

# Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de OUCHAMPS



VAL DE CHER  
CONTROIS  
Territoire de progrès

## DÉCLARATION DE PROJET N°1

EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
OUCHAMPS RELATIVE AU PROJET DE CRÉATION D'UN PARC RÉSIDENTIEL  
DE LOISIRS AU « MOULIN DE GOUVERT »

PLU de Ouchamps :

Approbation du PLU : 19  
mars 2014

**PADD**

01

Vu pour être annexé à l'arrêté du  
Président de la CC Val de Cher  
Controis en date du

ordonnant l'ouverture de l'enquête  
publique sur la déclaration de projet  
n°1 emportant mise en compatibilité  
du PLU d'OUCHAMPS

Le Président,

Jean-Luc BRAULT

XXX. = disposition ajoutée au travers du projet de modification du PADD

## SOMMAIRE

### I. Préambule 4

### II. Problématique générale 4

### III. Le scénario de développement retenu 5

### IV. Les orientations 5

#### A. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme 5

1. Promouvoir un développement démographique mesuré en adéquation avec le niveau d'équipement de la commune mais suffisant pour assurer le renouvellement de la population .....5
2. S'inscrire dans une logique de satisfaction des besoins de développement en priorité au sein de l'enveloppe urbaine existante pour minimiser l'étalement urbain .....6
3. Conforter le dynamisme du bourg pour maintenir une vie locale .....6
4. Favoriser la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien .....6
5. Prévenir les risques et les nuisances.....7

#### B. Les orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques 7

1. Protéger la basse vallée du Beuvron pour son intérêt biologique et l'existence d'un risque naturel d'inondation .....7
2. Protéger la vallée de la Bièvre pour son caractère d'espace naturel et son attrait patrimonial (châteaux, moulins) .....7
3. Protéger les boisements assurant une fonction de refuge pour la faune et la flore au sein d'un espace agricole ouvert et initiant des continuités biologiques au sein du plateau (bois de la Buzellière, bois des Arbrions, bois de la Gâte ...) .....7
4. Modérer la consommation de terres agricoles.....7

#### C. Les orientations générales concernant l'habitat 8

1. Pérenniser le rythme de construction moyen enregistré ces trente dernières années.....8
2. Valoriser les opportunités au sein du bâti ancien.....8
3. Favoriser une diversification du parc de logements pour fluidifier notamment le parcours résidentiel des jeunes ménages, assurer une mixité sociale et faciliter le renouvellement démographique sur le moyen terme .....8

#### D. Les orientations générales concernant les transports et les déplacements 8

1. Encourager les déplacements non motorisés au sein du bourg .....8
2. Valoriser les itinéraires de randonnée .....8
3. Faciliter le recours aux transports collectifs .....9
4. Améliorer la sécurité routière.....9

#### E. Les orientations générales concernant le développement des communications numériques 9

1. Offrir au plus grand nombre l'accès au central téléphonique LM141 des Montils, nœud de raccordement d'abonnés dégroupé par deux opérateurs offrant l'accès au service de télévision par internet .....9

#### F. Les orientations générales concernant l'équipement commercial 9

1. Assurer la pérennité du dernier commerce dans le bourg .....9

#### G. Les orientations générales concernant le développement économique et les loisirs 9

1. Préserver des capacités d'accueil dans les zones d'activités économiques d'intérêt communautaire .....9
2. Admettre l'installation d'entreprises artisanales, commerciales ou de services au sein du tissu urbain, sous réserve de compatibilité avec la proximité d'habitat .....10
3. Conforter la vocation touristique et de loisirs de la commune .....10
4. Préserver le potentiel agricole de la commune .....10

## V. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 10

1. S'inscrire dans une logique de satisfaction des besoins de développement en priorité au sein de l'enveloppe d'urbanisation du bourg .....10
2. Réduire la consommation d'espace pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat .....10
3. Restituer aux zones agricoles ou naturelles les surfaces définies au POS pour une urbanisation future non utiles à la satisfaction des besoins de développement de la commune pour la décennie à venir .....11

## VI. Les cartographies du PADD 11

## I. PRÉAMBULE

ARTICLE L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Le P.A.D.D. constitue l'une des pièces obligatoires du P.L.U. mais ne présente pas de caractère opposable.

## II. PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE

Ouchamps est une commune du Controis appartenant à la Sologne viticole située une quinzaine de kilomètres au sud de Blois. Comptant aujourd'hui de l'ordre de 820 habitants, elle a quasiment doublé sa population depuis 1975 (taux de croissance annuel moyen proche de 2 %).

Cette croissance démographique rapide a été alimentée par la production de près de 5 logements neufs en moyenne chaque année, dans le bourg ainsi que dans les hameaux de Savonnières et Chevenelles et de façon plus diffuse au Pont d'Orléans, ainsi que par la transformation de bon nombre de résidences secondaires en résidences principales.

