


DÉPARTEMENT DU CHER

COMMUNE DE OIZON

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION

<p>Jean-Pierre LOURS Urbaniste O.P.Q.U. Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse & aménagement 06 . 08 . 42 . 83 . 12</p> <p>Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste Géographe Qualifiée O.P.Q.U. Membre de la S.F.U. C.E.A.A. Patrimoine 06 . 12 . 70 . 05 . 23</p> <p>Yves MORLAND Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse & aménagement 06 . 08 . 41 . 33 . 25</p> <p>■</p>	MODIFICATIONS :	501
<p>RÉVISION PRESCRITE EN DATE DU 15 JUIN 2004 PROJET ARRÊTÉ EN DATE DU 18 SEPTEMBRE 2007 APPROUVÉ EN DATE DU 26 AVRIL 2011</p> <p>Acte déposé à la Sous-Préfecture le</p> <p>05 MAI 2011</p> 		août 2007

SOMMAIRE

Avant Propos : Le cadre et les motifs de la révision du P.O.S.	03
<u>Chapitre 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL</u>	04
PRESENTATION GENERALE	04
UNE GRANDE ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE COMMUNAL	04
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	05
a. Relief et grandes entités paysagères	05
b. Données climatiques	07
c. Patrimoine naturel (faune et flore) et hydraulique	07
d. Description pédologique des sols	14
e. Contexte hydrologique	14
UNE COMMUNE RICHE DE SON PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE	15
a. Historique	15
b. Patrimoine archéologique	17
LE DEVELOPPEMENT DU TISSU BATI	22
LES COMPOSANTES DE LA COMMUNE : DONNEES STATISTIQUES	23
a. Les données socio-économiques	23
b. L'habitat et le parc de logements	25
c. L'accueil des gens du voyage	26
d. Les activités, équipements et services	26
e. L'activité agricole	27
f. L'activité touristique	28
LES DEPLACEMENTS	29
LES RESEAUX	30
a. L'assainissement	30
b. Le réseau d'eau potable	33
c. La collecte des déchets	34
<u>CHAPITRE 2 : HYPOTHESES ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE</u>	35
HYPOTHESES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE	35
Tendances démographiques et perspectives d'évolution	35
/Favoriser l'arrivée de nouvelles populations	35
EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.	38

Acte déposé à la
Sous-Préfecture de

05 MAI 2011



CHAPITRE 3 : IMPACT, CHOIX DU PARTI EN FONCTION DE SES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN 40

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE DEVELOPPEMENT FUTUR DE LA COMMUNE	40
a. Les contraintes	40
b. Les nuisances	40
c. Les risques naturels	42
d. Les servitudes d'utilité publique	43

DISPOSITIONS RETENUES AU NIVEAU DE LA PROTECTION ET DE LA MISE EN VALEUR DES QUALITES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	44
--	-----------

DISPOSITIONS RETENUES POUR LE MAINTIEN ET LE RENOUVEAU DE L'EQUILIBRE FONCIER ET POUR L'affIRMATION ET LE RENFORCEMENT DES ESPACES CONSTRUITS	44
--	-----------

CHAPITRE 4 : JUSTIFICATIONS OU EXPLICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME 54

LES DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS – PLAN D'OCCUPATION DES SOLS	54
--	-----------

PRESENTATION DU CONTENU REGLEMENTAIRE DU P.L.U.	55
a. Le cadre réglementaire	55
b. Le projet d'aménagement et de développement durable P.A.D.D.	55
c. Les orientations d'aménagement	55
d. L'organisation générale des zones et le règlement du P.L.U.	57

ESPACES BOISES CLASSES	62
-------------------------------	-----------

EMPLACEMENTS RESERVES	63
a. Définition	63
b. Les emplacements réservés au P.L.U.	63

TABEAU GENERAL DES SURFACES	64
------------------------------------	-----------

AVANT PROPOS : LE CADRE ET LES MOTIFS DE LA REVISION DU P.O.S. ET DE SA TRANSFORMATION EN P.L.U. (PLAN LOCAL D'URBANISME)

Par délibération en date du 15 juin 2004, la commune de OIZON a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.).

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, qui ont pour but de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable.

Le Préfet du Cher a porté à la connaissance de la commune les dispositions particulières applicables au territoire de OIZON, conformément aux articles L.123-3 et R.123-5 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions concernent notamment les servitudes d'utilité publique, les projets d'intérêt général, ... Le Préfet transmet également les études techniques dont l'État dispose en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement.

A partir de l'étude d'urbanisme qui a été engagée sur l'ensemble du territoire communal, un nouveau document d'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme a été établi. Il permet à la municipalité de gérer le développement de sa commune.

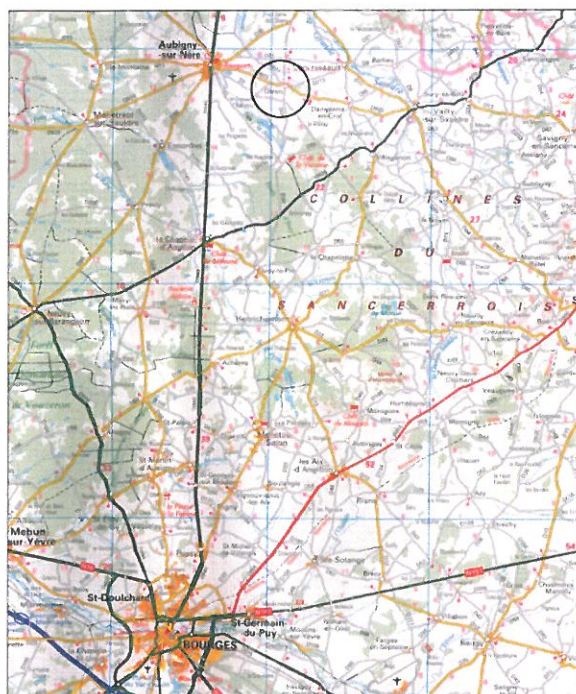
La commune a débattu sur les grandes orientations et les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U. et a approuvé le projet tel que défini.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

- CHAPITRE 1 -

PRESENTATION GENERALE

La commune de OIZON est située au Nord du département du Cher, en limite Sud du département du Loiret. Elle est limitrophe de la commune d'Aubigny-sur-Nère, également chef lieu de canton, dont elle bénéficie de l'attractivité, des équipements, commerces et services.



La commune de OIZON, appartient au « Pays Fort – Sancerrois ».

La position géographique de la commune de OIZON laisse entrevoir une économie sous influence du pôle urbain d'Aubigny-sur-Nère.

La commune de Oizon est limitée :

- au Nord, par Blancafort ;
- au Nord Est, par Concressault ;
- au Sud Est par Villegenon ;
- au Sud, par Ivoy-le-Pré ;
- au Sud Ouest, par Ennordres ;
- à l'Ouest, par Aubigny-sur-Nère, chef-lieu de canton.

UNE GRANDE ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE COMMUNAL

La commune est aisément accessible depuis Bourges par la RD 940 en direction d'Aubigny-sur-Nère.

Le réseau routier de la commune est constitué des voies principales suivantes :

Quatre Routes Départementales traversent la commune en son centre bourg :

- la RD 923, de direction Nord Ouest – Sud Est qui relie Aubigny-sur-Nère à Vailly-sur-Sauldre et Sancerre ;
- la RD 39, de direction Nord-Sud, qui relie Blancafort à Ivoy-le-Pré
- la RD 213, de direction Ouest – Est qui part du centre bourg vers Concressault ;
- la RD 227 Nord Ouest – Est qui relie Aubigny-sur-Nère au centre de Oizon ;

parallèlement quatre autres routes départementales traversent le territoire communal, il s'agit du Nord au Sud de :

- la RD 30, de direction Sud Ouest – Nord Est, reliant Aubigny-sur-Nère à Blancafort ;
- la RD 21, de direction Ouest – Est reliant Aubigny-sur-Nère à Concressault ;
- la RD 7, de direction Ouest – Est reliant Aubigny-sur-Nère à Sancerre ;
- la RD 89, de direction Nord Ouest – Sud Est, reliant Aubigny-sur-Nère au hameau des Naudins et rejoignant la RD 39.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

a. Relief et grandes entités paysagères

La commune de Oizon appartient au Pays Sologne, Pays Fort, Sancerrois et Val de Loire » et selon l'atlas des paysages du Cher, à la famille des Paysages de Relief, et plus particulièrement au « Cœur du Pays Fort ».

« Le revers de la cuesta du Pays Fort est profondément disséqué par un réseau hydrographique inféodé au bassin de la Sauldre. Ce système qui s'écoule vers le Nord et issu de l'effondrement des terrains de la Sologne qui a provoqué de profonds creusements des couches calcaires déterminant le relief complexe et vigoureux du Pays Fort. Trois rivières d'orientation Sud Est / Nord Ouest qui prennent leur source à l'amont de l'escarpement fondent la structure principale de la topographie : la Grande Sauldre constitue la limite orientale de l'unité, la Nère chemine en son centre et la Petite Sauldre coule sur sa marge occidentale.

Les lignes de crêtes laissées par l'érosion sont constituées par des calcaires et des grès surmontés de sables et d'argiles, qui ont produit des sols propices à la sylviculture tandis que les versants et les fonds de vallons se sont orientés vers l'herbage, dans un système bocager encore bien présent.

Le bocage très dense compose un paysage souvent fermé, plein de surprises car le relief met en scènes des motifs incessamment renouvelés. »¹

A Oizon, la dénivellation est de l'ordre de 128 mètres. D'une manière générale, l'altitude diminue au fur et à mesure que l'on quitte les hauteurs du Pays Fort, à l'Est et au Sud Est, pour aller vers Aubigny-sur-Nère, située dans un vallon, à l'Ouest là où, à gauche de la RD 940, commence la région de Sologne.

Le point culminant de la commune à 332 m d'altitude se trouve au Sud du territoire communal et le point le plus bas à 189 m d'altitude, au Nord du territoire communal. Le bourg d'Oizon est situé à 231 m d'altitude.

Les enjeux du paysage

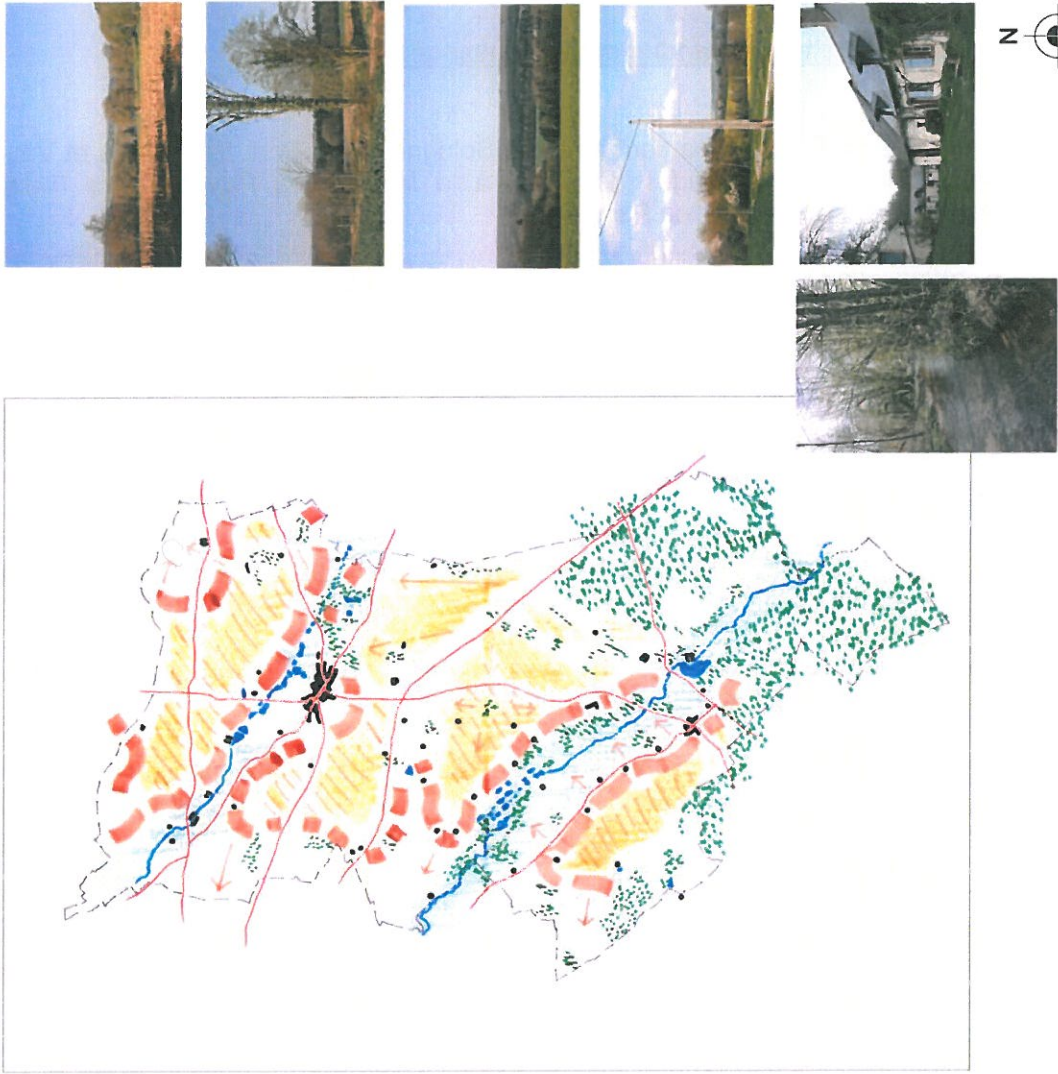
« La valeur de l'espace naturel en Pays Fort, c'est-à-dire du milieu boisé et des milieux humides repose paradoxalement sur les modalités de sa gestion : c'est un milieu « naturel rural » qui doit beaucoup à des pratiques ancestrales de l'agriculture. L'équilibre des milieux humides ne s'est maintenu que parce qu'une partie des fonds de vallée étaient pâturés, la tendance à la fermeture de ces biotopes est globalement une régression.

L'espace boisé proprement dit est relativement stable, en grande partie géré par les sylviculteurs. La tendance à développer la futaie résineuse sur les périphéries de massifs peut comporter à terme un risque de régression paysagère car cela a pour effet d'homogénéiser l'aspect des lisières. »²

¹ Extrait Atlas des Paysages du Cher

² Extrait Atlas des Paysages du Cher

COMMUNE DE OIZON - RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
PLANCHE 6 - DIAGNOSTIC - SCHEMA D'INTERPRÉTATION PAYSAGÈRE



LÉGENDE :



AXES PRINCIPAUX DE CIRCULATION



RIVIÈRES ET ÉTANGS



ESPACES BOISÉS



CENTRES BATIS



HAMEAUX ET ENSEMBLES CONSTITUÉS



ÉCARTS ET HABITAT DIFFUS



BASSINS ET TALWEGS / PLATEAUX

"Le Pays Fort : c'est un pays de bocage aux formes souples, aux chemins creux bordés de haies."

- Le milieu naturel : la densité du végétal, du relief et des chemins induit une dispersion de l'habitat. Lorsque l'habitat est groupé, il s'agit de centres bâtis, lieu des échanges; le bourg au Nord est perçu comme centre de la commune autour duquel se répartissent les hameaux et écarts. La masse du bourg situé dans le vallon est masquée par un rideau d'arbres d'où le clocher paraît émerger. Au Sud de la commune, deux autres centres bâtis d'importance : Les Naudins et la Verrière.
- L'enchevêtrement des haies (ou bouchettes) et des chemins creux, dérobo à la vue les hameaux et écarts, avec leurs champs de cultures et prairies.

b. Données climatiques

Le climat est de type ligérien, frais et peu contrasté. Il est généralement sous la dépendance de masses d'air océanique et parfois, pendant de brèves périodes, des masses d'air d'Europe Continentale, froides l'hiver et chaudes l'été, qui envahissent la région.

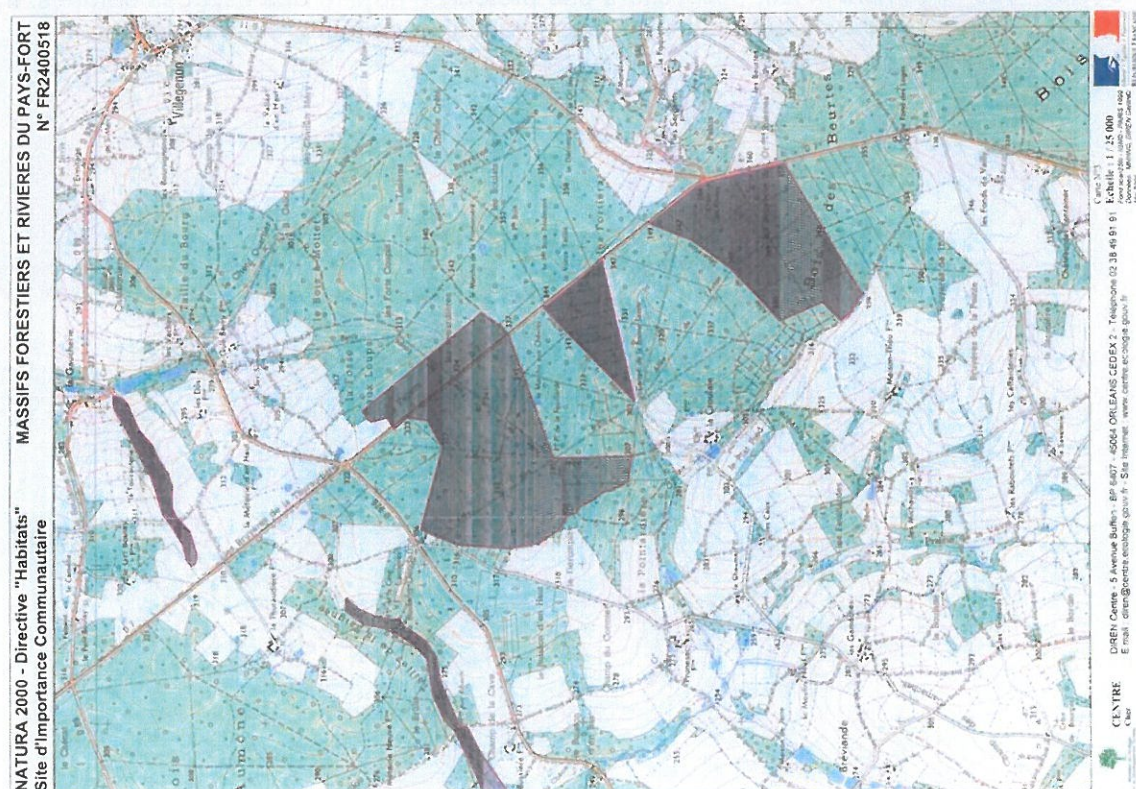
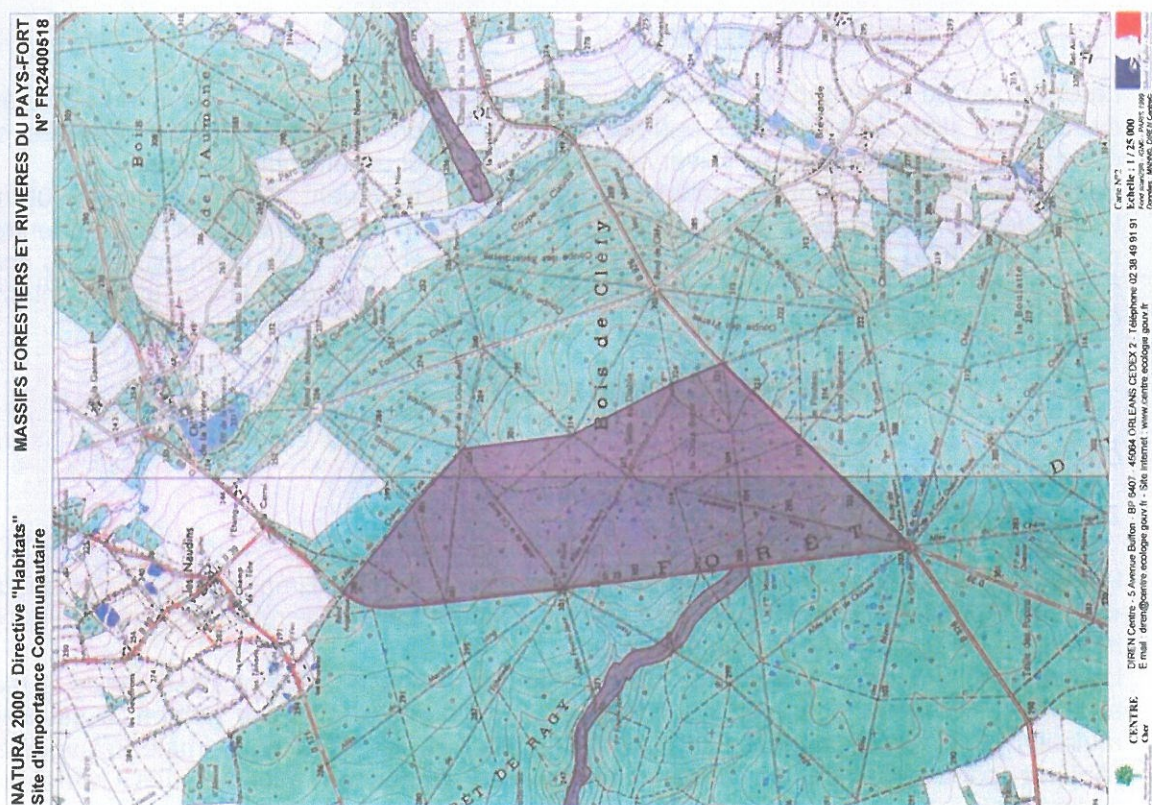
Les hauteurs de précipitations annuelles du département varient entre 750 mm et 900 mm. La température moyenne à Bourges est de 11.1° C avec un écart inférieur à 16° C entre le mois le plus froid (3.5° C en janvier) et le mois le plus chaud (19.2° C en juillet) : les écarts sont faibles. Les vents dominants sont Nord et Nord Est pendant l'hiver et le printemps, Ouest et Sud Ouest pendant l'automne.

c. Patrimoine naturel et hydraulique**Patrimoine naturel (faune et flore)****Zone Natura 2000**

La commune est concernée par un site Natura 2000 : le site d'importance communautaire « Massifs forestiers et rivières du Pays Fort ». L'intérêt de ce site réside dans la qualité des hêtraies ainsi que dans les forêts alluviales.

