aux voies et emprises publiques (15 m minimum de l'axe des départementales et 10 m minimum de l'axe des autres voies), notamment pour prendre en compte la sécurité le long des voies de transit et limiter l'impact visuel des futures implantations agricoles.</p> <p>Les implantations doivent être en retrait des limites séparatives, pour éviter les mitoyennetés, qui peuvent poser des problèmes de voisinage et de sécurité dans le cas des bâtiments agricoles.</p>
<p>Article 9 (emprise au sol)</p>	<p>L'article n'est pas réglementé. La collectivité n'a pas identifié d'enjeux locaux liés à ce thème.</p>
<p>Article 10 (hauteur)</p> <p>Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières</p>	<p>La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 m (élévation possible à 2 niveaux par rapport au POS, qui ne prévoyait que 3,5 m à l'égout du toit). La hauteur n'est pas réglementée pour les autres constructions, pour répondre à tous les besoins de l'activité agricole.</p>
<p>Article 11 (aspect extérieur)</p> <p>Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des sites, des milieux et paysages naturels</p> <p>Energies renouvelables</p>	<p>Le règlement de l'aspect extérieur des habitations évolue de façon à permettre plus facilement l'emploi de techniques ou de matériaux liés à des objectifs environnementaux, dans le respect des sites (panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur, ...).</p> <p>Lorsqu'ils ne sont pas en bois ou béton banché, les matériaux des bâtiments agricoles seront de teinte sombre (noir, brun sombre, vert sombre, gris anthracite, ...), pour la qualité d'intégration du bâti dans le paysage rural.</p>

Article 12 (stationnement) Sécurité	Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le terrain de projet, pour motif de sécurité, en secteur notamment traversé par des voies de transit.
Article 13 (espaces libres et plantations) Protection des sites, des milieux et paysages naturels	Le règlement favorise la préservation du paysage rural, en imposant la création d'arbres en bosquet ou de haies pour l'intégration des bâtiments visibles depuis les voies de circulation. Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences régionales. La proportion d'environ 2/3 est retenue pour l'intégration au paysage rural et le respect de l'identité des sites, sans exclure des essences par nature.
Articles 14 (COS), 15 (performances énergétiques) et 16 (communications électroniques)	Les articles sont non réglementés. La collectivité n'a pas identifié d'enjeux locaux liés à ces thèmes.

Ah : des constructions situées dans l'espace agricole sont présentes et à maintenir

Ahc : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

Objectifs	Réglementation
Articles 1 et 2 (occupations et utilisations du sol) Protection des sites, des milieux et paysages naturels Sécurité et prévention des nuisances	Secteur Ah En secteur Ah, le règlement permet les extensions mais de façon limitée (50 % de la surface de plancher, limitée à 50 m ² , en référence à la date d'entrée en vigueur du PLU), la réalisation d'annexes de taille limitée (maximum de 50 m ²) et la réalisation d'abris de jardin de faible surface (maximum de 20 m ²). L'objectif est de permettre aux constructions existantes de vivre (habitat, bâti traditionnel), pour répondre aux besoins des familles, sans renforcement important de la construction pour ne pas développer la capacité d'accueil. Les abris pour animaux sont autorisés, en Ah et Ahc, s'agissant de secteurs où des particuliers possèdent parfois des animaux, en lien avec les usages du territoire (chevaux, chiens de chasse). Secteur Ahc Le secteur Ahc recouvre le village de Rotte - le Chêne, où des habitations nouvelles peuvent être admises (proximité du site des Veillas), pour une capacité d'accueil supplémentaire mais limitée.
Article 3 (desserte par les voies) Sécurité	Les dispositions concernent la création des accès, pour la sécurité de la circulation.
Article 4 (desserte par les réseaux) Environnement	Les dispositions concernent les conditions de raccordement aux réseaux, notamment pour anticiper sur la réalisation de futures sections du réseau collectif d'assainissement.
Article 5 (superficie minimale des terrains)	L'article est non réglementé. La collectivité n'a pas identifié d'enjeux locaux liés à ce thème
Articles 6, 7 et 8 (implantation des constructions) Protection des sites, des milieux et paysages naturels Sauvegarde du patrimoine bâti Sécurité	Le règlement est aligné sur celui de la zone agricole A dans son ensemble. Néanmoins, il s'agit de villages, de hameaux ou d'écartés existants. Une règle d'implantation est donc imposée en cas de constructions de part et d'autre du terrain d'un projet, afin de favoriser l'intégration à l'existant. Les implantations peuvent être en limite séparative ou en retrait. Le règlement est souple et permet différents assemblages du bâti, dont des mitoyennetés. Il permet également de faciliter les extensions de bâtiments, le cas échéant.