Ouchamps reste une commune attractive grâce au maintien d'une école et d'un milieu associatif dynamique, et ce, malgré une offre en commerces et services réduites (un commerce et une agence postale communale dans le bourg) et une diminution du nombre d'emplois dans la commune en raison notamment d'une forte baisse de la main-d'œuvre agricole.

La population s'accommode néanmoins assez bien de ce niveau d'équipement restreint du fait d'une offre commerciale et de services suffisante dans les communes limitrophes et de la relative proximité de Contres et de l'agglomération blésoise. La solidarité entre voisins ainsi que l'installation d'un taxi agréé permettent également de répondre aux sollicitations des personnes à mobilité réduite.

La municipalité entend par conséquent maintenir cet esprit de convivialité et de solidarité ainsi que le dynamisme associatif en affirmant sa volonté de préserver le caractère rural de la commune :

- ⇒ croissance démographique maîtrisée pour préserver la faculté d'intégration des nouveaux habitants à la vie locale,
- ⇒ préservation des terres agricoles,
- ⇒ protection et mise en valeur des paysages et des milieux naturels, ainsi que du patrimoine bâti, notamment les corps de ferme délaissés par l'agriculture,

⇒ sécurisation des déplacements.

La protection et la mise en valeur du cadre de vie visent également à conforter l'attrait touristique d'une commune voisine du Val de Loire classé patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO et appartenant au Pays des Châteaux.

Cette amélioration du cadre de vie doit s'entendre à l'échelle du bourg, à travers notamment un travail sur la maîtrise de l'étalement urbain et l'utilisation économe des terrains libres au sein des espaces déjà urbanisés, l'amélioration des liaisons douces au sein du bourg et en direction de Savonnières, ainsi que la préservation et la mise en valeur de la trame bâtie ancienne, mais aussi à l'échelle de l'ensemble du territoire communal via une protection des éléments paysagers identitaires, une incitation à la réhabilitation du bâti ancien traditionnel ou un développement des itinéraires de randonnée.

### III. LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETENU

Malgré la mise en chantier de 35 logements neufs entre 1999 et 2009, la commune d'Ouchamps n'a gagné que 16 habitants durant la période, en raison des effets cumulés d'un renouvellement important du parc de logements et d'un desserrement rapide des ménages (de 2.8 à 2.6 personnes par ménage en moyenne).

Avec un taux de croissance de + 0.2% par an entre 1999 et 2009 (contre une moyenne de + 2.8% par an entre 1975 et 1999), elle accuse un sérieux ralentissement de sa croissance démographique, qui devient inférieure aux moyennes locales (+ 1.2% par an à l'échelle du Controis ou + 0.4% par an en Loir-et-Cher).

Au regard du niveau encore élevé de la taille moyenne des ménages (2.6 personnes par ménage en moyenne à Ouchamps, contre une moyenne de 2.4 dans le Controis ou 2.2 en Loir-et-Cher), et du stock restreint de résidences secondaires et de logements vacants, les besoins en logements non démographiques resteront importants dans la décennie à venir : la stabilité démographique requerra donc la construction de 25 logements supplémentaires.

La reconduction du rythme moyen de production de logements observé ces trente dernières années (de l'ordre de 5 logements par an) permettra l'accueil d'une bonne cinquantaine d'habitants supplémentaires, et ainsi de faire face au besoin de renouvellement de la population.

### IV. LES ORIENTATIONS

#### A. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET D'URBANISME

- 1. Promouvoir un développement démographique mesuré en adéquation avec le niveau d'équipement de la commune mais suffisant pour assurer le renouvellement de la population**

- ➔ Permettre la production d'une cinquantaine de logements neufs dans les dix prochaines années, de manière à compenser les besoins en logements non démographiques (en partie dus au desserrement rapide des ménages) et permettre le renouvellement générationnel.
- ➔ Garantir une croissance démographique voisine de + 0.5% par an, correspondant à l'accueil d'une cinquantaine d'habitants supplémentaires à l'horizon d'une dizaine d'années.

## 2. S'inscrire dans une logique de satisfaction des besoins de développement en priorité au sein de l'enveloppe urbaine existante pour minimiser l'étalement urbain

- ➔ Optimiser le potentiel de densification au sein de l'enveloppe du bourg voire des hameaux de Savonnières et de Chevenelles, les dents creuses (terrains nus hors jardins d'agrément) au sein de l'enveloppe urbaine du bourg représentant une superficie totale voisine de 3 ha (quasiment plus de potentiel dans les hameaux).
- ➔ Privilégier un développement urbain moins consommateur d'espace (selon une densité moyenne voisine de 15 logements à l'hectare), nécessitant l'urbanisation d'à-peine plus de 3 hectares, soit pratiquement la superficie restant disponible au sein du bourg.