La directive « habitat » concerne la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et la flore sauvages. Les mesures prises en vertu de cette directive tendent à assurer le maintien ou le rétablissement des habitats naturels et des espèces animales et végétales d'intérêt communautaire en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles.

Le site Natura 2000 ainsi défini est situé en limite Sud Est du territoire communal, dans un secteur très largement boisé, nécessitant une protection au titre des espaces naturels. Il est éloigné de tout secteur d'urbanisation, le préservant ainsi de toute future construction.



Z.N.I.E.F.F.

Il existe trois Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique sur le territoire communal :

- la forêt d'Ivoy (ZNIEFF de type 1 – n° de zone : 1014 0001) ;
- le bois de l'Aumône et bois des Beurtes (ZNIEFF de type 1 – n° de zone : 1014 0004) ;
- Bois et vallées du Pays Fort (ZNIEFF de type 2 - n° de zone : 1014).

La ZNIEFF se définit comme l'identification scientifique d'un secteur particulièrement intéressant sur le plan écologique, soit par la présence d'espèces animales ou végétales rares et menacées, soit par l'équilibre et la richesse de son écosystème. Il est ainsi distingué deux types de ZNIEFF :

- Les zones de type 1 : secteurs délimités, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable,
- Les zones de type 2 : grands ensembles naturels (massifs forestiers, vallées...) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Espace boisé

La surface boisée de la commune est de 1 500 hectares avec un taux de boisement de 24%, ce qui correspond globalement à la moyenne départementale et nationale.

Il faut par conséquent :

- veiller à la pérennité des espaces boisés ; qu'ils aient un intérêt sylvicole ou paysager,
- chercher à conserver les bois et forêts soumis au régime forestier ainsi que les bois faisant l'objet de procédures d'aménagement ou de gestion particulière,
- réserver la possibilité de créer les équipements nécessaires à la mise en valeur de ces espaces boisés et à la défense de la forêt contre l'incendie.

Sauf cas particulier, tout projet de défrichement situé dans un bois de plus de 4 ha est soumis à autorisation administrative auprès de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.

(la surface seuil de 4 hectares n'est pas la surface du projet, mais bien la surface du bois dans lequel se situe le projet ; ainsi, un projet de défrichement portant sur une surface de 0.01 ha, au sein d'un massif boisé de 5 ha, est bien soumis à autorisation administrative).

CENTRE
CHIERINVENTAIRE DES ZONES NATURELLES
D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

N° de zone : 10140004

Type : ZNIEFF 1

Nom : BOIS DE L'AUMONE ET BOIS DES BEURTES

Commune(s) : Dampierre-en-Crot, Ivoy-le-Pré, Jars, Oizon, Villegenon

Milieux : Chêne pédonculé, chêne sessile, hêtre abondant en sous étage. Sol argileux et caillouteux

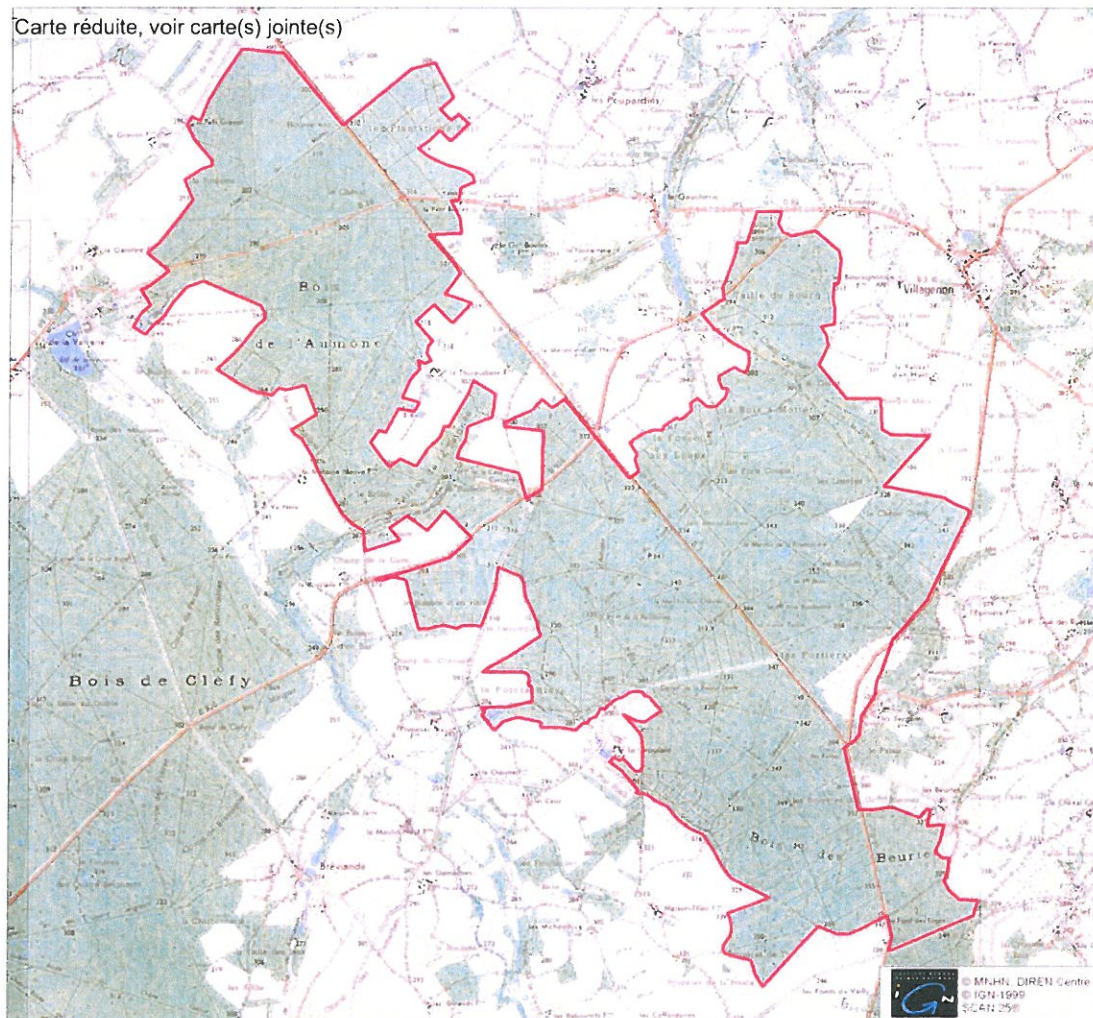
Auteurs : THEVENIN Jean-Paul

Année de description : 1985

Intérêt : Faunistique, Floristique



Carte réduite, voir carte(s) jointe(s)



Date impression : 12/04/2002

Echelle :

**DIREN**5 avenue Bullen - B.P. 6407 - 45064 Orléans cedex 2 - Téléphone : 02 38 49 91 91 - Télécopie : 02 38 49 91 00
E-mail : diren@centr.e-environnement.gouv.fr - Site Internet : www.environnement.gouv.fr/centr

CENTRE CILIER : INVENTAIRE DES ZONES NATURELLES
D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

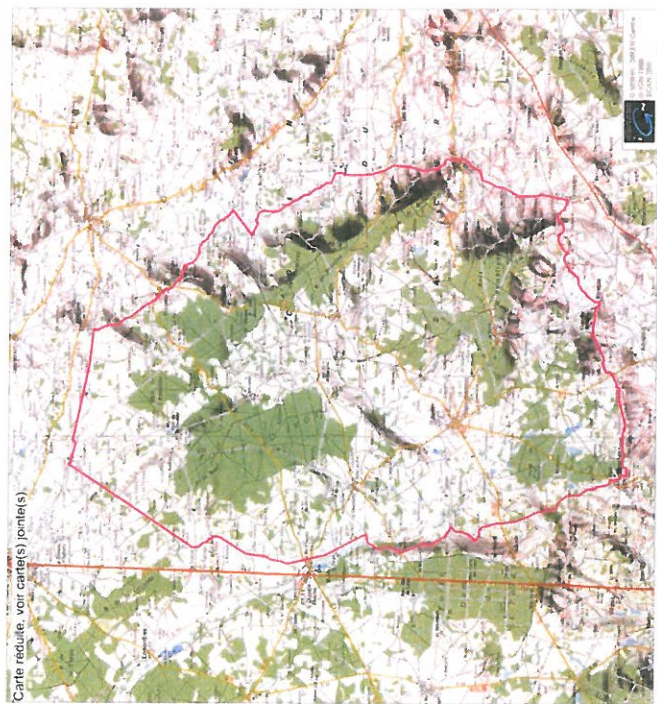
N° de zone : 1014
Type : ZNEFF 2

Non : BOIS ET VALLEES DU PAYS FORT

Communes : Acheres, la Chapelle d'Angillon, la Chapelle, Dampierre-en-Crot, Ennordres, Henrichemont, Humbigny, Ivoy-le-Prie, Jars, Menelou-Salon, Morogues, Neuilly-en-Sancerre, Neuvy-deux-Clachers, le Noyer, Oizon, Parassy, Sens-Beaujeu, Villageon

Milieux : Collines boisées (chênaies et hêtraies) Bocage. Vallées de rivières de 1ère catégorie piscicole, prairies, friches, étangs

Auteurs : THEVENIN Jean-Paul
Année de description : 1985
Intérêt : Faunistique, Floristique



Date impression : 12/04/2002

Echelle :



DIREN
Direction Régionale de l'Environnement
N° de zone : 1014

CENTRE CILIER : INVENTAIRE DES ZONES NATURELLES
D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

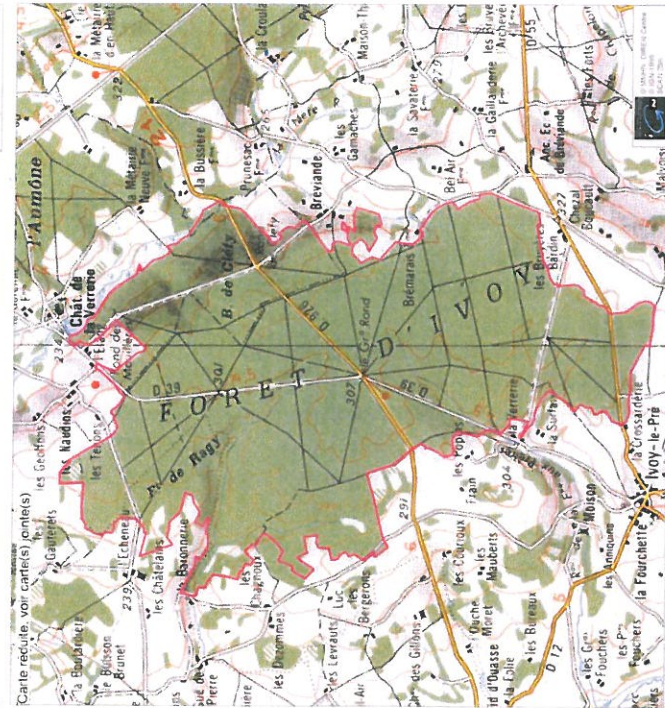
N° de zone : 10140001
Type : ZNEFF 1

Non : FORêt DIVOY

Communes : Ennordres, Ivoy-le-Prie, Oizon, Villageon

Milieux : Chênaie sessuiflore avec hêtre dominant en sous étage sur argile à silex

Auteurs : THEVENIN Jean-Paul
Année de description : 1985
Intérêt : Faunistique, Floristique



Date impression : 12/04/2002

Echelle :



DIREN
Direction Régionale de l'Environnement
N° de zone : 10140001

Patrimoine hydraulique

La commune est parcourue par plus de 40 kilomètres de cours d'eau, dont les principaux sont la Nère et l'Oizenotte. Ces rivières sont classées en première catégorie piscicole. Ce classement indique une bonne qualité générale du cours d'eau et sa capacité à accueillir les salmonidés.

Ce type de rivière est à protéger, par un entretien régulier. L'entretien des cours d'eau est réglementé par les articles L.215-14 à 19 du Code de l'Environnement et la police des cours d'eau est traitée dans les articles L.215-7 à 13 du même code.

Le territoire d'Oizon est arrosé :

- sur 9 120 mètres, par la Nère ; cette rivière qui prend sa source à Ivoy-le-Pré (à proximité des Grandes-Fonatines dites de La Chapelotte), se jette dans la Grande Sauldre à Clémont. Elle coule du Sud Est au Nord Ouest. Sur son passage elle alimente le vaste étang de La Verrerie, puis un chapelet de plans d'eau, au Nord Est du Moulin-du-Pont.
- Sur 2 280 mètres, par l'Oizenotte ; cette rivière qui prend sa source à Dampierre-en-Crot (au Sud de la Marcandière) se jette dans la Grande Sauldre à Argent-sur-Sauldre. Elle coule également du Sud Est au Nord Ouest. Sur son passage elle alimente plusieurs plans d'eau, dont ceux de Nohant, passe au Moulin Berthier et semble avoir donné son nom au château de l'Oizenotte.

Trois ruisseaux se jettent dans la Nère :

- le ruisseau de l'Etang de Godin,
- le Plantevif
- la Vièvre.

Deux ruisseaux se jettent dans l'Oizenotte :

- la Fontaine Saint-Martial
- le Jean-Chêne.

Enfin, le Gué David est un affluent du Layon, ruisseau qui coule d'Est en Ouest sur le territoire des communes d'Oizon et d'Ennordres.

L'Oizenotte et la Nère, comme tous les cours d'eau de la commune et du département se trouvent en zone sensible à l'eutrophisation (Directive « Phosphore ») et en zone vulnérable aux nitrates (Directive « Nitrates »), suite à l'arrêté du 9 janvier 2006.

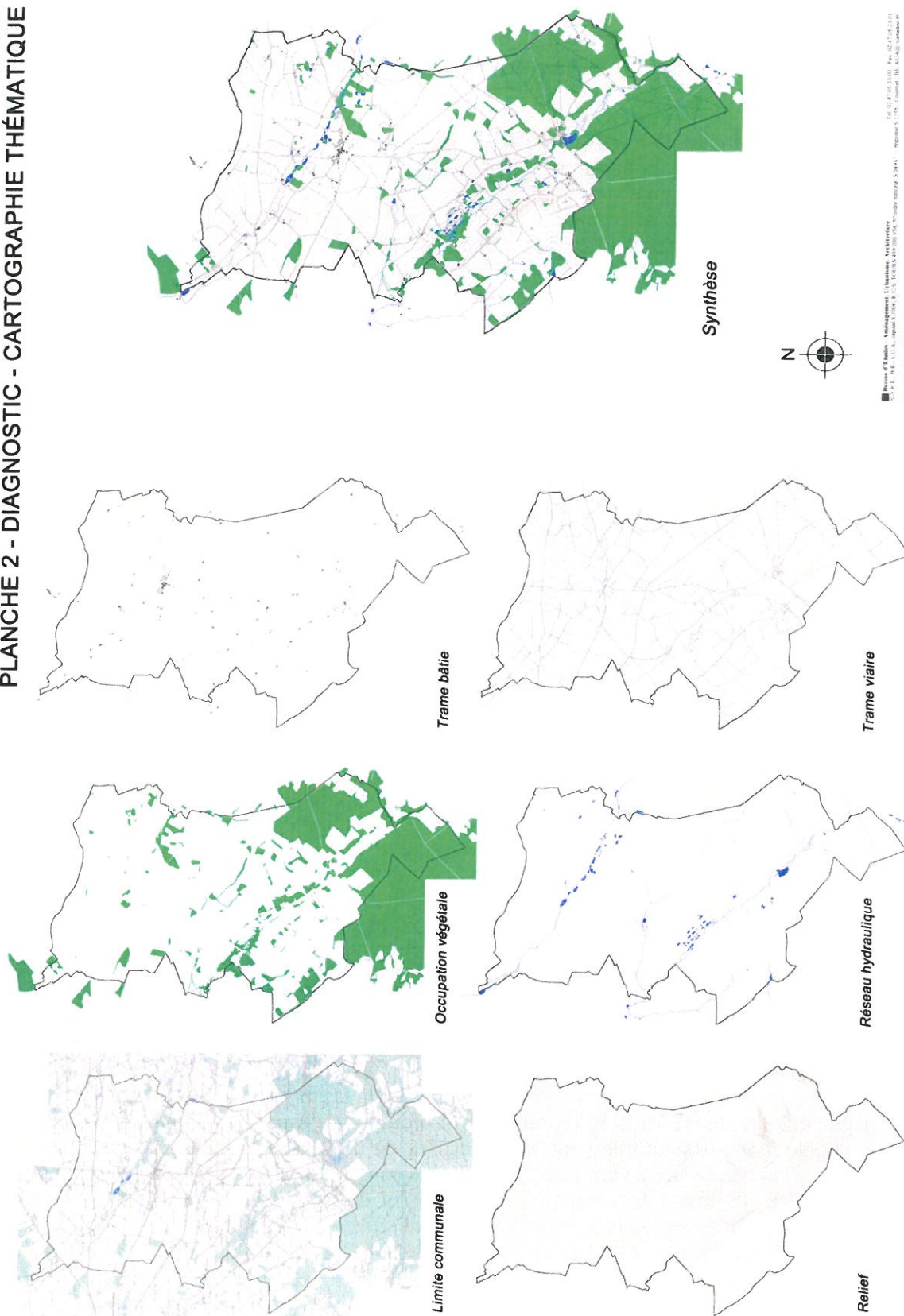
La Grande Sauldre est classée rivière à poissons migrateurs mais pas ses affluents (article L-432.6 du Code de l'Environnement).

Parallèlement, on compte 27 plans d'eau, régulièrement créés, sur la commune ; ils représentent une superficie de plus de 20 hectares en eau.

Rappel :

- La création et la vidange d'un plan d'eau sont des opérations qui peuvent être soumises à la loi sur l'eau. Tout renseignement utile à ce sujet devra être pris auprès de la Mission Inter Services de l'Eau (M.I.S.E.) ;
- Les plans d'eau n'entrant pas dans le champ de la loi sur l'eau, restent soumis à autorisation du maire en application de l'article 92 du règlement sanitaire départemental.

COMMUNE DE OIZON - RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
PLANCHE 2 - DIAGNOSTIC - CARTOGRAPHIE THÉMATIQUE



d. Description pédologique des sols

Le sous-sol du territoire communal de OIZON est représenté par deux périodes géologiques, le Tertiaire (avec deux formations) et le Quaternaire (avec une formation).

Le Tertiaire

- Le Cénomanien se caractérise essentiellement par des marnes argileuses qui constituent le substratum des argiles à silex. Cette formation se rencontre dans les zones de transition en bordure des ruisseaux.
- Les argiles à silex, d'une épaisseur importante, constituent l'élément dominant du sous sol sur l'ensemble du territoire communal.

Le Quaternaire est représenté par des formes alluviales récentes constituées de sables, graviers et limons des bordures de ruisseaux.

Les catégories de sols rencontrés sur l'ensemble du territoire communal sont au nombre de trois :

- Sols à texture limono-sableuse

La classe des sols à texture limono-sableuse regroupe un nombre important de sites bâtis. Ce sont des sols lessivés, battants, hydromorphes des plateaux du Pays Fort sur argile à silex du tertiaire. Il s'agit de sols où l'eau est présente à une faible profondeur et caractérisée par une imperméabilité presque généralisée.

- Sols à texture sablo limoneuse

Cette classe de sols regroupe les sols bruns acides et les sols bruns faiblement lessivés. Le sous-sol, du tertiaire également, est constitué d'argiles à silex. Hydromorphie à faible profondeur et faible perméabilité.

- Sols à texture limono argileuse

Sols lessivés limoneux, battants, hydromorphes, compacts... telles sont les caractéristiques des sols de cette catégorie qui concerne un nombre important de sites bâtis. Le sous-sol profond du tertiaire est constitué d'argile à silex. Hydromorphie à faible profondeur, perméabilité souvent très faible.

e. Contexte hydrologique

Le contexte hydrologique de la commune de OIZON est représenté par trois ruisseaux dont deux sont des affluents de la Sauldre, hors commune, au niveau d'Argent-sur-Sauldre. Il s'agit de l'Oizenotte, au Nord du bourg et de La Nère, au Sud du territoire communal, à proximité du château de La Verrerie, et le ruisseau de l'étang Godin, affluent de la Nère, situé au centre du territoire communal.

Ces secteurs sensibles sont à préserver et protéger de tout développement, dans le respect des prescriptions instaurées par loi sur le principe de « gestion équilibrée de la ressource en eau ». Ces dispositions sont appliquées à travers deux outils de gestion des eaux, il s'agit du S.D.A.G.E. (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), et du S.A.G.E (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) ; la commune est concernée par le S.D.A.G.E. du bassin Loire-Bretagne, et par le S.A.G.E. de la Sauldre.

UNE COMMUNE RICHE DE SON PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

a. Historique³

« Au IX^e siècle, Oizon appartient aux religieux de Saint-Martin de Tours. L'histoire de ce village, qui reçoit le nom d'Oisun en 1130, se confond avec celle du territoire d'Aubigny-sur-Nère, dont il relève. En 1423, Jean Stuart de Dornley reçoit Oizon en récompense de l'aide apportée à Charles VII contre les Anglais. Le douzième seigneur d'Aubigny-sur-Nère, mort en 1512 sans descendance, entraîne avec lui le titre de Seigneur d'Oizon, qui disparaît. Le fils de Louise de Kéroualle, Charles Lennox, duc de Richmond, prend possession des terres jusqu'en 1723, date à laquelle sa mère rejoint la seigneurie. Les ducs de Richmond et d'Aubigny jouent un rôle important dans l'introduction de la franc-maçonnerie en France, et Montesquieu aurait été initié dans la loge dite « d'Aubigny et de Bussy ». En 1814, à la suite d'un partage effectué par les Domaines, l'ancien Duché est réduit aux propriétés rurales et au château de La Verrerie, qui est délabré. Charles Lennox et son fils récupèrent leurs biens, et en 1834, une procédure judiciaire est entamée devant le tribunal de Sancerre, qui s'achève en 1841, mettant un terme à la seigneurie. La propriété de La Verrerie est alors vendue au marquis Léonce de Vogüé ; elle appartient encore aujourd'hui à cette famille. L'agriculture constitue l'activité principale de la commune où sont implantées de nombreuses fermes qui produisent des céréales et qui sont spécialisées dans l'élevage bovin. La forêt représente une surface de 1 150 hectares.

