

COMMUNE DE DHUIZON

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION DE POS EN PLU 1. RAPPORT DE PRESENTATION



Approbation du POS le 7-12-1987
Révision n°1 du POS le 3-10-1994

**Approbation du Plan Local
d'Urbanisme**

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire du

Le Président

Guillaume PELTIER

Commune de
DHUIZON
Place Saint Pierre
41220 DHUIZON

Bureaux d'études

T GUILLET - urbaniste
30 rue Edmond Proust - bât. 5 étage 2 - 79000 Niort

THEMA Environnement
1, mail de la Papoterie - 37170 Chambray-les-Tours

SOMMAIRE GENERAL

INTRODUCTION	5
1. DIAGNOSTIC	9
Chapitre 1.1 Le contexte intercommunal et le diagnostic sociodémographique	
Sommaire	11
1.1.1. Le contexte intercommunal	12
1.1.2. Le diagnostic socio-démographique	18
Synthèse des enjeux	36
Chapitre 1.2 Le diagnostic économique et les équipements	
Sommaire	39
1.2.1. Le diagnostic économique	40
1.2.2. Les équipements	53
Synthèse des enjeux	57
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	59
Chapitre 2.1 Les ressources naturelles et l'environnement	
Sommaire	61
2.1.1. Le cadre physique	63
2.1.2. Le cadre biologique	80
2.1.3. Les risques majeurs	97
2.1.4. Les pollutions et nuisances	105
2.1.5. La gestion de l'eau et des déchets	116
2.1.6. Les potentialités énergétiques	119
Synthèse des enjeux	122
Chapitre 2.2 Le paysage	
Sommaire	125
2.2.1. L'unité paysagère	126
2.2.2. Le paysage en zone urbaine	136
Synthèse des enjeux	140
Chapitre 2.3 L'urbanisme et le bâti	
Sommaire	143
2.3.1. L'urbanisme	144
2.3.2. Le bâti	159
Synthèse des enjeux	168
3. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	169
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
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

3.2.2. L'exposé des motifs du règlement	195
3.2.3. L'exposé des motifs des orientations d'aménagement et de programmation	208
3.2.4. Les servitudes particulières d'urbanisme	212
4. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	217
Sommaire	219
Chapitre 4.1. Le régime de l'évaluation environnementale	221
Chapitre 4.2. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan local d'urbanisme sur l'environnement et mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les effets du projet sur l'environnement	231
Chapitre 4.3. Incidences du PLU et mesures envisagées pour valoriser l'environnement, éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables du plan	295
Chapitre 4.4. Analyse des effets notables du PLU sur Natura 2000 et mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les effets du projet sur l'environnement	327
Chapitre 4.5. Analyse des résultats de l'application du PLU - Suivi environnemental	334
Chapitre 4.6. Analyse des méthodes utilisées et des difficultés rencontrées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement	338
5. RESUME NON TECHNIQUE	341
Sommaire	343
Chapitre 5.1. Régime de l'évaluation environnementale	345
Chapitre 5.2. Etat initial de l'environnement	347
Chapitre 5.3. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les effets du projet sur l'environnement - Sensibilité écologique des sites ouverts à l'urbanisation et incidences	360
Chapitre 5.4. Incidences du PLU	367
Chapitre 5.5. Analyse des effets notables du PLU sur les sites Natura 2000 et mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les effets du projet sur l'environnement	375
Chapitre 5.6. Analyse des résultats de l'application du PLU - Suivi environnemental	380
Chapitre 5.7. Analyse des méthodes utilisées et des difficultés rencontrées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement	383
Annexe 1 : Résultats des inventaires floristiques par grands types de milieux sur les zones à urbaniser	386
Annexe 2 : Liste (non exhaustive) de quelques espèces de faune observées sur les zones à urbaniser (Inventaires 2009 - 2011 - 2012 - 2013)	389