<p>Article 9 (emprise au sol) Protection des sites, des milieux et paysages naturels</p>	<p>Secteur Ahc</p> <p>L'emprise au sol est réglementée uniquement pour le secteur Ahc. Elle est dans ce cas limitée à 35 % de la surface du terrain, pour ne pas densifier et faire muter l'ambiance rurale des lieux (la capacité d'accueil doit être limitée), pour assurer la prédominance des espaces non bâtis sur les espaces bâtis.</p>
<p>Article 10 (hauteur) Protection des sites, des milieux et paysages naturels</p>	<p>La règle de hauteur des constructions est alignée sur celle des zones urbaines (6 m à l'égout du toit), conformément aux caractéristiques des constructions rurales traditionnelles, pour intégration dans le paysage.</p>
<p>Article 11 (aspect extérieur) Protection des sites, des milieux et paysages naturels Energies renouvelables</p>	<p>Le règlement de l'aspect extérieur des constructions est aligné sur le règlement des zones urbaines. Il évolue de façon à permettre plus facilement l'emploi de techniques ou de matériaux liés à des objectifs environnementaux, dans le respect des sites.</p>
<p>Article 12 (stationnement) Sécurité Préservation de l'environnement</p>	<p>Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies de circulation, pour motif de sécurité en secteur traversé par des voies de transit (au moins une place de stationnement par logement est à aménager).</p>
<p>Article 13 (espaces libres et plantations) Protection des sites, des milieux et paysages naturels</p>	<p>Le règlement favorise la préservation du paysage rural en imposant la création d'arbres en bosquet ou de haies pour l'intégration des bâtiments visibles depuis les voies de circulation.</p> <p>Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences régionales. La proportion d'environ 2/3 est retenue pour l'intégration au paysage rural et le respect de l'identité des sites, sans exclure des essences par nature.</p>
<p>Articles 14 (COS), 15 (performances énergétiques) et 16 (communications électroniques)</p>	<p>Les articles sont non réglementés. La collectivité n'a pas identifié d'enjeux locaux liés à ces thèmes.</p>

3.2.2. L'exposé des motifs du règlement

D. Le règlement en zone naturelle et la prise en compte des objectifs généraux de l'urbanisme

N : protection des espaces naturels

NL : hébergements touristiques et activités de loisirs et touristiques, sur le site des Veillas

NLs : équipements de sports et de loisirs, sur l'aire de loisirs des Prés du Bourg

Objectifs	Réglementation
<p>Articles 1 et 2 (occupations et utilisations du sol) Protection des sites, des milieux et paysages naturels Sécurité et prévention des nuisances</p>	<p>Zone N</p> <p>En zone naturelle, l'objectif de préservation de la forêt solognote conduit à limiter les occupations et utilisations du sol, en permettant néanmoins les constructions nécessaires aux pratiques associées : exploitation forestière, pisciculture, chasse ou connaissance des milieux naturels. Les abris pour animaux sont autorisés dans le même objectif.</p> <p>Secteurs NL et NLs</p> <p>Les occupations et utilisations du sol permises sont très encadrées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - projet touristique sur le site des Veillas - NL : implantations conformes au projet développé, avec de l'hébergement à vocation de tourisme et loisirs, et des équipements liés (sports, restauration, ...) ; - aire de loisirs des Prés du Bourg - NLs : constructions et équipements sportifs et de loisirs. <p>Des conditions d'intégration dans l'environnement naturel et bâti, et de respect de l'environnement, sont définies.</p>
<p>Article 3 (desserte par les voies) Sécurité</p>	<p>Les dispositions concernent la création des accès, pour la sécurité de la circulation.</p>
<p>Article 4 (desserte par les réseaux) Environnement</p>	<p>Les dispositions concernent les conditions de raccordement aux réseaux, notamment pour anticiper sur la réalisation de futures sections du réseau collectif d'assainissement.</p> <p>Secteur NL</p> <p>Pour répondre aux enjeux environnementaux, les eaux de pluie devront être traitées avant rejet au plan d'eau, et l'évacuation des eaux pluviales ne devra pas dépasser les débits du ruissellement naturel.</p>
<p>Article 5 (superficie minimale des terrains)</p>	<p>L'article est non réglementé. La collectivité n'a pas identifié d'enjeux locaux liés à ce thème</p>
<p>Articles 6, 7 et 8 (implantation des constructions) Protection des sites, des milieux et paysages naturels Sécurité</p>	<p>Zone N et secteur NLs</p> <p>Un recul des implantations est obligatoire par rapport aux voies et emprises publiques (15 m minimum de l'axe des départementales et 10 m minimum de l'axe des autres voies). Les objectifs sont l'intégration par rapport aux voies de circulation, les constructions devant se fondre dans l'environnement, et la sécurité en zone N traversée par des voies de transit.</p> <p>Des retraits sont imposés par rapport aux limites séparatives, pour ne pas concentrer la construction alors que les espaces sont à dominante naturelle, et favoriser leur intégration.</p>