Sur le territoire communal, un certain nombre d'édifices présente un caractère architectural et patrimonial de qualité ; les édifices suivants, à titre d'exemple, sont représentatifs de cette richesse :



Eglise Saint-Martial (XII^e, XIII^e, XV^e et XVI^e siècles)

La partie occidentale de ce bâtiment rectangulaire est sans doute la plus ancienne. Elle est couverte d'un berceau lambrissé dont la charpente apparente, coupée au milieu par un châssis en bois revêtu de planches, supporte le clocher. La partie orientale date du XIII^e siècle. Les murs du chœur sont plus élevés que ceux de la nef, respectivement d'une hauteur de 7 et de 5 mètres. Deux chapelles latérales du XV^e ou du XVI^e siècle, sont percées de baies qui communiquent avec le chœur. Le pignon du chevet comporte trois fenêtres étroites. Dans la nef, une dalle porte une inscription « Jacques a Mellot décéda le XXX d'octobre 1601. »

³ Extrait « Le Patrimoine des communes du Cher » - Flohic Editions – tome 1 – février 2001



Château de La Verrerie (fin du XV^e et XVI^e siècles)

Ce château qui est caractéristique de l'architecture française de l'époque, est érigé au milieu des bois, au bord d'un étang créé par un barrage en travers de la Nère. Commencé par Bérault Stuart, la construction est achevée au début du XVI^e siècle par son gendre, Robert Stuart, maréchal d'Aubigny. Le bâtiment de forme carrée, est élevé sur trois côtés, le quatrième étant ouvert sur la vallée et la pièce d'eau. Le logis principal, rectangulaire, comporte une tourelle hexagonale qui abrite un escalier en colimaçon. Il est complété d'un côté par un porche flanqué de tourelles en encorbellement, qui fait suite à une chapelle, et, de l'autre, par un mur d'enceinte qui s'achève par une tour carrée. L'aile qui s'appuie sur cette partie est construite par Robert Stuart à son retour des guerres d'Italie, entre 1515 et 1520.

Classé Monument Historique en 1987



Lavoir Les Naudins

Les deux lavoirs communaux ont été restaurés en 1994, ils sont construits sur le même modèle, ils comportent deux ailes et une partie couverte. Cependant seul le lavoir Saint Martial est doté d'une cheminée qui permet de chauffer les marmites de lessive et de portes. Le lavoir des Naudins est alimenté par une source dont la profondeur est d'environ 40 cm.



(XVIII^e ou XIX^e siècle)

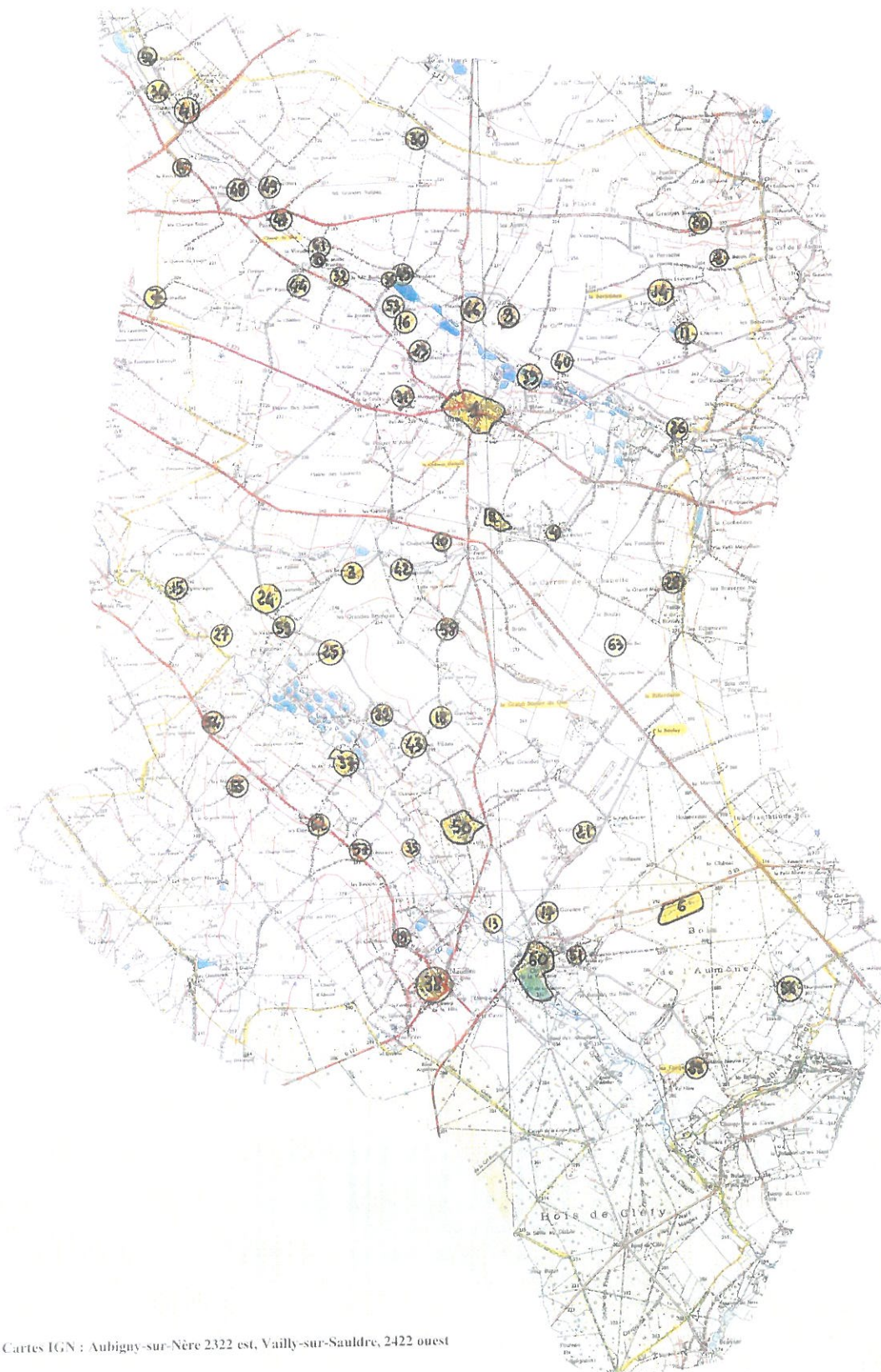


Granges pyramidales

La commune abrite six granges de ce type édifiées à Ragis, au Gué, à La Licorderie, au Plessis, au Breuzé et à La Métairie-Neuve. L'ouverture centrale est pratiquée de façon à permettre le passage des charrettes de foin, et les murs en torchis sont réduits au minimum. La couverture en ardoise est peu courante, en raison de la difficulté de sa réalisation.

b. Patrimoine archéologique

Le territoire de la commune de Oizon comporte un grand nombre de sites archéologiques.



Préfecture de la région Centre
Direction des affaires culturelles

Service régional de l'archéologie
Liste des sites et indices de sites archéologiques
Etat des connaissances en avril 2005

Oizon
(Cher)

- 1 - Le bourg est attesté dans les sources archivistiques en 1129. Eglise des XIIe, XIIIe et XIVe s. Presbytère du XVIIIe s.
- 2 - « *Les Barats* » : habitat attesté au moins dès 1676.
- 3 - « *Les Beaux* » : habitat attesté au moins dès 1524.
- 4 - « *Les Belus* » : habitat attesté au moins dès 1630.
- 5 - « *La Bernardière* » : habitat attesté au moins dès 1323. La majeure partie du site est à Aubigny-sur-Nère.
- 6 - « *Bois de l'Aumône* » : site gallo-romain (7 AH).
- 7 - « *Bois Maillot* » : habitat attesté au moins dès 1535. La majeure partie du site est à Aubigny-sur-Nère.
- « *Le Boulay* » : sites préhistorique et protohistorique (non localisés précisément).
- 8 - « *Le Breuzé* » : hameau, domaine et seigneurie (première attestation connue : 1522)
- 9 - « *Le Buisson* » : habitat isolé sur la carte de Cassini (XVIIIe s.).
- 10 - « *La Chapelotière* » : habitat attesté dès 1630. Le toponyme suggère une occupation au moins médiévale.
- 11 - « *Les Cherriers* » : habitat attesté dès 1634. L'ancien toponyme suggère une occupation au moins médiévale.
- 13 - « *Le Chétif Moulin* » : ancien moulin aujourd'hui disparu. Etais toujours représenté sur la carte de 1845.
- 62 - « *Les Damais* » : habitat attesté dès 1604.
- 14 - « *Les Ecuiviers* » : hameau représenté sur la carte de Cassini.
- 15 - « *Les Epinereaux* » : habitat et seigneuries attestés au moins dès 1558.
- 16 - « *Les Fallots* » : habitat disparu attesté au moins dès le XVIe s.
- 17 - « *La Garenne* » : habitat attesté dès 1738
- 18 - « *Les Gauchers* » : habitat attesté dès 1563. L'ancien toponyme suggère une occupation au moins médiévale.
- 19 - « *Les Geoffrons* » : habitat attesté dès 1604.
- 20 - « *Les Granges Rouges* » : habitat attesté au moins dès 1500.
- 21 - « *Le Grayon* » : habitat attesté dès 1766.
- 22 - « *Le Gué* » : habitat attesté dès 1619.
- 23 - « *Les Juliens* » : habitat attesté dès 1542.
- 24 - « *Les Laurents* » : hameau attesté dès 1518. Mais les anciennes appellations du lieu suggèrent une occupation au moins médiévale.
- 25 - « *La Licorderie* » : habitat attesté au moins dès 1670. Le toponyme suggère une occupation antérieure. L'architecture visible est attribuée au XVIIIe s.
- 26 - « *Le Lieu Chené* » : habitat isolé représenté sur la carte de Cassini.
- 27 - « *Malvoisine* » : habitat disparu attesté au moins dès 1604.
- 28 - « *Le Grand Méguilain* » : lieu attesté dès 1199. A lier avec le « *Petit Méguilain* » à Dampierre.
- 29 - « *La Métairie Neuve* » : habitat attesté dès 1747.
- 30 - « *Montifaut* » : habitat attesté au moins dès 1588.
- 31 - « *Les Moreaux* » : hameau et domaine attestés au moins dès 1542.

- 32 - « *La Motte Bruneau* » : motte médiévale attestée dans les sources en 1369 (1 AH). Habitat gallo-romain à proximité révélé lors d'une prospection aérienne (2 AH).
- 33 - « *La Motte Bruneau* » : moulin hydraulique attesté au moins dès le XVIII^e s.
- 34 - « *La Motte David* » : motte médiévale. Lieu attesté dès 1435 dans les sources archivistiques (4 AH).
- 35 - « *Le Grand Moulin* » : moulin hydraulique aujourd'hui disparu attesté au moins dès 1700.
- 36 - « *Le Moulin Berthier* » : moulin hydraulique attesté au moins dès le XVIII^e s.
- 37 - « *Le Moulin du Pont* » : motte signalée dans les sources archivistiques en 1493 (5 AH). Moulin hydraulique attesté au moins au XVIII^e s.
- 38 - « *Les Naudins* » : hameau attesté dès 1604.
- 39 - « *Nohant* » : domaine et moulin hydraulique. Première attestation connue : 1542. Gué signalé sur la carte IGN.
- 40 - « *Les Noues Blanches* » : habitat attesté dès 1542.
- 41 - « *Château de l'Oizenotte* » : site néolithique non localisé précisément (1 AP). Château du XIX^e s.
- 42 - « *Le Patrouillat* » : habitat attesté au moins au XVIII^e s.
- 43 - « *Les Péants* » : habitat attesté en 1609.
- 44 - « *Les Petits Pornins* » ou « *Chétifs Pornins* » : habitat attesté au moins dès 1610. Correspond au lieu-dit « *La Modée Borgiot* » sur la carte de 1845.
- 45 - « *La Pinaudière* » : habitat attesté dès 1588 mais dont le toponyme suggère une occupation antérieure.
- 46 - « *Le Plessis* » : hameau attesté au moins dès 1479.
- 47 - « *La Pointe* » : hameau attesté au moins dès 1536.
- 48 - « *Les Pornins Neufs* » : habitat attesté dès 1610.
- 49 - « *Le Racœur* » : habitat attesté dès 1670.
- 50 - « *Ragis* » : sarcophage découvert à l'occasion de travaux. Château XII^e, XVII^e, XIX^e s. (6 AH).
- 51 - « *Le Réau* » : habitat attesté dès 1729.
- 52 - « *Les Robineaux* » : château et domaine. Lieu attesté dès 1760.
- 53 - « *La Taille des Juliens* » : butte rectangulaire avec fosse. Possible vestige médiéval (3 AH).
- 54 - « *Les Tétards* » : habitat isolé sur la carte de Cassini.
- 55 - « *Les Thiaults* » : habitat attesté dès 1703.
- 56 - « *La Thuraudière* » : habitat isolé sur la carte de Cassini. Le toponyme suggère une occupation au moins médiévale.
- 57 - « *Les Trêmeaux* » : habitat attesté dès 1606.
- 58 - « *La Vallée* » : habitat attesté dès 1676.
- 59 - « *La Vézinière* » : habitat attesté dès 1626. Le toponyme suggère une occupation au moins médiévale.
- 60 - « *La Verrerie* » : château des XV^e, XVI^e, XIX^e s. A l'exception des parties classées (cad. 1959 287) : inscription par arrêté du 24 février 1926. Parties anciennes du château à savoir : façades et toitures du châtelet et du corps de bâtiment est (fin du 15^e s., chapelle et galerie (début XVI^e s.), façades et toitures de la partie XIX^e s. (cad. 1959 D 287) : classement par arrêté du 27 janvier 1987. Etang et moulin représentés sur la carte de Cassini.
- 61 - « *La Viauderie* » : habitat représenté sur la carte de Cassini. Le toponyme suggère une occupation au moins médiévale.

Anomalie parcellaire et /ou toponymie pouvant révéler la présence d'un site archéologique.

63 - « *Marchis Bec* »

« *Les Forges* » ; « *Château Gaillard* » ; « *Champ du Gué* » ; « *Le Grand Boulay du Gué* » ; « *La Berlotière* » ; « *La Riffarderie* ».



Révision et inventaire : V. Schemmama

Un arrêté de zonage archéologique, n° 05/0584, a été pris sur la commune de Oizon, il définit des zones géographiques et des types de travaux pour lesquels le préfet de Région, via le Service Régional de l'Archéologie doit être systématiquement saisi.

Ainsi, sont définis deux types de zones géographiques :

- dans la zone géographique « A » ; toutes les demandes de permis de construire, de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers devront être transmises au Préfet de Région (D.R.A.C.) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles, à l'exception des demandes concernant uniquement des travaux de toiture et des demandes de ravalement et modification de façade,
- sur le reste du territoire communal, les demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers devront être transmises au Préfet de Région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles pour les travaux dont l'emprise au sol est supérieure à 10 000 m².



 <p>Préfecture de la région Centre Direction régionale des affaires culturelles Service régional de l'archéologie</p> <p>Zones de saisine et délimitation de seuils</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> A Transmission systématique</p> <p>Seuil communal général : 10000 m² (en dehors des zones précisées sur la carte)</p>	<p>Document graphique annexé à l'arrêté n° 05/0584 définissant le mode de saisine du Préfet de région en application de l'article 5 du décret 2004-490 relatif à l'archéologie préventive</p> <p>Commune d'Oizon Cher 18170</p> <p>SRA : le 17/08/2005</p>	<p>Département du Cher</p> 
--	---	--

LE DEVELOPPEMENT DU TISSU BATI

L'analyse du développement urbain, à l'échelle du territoire communal, montre comment le tissu bâti s'est progressivement mis en place.

L'urbanisation se répartit entre le bourg et un grand nombre d'écarts dans le milieu rural, hameaux et fermes isolées. Les villages occupent les vallées ou leurs versants, sur des axes anciens de communication.

Le bocage abrite un bâti très spécifique, avec ses granges pyramidales souvent à pans de bois, ses façades de torchis et son organisation traditionnelle en « villages » de quelques feux souvent hérités de structures mono familiales.

Jadis inclus dans la trame des bois et des haies, ces édifices se font plus visibles à mesure que s'ouvre le paysage.

Les enjeux sur le bâti :

« La construction d'édifices nouveaux, bâtiments agricoles ou habitat individuel en périphérie des bourgs doit s'établir dans le respect des grands équilibres : préservation des silhouettes en écrin dans la trame boisée, respect de certaines règles d'adaptation au terrain et d'implantation, conservation des logiques de groupement initiales, mise en place des systèmes d'accompagnement plantés à partir de référents existants sur place »⁴.

COMMUNE DE OIZON - RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME PLANCHE 4 - DIAGNOSTIC - Principales perceptions d'entrées de bourg



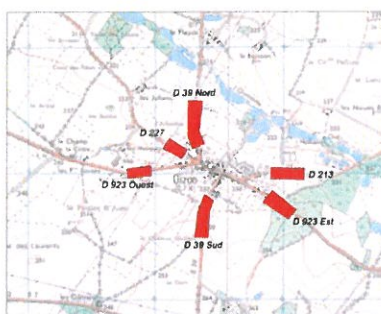
Panoramique entrée de bourg Nord par la D 38



Entrée de bourg Nord Ouest par la D227, route d'Argent sur Sautire



Entrée de bourg Ouest par la D 923



Entrée de Bourg Nord Est par la D213



Entrée de bourg Est par la D 923



Entrée de bourg Sud par la D39

A l'exception des entrées de bourg vers le Nord et le Nord Ouest, où il existe des vues lointaines dégagées sur le centre bourg, identifié par le clocher de son église, les autres entrées offrent une découverte progressive du centre bourg et de ses constructions.



Projet d'Urbanisme - Aménagement Urbain - Architecture
100 rue de la République - 41000 Oizon - France
Tél : 02 37 21 11 11 - Fax : 02 37 21 11 12
Site : www.oizon.fr - Email : oizon@oizon.fr

⁴ Extrait Atlas des Paysages du Cher

LES COMPOSANTES DE LA COMMUNE : DONNEES STATISTIQUES

a. Les données socio-économiques

En 1999, la commune de OIZON comptait 752 habitants.

Évolution de la population :

	1975	1982	1990	1999
Population sans double compte	660	725	776	752
		1975-1982	1982-1990	1990-1999
Evolution inter censitaire		65	51	-24
Taux de variation annuel moyen		1.34%	0.85%	-0.35%
Mouvement naturel		0.04%	0.07%	-0.01%
Solde migratoire		1.30%	0.79%	-0.33%

La population de OIZON a augmenté entre 1975 et 1982 (+17.6%). La commune connaît à partir de 1990 un mouvement naturel déficitaire ainsi qu'un solde migratoire négatif, elle perd alors 3% de sa population.

Les chiffres donnés par la Mairie depuis 1999, et qui procèdent d'une estimation des nouveaux habitants arrivant sur la commune, des naissances et des décès, montrent un inversement de la tendance, avec un solde migratoire qui devient positif et un solde naturel qui tend à se stabiliser autour de 0. Ainsi, il semblerait que la population communale soit de nouveau en légère croissance.

Structure par âge

Son indice de jeunesse (0.9), est inférieur au niveau régional (1.03) et national (1.15) dans un contexte départemental de déclin démographique et de vieillissement de la population. Par conséquent la commune de OIZON suit cette tendance générale de vieillissement de la population et de déclin démographique, comme l'attestent d'ailleurs les résultats du dernier recensement sur les catégories professionnelles avec une très forte proportion de retraités.

La tranche d'âge la plus importante est celle des 40-59 ans ; c'est aussi celle qui enregistre la plus forte hausse (+2.6%). Quant à celles qui enregistrent la plus forte baisse, il s'agit de la tranche des 0-19 ans (-2.3%) et de celle des 20-39 ans (-1.3%).

La tranche d'âge des 75 ans et plus connaît une légère augmentation, de l'ordre de 0.1%.

	1990	1999	Le département du Cher
0-19 ans	27.4%	22.9%	22%
20-39 ans	25.8%	23.5%	25%
40-59 ans	21.4%	27.8%	27%
60 à 74 ans	15.6%	15.6%	16%
75 ans et plus	9.8%	10.2%	10%

On assiste donc à une tendance au vieillissement de la population communale.

Évolution des ménages

A OIZON, le nombre de ménages a augmenté entre 1990 et 1999.

Sur les 316 ménages résidants à OIZON en 1999, on trouve majoritairement des ménages de 2 personnes (36%), puis des ménages de 1 personne (26.3%), alors que le nombre de grands ménages (5 personnes et plus) est peu important.

Evolution des ménages

Nb de personnes	1990	1999	Cher 1999	France 1999
1	24.2%	26.3%	31%	31%
2	31.4%	36.1%	34%	31%
3	16.7%	18.4%	16%	16%
4	16.7%	13.9%	12.5%	14%
5	5.8%	3.8%	4.5%	6%
6 et +	5.1%	1.6%	2%	2%
Nb total de ménages	292	316		

La taille moyenne des ménages est de 2.4 personnes (Département du Cher 2.3 ; France métropolitaine 2,4). la commune compte donc surtout des ménages de taille intermédiaire.

POPULATION ACTIVE

La population active de OIZON est restée stable entre 1990 et 1999 (346 actifs en 1999). Le taux d'activité y est assez élevé : 54.7%, supérieur au taux départemental (53%) et national (53%). Le taux d'activité est plus élevé chez les hommes (60.1%) que chez les femmes (49.2%).

Le taux de chômage a augmenté entre 1990 et 1999 (11.6% en 1999) mais reste plus faible que les taux du Cher de 12.8% et de la France métropolitaine (12.8%). Le taux de chômage s'avère toutefois plus élevé chez les femmes (16.3%), que chez les hommes (7,8%).

L'analyse de la répartition de la population par catégorie socio professionnelle fait apparaître que la catégorie prédominante en 1999 est celle des retraités (36.7%), puis celle des ouvriers (30%).

Entre 1990 et 1999, le nombre des retraités, des ouvriers ainsi que des agriculteurs et des cadres a diminué, alors que la plupart des artisans, commerçants, professions intermédiaires et des employés progressait.

Migrations alternantes (domicile-travail)

34.6% de la population active travaille au sein même de la commune de OIZON et 65.4% des migrations s'effectuent en direction d'autres communes : vers Aubigny-sur-Nère (32.3%), Argent-sur-Sauldre (8.1%), Blancafort (6.5%), Bourges (2.6%) et Vailly-sur-Sauldre (1.6%).

Les migrations se font donc en majorité vers Aubigny-sur-Nère, ce qui s'explique par la proximité géographique d'Aubigny sur Nère, important pôle d'emploi, à l'échelle du bassin d'emploi.