## 3. Conforter le dynamisme du bourg pour maintenir une vie locale

- ➔ Privilégier l'accueil de populations nouvelles dans le bourg, à proximité des équipements de centre-bourg.
- ➔ Aménager les espaces publics de centre-bourg dans le but de sécuriser les déplacements au long de la rue Victor Drugeon (depuis l'entrée de bourg en provenance des Montils jusqu'à Savonnières) et de mettre en valeur la place de l'Eglise.
- ➔ Transférer le dernier commerce du village sur la place de l'Eglise de manière à conférer à cet espace un niveau d'animation à la hauteur d'une place de village.
- ➔ Transférer la mairie dans l'ancien presbytère de manière à améliorer son accessibilité et accroître les surfaces d'équipements publics pour les besoins de l'école ou des associations.
- ➔ Conforter l'offre en stationnement en centre-bourg à proximité de l'école et de la future mairie avec la réalisation d'une aire de stationnement à l'angle de la rue des Ecoles et de la rue des Oiseaux.
- ➔ Conforter l'offre en équipements sportifs et de détente en centre-bourg à proximité de l'école.

## 4. Favoriser la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien

- ➔ Assurer la conservation des caractéristiques architecturales du bâti ancien lors de travaux de restauration.
- ➔ Permettre l'évolution du bâti rural et encourager la préservation du patrimoine bâti ancien en admettant son changement de destination à des fins d'habitat, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles et de ne pas générer de frais d'infrastructures importants pour la collectivité.
- ➔ Veiller à la prise en compte des richesses archéologiques dans toute opération d'aménagement.

## 5. Prévenir les risques et les nuisances

- ➔ Prévenir les conséquences des mouvements de terrains liés au retrait et au gonflement des sols argileux en adaptant les fondations des bâtis à construire et en réalisant des aménagements extérieurs adéquats (plantations, système pluvial, ...).
- ➔ Interdire les constructions nouvelles dans les secteurs exposés à un risque d'inondation.
- ➔ Privilégier la construction d'habitations nouvelles dans les secteurs raccordés à l'assainissement collectif et bénéficiant d'une défense incendie conforme.
- ➔ Préserver une zone tampon suffisante entre les sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières ...) et les habitations nouvelles.

## B. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

### 1. Protéger la basse vallée du Beuvron pour son intérêt biologique et l'existence d'un risque naturel d'inondation

- ➔ Préserver les prés humides, petits marais et bois sur sol frais répertoriés à l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.
- ➔ Réaffirmer l'arrêt du mitage de la basse vallée du Beuvron par l'interdiction des constructions nouvelles au Pont d'Orléans.

### 2. Protéger la vallée de la Bièvre pour son caractère d'espace naturel et son attrait patrimonial (châteaux, moulins)

### 3. Protéger les boisements assurant une fonction de refuge pour la faune et la flore au sein d'un espace agricole ouvert et initiant des continuités biologiques au sein du plateau (bois de la Buzellière, bois des Arbrions, bois de la Gâte ...)

### 4. Modérer la consommation de terres agricoles

- ➔ Préserver les surfaces de production de l'étalement urbain, et notamment les terroirs viticoles AOC Cheverny, à l'exception des terres enclavées au sein des enveloppes d'urbanisation du bourg et des hameaux ainsi que du maintien de capacités d'extension de la zone d'activités de la rue des Ecoles en direction des Quatre Piliers.

## C. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'HABITAT

### 1. Pérenniser le rythme de construction moyen enregistré ces trente dernières années

- ➔ Permettre la construction d'une cinquantaine de logements dans les dix ans à venir, soit un rythme moyen de 5 logements par an environ.

### 2. Valoriser les opportunités au sein du bâti ancien

- ➔ Lutter contre la vacance du parc de logements, en poursuivant notamment les initiatives publiques d'acquisition réhabilitation de logements anciens délaissés.
- ➔ Autoriser les changements de destination de bâtiments anciens de caractère sous conditions.

### 3. Favoriser une diversification du parc de logements pour fluidifier notamment le parcours résidentiel des jeunes ménages, assurer une mixité sociale et faciliter le renouvellement démographique sur le moyen terme

- ➔ Diversifier l'offre en logements en termes de produits et de formes (individuel pur, individuel groupé voire habitat intermédiaire) en tenant compte des contextes urbains et paysagers propres à chaque site.
- ➔ Renforcer le poids du parc locatif et du parc aidé pour permettre à toutes les catégories socioprofessionnelles et à tous les âges d'habiter la commune.