	<p>Secteur NL</p> <p>Les implantations doivent être implantées en retrait de 30 mètres minimum de l'axe de la route départementale et de 5 mètres minimum des routes communales, pour l'intégration dans le paysage.</p> <p>Des retraits sont imposés par rapport aux limites séparatives, pour ne pas concentrer la construction alors que les espaces sont à dominante naturelle, et favoriser leur intégration.</p>
<p>Article 9 (emprise au sol) Protection des sites, des milieux et paysages naturels</p>	<p>Secteur NL</p> <p>L'emprise au sol est réglementée uniquement pour le secteur NL. Elle est dans ce cas limitée à 10 % de la surface de la totalité de la zone, pour assurer une large prédominance des espaces non bâtis sur les espaces bâtis, et conserver l'ambiance forestière.</p>
<p>Article 10 (hauteur) Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières</p>	<p>Zone N et secteur NLs</p> <p>La règle de hauteur des constructions est alignée sur celle des zones urbaines (6 m à l'égout du toit), conformément aux caractéristiques des constructions rurales traditionnelles, pour intégration dans le paysage.</p> <p>Secteur NL</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder R + 1 + comble. Néanmoins, une hauteur de 9 m à l'égout du toit est possible sur une partie de la zone (30 % de l'emprise au sol de l'ensemble de ces constructions), pour l'habitat, les locaux d'accueil, techniques et de restauration, pour répondre à des besoins plus spécifiques en construction. Les équipements sportifs et de loisirs sont également concernés, compte tenu des volumes prévisibles.</p>
<p>Article 11 (aspect extérieur) Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des sites, des milieux et paysages naturels Energies renouvelables</p>	<p>La réglementation vise à intégrer les constructions dans le paysage forestier. Les clôtures sont réglementées de façon à permettre le passage du gibier (hauteur limitée). Des hauteurs supérieures sont possibles de façon limitée dans le temps (5 ans maximum), pour la reforestation ou des cultures nécessitant une protection particulière contre certains animaux.</p> <p>Zone N</p> <p>Les toitures plates sont explicitement autorisées, pour permettre des dispositifs de type toit végétalisé et à l'architecture contemporaine de se développer. Le règlement évolue de façon à permettre plus facilement l'emploi de techniques ou de matériaux liés à des objectifs environnementaux, dans le respect des sites.</p>
<p>Article 12 (stationnement) Sécurité</p>	<p>Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le terrain de projet, pour motif de sécurité, en secteur notamment traversé par des voies de transit.</p>
<p>Article 13 (espaces libres et plantations) Protection des sites, des milieux et paysages naturels</p>	<p>Zone N</p> <p>Le caractère naturel est à préserver. Les grillages pouvant doubler les clôtures végétales seront de couleur sombre. Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences régionales. La proportion d'environ 2/3 est retenue pour l'intégration au paysage rural et le respect de l'identité des sites, sans exclure des essences par nature.</p> <p>Secteur NL</p> <p>Les plantations devront être conservées ou remplacées en nombre, pour conserver l'ambiance forestière des lieux.</p>

Articles 14 (COS), 15 (performances énergétiques) et 16 (communications électroniques)	Les articles sont non réglementés. La collectivité n'a pas identifié d'enjeux locaux liés à ces thèmes.
---	---

Nh : des constructions situées dans l'espace naturel sont présentes et à maintenir