Des évolutions entre 1990 et 1999 sont à noter ; les navettes domicile-travail vers Aubigny ont diminué alors qu'elles ont augmenté vers les autres communes.

b. L'habitat et le parc de logements

Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements de OIZON est en augmentation depuis 1975 (440 logements en 1999). Le nombre de résidences principales et le nombre de résidences secondaires ont augmenté entre 1975 et 1999 (respectivement de 316 et 92 logements). Proportionnellement le nombre de résidences secondaires est assez élevé (21%).

Parallèlement, la vacance après une baisse entre 1975 et 1990, est en hausse en 1999, le taux de vacance par rapport aux résidences principales est de 7.3% en 1999 (Département du Cher 9%, France métropolitaine 7%).

Parc de logements	1975	1982	1990	1999
Résidence Principales	215	264	293	316
Résidences secondaires	78	81	92	92
Logements vacants	53	23	28	32
Total	346	368	413	440

Sur la commune, les résidences principales sont principalement des maisons individuelles (93.7%) et 63.3% de ses occupants en sont propriétaires.

En 1999, 4.4% du parc, soit 14 résidences principales, était considéré comme inconfortable.

Parc locatif social

Au 1^{er} janvier 2003, la commune disposait de 55 logements locatifs sociaux (soit 17.4% du parc), dont 4 logements locatifs très sociaux.

La construction neuve

Depuis 1995, la construction neuve a été orientée vers des logements individuels purs et des logements individuels groupés.

Le nombre annuel moyen de logements dont les travaux sont commencés sur la commune est approximativement de 2.

c. L'accueil des gens du voyage

La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage, prévoit la mise en œuvre dans chaque département d'un dispositif d'accueil des gens du voyage.

L'objectif de cette loi est d'établir un équilibre satisfaisant entre :

- L'aspiration des gens du voyage à pouvoir stationner dans des conditions décentes ;
- Et le souci des élus locaux d'éviter les installations illicites.

Conformément à l'application de la loi précitée, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, signé par le préfet et le président du conseil général le 25 juillet 2002, a défini les secteurs géographiques d'implantation des aires d'accueil.

La commune de OIZON n'est pas concernée par les obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

d. Les activités, équipements, commerces et services

Commerces, activités et services

La commune dispose de différents commerces, équipements et services, dont les principaux sont localisés dans le centre bourg et correspondent aux besoins de première nécessité. Les commerces d'ameublement et d'habillement sont implantés sur les agglomérations d'Aubigny-sur-Nère et de Bourges à une trentaine de kilomètres.

La commune regroupe ainsi plusieurs activités, commerces et services :

- un Restaurateur « Les Rives de l'Oizenotte » ;
- un Restaurateur « La Verrerie » ;
- un boucher-charcutier ;
- un boulanger-pâtissier ;
- un bar/tabac/presse.

- 1 entreprise de récupération, broyage, de déchets de bois ;
- 1 distributeur machines « barbe à papa » ;
- 1 mécanicien ;
- 1 plâtrier ;
- 1 couvreur ;
- 1 société de taxis ;
- 1 plombier ;
- 2 entrepreneurs de Travaux Publics ;
- 1 société « SARL La Plaine » ;
- 2 artisans ;
- 1 société « AF 2C » ;
- 1 société « Coroil Distribution » ;
- une entreprise de travaux publics ;
- un élevage de chiens ;
- un expert forestier.

- une mairie,
- un bureau postal,
- une antenne de sapeurs pompiers

La commune située à proximité immédiate de la commune d'Aubigny-sur-Nère, chef-lieu de canton, bénéficie de ses équipements et services.

Équipements culturels, sportifs et de loisirs

Il existe une salle des fêtes, des courts de tennis, un étang communal pour la pêche, sept sentiers de randonnées pédestres balisés.

Un centre de loisirs fonctionne durant les vacances scolaires.

La commune dispose également d'une bibliothèque, et d'un club sportif.

Équipement scolaire

La commune dispose d'une école maternelle et d'un service d'aide aux devoirs pour les élèves de primaire.

Équipements social et de santé

Un service de portage de repas à domicile,

Une antenne ADMR (Aide à Domicile en Milieu Rural),

Un foyer rural.

Zones d'activités

La commune possède une petite zone d'activités essentiellement artisanales située à l'entrée Nord Ouest du bourg, le long de la route départementale 213, en direction de Concressault. Elle dispose de potentialités foncières à proximité pour se développer.

Il existe une activité, isolée, à l'Ouest du bourg.

Au Sud du bourg, au-delà de la route départementale 7, est implanté au lieu-dit « La Tocado », le site de la Coopérative Agri 18, bien intégré dans son environnement à proximité d'un massif boisé.

e. L'activité agricole

Le territoire communal occupe une grande surface de 6 203 hectares, répartie en quatre groupes :

- 4 055 hectares concernent la superficie agricole utilisée communale ;
- 1 152 hectares de bois : peupleraies, futaies, taillis ;
- 53 hectares d'étangs, mares et biefs ;
- le reste étant occupée en partie par les secteurs d'urbanisation du bourg, des Naudins et de quelques hameaux.

La commune est située dans l'aire d'appellation d'origine contrôlée des crottins de chavignol.

Les productions agricoles de la commune sont principalement céréalières avec 93.5% de la surface agricole utilisée ; les surfaces fourragères occupent le reste.

Les céréales détiennent plus de la moitié de la surface céréales/oléagineux/protéagineux. Le blé représente 83% ; viennent ensuite le maïs avec 11%, l'orge 4.5% et les autres céréales 1.5%. Les oléagineux représentent l'autre production majeure (principalement le colza).

Deux organismes collecteurs de céréales et oléagineux, présents sur la commune (les établissements Bomberault et Agri 18) assurent la commercialisation des produits.

La présence sur le territoire communal de ces établissements offre des emplois à l'échelle de la commune et des communes voisines.

L'élevage est quant à lui principalement orienté vers la production de vaches allaitantes ; vient ensuite l'élevage caprin équidé et la volaille. Le secteur « élevage » a fortement diminué ; 36% sur ces 12 dernières années, surtout pour l'élevage avicole qui enregistre une diminution de 83%.

Le départ à la retraite des générations d'agriculteurs d'avant-guerre et la diminution du nombre d'installations ont engendré les phénomènes suivants :

- une diminution du nombre d'exploitations agricoles de 29% en 12 ans (depuis le recensement de 1988),

La taille des exploitations professionnelles prédomine, elles représentent 82% du total des exploitations et cultivent près de 99% de la surface agricole utilisée.

- Une augmentation de la superficie agricole par exploitation ; en effet cette superficie utilisée est de 4566 hectares, la concentration des terres s'est accentuée au profit des exploitations de petites tailles.

Au niveau départemental, la féminisation du métier s'accroît, on compte 30% de chefs d'exploitation femmes en 2003, contre 13% en 1988.

Aujourd'hui un exploitant sur deux a le niveau minimal de formation. Parmi eux 80% ont atteint un niveau égal ou supérieur au secondaire, dont 16% ont suivi des études supérieures.

L'ensemble des actifs agricoles (chefs, co-exploitants, membres de la famille et salariés) a diminué de 34% en 12 ans. En 2000, 57 personnes travaillent de façon régulière à temps partiel ou complet, soit environ deux actifs par exploitation.

Les activités agricoles, en raison des nuisances encourues (sonores, déplacement des véhicules agricoles...) et de la règle de réciprocité (loi agricole de 1999), sont difficilement compatibles avec les secteurs d'habitat et de mixité (services, commerces...).

La prise en compte de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 et de la circulaire du 10 septembre 1999 nécessitent l'application, dans le cadre du présent P.L.U., du principe d'éloignement : à proximité des bâtiments à usage agricole, doit être exigé un éloignement des bâtiments à usage d'habitation ou professionnel.

f. L'activité touristique

La situation géographique de la commune privilégiée au cœur du Pays Fort, à proximité des grands axes de circulation, reliant notamment le Pays à Paris, ainsi que les sites et monuments dont elle dispose en font une étape attractive sur le département. Il s'agit toutefois essentiellement d'un tourisme de passage.

Le patrimoine architectural (châteaux et demeures, granges pyramidales, petit patrimoine tel que les lavoirs) et les sentiers de randonnées pédestres et équestres constituent des enjeux touristiques recherchés.

Il existe 7 circuits de randonnée pédestre à partir d'Oizon, les circuits de Nohant, du Plessis, des Gâtines, du Château Gaillard, de Val Nère, des Chétives Vallées, des Naudins.

LES DEPLACEMENTS

- Déplacements routiers

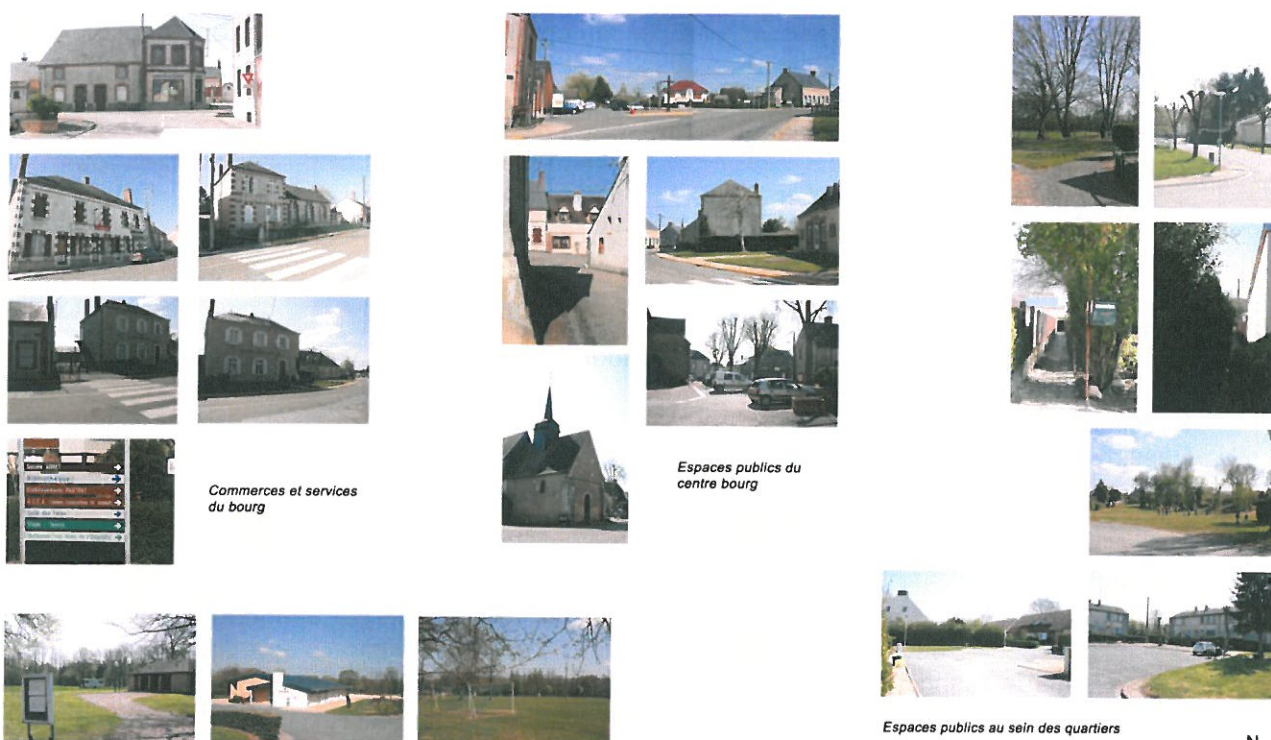
Le territoire communal est bien irrigué par de nombreuses routes départementales, dont certaines supportent un trafic important.

Les voies communales, quant à elles, constituent la desserte quasi-exclusive des hameaux, écarts et ensembles bâtis composés.

- Déplacements piétons et deux roues

Les circulations douces (piétonnes et deux roues non motorisés) sont relativement aisées dans le centre bourg ancien et ses extensions. Les espaces publics étant bien identifiés, il existe également quelques cheminements piétons qui permettent de relier les différents secteurs du bourg entre eux et avec le centre bourg.

COMMUNE DE OIZON - RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME PLANCHE 5 - DIAGNOSTIC - Principaux espaces publics du centre bourg



De son d'Urbanisme - Aménagement, Urbanisme, Architecture
S.A.S. - 10, rue de la République - 10000 Troyes - France
Tél. 03 25 23 23 23 - Fax 03 25 23 23 23
Site : www.mairie-oizon.fr - Email : oizon@oizon.fr

En ce sens, il va de soit que tout projet d'extension d'urbanisation doit se faire en composition avec l'existant, en évitant surtout les voies en impasse qui condamnent toute communication d'avenir avec les quartiers limitrophes, et avec le souci permanent de favoriser la présence d'espaces publics en harmonie avec un schéma circulaire d'ensemble.

- Transports en commun

Un service de transport dit « à la demande » fonctionne sur la commune à destination d'Aubigny-sur-Nère, et également pour rejoindre la ligne régulière Argent-Bourges.

Le réseau Vert permet de se rendre en car à Bourges, en partant d'Aubigny-sur-Nère.

Le T.E.R. relie Aubigny-sur-Nère à Gien, par les cars « Cariane centre », en fonction des arrivées des trains en Gare SNCF de Gien.

LES RESEAUX

a. L'assainissement

Assainissement

La commune dispose d'une station d'épuration implantée au Nord du bourg de Oizon, sur la parcelle n°419, section B4, au lieu-dit « les Plumins » ; la filière en place est une lagune à trois bassins.

La commune dispose d'un réseau unitaire, de type gravitaire, d'une longueur d'environ 5000 mètres linéaires qui collecte les eaux usées et les eaux pluviales de la zone agglomérée du bourg de Oizon pour les déverser dans le lagunage situé route de Blancafort, un poste de relevage est présent sur la partie Ouest du réseau, sur la route départementale 227. Le réseau est pourvu de déversoirs d'orages, un de 400.00 mètres avant la station d'épuration et un en tête de la station d'épuration.

Le réseau d'assainissement est exploité par la commune mais des prestations ponctuelles sont réalisées par Véolia-Eau.

L'unité de traitement de type lagunage a été mise en service en janvier 1982.

Capacités nominales :

- 75,0 m³ de débit journalier
- 27 kg DBO5/jour
- 450 Équivalents Habitants

Dimensionnement :

Les capacités nominales ci-dessus correspondent aux surfaces et volumes suivants :

Bassin n°1 : 2 500 m² pour 2 500 m³

Bassin n°2 : 1 250 m² pour 1 250 m³

Bassin n°3 : 1 250 m² pour 1 250 m³.

D'après les tests et les analyses effectués par le S.A.T.E.S.E. les rejets de la station d'épuration sont de « assez bonne » à « bonne qualité » ; ils sont donc conformes.

La filière retenue pour le traitement des boues est la valorisation par épandage agricole. Les prochaines boues devraient être extraites d'ici trois ans, un plan d'épandage sera donc réalisé dans le respect du décret 97-1133 du 8 décembre 1997 et de l'arrêté du 8 janvier 1998.

Lors du dernier curage réalisé en 2000, les boues extraites ont été épandues sur plusieurs parcelles de trois exploitants agricoles de la commune de Oizon.

Parallèlement les déchets non valorisables sont stockés dans des containers et évacués en décharge.

Seul le bourg de Oizon dispose d'un réseau d'assainissement collectif, il est de type unitaire. Les hameaux et écarts de la commune possèdent quant à eux des systèmes d'assainissement non collectif.

Le zonage d'assainissement, réalisé et approuvé en 1999, prévoyait la création d'un assainissement collectif aux Naudins, situé au Sud de la commune. L'extension du réseau du bourg a également été envisagée à l'Est du bourg : à la route de Concressault, avec un poste de refoulement au lotissement « Les Prés de la Fontaine » et jusqu'au lieu-dit « Nohant » pour trois habitations, un restaurant, la salle des fêtes et la zone artisanale.

Ce zonage d'assainissement a été abrogé par une délibération du Conseil Municipal en 2005. La commune s'oriente vers le développement de l'assainissement autonome pour les futures zones d'urbanisation du P.L.U..

La commune dispose d'un système assurant le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution des dispositifs d'assainissement autonome pour la création d'installations neuves (convention avec le Service de la Qualité de l'Eau).

Des études menées par le bureau d'études Impact Conseil en juillet 2007 ont montré la présence préoccupante d'infiltrations d'eaux claires parasites permanentes dans le réseau. Les eaux claires parasites permanentes représenteraient 64% de la charge hydraulique du réseau, ce qui signifie :

- pour le réseau, qu'il existe de nombreux défauts d'étanchéité,
- pour les déversoirs d'orage, qu'ils déverseront plus fréquemment que la normal,
- pour la lagune, que sa charge hydraulique normale (de temps sec) sera plus importante que celle pour laquelle elle a été dimensionnée ; ce qui réduit ses performances épuratoires.

Deux hypothèses sont envisagées dans l'étude :

« Hypothèse 1 : conservation de la lagune en l'état et création d'une nouvelle station de traitement

La charge organique de la lagune peut être montée à 16.1 kg/j de DBO5 sans poser de problèmes environnementaux soit une acceptation de seulement 1.6 kg/j de DBO5 supplémentaire, ce qui représente 40 Equivalent Habitant ou 16 foyers.

Le quota à ne pas dépasser sera de 269 abonnés, les autres constructions devront disposer d'un assainissement autonome ou être raccordées à une autre station d'épuration.

Une fois le quota dépassé, il faudra prévoir une unité de traitement capable de respecter un niveau de rejet D4.

Hypothèse 2 : aménagement de la lagune existante pour la mener à ses capacités nominales.

La station fonctionne aujourd'hui à 53% de sa charge organique nominale. Moyennant certains aménagements, il serait possible de rajouter 12.5 kg/j de DBO5 soit 312 EH ou 130 foyers. Cette marge d'avenir est suffisante pour pallier les prévisions à long terme. Il faudrait aménager la lagune de manière à obtenir 93.3% de rendements sur le DBO5, 86.1% de rendements sur NK et 88.4% de rendements sur le MES.

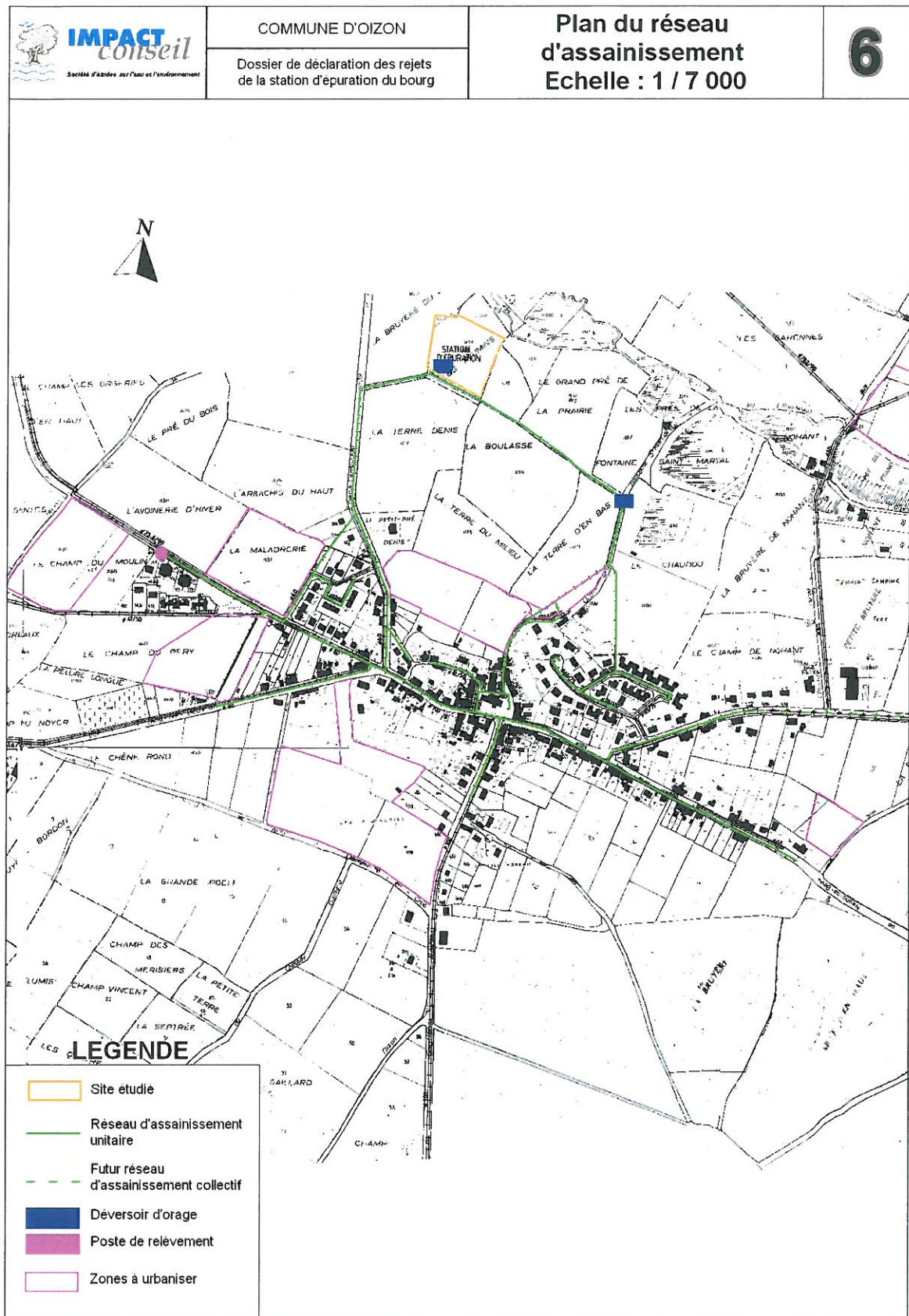
En théorie deux solutions sont possibles, compléter la filière par un filtre plantés de roseaux ou supprimer le rejet par la création d'un taillis courte rotation ou d'un bassin d'infiltration.

Le maître d'ouvrage a donc décidé de conserver la lagune existante et de continuer les raccordements sur le réseau tant que la lagune offre des rejets de bonne qualité.

Parallèlement à cela le maître d'ouvrage mènera une réflexion sur la création d'une nouvelle unité de traitement pour pallier les besoins futurs."⁵

En 2010, le nombre de foyers raccordé à la station est de 236, le quota à ne pas dépasser est de 269, la marge restante est donc de 33 nouveaux foyers, au-delà, tout raccordement futur sur le réseau d'assainissement collectif sera interdit, tant qu'il n'y aura pas la création d'une nouvelle unité de traitement, conformément à ce qui a été décrit ci-dessus.