INTRODUCTION

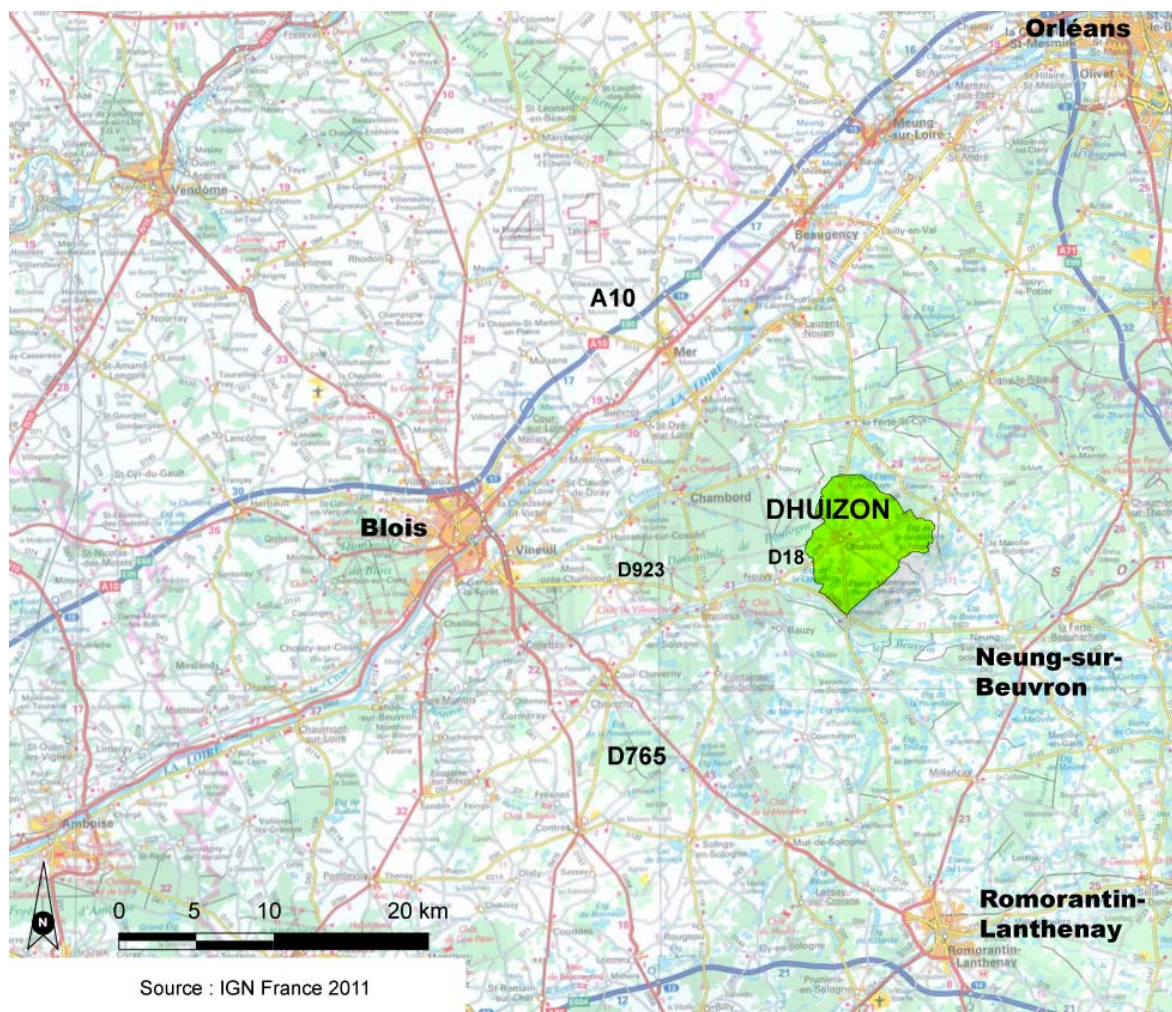
LA COMMUNE

Dhuizon est une commune du département du Loir-et-Cher, située en Sologne, à environ 28 km à l'est de Blois, 44 km au sud-ouest d'Orléans et 27 km au nord de Romorantin-Lanthenay.