Objectifs	Réglementation
Articles 1 et 2 (occupations et utilisations du sol) Protection des sites, des milieux et paysages naturels Sécurité et prévention des nuisances	Le règlement permet les extensions mais de façon limitée (50 % de la surface de plancher, limitée à 50 m ² , en référence à la date d'entrée en vigueur du PLU), la réalisation d'annexes de taille limitée (maximum de 50 m ²) et la réalisation d'abris de jardin de faible surface (maximum de 20 m ²). L'objectif est de permettre aux constructions existantes de vivre (habitat, bâti traditionnel), pour répondre aux besoins des familles, sans renforcement important de la construction pour ne pas développer la capacité d'accueil. Les abris pour animaux sont autorisés s'agissant de secteurs où des particuliers possèdent parfois des animaux, en lien avec les usages du territoire (chevaux, chiens de chasse).
Article 3 (desserte par les voies) Sécurité	Les dispositions concernent la création des accès, pour la sécurité de la circulation.
Article 4 (desserte par les réseaux) Environnement	Les dispositions concernent les conditions de raccordement aux réseaux, notamment pour anticiper sur la réalisation de futures sections du réseau collectif d'assainissement.
Article 5 (superficie minimale des terrains)	L'article est non réglementé. La collectivité n'a pas identifié d'enjeux locaux liés à ce thème
Articles 6, 7 et 8 (implantation des constructions) Protection des sites, des milieux et paysages naturels Sauvegarde du patrimoine bâti Sécurité	Le règlement est aligné sur celui de la zone naturelle N dans son ensemble. Néanmoins, il s'agit de villages, de hameaux ou d'écarts existants. Une règle d'implantation est donc imposée en cas de constructions de part et d'autre du terrain d'un projet, afin de favoriser l'intégration à l'existant. Les implantations peuvent être en limite séparative ou en retrait. Le règlement est souple et permet différents assemblages du bâti, dont des mitoyennetés. Il permet également de faciliter les extensions de bâtiments, le cas échéant.
Article 9 (emprise au sol)	L'article est non réglementé. La collectivité n'a pas identifié d'enjeux locaux liés à ce thème
Article 10 (hauteur) Préservation des espaces affectés aux activités naturelles et forestières	La règle de hauteur des constructions est alignée sur celle des zones urbaines (6 m à l'égout du toit), conformément aux caractéristiques des constructions rurales traditionnelles, pour intégration dans le paysage.
Article 11 (aspect extérieur) Protection des sites, des milieux et paysages naturels Energies renouvelables	Le règlement de l'aspect extérieur des constructions est aligné sur le règlement des zones urbaines. Il évolue de façon à permettre plus facilement l'emploi de techniques ou de matériaux liés à des objectifs environnementaux, dans le respect des sites.
Article 12 (stationnement) Sécurité Préservation de l'environnement	Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies de circulation, pour motif de sécurité en secteur traversé par des voies de transit (au moins une place de stationnement par logement est à aménager).

Article 13 (espaces libres et plantations) Protection des sites, des milieux et paysages naturels	Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences régionales. La proportion d'environ 2/3 est retenue pour l'intégration au paysage rural et le respect de l'identité des sites, sans exclure des essences par nature.
Articles 14 (COS), 15 (performances énergétiques) et 16 (communications électroniques)	Les articles sont non réglementés. La collectivité n'a pas identifié d'enjeux locaux liés à ces thèmes.

3.2.3. L'exposé des motifs des orientations d'aménagement et de programmation

A. Les zones destinées à l'habitat

Conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement définissent des dispositions d'urbanisme qui s'appliquent aux projets selon un principe de compatibilité.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour les zones à urbaniser (AU), pour organiser l'intégration des opérations futures dans le tissu urbain du bourg, ainsi que pour des ensembles non bâtis en zone urbaine (U), afin d'optimiser les réalisations en dents creuses et d'organiser les continuités de déplacement.

A.1. Zone 1AUb

Secteur	Surface	Occupation du sol (1)
bourg de Dhuizon	6,32 ha	.0,62 ha en jardins (10 %) .3,47 ha en prairies et terrains fauchés (55 %) .0,47 ha en parcs urbains (7 %) .1,76 ha en parcelles boisées et fourrés (28 %)

(1) Source : relevé de terrain

CONSOMMATION D'ESPACE

Des principes de composition urbaine sont à respecter concernant les densités, pour optimiser l'utilisation de l'espace et limiter la consommation foncière. Le nombre de logements est encadré. Sur le total des zones 1AUb, un objectif de 75 logements est défini. Il représente une densité moyenne de 10 à 15 logements par ha selon les secteurs.