⁵ Extraits de l'étude « Dossier de déclaration et étude d'incidence de la station d'épuration du bourg de Oizon » - juin 2007



b. Le réseau d'eau potable

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 instaure le principe d'une « gestion équilibrée de la ressource en eau » ; deux outils sont ainsi mis en place pour répondre à ce principe :

- le S.D.A.G.E. (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) qui fixe les orientations fondamentales à l'échelle des bassins ou groupe de bassins hydrographiques : le territoire communal est concerné par le S.D.A.G.E. du bassin Loire-Bretagne.
- Le S.A.G.E. (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) qui détermine les modalités d'utilisation et protection des ressources en eau et des écosystèmes aquatiques à l'échelle des unités hydrographiques : le territoire communal est concerné par le S.A.G.E. de la Sauldre.

Ainsi, depuis la fin 2005, les communes doivent avoir pris en charge les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif et les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif.

Description du réseau d'eau potable et de ses capacités :

L'alimentation en eau potable de la commune de Oizon est assurée par le Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau potable de Oizon – Concressault – Barlieu et dont l'origine de l'eau provient d'un captage au lieu-dit les « Ardillets » sur la commune de Barlieu.

Un complément peut être assuré par un raccordement au Val de Loire.

La quantité globale d'eau consommée sur l'ensemble de la commune représente un volume de 54 500 m³ pour une année.

La consommation agricole est évaluée à 20 500 m³.

Le volume d'eau consommée par les foyers est estimé à 34 000 m³.

Sur la base d'une moyenne de 120 litres par jour et par habitant ; il résulte 20 500 m³ pour les foyers raccordés et 13 500 m³ pour les non raccordés.

- L'alimentation en eau potable

Toute personne qui offre de l'eau en vue de l'alimentation humaine est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation (art. L 1321-1 du Code de la santé publique).

Les ressources privées destinées à la consommation humaine, autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale (art. R 1231-6 du code de la santé publique). L'extension de ces constructions sera conditionnée à la desserte par un réseau public d'eau potable ou à la compatibilité du projet avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral. Les projets d'urbanisation devront être compatibles avec la protection de ces ressources.

Pour les constructions à usage d'habitation (à usage unifamilial), en l'absence du réseau public notamment en zone agricole, l'autorisation préfectorale n'est pas exigée. Toutefois une déclaration doit être faite auprès du préfet (art. R 1321-14 du code de la santé publique).

c. La collecte des déchets

Il existe sur la commune une ancienne décharge brute d'ordures ménagères situées sur les parcelles 583 et 651 à la sortie Est du bourg le long de la RD 923. Ce secteur est classé inconstructible dans le présent P.L.U., zone naturelle N.

Le plan départemental d'élimination des déchets a fait l'objet d'une approbation par arrêté préfectoral du 3 août 1999. Il définit les objectifs en terme de recyclage, de valorisation, de stockage des déchets en conformité avec les orientations nationales et européennes.

Collecte des ordures ménagères (OM) et des déchets emballages ménagers (DEM)

La collecte des déchets est effectuée par le S.I.V.O.M. Sologne Nord.

Les principes :

Tri sélectif à domicile afin de permettre et développer le recyclage :

- le verre, les journaux-magazines et les emballages sont à collecter séparément des ordures ménagères.
- La collecte a lieu en porte-à-porte une fois par semaine pour les emballages et déchets ménagers non recyclables et en alternance 1 semaine sur 2 pour les journaux-magazines et le verre.
 - En hiver (du 1^{er} septembre au 30 avril) la collecte a lieu le mardi et en Été (du 1^{er} mai au 31 août) elle a lieu le samedi (uniquement pour les déchets ménagers non recyclables).

Les moyens mis en œuvre :

Le S.I.V.O.M. afin de favoriser le tri sélectif a mis en place deux bennes de collecte tri-compartmentées ; des caissettes colorées pour les habitations individuelles et des conteneurs différenciés pour les habitations collectives.

La valorisation des déchets :

Le S.I.V.O.M. a choisi une valorisation multi filières :

- en ce qui concerne la collecte sélective, il s'agit d'une valorisation de la matière,
- et pour les déchets verts, d'un système de compostage pour une valorisation organique.

Les déchets verts, les gravats, tout venant, ferrailles, gros cartons d'emballages, produits toxiques doivent être déposés à la déchetterie d'Aubigny-sur-Nère.

Son accès est gratuit pour les habitants des communes du S.I.V.O.M. Sologne Nord, jusqu'à 1m³ par jour.

HYPOTHESES ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

- CHAPITRE 2 -

HYPOTHESES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

Tendances démographiques et perspectives d'évolution Favoriser l'arrivée de nouvelles populations

La commune de OIZON est caractérisée par :

- une population décroissante et vieillissante,
- un faible nombre de petits logements de type 1 et 2,
- un nombre important de résidences secondaires.

Il est donc révélé un besoin en :

- petits logements (T1 à T3), notamment à usage locatif, pour maintenir les jeunes sur la commune et en accueillir de nouveaux, ainsi que pour les personnes âgées qui souhaitent se rapprocher des équipements, commerces et services,
- terrains à construire pour l'accueil de nouveaux habitants (couples avec enfants) et pour répondre au desserrement des ménages,
- terrains pour l'accueil de quelques activités, d'équipements et de services, afin de consolider les secteurs existants.

La population communale est vieillissante ; afin d'enrayer le phénomène de vieillissement de la population, il est nécessaire de permettre le renouvellement des différentes classes d'âges.

Cette hypothèse implique une offre de logements adaptée. Plusieurs facteurs sont donc à prendre en considération afin d'estimer les besoins en logements actuels et futurs :

- l'évolution de la taille des ménages, avec un nombre moyen de personnes par logements, de plus en plus faible : 2.4 personnes par logements en 1999 ;
- l'évolution de la taille des logements qui doit s'adapter à l'évolution de la taille des ménages ;
- et dans une moindre mesure, l'évolution de l'activité agricole et des bâtiments qui y sont liés : possibilité de changement d'affectation.

Si la commune de OIZON se donne pour objectifs de maintenir sur place les jeunes décohabitants de la commune et d'attirer une nouvelle population pour assurer son renouvellement, voire son développement, elle doit être en mesure de fournir une offre diversifiée et mixte en matière de logements (logements locatifs sociaux, logements locatifs privés, individuels ou collectifs, accession à la propriété, terrains à bâtir...).

Les nouveaux logements doivent, dans un premier temps, permettre l'accueil des jeunes couples, puis dans un second temps, leur permettre de rester sur la commune dès lors que la cellule familiale s'agrandit et que les capacités d'investissement immobilier deviennent plus importantes.

L'offre doit donc s'orienter sur des logements T2/T3 avec un élargissement progressif vers les T4/T5.

Le territoire communal de OIZON offre par son projet de P.L.U. un certain nombre de potentialités d'urbanisation.

Secteurs	Surface estimée m²	Type, à titre indicatif	Capacités
Secteurs centraux			
Entrée Sud Est du bourg/RD923	4 400 – 15% VRD = 3 740	1 200 à 1 500 m ²	Env. 3
Centre bourg		400 à 600 m ²	Env. 20
Potentialités habitat			
Le Champ du Moulin	18 500 – 30% VRD = 12 950	1 200 m ²	Env. 10
Les Avoineries	33 450 – 30% VRD = 23 420	800 à 1 000 m ²	Env. 22
Les Noues Blanches	92 380 – 30% VRD = 64 666	1 000 à 2 500 m ²	Env. 40
La Terre d'en Bas	8 985 – 20% VRD = 7 188	1 000 à 1 200 m ²	Env. 6
Le Champ du Pery	16 400 – 25% VRD = 12 300	1 000 m ²	Env. 12
La Terre du Milieu	15 900 – 25% VRD = 11 925	400 à 600 m ²	Env. 22
La Maladrerie	15 800 – 25% VRD = 11 850	400 à 600 m ²	Env. 24
Total secteurs centraux			159
Le Vieux Trèfle / Le Plessis		2 000 m ²	Env. 7
Les Naudins		2 000 à 6 000 m ²	Env. 23
Total			30
Autres hameaux et écarts répartis sur le territoire communal	De 1 à 8 constructions par hameaux ou écarts	Constructions sur terrain d'un minimum de 2000 m ²	Env. 70
Total			70
Total global			259

Total global estimé, dans un premier temps, hors hameaux (excepté « Les Naudins ») et écarts = 182 nouvelles constructions

(x 2.4, nombre moyen estimé de personnes par ménages = 437 nouveaux habitants).
soit un rythme annuel moyen d'environ 13 constructions pour les 15 ans à venir.

Sur la base de ces estimations, la construction de logements nouveaux conduit à une utilisation de terrains, hors VRD qui peut-être estimée entre 20 et 30 hectares.

La réalisation de nouvelles résidences principales peut s'envisager de deux façons :

- en densifiant le tissu urbanisé, par mutation, restructurations urbaines, comblement des « dents creuses »... (estimation : 50), hors hameaux ;
- en ouvrant à l'urbanisation de nouvelles zones, aujourd'hui agricoles ou naturelles (estimation : environ 140, soit environ 20 à 25 hectares).

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D. (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE)

Le Projet de la commune est défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il constitue une pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme.

Le P.A.D.D., élaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement concerne les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune sur l'ensemble de son territoire communal, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

A partir des éléments qui ont été abordés dans le chapitre 1 (Diagnostic Territorial), cinq grands objectifs d'aménagement et d'urbanisme ont été définis :

1 – Respect et prise en compte des espaces paysagers et naturels

Le territoire communal est marqué par la présence des deux vallées de l'Oizenotte et de la Nère, ainsi que par le développement du bourg d'Oizon le long de la première et du hameau des Naudins le long de la seconde, conditionnant ainsi les développements d'urbanisation entre espaces de vallées, plateaux et espaces boisés.

La dominante paysagère du territoire communal est caractérisée par le « Pays Fort » composé de boisements, terres agricoles, vallées et étangs préfigurant déjà le territoire solognot, ponctuée par l'implantation du village, des hameaux et écarts, formant les ensembles bâtis perceptibles et structurants dans le paysage..

Ainsi, la commune souhaite :

- protéger les espaces naturels sensibles constitués par les vallées,
- préserver les espaces boisés,
- valoriser les champs visuels dégagés ainsi que les silhouettes bâties et plantées.

2 – Développement harmonieux de l'urbanisation

La composition du centre bourg initialement linéaire le long de la vallée de l'Oizenotte, puis en étoile en raison de l'évolution des tracés viaires, s'est métamorphosée au cours du temps, autour d'un noyau fort et structuré par l'emplacement de son église, et maillé par le développement ou le regroupement des hameaux ou écarts transformés aujourd'hui en véritables secteurs identifiés et structurants dans l'espace urbanisé. Fort de cette image urbaine qu'il convient de maintenir dans sa forme bâtie, il convient dorénavant de l'étoffer judicieusement dans ses extensions, afin d'éviter d'une part un mitage rayonnant le long des voies pénétrantes et d'autre part un remplissage systématique des interstices sans préoccupation du maillage de l'ensemble et son identité de « prés ».

A proximité immédiate et en accompagnement du chef lieu de canton Aubigny sur Nère, la pression foncière croissante cohérente avec la nécessité de renouvellement de la population doit permettre d'assurer, au minimum l'équilibre et le renouvellement démographique confortant ainsi la pérennité et l'utilisation des équipements inter communaux, mais aussi le développement de la commune par l'attrait de son identité et caractère villageois.

Ainsi la commune souhaite :

- recomposer les abords immédiats du bourg et du secteur « Les Naudins » ;
- développer et organiser l'urbanisation du bourg en évitant la colonisation des espaces boisés.

3 – Patrimoine bâti (identification, reconnaissance et évolution)

Le caractère patrimonial indéniable de la commune, par sa diversité spatiale et géographique, se traduit par une identification architecturale liée d'une part aux fonctions attribuées à tel ou tel ensemble bâti, et d'autre part aux secteurs naturels d'implantation au fil du temps. Cela implique de prendre en compte avec une attention toute particulière, tant le traitement des ensembles bâtis, que la constitution architecturale en matière de rénovation ou de réhabilitation.

Ainsi, plusieurs actions peuvent être envisagées :

- favoriser la reconquête des bâtiments ou ensembles de bâtiments du centre bourg et des hameaux ;
- valoriser la présence d'un habitat rural et agricole de centre bourg notamment par sa reconversion ;
- qualifier les opérations de constructions isolées afin d'assurer une bonne intégration dans le paysage.

4 – Promotion du tourisme, développement de l'agritourisme et des activités de loisirs

La commune largement boisée, dotée de vastes étendues agricoles accidentées ponctuées d'écarts, et traversée par les deux vallées de l'Oizenotte et de la Nère, possède le cadre idéal pour un développement d'activités touristiques nouvelles ou déjà existantes mais globalement mal réparties et insuffisamment structurées, à la portée d'exploitants agricoles qui disposent du patrimoine foncier, bâti et non bâti, essentiel au montage de projets de diversification.

La commune souhaite mettre en place différentes actions pour la mise en valeur et le développement de son fort potentiel touristique, aujourd'hui latent.

La commune est propriétaire d'un ensemble de terrains situés au nord du bourg à proximité de l'Oizenotte, où sont déjà existants, un terrain de tennis et un stade, la commune souhaite dans ce secteur classé U₁ dans le présent développer les activités de loisirs, en liaison avec la salle des fêtes et la proximité de la rivière. Deux emplacements réservés contribuent à la réalisation de ce projet, il s'agit des ER n°s 4 et 5.

5 – Amélioration de la perception du bourg et de ses entrées, reconnaissance des espaces publics

La commune dans ces secteurs centraux et urbanisés est traversée de part et d'autres, d'Est en Ouest par la D.923 et du Sud au Nord par la D.39 impliquant un trafic routier contrariant l'image villageoise et conditionnant le fonctionnement des espaces publics réduits pour certains au simple usage de la circulation automobile ; tant pour les déplacements que pour le stationnement.

La commune souhaite ainsi engager des actions permettant :

- d'élaborer une politique de déplacements et de stationnement prenant en considération l'ensemble des modes de déplacements ;
- de requalifier les espaces publics centraux et d'entrées de bourg ;
- de mettre en sécurité les entrées de bourg.

IMPACT, CHOIX DU PARTI EN FONCTION DE SES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

- CHAPITRE 3 -

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE DEVELOPPEMENT FUTUR DE LA COMMUNE

a. Les contraintes

Réseaux des infrastructures terrestres

Les routes départementales sont soumises à l'application des dispositions de l'arrêté du président du Conseil Général en date du 7 juin 1993 relatif au règlement départemental de la voirie départementale.

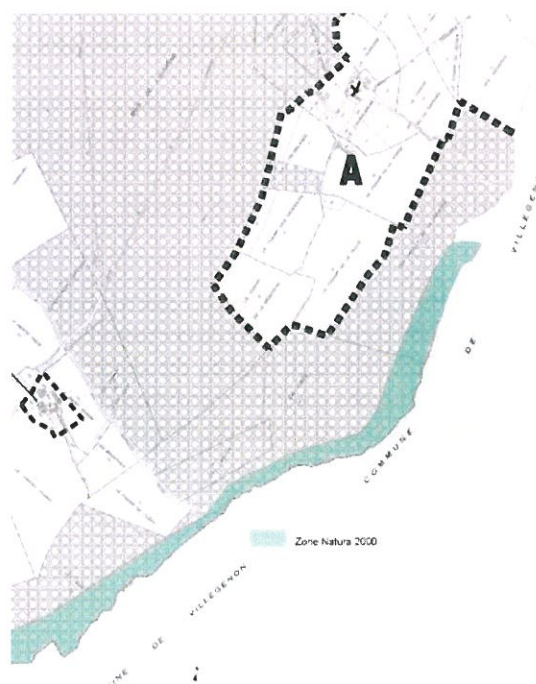
Contraintes environnementales

Zone Natura 2000 : Site d'Importance Communautaire (SIC) ; le site 3 massifs forestiers et rivières du Pays Fort »

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) :

- la forêt d'Ivoy (type I),
- le bois de l'Aumône et de bois des Beurtes (type I),
- Bois et vallées du Pays Fort (type II).

Ces différents secteurs du territoire communal reconnus pour leur qualité écologique et environnementale nécessitent une attention particulière, ils sont protégés au titre des espaces naturels, en zone naturelle N. Le Plan Local d'Urbanisme n'a donc pas d'impact négatif sur ces derniers.



b. Les nuisances

Le Bruit

« Le bruit pose un problème de santé publique et constitue depuis plusieurs années une préoccupation majeure. »

Le P.L.U. permet, en amont, de prendre en compte les contraintes acoustiques liées à l'existence de voies bruyantes.

- Les activités « bruyantes »

La commune dispose d'une salle des fêtes et de quelques activités artisanales et commerciales situées à la sortie du bourg, à l'Est, en direction de Concressault, dans un secteur relativement éloigné des constructions à usage d'habitation, n'engendrant ainsi aucune nuisance directe.

- Les routes départementales

Il convient de rappeler que les routes départementales sont soumises à l'application des dispositions de l'arrêté du président du conseil général en date du 7 juin 1993 relatif au règlement départemental de la voirie départementale.

Sur le territoire communal de Oizon, il n'existe pas de voies soumises aux dispositions de loi « infrastructure, transports, urbanisme et construction » qui prévoit le classement des infrastructures en fonction de leurs caractéristiques sonores et de l'importance du trafic.

Les installations classées pour la protection de l'environnement

La commune accueille sur son territoire des entreprises qui peuvent présenter des risques (danger, pollution, nuisances...), de par leur classement au titre d'Installations Classées soumises à autorisation ou à déclaration.

« La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 impose la règle de « réciprocité ». Selon le type de classement, aucune installation classée ne peut être réalisée à moins de 100 mètres d'une habitation. Inversement, aucune habitation, par construction neuve ou changement de destination de bâtiment existant, ne peut s'affranchir de ce recul minimum par rapport à l'Installation Classée. »

La localisation de ce type d'activités, au milieu d'une urbanisation dense, principalement en matière d'habitat, même si la mixité caractérise ces secteurs, est incompatible et inappropriée. Il est donc préférable de voir se développer les activités nécessaires à la vie de la commune dans un secteur adapté à la fois en terme tant d'accessibilité que d'éloignement des zones d'habitation ;

La prise en compte des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, principalement pour celles qui sont à usage agricole, a impliqué, lors de l'élaboration des documents graphiques, la limitation du développement de l'urbanisation aux abords de celles-ci en raison des nuisances qu'elles peuvent occasionner de part et d'autre ; cela afin de ne pas compromettre leur développement.

Les parcs éoliens

Une analyse de faisabilité pour l'implantation d'éoliennes est actuellement en cours sur la commune de Oizon. Le P.L.U. autorise dans son règlement d'urbanisme, zones A (agricole) et N (naturelle), la réalisation de tels équipements considérés comme ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

c. Les risques naturels

- Mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse – carte des aléas retrait, gonflement des argiles

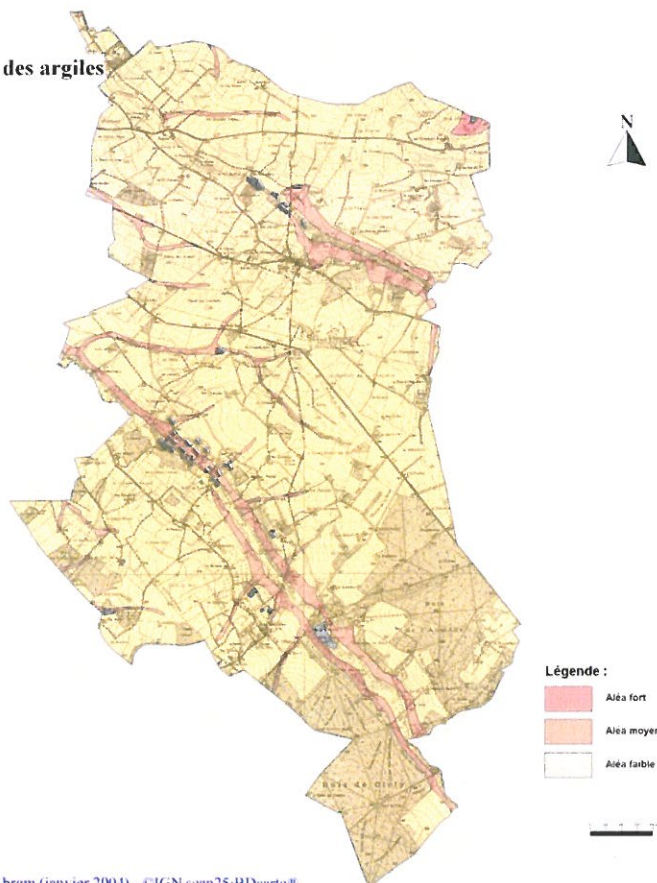
Définition :

Le retrait par dessiccation des sols argileux lors d'une sécheresse prononcée et ou durable produit des déformations de la surface du sol. Il peut être suivi de phénomène de gonflement au fur et à mesure du rétablissement des conditions hydrogéologiques initiales.



Service
des Risques

COMMUNE DE OIZON Carte des aléas retrait-gonflement des argiles



DDE 18 - 09/01/06 - oizon.wor - source : étude brgm (janvier 2004) - ©IGN scan25-BDcartho®

La majorité du territoire communal est cartographiée en aléa faible, le Nord du bourg et les vallées sont en aléa moyen, quelques petits secteurs ponctuels sont en aléa fort. Il est recommandé, dans ces secteurs ainsi identifiés, d'effectuer une étude géotechnique du sol à la parcelle ; toutefois cette étude ne peut être imposée par le règlement du P.L.U..

Un Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.) relatif aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit sur la commune de Oizon depuis le 20 décembre 2005.

d. Les servitudes d'utilité publique

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme classe les servitudes en quatre catégories :

- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- les servitudes relatives à la défense nationale ;
- les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

Le Plan d'Occupation des Sols mis en révision comportait un certain nombre de servitudes, dont certaines ont évoluées depuis cette date ; ainsi les principales modifications apportées à la liste des servitudes sont les suivantes :

- Servitude AC1 : nécessité de mettre dans la liste des servitudes l'intégralité de l'intitulé de la servitude lié au château de la Verrerie ;
- Servitude AS1 : elle ne prend pas en compte les réservoirs, châteaux d'eau, stations de surpression ou station de pompage qui ne bénéficient pas de protection particulière ;
- Servitude I4 : mise à jour du plan du réseau de distribution d'électricité, selon plan transmis dans le Porter à la Connaissance.
- Servitude PT2 : ajouter la liaison troposphérique Henrichemont-Brétigny sur Orge, même si le tracé touche que très peu la commune, car l'arrêté du 5 septembre 1989 mentionne la commune d'Oizon comme étant grevée par cette servitude ;
- Servitude PT3 : ajouter dans la liste des servitudes les fibres optiques suivantes : FO 18 510 Aubigny-Sancerre et FO 18 511 Aubigny-Blancafort.