## D. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

### 1. Encourager les déplacements non motorisés au sein du bourg

- ➔ Privilégier l'accueil de populations nouvelles à proximité des équipements de centre-bourg de manière à favoriser les déplacements à pied ou à vélo.
- ➔ Sécuriser les déplacements dans la traverse du bourg ainsi que la relation entre Savonnières et la place de l'Eglise.

### 2. Valoriser les itinéraires de randonnée

- ➔ Rendre plus perceptibles les itinéraires de promenade et de randonnée ainsi que les voies cyclables sillonnant le territoire communal.
- ➔ Veiller à maintenir un trafic modéré sur les tronçons ouverts à la circulation automobile et sécuriser les intersections avec les voies les plus empruntées.



### 3. Faciliter le recours aux transports collectifs

- Maîtriser l'étalement urbain et privilégier l'accueil de populations nouvelles à proximité des arrêts des lignes de transport en commun.

### 4. Améliorer la sécurité routière

- Sécuriser les déplacements dans la traverse du bourg ainsi que la relation entre Savonnières et la place de l'Eglise.
- Améliorer la desserte de l'abattoir en offrant une alternative à la rue de Palluau pour le trafic poids lourd (création d'une voie nouvelle de desserte à l'entrée nord de l'agglomération).
- Mettre fin aux extensions urbaines linéaires ainsi qu'à la création d'accès individuels nouveaux sur les routes départementales hors agglomération.

## E. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

### 1. Offrir au plus grand nombre l'accès au central téléphonique LM141 des Montils, nœud de raccordement d'abonnés dégroupé par deux opérateurs offrant l'accès au service de télévision par internet

- Privilégier l'accueil de populations nouvelles dans le bourg, espace urbanisé de la commune le plus proche du central téléphonique des Montils.

## F. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

### 1. Assurer la pérennité du dernier commerce dans le bourg

- Mobiliser l'intervention publique pour sauvegarder le dernier commerce de la commune et recentrer son implantation place de l'Eglise pour favoriser sa fréquentation.

## G. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LES LOISIRS

### 1. Préserver des capacités d'accueil dans les zones d'activités économiques d'intérêt communautaire

- Maintenir des possibilités d'extension des activités présentes dans la zone de la rue des Ecoles et offrir quelques possibilités d'installation d'entreprises artisanales nouvelles.
- Permettre le développement de l'abattoir installé dans la zone des Bois d'Ouchamps et des Basses Tailles et améliorer son accessibilité depuis la RD 7 par la création d'une voie nouvelle en entrée d'agglomération.

## 2. Admettre l'installation d'entreprises artisanales, commerciales ou de services au sein du tissu urbain, sous réserve de compatibilité avec la proximité d'habitat

## 3. Conforter la vocation touristique et de loisirs de la commune

- ➔ Maîtriser l'étalement urbain et œuvrer à la préservation ou la mise en valeur de la qualité patrimoniale et paysagère de la commune.
- ➔ Permettre la création de gîtes et de chambres d'hôtes dans le cadre de changements de destination de bâtiments de caractère sous conditions.
- ➔ Permettre le développement de l'hôtel-restaurant des Landes et la création d'une nouvelle activité touristique mettant en valeur le patrimoine local au Moulin de Gouvert.
- ➔ Valoriser les itinéraires de randonnée ainsi que le plan d'eau de pêche et l'aire de services pour les camping-cars.

## 4. Préserver le potentiel agricole de la commune

- ➔ Préserver les surfaces de production en dehors des enveloppes d'urbanisation du bourg voire des hameaux de Savonnières et de Chevenelles, et de l'extension de la zone d'activités économiques de la rue des Ecoles.
- ➔ Restreindre les changements de destination en campagne aux seuls ensembles bâtis cumulant intérêt architectural ou patrimonial et absence d'enjeux agricoles à proximité.
- ➔ Préserver la quiétude des sites d'activités agricoles en conservant une zone tampon suffisante avec les habitations.
- ➔ Favoriser le maintien sur place des deux industries agro-alimentaires implantées à la périphérie du bourg en leur garantissant des possibilités d'extension et en améliorant la desserte de l'abattoir.

# V. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

## 1. S'inscrire dans une logique de satisfaction des besoins de développement en priorité au sein de l'enveloppe d'urbanisation du bourg

## 2. Réduire la consommation d'espace pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat

- ➔ Passer d'une densité moyenne ces cinquante dernières années de l'ordre de 6 logements à l'hectare à 15 logements à l'hectare.
- ➔ Garantir une valorisation optimale des principales dents creuses par des mesures adaptées (au niveau des orientations d'aménagement et de programmation et/ou du règlement).

3. Restituer aux zones agricoles ou naturelles les surfaces définies au POS pour une urbanisation future non utiles à la satisfaction des besoins de développement de la commune pour la décennie à venir

## VI. LES CARTOGRAPHIES DU PADD