Alignement et mitoyenneté sont à privilégier pour densifier. Selon les cas, les références de la maison de bourg (secteurs de plus fortes densités), de l'habitat groupé et du pavillon (autres secteurs) sont à utiliser.

Fiche thématique : « Le bâti et son terrain : retrouver les formes traditionnelles d'assemblage du bâti »

DEPLACEMENT

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent ponctuellement une hiérarchie des voies, avec des voies structurantes, d'articulation entre différents quartiers, et des voies secondaires, de desserte des habitations. L'objectif est d'adapter les profils de voie aux usages, pour limiter les surconsommations d'espace, de rendre lisible les voies principales et de varier les ambiances urbaines dans les opérations.

Les voies secondaires pourront être d'emprise plus faible et renvoyer à des ambiances rurales telles qu'on peut les trouver dans le bourg. Une mixité des usages pourra être recherchée, notamment en section de longueur limitée : voie à usage partagé par exemple.

Des chemins piétons sont identifiés à créer. L'objectif est de développer la pratique piétonne. Un chemin est destiné à desservir le centre et notamment l'école, à travers les cœurs d'îlot, depuis le Sud du bourg.

Les chemins seront à traiter dans une ambiance naturelle, avec accompagnement par des trames végétales, pour marquer leur tracé et créer une ambiance propice à leur utilisation.

Fiches thématiques : « Les espaces publics : créer des ambiances rurales, caractéristiques du territoire » - « La végétation : utiliser les essences locales »

CADRE DE VIE - ENVIRONNEMENT

Des principes de composition urbaine sont à respecter concernant la création d'espaces publics. Les voies seront ponctuées d'espaces publics internes qui feront l'objet de traitements homogènes, pour donner une identité commune aux opérations et constituer des lieux de convivialité. Il pourra s'agir de places ou placettes, qui pourront, le cas échéant, être support à des densités bâties supérieures, avec des formes urbaines faisant référence à l'urbanisme traditionnel (caractéristiques d'implantation, murets, ...).

Des transitions végétales sont ponctuellement à créer, sous la forme d'une armature verte, pour intégrer du bâti dans le paysage (trame de haies composées, d'inspiration bocagère et d'essences locales).

Le traitement du pluvial doit être intégré dans la composition urbaine (noues, ...), en cohérence avec la trame des espaces publics. Un traitement des eaux de ruissellement est à envisager avant rejet dans les milieux récepteurs pour les opérations supérieures ou égales à 1 ha (décantage, déshuilage, dégraissage, ...), pour préserver l'environnement et la qualité de l'eau. Une fois traitées, ces eaux pourront également alimenter les zones humides, pour favoriser leur conservation.

Des zones humides sont identifiées à préserver et des dispositions sont indiquées pour favoriser leur préservation, notamment l'entretien du plan d'eau pour éviter son comblement lieu-dit Mon Idée, ainsi que le maintien en zone naturelle des jonchaies et prairies humides.

Les revêtements et aménagements paysagers des stationnements collectifs et des espaces récréatifs communs devront favoriser l'utilisation des matériaux d'extraction du site, pour limiter le trafic routier lié aux évacuations des sites et les mises en décharge.

Fiches thématiques : « Les espaces publics : créer des ambiances rurales, caractéristiques du territoire » - « La végétation : utiliser les essences locales »

ENERGIE

L'exposition sud des constructions est à favoriser, en organisant de façon pertinente le bâti par rapport aux voies, en travaillant sur l'implantation du bâti sur la parcelle et sur la gestion des ouvertures.

Lorsque les voies sont d'orientation générale est/ouest, des expositions au sud sont offertes, avec des lignes de faîtage parallèles aux voies à créer.

Dans les autres cas, lorsque les voies sont nord/sud, l'implantation du bâti sur la parcelle et la gestion des ouvertures seront déterminantes. Un faîtage perpendiculaire à la voie, selon une implantation traditionnelle, permettra une exposition au sud. Un faîtage parallèle à la voie permettra de profiter de l'ensoleillement du matin et du soir.