COMMUNE DE OIZON - RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
PLANCHE 10 - DIAGNOSTIC - ATOUTS ET DYSFONCTIONNEMENTS / CENTRE BOURG

LÉGENDE :



Développement de l'urbanisation le long des voies



Mitage urbain



Ruptures d'urbanisation



Vallée et étangs



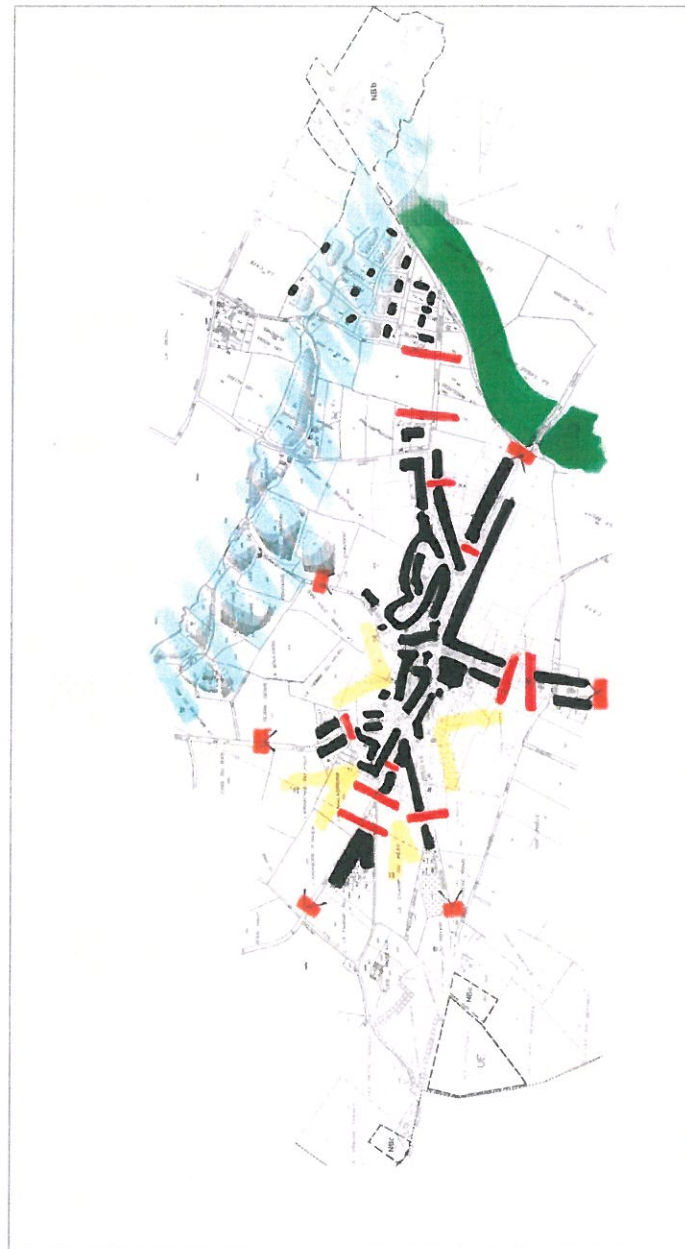
Ensemble boisé



Entrées de bourg / perceptions visuelles



"Failles" urbaines



Bureau d'Études - Aménagement, Établissement, Architecture
S.A. P.E.T. - B.E.A. - implant. S.U.R.E. - R.E.S. - Tél. 01 40 43 01 93 - Fax 01 40 43 01 94 - e-mail: b.e.a. @wanadoo.fr
Tél. 02 47 25 23 00 - Fax 02 47 25 23 11
S.A. P.E.T. - B.E.A. - implant. S.U.R.E. - R.E.S. - Tél. 01 40 43 01 93 - Fax 01 40 43 01 94 - e-mail: b.e.a. @wanadoo.fr
N° 100 - 101 - 102 - 103 - 104 - 105 - 106 - 107 - 108 - 109 - 110 - 111 - 112 - 113 - 114 - 115 - 116 - 117 - 118 - 119 - 120 - 121 - 122 - 123 - 124 - 125 - 126 - 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133 - 134 - 135 - 136 - 137 - 138 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152 - 153 - 154 - 155 - 156 - 157 - 158 - 159 - 160 - 161 - 162 - 163 - 164 - 165 - 166 - 167 - 168 - 169 - 170 - 171 - 172 - 173 - 174 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 181 - 182 - 183 - 184 - 185 - 186 - 187 - 188 - 189 - 190 - 191 - 192 - 193 - 194 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 202 - 203 - 204 - 205 - 206 - 207 - 208 - 209 - 210 - 211 - 212 - 213 - 214 - 215 - 216 - 217 - 218 - 219 - 220 - 221 - 222 - 223 - 224 - 225 - 226 - 227 - 228 - 229 - 230 - 231 - 232 - 233 - 234 - 235 - 236 - 237 - 238 - 239 - 240 - 241 - 242 - 243 - 244 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 256 - 257 - 258 - 259 - 260 - 261 - 262 - 263 - 264 - 265 - 266 - 267 - 268 - 269 - 270 - 271 - 272 - 273 - 274 - 275 - 276 - 277 - 278 - 279 - 280 - 281 - 282 - 283 - 284 - 285 - 286 - 287 - 288 - 289 - 290 - 291 - 292 - 293 - 294 - 295 - 296 - 297 - 298 - 299 - 300 - 301 - 302 - 303 - 304 - 305 - 306 - 307 - 308 - 309 - 310 - 311 - 312 - 313 - 314 - 315 - 316 - 317 - 318 - 319 - 320 - 321 - 322 - 323 - 324 - 325 - 326 - 327 - 328 - 329 - 330 - 331 - 332 - 333 - 334 - 335 - 336 - 337 - 338 - 339 - 340 - 341 - 342 - 343 - 344 - 345 - 346 - 347 - 348 - 349 - 350 - 351 - 352 - 353 - 354 - 355 - 356 - 357 - 358 - 359 - 360 - 361 - 362 - 363 - 364 - 365 - 366 - 367 - 368 - 369 - 370 - 371 - 372 - 373 - 374 - 375 - 376 - 377 - 378 - 379 - 380 - 381 - 382 - 383 - 384 - 385 - 386 - 387 - 388 - 389 - 390 - 391 - 392 - 393 - 394 - 395 - 396 - 397 - 398 - 399 - 400 - 401 - 402 - 403 - 404 - 405 - 406 - 407 - 408 - 409 - 410 - 411 - 412 - 413 - 414 - 415 - 416 - 417 - 418 - 419 - 420 - 421 - 422 - 423 - 424 - 425 - 426 - 427 - 428 - 429 - 430 - 431 - 432 - 433 - 434 - 435 - 436 - 437 - 438 - 439 - 440 - 441 - 442 - 443 - 444 - 445 - 446 - 447 - 448 - 449 - 450 - 451 - 452 - 453 - 454 - 455 - 456 - 457 - 458 - 459 - 460 - 461 - 462 - 463 - 464 - 465 - 466 - 467 - 468 - 469 - 470 - 471 - 472 - 473 - 474 - 475 - 476 - 477 - 478 - 479 - 480 - 481 - 482 - 483 - 484 - 485 - 486 - 487 - 488 - 489 - 490 - 491 - 492 - 493 - 494 - 495 - 496 - 497 - 498 - 499 - 500 - 501 - 502 - 503 - 504 - 505 - 506 - 507 - 508 - 509 - 510 - 511 - 512 - 513 - 514 - 515 - 516 - 517 - 518 - 519 - 520 - 521 - 522 - 523 - 524 - 525 - 526 - 527 - 528 - 529 - 530 - 531 - 532 - 533 - 534 - 535 - 536 - 537 - 538 - 539 - 540 - 541 - 542 - 543 - 544 - 545 - 546 - 547 - 548 - 549 - 550 - 551 - 552 - 553 - 554 - 555 - 556 - 557 - 558 - 559 - 560 - 561 - 562 - 563 - 564 - 565 - 566 - 567 - 568 - 569 - 570 - 571 - 572 - 573 - 574 - 575 - 576 - 577 - 578 - 579 - 580 - 581 - 582 - 583 - 584 - 585 - 586 - 587 - 588 - 589 - 590 - 591 - 592 - 593 - 594 - 595 - 596 - 597 - 598 - 599 - 600 - 601 - 602 - 603 - 604 - 605 - 606 - 607 - 608 - 609 - 610 - 611 - 612 - 613 - 614 - 615 - 616 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 622 - 623 - 624 - 625 - 626 - 627 - 628 - 629 - 630 - 631 - 632 - 633 - 634 - 635 - 636 - 637 - 638 - 639 - 640 - 641 - 642 - 643 - 644 - 645 - 646 - 647 - 648 - 649 - 650 - 651 - 652 - 653 - 654 - 655 - 656 - 657 - 658 - 659 - 660 - 661 - 662 - 663 - 664 - 665 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 671 - 672 - 673 - 674 - 675 - 676 - 677 - 678 - 679 - 680 - 681 - 682 - 683 - 684 - 685 - 686 - 687 - 688 - 689 - 690 - 691 - 692 - 693 - 694 - 695 - 696 - 697 - 698 - 699 - 700 - 701 - 702 - 703 - 704 - 705 - 706 - 707 - 708 - 709 - 710 - 711 - 712 - 713 - 714 - 715 - 716 - 717 - 718 - 719 - 720 - 721 - 722 - 723 - 724 - 725 - 726 - 727 - 728 - 729 - 730 - 731 - 732 - 733 - 734 - 735 - 736 - 737 - 738 - 739 - 740 - 741 - 742 - 743 - 744 - 745 - 746 - 747 - 748 - 749 - 750 - 751 - 752 - 753 - 754 - 755 - 756 - 757 - 758 - 759 - 760 - 761 - 762 - 763 - 764 - 765 - 766 - 767 - 768 - 769 - 770 - 771 - 772 - 773 - 774 - 775 - 776 - 777 - 778 - 779 - 780 - 781 - 782 - 783 - 784 - 785 - 786 - 787 - 788 - 789 - 790 - 791 - 792 - 793 - 794 - 795 - 796 - 797 - 798 - 799 - 800 - 801 - 802 - 803 - 804 - 805 - 806 - 807 - 808 - 809 - 810 - 811 - 812 - 813 - 814 - 815 - 816 - 817 - 818 - 819 - 820 - 821 - 822 - 823 - 824 - 825 - 826 - 827 - 828 - 829 - 830 - 831 - 832 - 833 - 834 - 835 - 836 - 837 - 838 - 839 - 840 - 841 - 842 - 843 - 844 - 845 - 846 - 847 - 848 - 849 - 850 - 851 - 852 - 853 - 854 - 855 - 856 - 857 - 858 - 859 - 860 - 861 - 862 - 863 - 864 - 865 - 866 - 867 - 868 - 869 - 870 - 871 - 872 - 873 - 874 - 875 - 876 -



COMMUNE DE OIZON - RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
PLANCHE 11 - DIAGNOSTIC - HYPOTHÈSES D'AMÉNAGEMENTS ET DE DÉVELOPPEMENTS DU BOURG



LÉGENDE :

PAS DE NECESSITE DE RECHERCHER UNE URBANISATION EN DEHORS DES LIMITES DU BOURG

BLOCAGE SUD EST PAR L'ENSEMBLE BOISÉ

BLOCAGE NORD ET EST PAR LA VALLÉE (A NE PAS "COLONISER")

BLOCAGE OUEST EN RAISON DE LA PRÉSENCE DU SILO ET DE SON PÉRIMÈTRE DE PROTECTION, ENTRAÎNANT UNE

ALTERATION PAYSAGÈRE ET VISUELLE

DÉVELOPPEMENT SUD ET OUEST ET COMPLEMENT DES VIDES

MAINTIEN DES PASSAGES HARMONIEUX (BOISEMENTS, HAIES...) ENTRE L'ESPACE NATUREL OU CULTIVÉ ET L'ESPACE BÂTI

RESSERREMENT DE L'URBANISATION :

- PAR LA VALLÉE AU NORD

- PAR L'ESPACE BOISÉ AU SUD EST

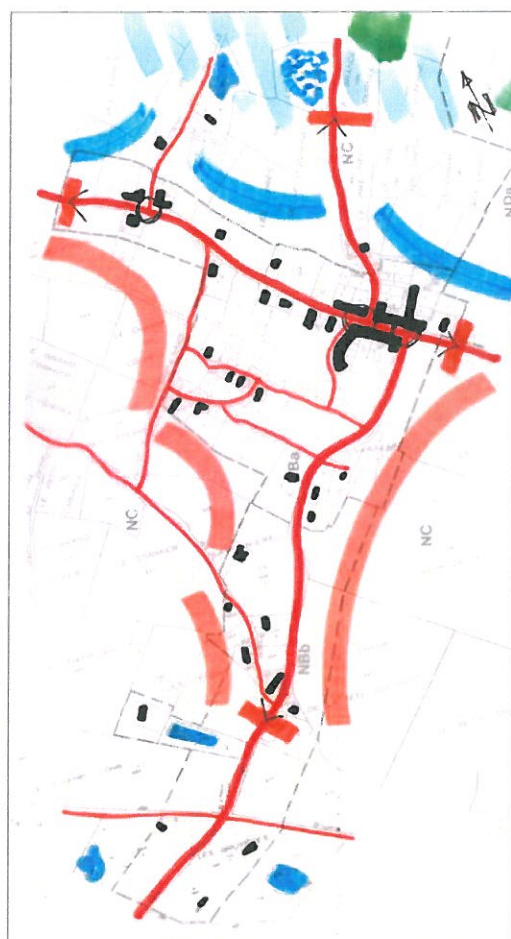
- PAR L'ESPACE AGRICOLE A L'EST ET AU SUD

DES POTENTIALITÉS D'URBANISATION



Service d'Urbanisme - Urbanisme, Développement, Aménagement
N° 101 - 102 - 103 - 104 - 105 - 106 - 107 - 108 - 109 - 110 - 111 - 112 - 113 - 114 - 115 - 116 - 117 - 118 - 119 - 120 - 121 - 122 - 123 - 124 - 125 - 126 - 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133 - 134 - 135 - 136 - 137 - 138 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152 - 153 - 154 - 155 - 156 - 157 - 158 - 159 - 160 - 161 - 162 - 163 - 164 - 165 - 166 - 167 - 168 - 169 - 170 - 171 - 172 - 173 - 174 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 181 - 182 - 183 - 184 - 185 - 186 - 187 - 188 - 189 - 190 - 191 - 192 - 193 - 194 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 202 - 203 - 204 - 205 - 206 - 207 - 208 - 209 - 210 - 211 - 212 - 213 - 214 - 215 - 216 - 217 - 218 - 219 - 220 - 221 - 222 - 223 - 224 - 225 - 226 - 227 - 228 - 229 - 230 - 231 - 232 - 233 - 234 - 235 - 236 - 237 - 238 - 239 - 240 - 241 - 242 - 243 - 244 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 256 - 257 - 258 - 259 - 260 - 261 - 262 - 263 - 264 - 265 - 266 - 267 - 268 - 269 - 270 - 271 - 272 - 273 - 274 - 275 - 276 - 277 - 278 - 279 - 280 - 281 - 282 - 283 - 284 - 285 - 286 - 287 - 288 - 289 - 290 - 291 - 292 - 293 - 294 - 295 - 296 - 297 - 298 - 299 - 300 - 301 - 302 - 303 - 304 - 305 - 306 - 307 - 308 - 309 - 310 - 311 - 312 - 313 - 314 - 315 - 316 - 317 - 318 - 319 - 320 - 321 - 322 - 323 - 324 - 325 - 326 - 327 - 328 - 329 - 330 - 331 - 332 - 333 - 334 - 335 - 336 - 337 - 338 - 339 - 340 - 341 - 342 - 343 - 344 - 345 - 346 - 347 - 348 - 349 - 350 - 351 - 352 - 353 - 354 - 355 - 356 - 357 - 358 - 359 - 360 - 361 - 362 - 363 - 364 - 365 - 366 - 367 - 368 - 369 - 370 - 371 - 372 - 373 - 374 - 375 - 376 - 377 - 378 - 379 - 380 - 381 - 382 - 383 - 384 - 385 - 386 - 387 - 388 - 389 - 390 - 391 - 392 - 393 - 394 - 395 - 396 - 397 - 398 - 399 - 400 - 401 - 402 - 403 - 404 - 405 - 406 - 407 - 408 - 409 - 410 - 411 - 412 - 413 - 414 - 415 - 416 - 417 - 418 - 419 - 420 - 421 - 422 - 423 - 424 - 425 - 426 - 427 - 428 - 429 - 430 - 431 - 432 - 433 - 434 - 435 - 436 - 437 - 438 - 439 - 440 - 441 - 442 - 443 - 444 - 445 - 446 - 447 - 448 - 449 - 450 - 451 - 452 - 453 - 454 - 455 - 456 - 457 - 458 - 459 - 460 - 461 - 462 - 463 - 464 - 465 - 466 - 467 - 468 - 469 - 470 - 471 - 472 - 473 - 474 - 475 - 476 - 477 - 478 - 479 - 480 - 481 - 482 - 483 - 484 - 485 - 486 - 487 - 488 - 489 - 490 - 491 - 492 - 493 - 494 - 495 - 496 - 497 - 498 - 499 - 500 - 501 - 502 - 503 - 504 - 505 - 506 - 507 - 508 - 509 - 510 - 511 - 512 - 513 - 514 - 515 - 516 - 517 - 518 - 519 - 520 - 521 - 522 - 523 - 524 - 525 - 526 - 527 - 528 - 529 - 530 - 531 - 532 - 533 - 534 - 535 - 536 - 537 - 538 - 539 - 540 - 541 - 542 - 543 - 544 - 545 - 546 - 547 - 548 - 549 - 550 - 551 - 552 - 553 - 554 - 555 - 556 - 557 - 558 - 559 - 560 - 561 - 562 - 563 - 564 - 565 - 566 - 567 - 568 - 569 - 570 - 571 - 572 - 573 - 574 - 575 - 576 - 577 - 578 - 579 - 580 - 581 - 582 - 583 - 584 - 585 - 586 - 587 - 588 - 589 - 590 - 591 - 592 - 593 - 594 - 595 - 596 - 597 - 598 - 599 - 600 - 601 - 602 - 603 - 604 - 605 - 606 - 607 - 608 - 609 - 610 - 611 - 612 - 613 - 614 - 615 - 616 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 622 - 623 - 624 - 625 - 626 - 627 - 628 - 629 - 630 - 631 - 632 - 633 - 634 - 635 - 636 - 637 - 638 - 639 - 640 - 641 - 642 - 643 - 644 - 645 - 646 - 647 - 648 - 649 - 650 - 651 - 652 - 653 - 654 - 655 - 656 - 657 - 658 - 659 - 660 - 661 - 662 - 663 - 664 - 665 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 671 - 672 - 673 - 674 - 675 - 676 - 677 - 678 - 679 - 680 - 681 - 682 - 683 - 684 - 685 - 686 - 687 - 688 - 689 - 690 - 691 - 692 - 693 - 694 - 695 - 696 - 697 - 698 - 699 - 700 - 701 - 702 - 703 - 704 - 705 - 706 - 707 - 708 - 709 - 710 - 711 - 712 - 713 - 714 - 715 - 716 - 717 - 718 - 719 - 720 - 721 - 722 - 723 - 724 - 725 - 726 - 727 - 728 - 729 - 730 - 731 - 732 - 733 - 734 - 735 - 736 - 737 - 738 - 739 - 740 - 741 - 742 - 743 - 744 - 745 - 746 - 747 - 748 - 749 - 750 - 751 - 752 - 753 - 754 - 755 - 756 - 757 - 758 - 759 - 760 - 761 - 762 - 763 - 764 - 765 - 766 - 767 - 768 - 769 - 770 - 771 - 772 - 773 - 774 - 775 - 776 - 777 - 778 - 779 - 780 - 781 - 782 - 783 - 784 - 785 - 786 - 787 - 788 - 789 - 790 - 791 - 792 - 793 - 794 - 795 - 796 - 797 - 798 - 799 - 800 - 801 - 802 - 803 - 804 - 805 - 806 - 807 - 808 - 809 - 810 - 811 - 812 - 813 - 814 - 815 - 816 - 817 - 818 - 819 - 820 - 821 - 822 - 823 - 824 - 825 - 826 - 827 - 828 - 829 - 830 - 831 - 832 - 833 - 834 - 835 - 836 - 837 - 838 - 839 - 840 - 841 - 842 - 843 - 844 - 845 - 846 - 847 - 848 - 849 - 850 - 851 - 852 - 853 - 854 - 855 - 856 - 857 - 858 - 859 - 860 - 861 - 862 - 863 - 864 - 865 - 866 - 867 - 868 - 869 - 870 - 871 - 872 - 873 - 874 - 875 - 876 - 877 - 878 - 879 - 880 - 881 - 882 - 883 - 884 - 885 - 886 - 887 - 888 - 889 - 890 - 891 - 892 - 893 - 894 - 895 - 896 - 897 - 898 - 899 - 900 - 901 - 902 - 903 - 904 - 905 - 906 - 907 - 908 - 909 - 910 - 911 - 912 - 913 - 914 - 915 - 916 - 917 - 918 - 919 - 920 - 921 - 922 - 923 - 924 - 925 - 926 - 927 - 928 - 929 - 930 - 931 - 932 - 933 - 934 - 935 - 936 - 937 - 938 - 939 - 940 - 941 - 942 - 943 - 944 - 945 - 946 - 947 - 948 - 949 - 950 - 951 - 952 - 953 - 954 - 955 - 956 - 957 - 958 - 959 - 960 - 961 - 962 - 963 - 964 - 965 - 966 - 967 - 968 - 969 - 970 - 971 - 972 - 973 - 974 - 975 - 976 - 977 - 978 - 979 - 980 - 981 - 982 - 983 - 984 - 985 - 986 - 987 - 988 - 989 - 990 - 991 - 992 - 993 - 994 - 995 - 996 - 997 - 998 - 999 - 1000

COMMUNE DE OIZON - RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
PLANCHE 12 - DIAGNOSTIC - SCHÉMA D'INTERPRÉTATION PAYSAGÈRES
ET SUGGESTIONS DE DÉVELOPPEMENTS DU BOURG



L'ENSEMBLE CONSTITUÉ DES 'NAUDINS' NECESSITE UNE PRISE EN COMPTE PARTICULIÈRE
TANT DU POINT DE VUE DE SON CADRE NATUREL ET PAYSAGER QUE DANS L'ESPRIT D'UN
DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ MARQUANT L'IDENTITÉ DU BOURG EN ÉVITANT UN MITAGE LE
LONG DES VOIES DE CIRCULATIONS NOTAMMENT POUR LES RAISONS SUIVANTES :

- ASSURER LA SÉCURITÉ DES HABITANTS
- ÉVITER LES VIABILISATIONS ET ÉQUIPEMENTS EXTREMES (loin du bourg)
- MAINTENIR OU RETROUVER UNE IMAGE COMPOSÉE DU HAMEAU SANS DISPERSION



Bureau d'Études : Aménagement, Urbanisme, Architecture
12, rue de la République, 93000 St. Denis, France
Tél. 01 47 35 21 00 - Fax 01 47 35 21 09
E-mail : info@bureau-urbanisme.com
Site : www.bureau-urbanisme.com

LÉGENDE :



VALLÉE DE LA NÈVE (étangs, espaces boisés...)