Elle est à environ 20 km de la D765, axe structurant départemental, et 30 km de l'A10, axe de transit de niveau national et international qui relie le nord au sud de l'Europe. Elle est reliée à ces axes par les D18 et 923.

La Sologne est située dans une dépression de la plate-forme de Beauce. Elle est constituée d'un paysage forestier où sont imbriqués des étangs et des clairières cultivées ou habitées. L'ambiance rurale est caractéristique et le milieu d'une grande richesse écologique. Des activités liées à la forêt se sont développées (chasse, tourisme, ...).

SITUATION



LES ELEMENTS DE CADRAGE

Population	1990 : 1 100 habitants 1999 : 1 253 habitants 2008 : 1 398 habitants
Superficie	4 334 ha 983 ha de surface agricole utilisée des exploitations (sièges) en 2000
Altitude	minimum : 86 mètres environ au-dessus de la vallée du Beuvron au sud maximum : 132 mètres près du château de la Maltière au nord-est
Hydrographie	Bassins versants du Cosson au nord et du Beuvron au sud
Intercommunalités (principales)	Canton de Neung-sur-Beuvron Communauté de communes de la Sologne des Etangs Syndicat Intercommunal d'Enlèvement des Ordures Ménagères (SIEOM) de Mer Syndicat Mixte du Pays de Grande Sologne
Limites territoriales	Crouy-sur-Cosson et la Ferté-Saint-Cyr au nord Villeny à l'est Montrieux-en-Sologne et Bauzy au sud Neuvy et Thoury à l'ouest
Organisation de la construction sur le territoire	Bourg de Dhuizon Hameaux de Rotte - le Chêne, de la Vallée des Ouches et du Pâtis des Bouleaux Ecartés de bâtis isolés à quelques constructions
Document d'urbanisme	Approbation de la révision n°1 du Plan d'Occupation des Sols le 3/10/1994 Modification n°2 le 6/10/1997 Révision simplifiée n°1 le 27/12/2005

Le 3 mars 2005, les élus locaux ont prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme afin de renouveler le projet urbain. Les objectifs préalables sont notamment de :

- réguler la pression foncière s'exerçant sur le territoire (ouverture à l'urbanisation graduelle) ;
- offrir des logements diversifiés adaptés aux différents types de demande ;
- promouvoir un développement équilibré et harmonieux sur l'ensemble du territoire ;
- valoriser le cadre de vie communal, favoriser l'accueil des activités commerciales et artisanales, assurer la pérennité du monde agricole.

L'HISTOIRE LOCALE Source : « *www.dhuizon.fr* » extrait de l'historique de Mr P. HAHUSSEAU

« La racine du nom, on la retrouve dans certains villages ou lieux-dits de l'Île-de-France. Elle proviendrait du mot saxon - dhuis -, la source. En fait, le lieu était habité à une époque lointaine car des vestiges paléolithiques ont été mis à jour aux environs des Mefflets, d'autres, plus importants, près de Courbantou. » ...

« Au moyen-âge, la majeure partie de la Sologne devait être couverte de forêts. Le village s'appelait alors Dhuizon-en-Gault, un terme que l'on rencontre dans tout l'ouest et le nord de la France et qui

viendrait du mot wald : la forêt. Dans l'économie locale, celle d'un pays couvert où la pauvreté du sol limite les ressources, les bois ont toujours tenu une grande place. » ...

« L'église avait été, comme partout, le noyau autour duquel, lentement, patiemment, siècle après siècle, s'était ordonnée la paroisse. Les artisans et les laboureurs de l'an 1000 en avaient posé la première pierre et peut-être la porte romane, aujourd'hui murée, mais dont la trace demeure sur la façade sud, a-t-elle été l'œuvre de leur foi. » ...