Fiches thématiques « Le bâti sur son terrain : retrouver les formes traditionnelles d'assemblage du bâti » - « La consommation énergétique : diminuer la consommation énergétique des ménages »

A.2. Secteur d'OAP en zone urbaine

Secteur	Surface	Occupation du sol (1)
bourg de Dhuizon	4,37 ha	.0,40 ha en terrains cultivés (9 %) .0,20 ha en jardins (5 %) .1,91 ha en prairies et terrains fauchés (44 %) .1,86 ha en parcelles boisées et fourrés (42 %)

(1) Source : relevé de terrain

CONSOMMATION D'ESPACE

Les OAP permettent d'optimiser le foncier en attribuant un objectif chiffré en construction de logements. A défaut, le risque serait de consommer l'espace pour peu de constructions. Sur 4,37 ha, la réalisation d'environ 40 logements est demandée, avec une densité d'environ 10 logements par ha.

Fiche thématique « Le bâti sur son terrain : retrouver les formes traditionnelles d'assemblage du bâti »

DEPLACEMENT

Des voie internes secondaires sont à créer, avec des espaces de retournement lorsque les secteurs sont en impasse. Dans les autres cas, les continuités sont à assurer pour organiser des bouclages routiers, notamment entre la rue de Chambord et la rue de Blois, via l'allée Marcel Rouillet, et entre la rue du Bourg Neuf et la rue de Romorantin.

Fiche thématique : « Les espaces publics : créer des ambiances rurales, caractéristiques du territoire »

CADRE DE VIE - ENVIRONNEMENT

L'alignement est à marquer en façade avec les voies existantes dans les secteurs les plus urbains, par un traitement homogène des clôtures, pour limiter les décrochements du bâti en profondeur par rapport à la voie.

Des transitions végétales sont ponctuellement à créer, sous la forme d'une armature verte, pour intégrer le bâti dans le paysage (trame de haies composées, d'inspiration bocagère et d'essences locales).

Fiche thématique : « Les espaces publics : créer des ambiances rurales, caractéristiques du territoire »

3.2.3. L'exposé des motifs des orientations d'aménagement et de programmation

B. Les zones destinées à l'activité

B.1. Zone 1AUe

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisée pour la zone 1AUe destinée à l'extension de la zone d'activité des Maupas. Pour intégrer la zone dans l'espace rural, pour la qualité environnementale et gérer les nuisances potentielles, l'orientation fait notamment apparaître :

- une voie interne à créer en continuité de la voirie sur la zone existante ;
- une liaison douce transversale, en barreau entre la rue de Romorantin et la route de Montrieux ;
- une armature verte enherbée et plantée, créant un cadre paysager commun à toutes les implantations et favorisant l'intégration des bâtiments et des aménagements. Elle pourra accueillir des éléments techniques de gestion du pluvial ;
- la préservation de la zone humide et des mares présentes (entretien pour éviter leur comblement). L'armature verte permettra de relier cette zone humide avec des fonds de jardins en second rideau par rapport à la D13, à l'ouest de la zone, où sont également situées des mares.

Les revêtements et aménagements paysagers des stationnements collectifs et des espaces communs, devront favoriser l'utilisation des matériaux d'extraction du site, pour limiter le trafic routier lié aux évacuations des sites et les mises en décharge.

3.2.4. Les servitudes particulières d'urbanisme

A. Les emplacements réservés

N° PLAN	AFFECTATION	SURFACES m ²	RESERVATION AU PROFIT DE
1	Sortie de la zone 1AUb du centre bourg sur la rue de Chambord	555 m ²	Commune
2	Accès piéton entre la rue de Villeny et le secteur de la résidence pour personnes âgées / Grand Clos	215 m ²	Commune
3	Sortie de la zone 1AUb des Communs sur la rue de Chambord	555 m ²	Commune
4	Section de voie à créer entre la rue de la Morinière et la rue de Chambord	455 m ²	Commune
5	Réservation d'un accès entre la rue de Villeny et le secteur du Grand Clos	360 m ²	Commune
6	Création d'un cheminement piétonnier pour la traversée d'un îlot	210 m ² (largeur de 2,5 m)	Commune
7	Sortie de la zone 1AUb des Communs sur la rue du Four à Chaux	390 m ²	Commune
8	Création d'un parking au terrain de sports	840 m ²	Commune
9	Accès routier entre la rue de Villeny et le secteur de la résidence pour personnes âgées / Grand Clos	820 m ²	Commune
10	Équipement léger de loisirs public, lié au stade	2 900 m ²	Commune

En application des articles L.123-1-5-V et R.123-11-d) du code de l'urbanisme, des emplacements réservés ont été inscrits dans le PLU pour des voies et ouvrages publics, sur des terrains qui n'appartiennent pas à la collectivité. Les emplacements réservés sont provisoirement soumis à un statut particulier afin de ne pas faire l'objet d'une utilisation incompatible avec la destination prévue par la collectivité après acquisition des terrains. Les constructions ou aménagements dont les destinations sont différentes de celles prévues par l'emplacement réservé, sont interdits.

1. Voies et ouvrages publics :

- espaces publics : parking pour le stationnement près du terrain de sports (8) ; équipement léger de loisirs public, lié au stade (10) ;
- voies et accès routiers : accès à la zone à urbaniser du centre-bourg à partir de la rue de Chambord, pour maillage routier (1) ; accès à la zone à urbaniser des Communs à partir des rues de Chambord et du Four à Chaux, pour maillage routier (3 et 7) ; maillage routier entre la rue de la Morinière et la rue de Chambord (4) ; accès entre la rue de Villeny et le secteur du Grand Clos pour préserver la possibilité d'accès à un second rideau à long terme (5) ; accès routier entre la rue de Villeny et le secteur de la résidence pour personnes âgées - le Grand Clos, permettant de desservir un second rideau de terrains constructibles (9) ;
- chemins piétons : chemin piéton entre la rue de Villeny et le secteur de la résidence pour personnes âgées - le Grand Clos, permettant aux piétons de se déplacer en direction du centre-bourg en site propre (2) ; chemin piéton pour la traversée d'un îlot du centre bourg, permettant de faciliter l'accès piéton à l'école depuis les quartiers au sud du bourg (6).

Installations d'intérêt général - Espaces verts : -

Ces destinations ont pour objet d'améliorer le fonctionnement urbain et la sécurité des déplacements, et de susciter les pratiques piétonnes ou cyclistes dans la commune, en direction du centre et de l'école. Elles valorisent le cadre de vie.

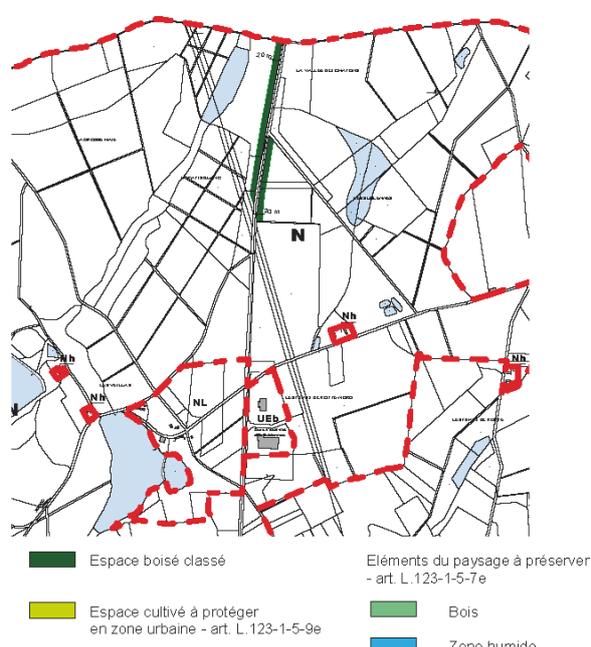
3.2.4. Les servitudes particulières d'urbanisme

B. Les espaces boisés classés

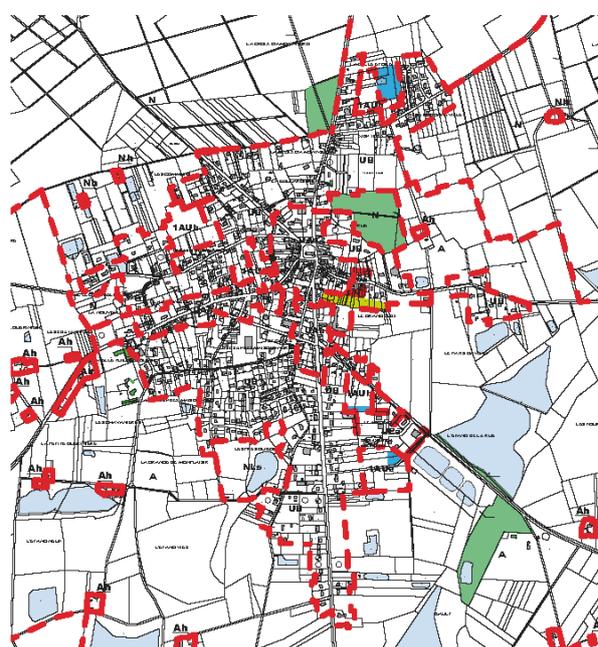
En application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, des espaces boisés ont été classés par le PLU de façon à interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration. Le classement entraîne le rejet de toute demande de défrichement.

75. ESPACE BOISE CLASSE / ELEMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER (L.123-1-5-III-2) / ESPACE CULTIVE A PROTEGER EN ZONE URBAINE (L.123-1-5-III-5)

Espace boisé classé



Eléments du paysage à préserver (L.123-1-5-III-2) / espace cultivé à protéger en zone urbaine (L.123-1-5-III-5)



La préservation de la forêt solognote est assurée à travers la définition de la zone naturelle N. Il n'est pas apparu nécessaire de développer les espaces boisés classés, la dynamique paysagère étant favorable à la forêt, notamment en raison des usages associés au territoire (tourisme, chasse, ...) et de la faible vitalité agricole.

Une bande de 20 mètres est classée en espace boisé à préserver, de part et d'autre de la D13, pour préserver le premier plan boisé d'entrée dans la commune depuis le nord, soit par la voie d'entrée au futur site des Veillas. Elle représente une surface de 1,8 ha.

Les espaces boisés classés ont été supprimés au sud de la ligne électrique et jusqu'à l'entrée aux Veillas, pour permettre les aménagements routiers nécessaires autour du futur carrefour d'accès au site touristique.

3.2.4. Les servitudes particulières d'urbanisme

C. La préservation du patrimoine naturel et urbain

C.1. La préservation d'éléments naturels au titre du paysage.

Des éléments du paysage naturel qui ont un intérêt patrimonial sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme (origine loi paysage). Cette préservation permet d'accroître la prise en compte du paysage dans le projet de PLU, d'une façon souple. La coupe des éléments naturels identifiés est soumise à déclaration.

N° CADASTRE	ELEMENTS A PROTEGER	CARACTERE
Section AB n°114, 115 et 235 (en partie)	Bois lieu-dit la Croix d'Amont Nord	Bois repère en entrée nord de bourg, le long de la route de la Ferté-Saint-Cyr
Section AH n°450 (en partie), 432, 433 et 434	Bois lieu-dit la Rue	Bois repère sur le versant, au-dessus du centre bourg 
Section AK n°275 et 276 (en partie) Section AL n°205	Bois lieu-dit l'Etang de la Rue	Bois en rives sud et nord de la route de Montrieux, marquant l'entrée du bourg et contribuant à l'intégration de la station d'épuration 

La surface des éléments boisés à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III-2 est de 9,80 ha.

N° CADASTRE	ELEMENTS A PROTEGER	CARACTERE
Section AE n°109 (en partie), 216 (en partie) et 241 (en partie)	Zone humide lieu-dit Mon Idée	Mare, prairie mésophile, jonchaie et prairie humide
Section AP n°388 (en partie), 514 (en partie) et 515 (en partie)	Zone humide lieu-dit le Maupas	Prairie mésophile, jonchaie et prairie humide
Section AP n°101 (en partie) et 102 (en partie)	Zone humide lieu-dit le Maupas	Mare, prairie et bosquet

La surface des zones humides à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III-2 est de 1,36 ha. Il s'agit de secteurs à préserver dans des ensembles à dominante urbaine. Les comblements des plans d'eau et mares situés dans les zones humides identifiées par le plan de zonage, sont interdits par le règlement de PLU.

C.2. Le petit patrimoine bâti

Il n'y a pas d'éléments bâtis identifiés. Le règlement de l'aspect extérieur des constructions dans les zones urbaines, préserve la qualité du bâti traditionnel du bourg.

C.3. Les espaces cultivés à protéger en zone urbaine

Un secteur en second rideau entre la route de Villeny et le Grand Clos, constitué de jardins, est classé en terrains cultivés à protéger en zone urbaine, pour assurer sa préservation en tant qu'élément du cadre de vie. Il ne s'agit pas d'un potentiel foncier pour la construction, bien qu'étant situé dans un ensemble à dominante urbaine. La surface est de 0,52 ha.