VOIES DE CIRCULATION



ENTRÉES DEBOURG "LES NAUDINS"



ENSEMBLE BATI GROUPE



HABITAT DIFFUS

ESPACE NATUREL ET AGRICOLE IMPOSANT LE RESSERREMENT DE L'URBANISATION

PAYSAGE DE "VALLÉE" NATURELLE CONTRARIANT LES DÉVELOPPEMENTS VERS LE NORD



ESPACES CENTRAUX (croisements)



L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, rendue nécessaire du fait des besoins en construction, est prévue par le présent P.L.U..

Leur distribution sur le territoire communal est organisée de manière à :

- freiner les extensions périphériques, le long des principaux axes de circulation,
- préserver autant que possible les secteurs d'exploitation agricole,
- protéger les zones humides des vallées de l'Oizenotte et de La Nère.

Leur capacité d'accueil a été définie à partir de l'analyse des données sociodémographiques et des besoins exprimés en matière de construction.

Ainsi, les zones 1AU sont au nombre de quatre, elles sont réservées pour une implantation prochaine à dominante d'habitat.

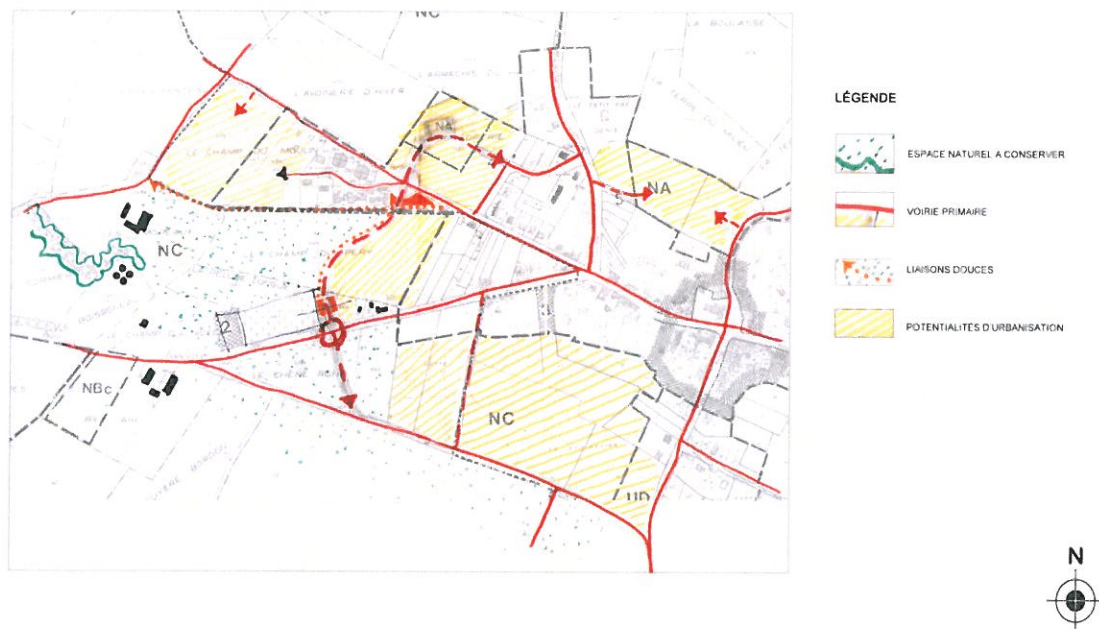
Il s'agit :

- du secteur 1AU « Le Champ du Moulin » situé à l'Ouest du bourg ;
- du secteur 1AU « Les Avoineries » situé au Sud du bourg ;
- du secteur 1AU « Les Allées, La Cave et le Champ de la croix » situé au Nord du bourg ; à proximité du lieu-dit « Les Noues Blanches » ;
- du secteur 1AU « La Terre d'en Bas », situé au Nord du bourg.

Ces secteurs sont situés en continuité du bâti existant, dans le prolongement du bourg ancien ou d'opérations récentes.

Le choix de ces secteurs prioritaires est déterminé par rapport à leur faisabilité immédiate et à l'existence de projets en cours de réflexion sur ces différents sites.

COMMUNE DE OIZON - RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
PLANCHE 15 - PRINCIPES DE CIRCULATION ET D'ACCÈS AUX NOUVEAUX QUARTIERS A L'ÉCHELLE DU CENTRE BOURG



Plusieurs études ont été menées sur ce secteur particulier, conduisant à la définition d'une orientation d'aménagement, venant ainsi encadrer l'opération future, dont le programme plurifonctionnel est un atout pour le développement économique de la commune.

COMMUNE DE OIZON - RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
 PLANCHE 14 - PROTECTION DE LA VALLÉE DE L'OIZENOTTE ET DENSIFICATION BATIE DES NOUËS BLANCHES



LÉGENDE

- ESPACE NATUREL A CONSERVER
- VOIRIE PRIMAIRE
- LIAISONS DOUCES
- POTENTIALITES D'URBANISATION

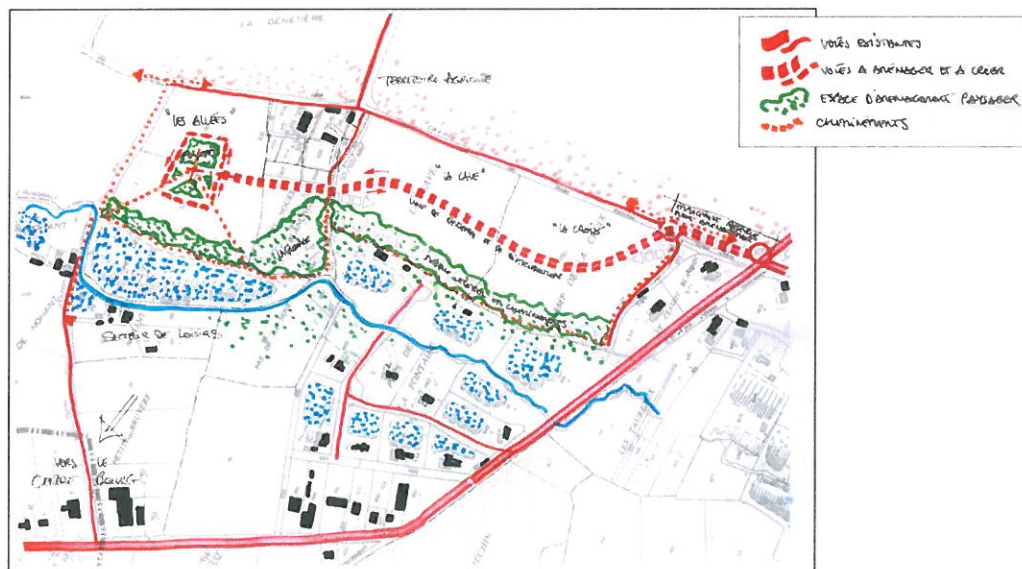


Bureau d'Etudes : Aménagement, Urbanisme, Architecture
 S.A. E.L. B.E. - A.U.A. - Capital 8 100 000 € - S.I.R. 85 470 000 000 - 50 rue nationale 5 100 000 - 01 47 48 22 00
 Siège : 40, rue Michel Colombi 57000 LUXEMBOURG - Agence : 400 Zone aéroportuaire, 54100 DEULS et 1, rue Gullivert de Vaux, 48000 BOIS-BON

Bureau d'Etudes : Aménagement, Urbanisme, Architecture
 S.A. E.L. B.E. - A.U.A. - Capital 8 100 000 € - S.I.R. 85 470 000 000 - 50 rue nationale 5 100 000 - 01 47 48 22 00
 Siège : 40, rue Michel Colombi 57000 LUXEMBOURG - Agence : 400 Zone aéroportuaire, 54100 DEULS et 1, rue Gullivert de Vaux, 48000 BOIS-BON

COMMUNE DE OIZON - RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

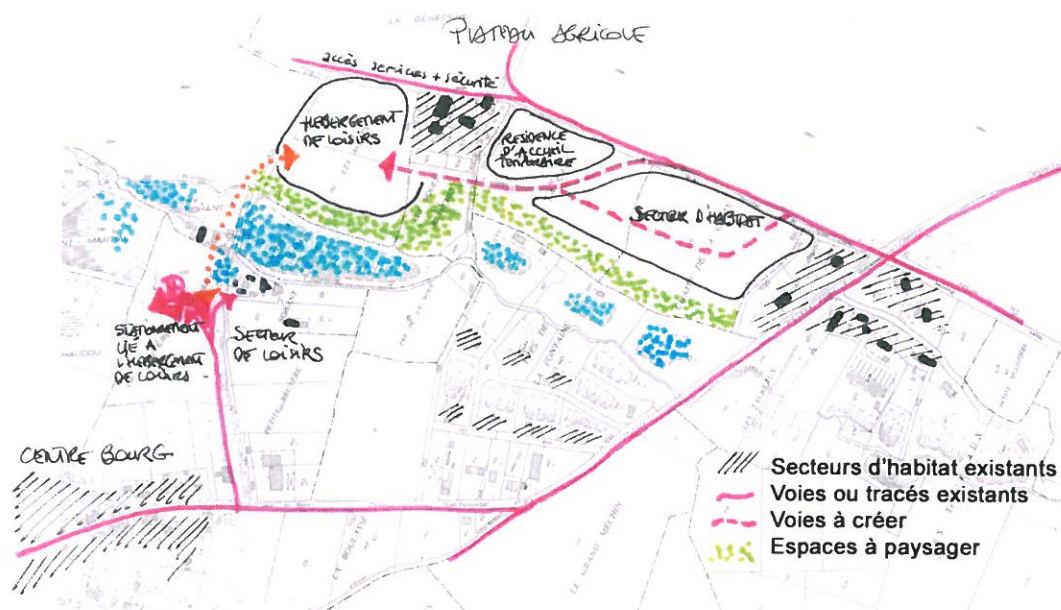
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT : SCHÉMA DE PRINCIPES
 D'AMÉNAGEMENT AU NORD DU BOURG



Mai 2006

Etude 1

Secteur "Les Allées, Les Noues Blanches, La Cave, Champ Croix de la Croix"
Orientation d'Aménagement - Schéma / programme multifonctionnel



Bureau d'Etudes - Aménagement, Urbanisme, Architecture
S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8 100 €, R.C.S. TOURS 439 030 958, N°ordre national S 04947 - régional S 1155, Courriel: BE-AUA@wanadoo.fr
Siège: 69, rue Michel Colombe 37000 TOURS Agences: Bat 640-Zone aéroportuaire, 36130 DEOLS et 1, rue Guillaume de Varye, 18000 BOURGES

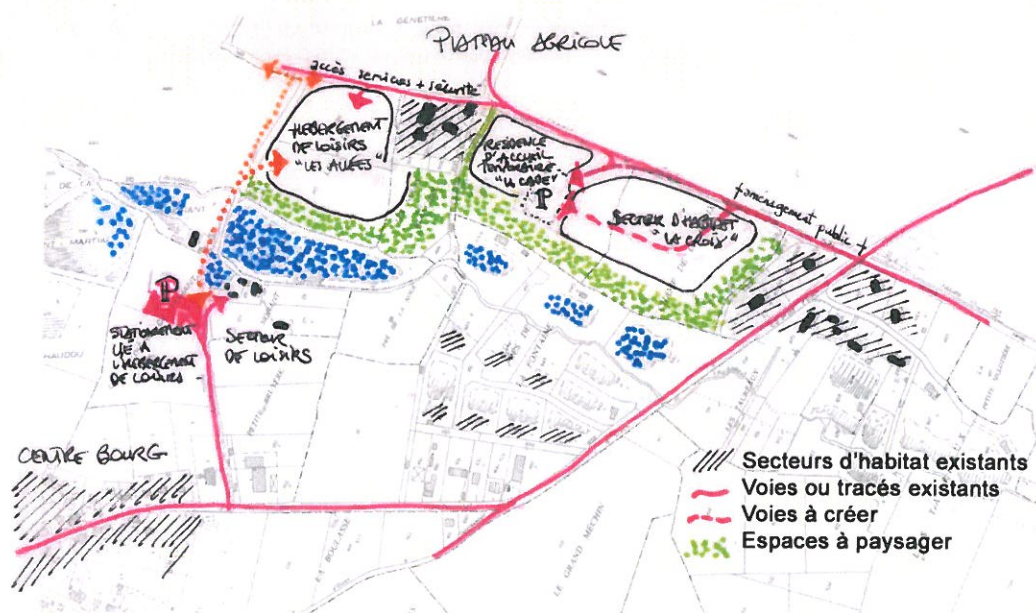
Tel: 02 47 05 23 00 - Fax: 02 47 05 23 01

11 décembre 2006



Etude 2

Secteur "Les Allées, Les Noues Blanches, La Cave, Champ Croix de la Croix"
Orientation d'Aménagement - Schéma / programme multifonctionnel



Bureau d'Etudes - Aménagement, Urbanisme, Architecture
S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8 100 €, R.C.S. TOURS 439 030 958, N°ordre national S 04947 - régional S 1155, Courriel: BE-AUA@wanadoo.fr
Siège: 69, rue Michel Colombe 37000 TOURS Agences: Bat 640-Zone aéroportuaire, 36130 DEOLS et 1, rue Guillaume de Varye, 18000 BOURGES

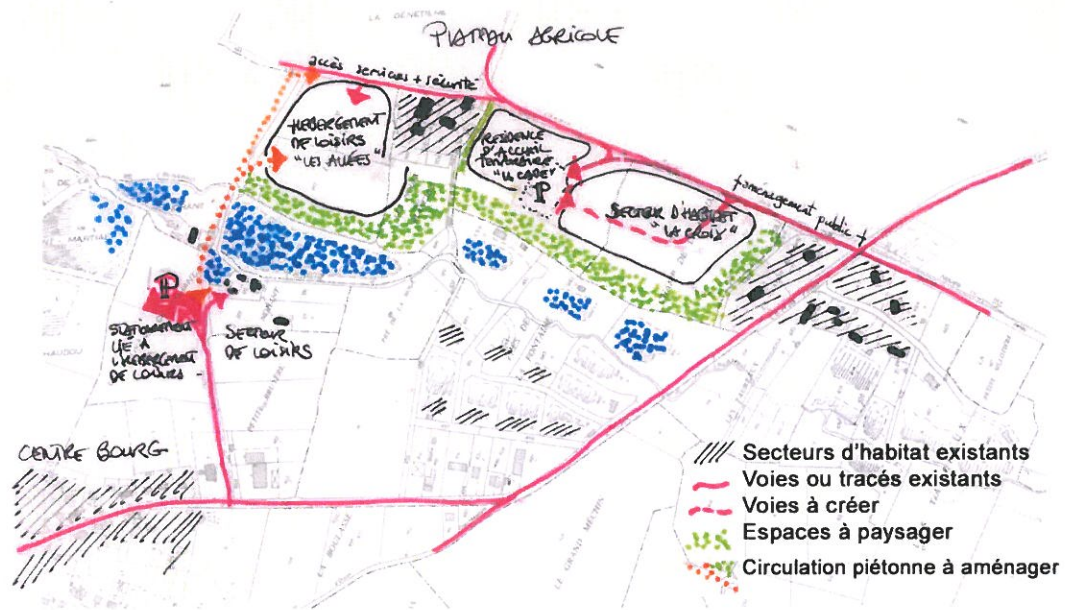
Tel: 02 47 05 23 00 - Fax: 02 47 05 23 01

13 février 2007



Etude 3

Secteur "Les Allées, Les Noues Blanches, La Cave, Champ Croix de la Croix"
Orientation d'Aménagement - Schéma / programme multifonctionnel



Bureau d'Etudes - Aménagement, Urbanisme, Architecture Tel. 02 47 05 23 06 - Fax 02 47 05 23 01
S.A.R.L. - B.E.-A.U.A., capital 8 100€, R.C.S. TOURS 439 030 958, N°ordre national S 04947 - régional S 1155, Courriel: BE-AUA@wanadoo.fr
Siège : 69, rue Michel Colombe 37000 TOURS-Agences: Bat. 640-Zone aéronautique, 36130 DEOLS et 1, rue Gail'larme de Varye, 18000 BOURGES

Etude retenue

Parallèlement, il existe un secteur 1AUa réservé pour l'extension de la zone d'activités à usage artisanal, industriel, commercial, tertiaire et de services, situé au lieu-dit « Les Boulasses » à l'Est du bourg, au Sud de la RD 123.

COMMUNE DE OIZON - RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
PLANCHE 13 - PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT DU SECTEUR DE LA BOULASSE



Siège : 45, rue Michel Colombi • 7000 FCBJS, Agence Bat 404-Éco-énergétique, 36110 DORVAULT, rue Clémence de Vauzy, 18000 DOUBOIS

Les zones AU sont réservées pour une urbanisation à plus long terme, en matière d'habitat individuel et groupé, elles sont au nombre de trois :

- AU « La Maladrerie », située à l'Ouest du bourg, au Nord de la RD 227 ;
- AU « Le Champ du Péry », située également à l'Ouest du bourg, mais au Sud de la RD 227 ;
- AU « La Terre du Milieu » située au Nord du bourg.

Ces secteurs nécessiteront une modification ou une révision (dans le cas de changement de destination de l'ensemble de la zone) du présent P.L.U..

Parallèlement, le hameau « Les Naudins », secteur déjà dense, va également être confirmé dans son développement ; les infrastructures et les réseaux qui le desservent permettant un accroissement mesuré.

Concernant l'ensemble des autres écarts, très nombreux sur la commune, il a été demandé par la Commission Municipale d'Urbanisme, qu'ils puissent, comme cela était le cas dans le P.O.S. mis en révision, disposer de quelques potentialités de constructions nouvelles.

Chaque cas a été étudié et une nouvelle délimitation a été définie (Nh), tenant compte à la fois de la topographie des lieux, des paysages et de l'existence ou non à proximité (dans un rayon de 100 mètres) d'une activité agricole en fonctionnement.

Ainsi en application de l'article R.123-8 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme ces secteurs, anciennement NB, sont classés en Nh et correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels les constructions autorisées ne porteront pas atteinte à la préservation des sols ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Les autres constructions présentes sur le territoire communal appartiennent au territoire agricole.

JUSTIFICATIONS OU EXPLICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- CHAPITRE 4 -

LES DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS – PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Le Plan d'Occupation des Sols mis en révision a été approuvé le 28 novembre 1989.

P.O.S. actuel – constat ⁷

Six grandes zones sont définies sur le plan de zonage :

- UD : zone constructible : elle couvre le bourg et ses abords immédiats. Ses limites sont calquées sur les têtes de réseau ;
- UE: zone industrielle : elle est localisée à la sortie du bourg, de part et d'autre du CD 213 menant à Concessault ;
- NA : zone réservée à l'extension future ; elle s'étend à proximité du bourg dans deux secteurs : à la Maladrerie, près du premier lotissement du bourg et du Champ du Moulin, l'autre entre le CD 30 en direction de Blancafort et la VC n°4 menant à la Fontaine Saint-Martial ;
- NB : zone naturelle constructible (NBa, NBb et NBc) ; trois types de zones ont été distingués ; leur principale différenciation est basée sur la variation de la surface minimum des terrains constructibles (1500, 3000 et 6000 m²) et sur l'aspect extérieur des constructions ;
 - Trois zones NBa, deux aux abords du bourg, l'une le long du CD 30, l'autre le long du CD 213, englobant le lotissement du Pré de la Fontaine en cours de réalisation et enfin une troisième au cœur du hameau des Naudins ;
 - Trois zones NBb ; une à la sortie du bourg englobant le lotissement des Taureaux, la seconde aux Naudins et la dernière au petit hameau du Plessis ;
 - Quarante deux zones NBc réparties sur toute la commune à partir de corps de bâtiments existants dans la campagne dont près de la moitié ne sont plus des sièges d'exploitations agricoles.

La création de ces zones vise à freiner la désertification des écarts.

- NC : zone agricole : vaste zone d'environ 5800 ha réservée à l'activité agricole. Les bois, les terres, les herbages constituent l'essentiel de l'occupation du sol. La construction des bâtiments agricoles y est autorisée.
- ND : zone naturelle protégée (NDa et NDb) répartie en deux grandes zones : l'une localisée sur la vallée de l'Oizenotte et au Nord du bourg pour préserver le site de Nohant, l'autre sur la vallée de la Nère et autour du château de la Verrerie.
 - Dans la zone NDa, les abris de pêche ou de jardins, les bâtiments agricoles sont interdits, alors qu'ils sont autorisés en NDb. Seules les constructions d'infrastructure et d'équipements publics, celles liées aux activités de loisirs et de tourisme sont autorisées dans les deux zones.

⁷ Extrait du rapport de présentation du P.O.S. approuvé en date du 28 novembre 1989

PRESENTATION DU CONTENU REGLEMENTAIRE DU P.L.U.

a. Le cadre réglementaire

Le P.L.U., dans sa constitution, après le rapport de présentation, comprend le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, les orientations d'aménagement retenues et le règlement, ainsi que les documents graphiques (zonage). Il est accompagné d'annexes.

Seules les orientations d'aménagement, les prescriptions du règlement ainsi que leurs documents graphiques sont opposables dans les conditions prévues par l'article L.123-5 DU Code de l'Urbanisme. (Article R.123-1 du Code de l'Urbanisme).

b. Le projet d'aménagement et de développement durable P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. (Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme).

c. Les orientations d'aménagement

Parallèlement au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2004, a institué un second document, opposable au tiers, qui concerne des orientations et des prescriptions touchant des espaces ou secteurs particuliers, ou des actions publiques.

Les objectifs d'aménagement de la commune de Oizon ont pour but de répondre aux 5 grands objectifs énoncés plus haut.

La commune a retenu les orientations d'aménagement suivantes, relatives d'une part aux circulations à l'échelle du bourg et de ses extensions et d'autre part à l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Les Allées, Les Noues Blanches, La Cave et Le Champ de la Croix ».

- Principes de circulation à l'échelle du bourg et de ses extensions

Objectif : proposer une politique de déplacements prenant en considération l'ensemble des modes qui y sont liés, à travers une hiérarchisation de ces différents modes.

- Schéma / programme multifonctionnel : secteur « Les Allées, Les Noues Blanches, La Cave et Le Champ de la Croix »

Objectif : proposer un programme multifonctionnel qui présente une diversité de fonction, constituant un atout pour la commune de Oizon et formant une synthèse des diverses réflexions déjà engagées.

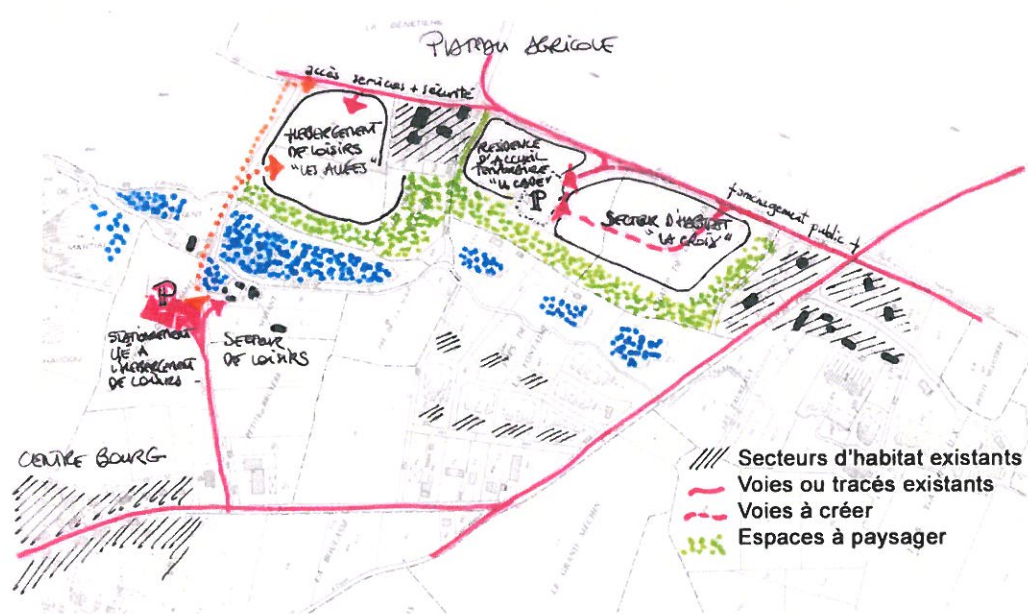
Cette solution pouvant se « phaser » de la façon suivante :

1. Aménagement d'hébergements de loisirs dans la zone UL, aux lieux-dits « Les Allées » et « Les Noues Blanches », avec accès et stationnement à proximité du restaurant existant sans franchissement du passage d'eau, hormis pour les circulations douces. La voie existante au Nord du secteur étant exclusivement réservée à l'entretien, à l'accès des véhicules de secours et d'incendie, au ramassage des déchets ménagers, et bien entendu à l'accès des résidents aux constructions déjà existantes (secteur Nh). L'angle Sud Est de la parcelle « Les

Noues Blanches » est réservé à la réalisation de dispositifs d'assainissement pour l'ensemble des programmes.

2. Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 1AU, en vue de la réalisation d'une résidence d'hébergement et d'accueil temporaire, nécessitant une voie d'accès depuis le carrefour avec la RD 213, confirmant l'emplacement réservé déjà déterminé à cet effet.
3. Ouverture à l'urbanisation d'une seconde partie de la zone 1AU, en vue de la réalisation d'un secteur d'habitat mixte (locatif, accession à la propriété, terrains libres...).

Secteur "Les Allées, Les Noues Blanches, La Cave, Champ de la Croix"
Orientation d'Aménagement - Schéma / programme multifonctionnel



Bureau d'Etudes - Aménagement, Urbanisme, Architecture Tel. 02 47 05 23 00 - Fax. 02 47 05 23 01
S.A.R.L. B.E.A.U.A., capital 81 000, R.C.S. TOURS 429 020 958, N°ordre national S 04947 - régional S 1155. Courriel: BE-AUA@wanadoo.fr
Siège : 69, rue Michel Colombe 37000 TOURS Agences: Bat 540-Zone aéroportuaire, 50130 DEOLS et 1, rue Guillaume de Varye, 18000 BOURGES



d. L'organisation générale des zones et le règlement du P.L.U.

L'élaboration du P.L.U. de la commune a permis la définition et la division sur plan de l'espace du territoire communal en zones urbaine U, à urbaniser AU, agricole A et en zone naturelle et forestière N en fonction de l'occupation des sols existants, des perspectives de développement envisagées ou des protections prévues sur des espaces naturels et/ou patrimoniaux.

Le règlement du P.L.U. prévoit pour chaque zone un ensemble de règles ayant une structure unifiée : 14 articles.

Les articles R.123-4 à R.123-8 du Code de l'Urbanisme définissent les caractéristiques des différentes zones :

1 LES ZONES URBAINES

Article R.123-5 du Code de l'urbanisme : « les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Evolution P.L.U./P.O.S.

Le P.O.S. mis en révision comportait deux zones urbaines (UD et UE) et une zone NB, secteurs NBa, NBb et NBc, importante en surface, réservée pour une urbanisation aux abords du bourg, du hameau des Naudins, et de l'ensemble des écarts répartis sur le territoire agricole.

Le P.L.U. a redéfini ces secteurs, en conservant les deux zones urbaines UD et UE devenues respectivement Ub et Ua et en créant une troisième liée aux secteurs de loisirs.

Le zonage Ub

Délimitation

La zone Ub est composée de deux secteurs principaux : Ub1 et Ub2 qui correspondent au bourg de Oizon et à ses extensions urbaines et au hameau des Naudins.

Le secteur Ub1 est étendu par rapport à la zone UD de l'ancien POS à toutes les nouvelles constructions à usage principal d'habitation réalisées en périphérie immédiate du centre bourg.

Parallèlement, il est conservé au Nord du bourg, au lieu-dit « l'Arrachis du haut » un petit secteur constructible, déjà présent dans le P.O.S. et qui en ce sens bénéficie aujourd'hui des réseaux.

C'est une zone caractérisant le bourg ancien et ses extensions successives.

La zone est caractérisée par une urbanisation mixte d'habitat, de commerces, de services (mairie, école, poste,...) et d'activités.

Dans cette zone sont favorisés le maintien et la mise en valeur des activités existantes tout en confortant l'habitat.

Le secteur Ub2 correspond au hameau des Naudins étendu, le long des principaux axes de circulation aux dernières constructions existantes, ensemble foncier bâti ou s'appuyant sur des éléments du paysage (haies, bois), et incluant également quelques nouvelles potentialités foncières, préalablement classées en zone agricole, mais qui de par leur situation, enclavée dans le hameau des Naudins ou à Proximité de constructions existantes, sont d'un accès difficile.

Justification de la règle

Le secteur Ub1 est par définition assaini et desservi par le réseau collectif d'assainissement,

Le règlement s'attache à conserver l'aspect architectural et la cohérence de la trame actuelle sans toutefois proscrire les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes.

Ainsi les constructions nouvelles et les extensions des bâtiments existants devront respecter le cadre environnant, et l'architecture traditionnelle existante, aussi bien du point de vue :

- de l'implantation (articles 6, 7 et 8), ainsi les constructions devront principalement s'implanter en limite des emprises des voies publiques ou privées et sur une limite séparative pour les parcelles dont la façade est inférieure à 20 m et en retrait dans les autres cas ; cependant des dispositions différentes d'implantation pourront être admises sous certaines conditions,
- du volume (article 10),
- que de l'aspect extérieur (article 11).

Cet article comprend deux parties, la première traite des dispositions générales, la seconde des dispositions particulières.

Les dispositions générales sont identiques à toutes les zones, elles rappellent le code de l'urbanisme et édictent quelques dispositions permettant d'autoriser les constructions d'architecture contemporaine (constructions, aménagement ou extension).

La seconde partie liste l'ensemble des dispositions qui sont interdites (forme, couleur et matériaux) pour chaque catégorie de construction autorisée dans les différentes zones.

Ainsi, et par déduction, toutes les techniques liées à la gestion économe et au développement durable sont autorisées dans le règlement.

Cet article concerne également les clôtures sur rue et en limite séparative, les abris de jardins, les jardins d'hiver et vérandas et les couvertures de piscines.

LE ZONAGE Ua

Délimitation

La zone Ua correspond au secteur d'activités commerciales, artisanales, tertiaires, d'équipements et de services située à l'Est du bourg, le long de la RD 213. Ce secteur était auparavant en zone UE.

Est également classé en zone Ua, l'activité qui est située à la sortie du bourg de Oizon à gauche, en empruntant la RD 923 en direction d'Aubigny-sur-Nère.

Justification de la règle

Le règlement soumet à des conditions spécifiques l'implantation des Installations Classées : elles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement et ne doivent pas présenter des risques ou des nuisances particulières pour le voisinage. Les constructions à usage d'habitation sont interdites sauf celles destinées au logement des personnes assurant la direction ou la surveillance des établissements.

Des dispositions sont édictées en ce qui concerne d'une part l'aspect extérieur des constructions et d'autre part l'aménagement, notamment par des plantations obligatoires d'arbres sur les aires de stationnement et sur les espaces libres non affectés à la circulation des véhicules, ni au stockage, afin de favoriser l'intégration des constructions dans leur environnement.

LE ZONAGE U

Délimitation

La zone U correspond au secteur de loisirs situé sur les rives de l'Oizenotte, deux emplacements réservés n°s 4 et 5 sont prévus dans ce secteur afin de conforter le caractère et la destination de ce secteur lié aux loisirs et au tourisme.

Justification de la règle

Le règlement édicte un certain nombre de dispositions, en terme d'implantation (articles 6, 7 et 8) mais également d'aspect extérieur des constructions afin de conserver au secteur son caractère naturel, même s'il est partiellement bâti.

2. LES ZONES A URBANISER

Article R.123-6 du Code de l'urbanisme : « les zones à urbaniser sont dites zones AU. Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme. »

Evolution P.L.U./P.O.S.

Le P.O.S. mis en révision possédait deux zones NA :

- une première à proximité du bourg au lieu dit « La Maladrerie », près du premier lotissement du bourg et du Champ du moulin,
- la seconde, entre le CD 30 en direction de Blancafort et la voie communale n°4 menant à la Fontaine Saint-Martial.

Ces deux zones sont conservées dans le présent P.L.U. et classées en zone AU.

Parallèlement, le diagnostic territorial mené dans le cadre du présent P.L.U a permis la définition de nouvelles zones 1AU à urbaniser en priorité, à usage principal d'habitat :

- au lieu dit « Le Champ du Moulin », à l'Ouest du bourg ;
- au lieu dit « Les Avoineries » au Sud du bourg ;
- au lieu dit « Les Allées, Les Noues Blanches, La cave et Le Champ de la Croix » au Nord du bourg ;
- au lieu-dit « La Terre d'en Bas », au Nord du bourg.

Le secteur 1AUa « Les Boulasses » correspond au secteur d'extension de la zone d'activités à usage artisanal, commercial, industriel, tertiaire et de services, il est situé à l'Est du bourg, au Sud de la RD 123.

Justification de la règle

Les zones 1AU sont réservées pour la création d'opérations d'ensemble (notamment habitat de type individuel isolé ou groupé), et assurant la mixité.

Le choix de ces secteurs a été guidé par la volonté de confirmer certains des secteurs NA du P.O.S. mis en révision et leur localisation en continuité fonctionnelle et visuelle avec le centre bourg.

Dans les zones 1AU, qui peuvent être urbanisées immédiatement sous réserve des dispositions réglementaires fixées par le P.L.U., l'objectif est de maîtriser l'urbanisation par une utilisation et une organisation cohérente de l'espace.

Les zones AU sont réservées pour une implantation prochaine, d'habitat de type individuel isolé ou groupé :

- au lieu dit « La Maladrerie » à l'Ouest du bourg, au Nord de la RD 227 ;
- au lieu-dit « Le Champ du Péry », à l'Ouest du bourg, au Sud de la RD 227 ;
- au lieu-dit « La Terre du Milieu », au Nord du bourg.

Elles devront faire l'objet d'une modification du P.L.U. ou d'une révision pour leur ouverture à l'urbanisation.

Dans l'ensemble des secteurs AU, en dehors des équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions de quelque nature que ce soit sont interdites.

3. LES ZONES AGRICOLES ET LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Evolution P.L.U./P.O.S.

Dans le cadre de la révision du P.L.U. et de l'application des nouvelles dispositions en matière de zonage et d'appellation de zones : A (agricole) et N (naturelle et forestière), ainsi que de la disparition des zones NB, la délimitation des deux grandes zones A et N a entraîné de nombreuses modifications par rapport au P.O.S. mis en révision, se traduisant notamment par la réduction de la zone agricole au profit de la zone naturelle et de ses secteurs assurant ainsi les protections essentielles du paysage naturel et évitant le développement du bâti dans les vallées sensibles de l'Oizenotte et de la Nère.

Ainsi, toutes les constructions, installées sur les plateaux et dans les vallées, qui étaient dans le P.O.S. classées soit en zone NB, soit en zone NC (agricole), sont aujourd'hui en zone N (secteurs Nh et Nha), leur permettant ainsi d'évoluer et/ou de se développer, à l'exception des bâtiments d'exploitations agricoles qui restent en zone A, agricole..

Ainsi, les espaces agricoles entourant les secteurs bâtis, non rattachés directement à une exploitation agricole ou à des bâtiments d'exploitations ont été classés en zone N, afin d'éviter que de nouveaux bâtiments d'exploitation y soient construits. Par contre, l'exploitation de ces terres à usage agricole est autorisée, seules les constructions nouvelles y sont interdites.

LES ZONES AGRICOLES

Article R.123-7 du Code de l'urbanisme : « les zones agricoles sont dites zones A. Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans ce zonage sont autorisées les constructions, installations et ouvrages liés à l'activité agricole et à la diversification agricole.

On entend par diversification agricole :

- les activités d'accueil touristique (location de logements meublés, hébergement de plein air, prestations de loisirs, prestations de restauration...)
- et la valorisation des produits agricoles (transformation à la ferme, commercialisation des produits fermiers...).

Les bâtiments agricoles ou ensembles de bâtiments repérés d'une étoile sur le plan de zonage, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition que ce dernier ne compromette pas l'exploitation agricole.

Finalité et justification de la règle

L'objectif principal est la protection des espaces agricoles, des sièges d'exploitations et des bâtiments liés à l'agriculture, afin de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Article R.123-8 du Code de l'urbanisme : « les zones naturelles et forestières sont dites zones N. Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

La zone N concerne :

- les vallées de l'Oizenotte et de la Nère, et les principales masses boisées qui accompagnent ses vallées
- les secteurs naturels qui entourent le village de Oizon et ses futures extensions, ainsi que le hameau des Naudins, les préservant ainsi de toutes nouvelles constructions à usage agricole, et répondant ainsi à la loi de réciprocité agricole.
- Le site de l'ancienne décharge brute d'ordures ménagères.
- Sont également classées en zone N, les secteurs à risques liés au retrait gonflement des argiles.

La zone N peut recevoir des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

- Les secteurs Nh correspondent aux secteurs naturels de la commune, dans lesquels il existe des constructions, qui correspondent le plus souvent à d'anciens sièges d'exploitation agricole. Dans ces secteurs la restauration, l'extension, la réhabilitation, le changement de destination des bâtiments existants sont autorisés, soit pour de l'habitat individuel et pour les diverses formes d'accueil et d'hébergement (gîte, chambre d'hôte, ...), soit pour des activités, compatibles avec les bâtiments existants, ainsi que quelques constructions neuves, annexes, abris de jardins et abris pour animaux domestiques.

Deux conditions doivent cependant être remplies, en ce qui concerne la réhabilitation et la transformation des bâtiments pour les diverses formes d'accueil et d'hébergement :

- être éloignés de plus de 100 m de toute exploitation agricole en activité,
- être raccordés au réseau public d'eau potable pour pouvoir accueillir du public.

- Les secteurs Nhe correspondent aux secteurs naturels de la commune dans lesquels il existe des constructions à vocation principal d'habitat, accompagnées d'étangs. Dans ces secteurs les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées à condition qu'il existe au préalable un plan d'eau ou un étang sur l'unité foncière, ceci afin de maintenir à ces secteurs leur caractère particulier propre à la commune de Oizon.

- Les secteurs Nh/ correspondent aux secteurs naturels de la commune à vocation d'habitat de loisirs.

- Le secteur Na correspond au terrain situé au lieu-dit « Le Champ des Genêts / Les Tétards », de part et d'autre du CD 89, accueillant respectivement d'anciens locaux d'activités (ancienne laiterie) et un ancien écart agricole, abandonné. Ce secteur, d'une superficie d'environ 10 hectares, constitue une véritable friche artisanale, il est donc souhaitable que ce secteur permette l'accueil de quelques nouvelles activités d'ordre artisanales, industrielles, tertiaires ou de services, compatibles avec le site (accessibilité aisée et présence des réseaux) et le milieu naturel environnant (secteur isolé d'éventuelles autres constructions, réduisant ainsi les risques de nuisances acoustiques, olfactives, esthétiques...) favorisant ainsi sa reconversion et venant compléter l'offre de terrains à proximité du bourg. Ce secteur isolé pouvant ainsi, par exemple, accueillir des activités comportant des nuisances notamment acoustiques, qui seraient par contre préjudiciables à proximité du bourg et de ces zones d'habitat.

Les dispositions du P.L.U. doivent permettre de conserver l'image, l'ambiance caractérisant les constructions de qualité de ces secteurs.

Disposition commune à toutes les zones du P.L.U. concernées :

De plus, dans les parties délimitées au plan de zonage comme secteur de retrait gonflement des argiles (aléa faible, moyen ou fort), sont autorisées toutes les constructions admises dans la zone, à condition que la configuration du terrain soit favorable à leur réalisation ou que des techniques de constructions particulières liées à la nature du sol soient mises en œuvre ;

ESPACES BOISES CLASSES ET ÉLÉMENTS DE PAYSAGE A PROTÉGER

Les espaces boisés classés

Ce classement de bois et forêts permet d'assurer leur protection en interdisant tous défrichement, en permettant toutefois leur entretien et leur exploitation après demande d'autorisation de coupe et d'abattage.

Par rapport au Plan d'Occupation des Sols mis en révision, tous les Espaces Boisés Classés existants ont été conservé. De plus, des secteurs boisés au Sud du territoire communal, non protégé dans le cadre du P.O.S. sont classés en Espace Boisé Classé afin de préserver cette identité forte du territoire communal.

Les éléments de paysage à protéger (application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme)

Parallèlement, quelques secteurs sont inscrits au plan de zonage, comme Eléments de Paysage à Protéger afin d'assurer les protections d'éloignement, le cas échéant, et paysagères nécessaires en accompagnement des secteurs d'urbanisation ; il s'agit des secteurs suivants :

- à l'Est du bourg, lieu dit « Les Boulasses », secteur d'extension de la zone d'activités, création d'un Eléments de paysage à protéger comme zone tampon entre le secteur d'habitation existant et le futur secteur d'activités ;
- au Nord du bourg, comme maintien d'une marge paysagère, entre le lieu dit « Le Pré de l'étang » et le secteur d'urbanisation future « Les Allées, Les Noues Blanches, La Cave ».

EMPLACEMENTS RESERVES

a. Définition

Les emplacements réservés, dits E.R., sont des terrains bâtis ou non, affectés par le Plan Local d'Urbanisme à l'emprise de futurs équipements publics (voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts), au bénéfice d'une collectivité ou d'un organisme public.

L'inscription d'un Emplacement Réservé au P.L.U. permet d'éviter qu'un terrain destiné à recevoir un équipement public ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

La liste des Emplacements Réservés fait partie des annexes du P.L.U. et leur emprise est indiquée sur les documents graphiques qui accompagnent le règlement d'urbanisme.

b. Les Emplacements Réservés au P.L.U.

Objet :

Par rapport au Plan d'Occupation des Sols mis en révision, les emplacements réservés n°3 et 4 sont reconduits.

Les emplacements n°1 et 2 sont situés dans de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation et correspondent à de nouveaux besoins en terme d'accès et de sécurité.

Numéro Emplacement Réservé	Objet	Cadastre numéro de parcelles	Surface estimée	Bénéficiaire
01	Aménagement du « carrefour » d'accès à la zone 1AUa depuis la RD 923 et de l'entrée de bourg	105p	845 m ²	Commune
02	Aménagement du « carrefour » d'accès à la zone 1AU dite « Les Noues Blanches »	831 p	905 m ²	Commune
03	Extension du cimetière	531p	760 m ²	Commune
04	Terrain d'activités et de sports	473p	2025 m ²	Commune
05	Aménagement d'une aire de stationnement polyvalente liée aux loisirs (activités, hébergement...)	403	850 m ²	Commune

Tableau général des surfaces : évolution

	Surface en hectares P.O.S.		Surface en hectares Révision PLU	
Zones Urbaines	<i>Habitat</i>		<i>Habitat</i>	
	UD	20.00	Ub1	32.30
			Ub2	31.30
	<i>Activités</i>		<i>Activités</i>	
	UE	3.47	Ua	7.00
			<i>Loisirs</i>	
			U _l	13.10
Total U		23.47		83.70
Zones à Urbaniser	<i>Habitat</i>		<i>Habitat</i>	
	NA	3.82	1AU	17.00
			AU	4.80
			<i>Activités</i>	
			1AUa	3.90
Total		3.82		25.70
Zones Agricoles				
	NC	5 800.00	A	2 488.60
Total	NC	5 800.00	A	2 488.60
Zones Naturelles Constructibles				
	NB	75.00		
Total	NB	75.00		
Zones Naturelles et forestières				
			N	3 431.85
			Nh	54.80
			Nhe	79.05
			Nh _l	29.30
			Na	10.00
Total		295.00		3 605.00
Total général				6 203.00