« Plus près de nous, l'occupation anglaise avec son cortège de pillages et d'incendies, fut durement ressentie. Pendant la guerre de cent ans, le Prince Noir qui tenait garnison à la Ferté-Hubert (la Ferté-Saint-Cyr) aux portes de Dhuizon, dévasta la région. » ...

« La situation s'améliora à la fin du moyen-âge où la Sologne connut une certaine prospérité. Prospérité toute relative car, alors comme aujourd'hui, c'était un pays au sol imperméable, trop humide l'hiver, trop sec l'été et dépourvu de calcaire. Prospérité également limitée dans le temps et qui se situe entre la fin de la guerre de cent ans et les guerres de religion. Mais les paysans apprirent à drainer, à creuser des fossés pour assainir les terres, les champs s'étendirent, gagnés sur les bois par la cognée et les essarts. » ...

« C'est de la fin des guerres de religion, quand les cours royales s'établirent sur les rives du fleuve et que les seigneurs, grands chasseurs, s'intéressèrent à ces terres giboyeuses, que date l'implantation de ces maisons de maîtres, entourées de fossés qui, baptisées châteaux, furent plus tard modifiées, rénovées ou carrément reconstruites : Vaugoin, la Chevrolière, les Mefflets, les deux Theillays, la Motte Bonneville. » ...

« Contrairement à la plupart des villages de Sologne, Dhuizon n'avait qu'un seul moulin à eau sur le ruisseau des Mefflets, un seul moulin à vent, dont aucune trace ne subsiste plus, sur les hauts du Mesnil. A partir de l'époque napoléonienne, le torchis fut progressivement remplacé par la brique, la matière première, l'argile, se trouvant sur place. Au début du siècle, quatre tuileries-briqueteries fonctionnaient encore à Dhuizon, trois dans le bourg même, la dernière au Mesnil. » ...

« C'est à cette époque que remonte le premier cadastre (1809) qui resta inchangé jusqu'à une date récente et nous donne une image précise de ce qu'était le village voilà près de deux cents ans. Le bourg était alors réduit à une centaine de feux, sur chaque route la dernière maison ne se trouvait pas à plus d'une portée de fusil de l'église. Par contre la campagne était beaucoup plus peuplée. Plus d'une centaine de personnes vivaient sur le seul domaine du Mesnil. » ...

« Ce fut au cours de la guerre franco-prussienne de 1870 que l'invasion toucha directement le village. Au cours de l'hiver, les Prussiens occupèrent la Sologne après avoir bousculé l'armée de Chanzy et franchi la Loire. Un accrochage eut lieu à Dhuizon même et, comme il arrive souvent, les civils souffrirent les premiers. » ...

« Mais c'est le monde rural lui-même qui a basculé après la guerre (1939-1945). En quelques années, les structures de la population se sont modifiées du tout au tout. Les terres, trop humides, aux revenus trop aléatoires, ont été peu à peu délaissées. Les cultures elles-mêmes ont changé. Les asperges, ressources premières des sols sablonneux, ont presque disparu. Le maïs, céréale miracle, remontant du sud-ouest grâce à des variétés nouvelles, a pris la place du seigle et de l'avoine. On en revient d'ailleurs. Les petites exploitations, ou celles qui, enclavées dans les bois, étaient dévorées par le gibier, ont été abandonnées les premières. » ...

« A moins de 200 km de Paris, toutes les maisons à vendre, fussent de vieilles locatures en ruine, tentent le citadin. Le mot résidence secondaire a fait son apparition. Malgré les naissances, en constant déclin, la population de Dhuizon s'est maintenue au-dessus du cap des 1 000 habitants ».

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme mis en place par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 2), accroît la prise en compte environnementale dans les PLU, en leur donnant davantage de moyens pour atteindre les objectifs prioritaires du développement durable :

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

L'article L.121.1 du code de l'urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme. Le PLU détermine « les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

L'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme expose que :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »