ELABORATION DU PLU

COMMUNE DE VIGLAIN

CONCERTATION PUBLIQUE

Plan Local d'Urbanisme

Réunion Publique d'information

Commune de VIGLAIN

SALLE POLYVALENTE

Jeudi

22 février 2018

19 heures

Le Plan Local d'Urbanisme

est un document qui, à l'échelle d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le Plan Local d'Urbanisme

est un document public, faisant l'objet d'une concertation avec la population locale, et opposable aux tiers après enquête publique.

REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION DU MARDI 22 FEVRIER 2018 A 19H00

La réunion basée sur la concertation et l'échange (pendant la projection)

PREAMBULE

Près de 25 participants. En présence de Monsieur le Maire et de conseillers municipaux. Assemblée très attentive. Le Cabinet RAGEY a fourni les pièces et visuels qui servent de support à cette concertation.

Le mot du Maire sur les motivations qui ont amenées à lancer l'élaboration de ce PLU. A noter que cette décision a été du ressort de la commune et non à la communauté de communes. Aussi l'importance d'avoir un PLU en place avant l'élaboration d'un PLU intercommunal.

La commune est régie par le RNU (règlement national d'urbanisme) puisque le POS est caduc.

Martine RAGEY expose les différentes contraintes légales à prendre en compte lors de l'élaboration comme la loi ALUR.

Exposé de Madame Martine RAGEY :

Rappels règlementaires

Le PADD, un cadre de cohérence et de référence du PLU

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) constitue une pièce obligatoire du dossier du plan local d'urbanisme (PLU). Selon les dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD :

- *« Définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*
- *Arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
- *Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*
- *Peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles »*

Expression du projet global de la commune de VIGLAIN pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique (plans de zonage du PLU)

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps, dans la mesure où ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée, en concertation avec les habitants, pour définir de nouvelles orientations.

Ainsi, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modifications. Toutefois une procédure de révision devra être engagée dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD (article L.153-31 du code de l'urbanisme).

Le PADD, l'expression d'un projet de territoire

Le PADD est l'expression du projet urbain ou d'un parti d'aménagement de la commune. Il définit la stratégie d'aménagement et de développement durable du territoire. Il est fondé sur un diagnostic territorial et la prise en compte des politiques sectorielles et/ou supra communales. Il constitue le support d'une réflexion politique sur l'aménagement, le renouvellement et l'organisation de l'espace communal.
Elaboré sur l'ensemble du territoire communal, le PADD définit un cadre de référence pour l'organisation du territoire.

La commune est libre de retenir les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui lui apparaissent les plus appropriées pour répondre aux enjeux identifiés. Elle doit cependant répondre aux objectifs fixés par la loi et notamment ceux visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

- *L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, et la protection des espaces naturels et des paysages ;*
- *Le maintien de la diversité des fonctions urbaines et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat ;*
- *Une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains et la préservation de l'environnement.*

QUESTIONS DIVERSES

QUESTION 1

Est-il tenu compte dans les lois des envies légitimes de chacun de pouvoir disposer d'un peu d'espaces verts ou de jardins ?

- Des surfaces de parcelles diverses sont proposées en fonction des zones :
  De 300 à 500m² en zones urbaine
  De 500 à 800m² en zones périphériques des zones urbaines
  Et de 800 à 1100m² en zones rurales
  Il ne faut pas oublier que ces surfaces englobent 120m² en moyenne destinés aux dessertes, voiries, etc. qui sont à retrancher pour avoir la surface nette de la parcelle.
  Ce sont ces trames qui déterminent la densité et définissent un nombre de logements à l'hectare. Il n'y a pas de chiffres imposés, mais il reste essentiel que les projections futures fassent apparaître une volonté forte de réduction de la consommation d'espace. Globalement, le Loiret a consommé le double de ce qu'il lui était nécessaire.
  A savoir également que la consommation pour l'habitat ne représente que 40% de la surface consommée, pensez aux infrastructures, aux grandes surfaces, aux équipements publics, etc.

QUESTION 2

Les O.A.P. sont-elles figées ?

- Non, mais il faut prendre des décisions, on ne peut tout remettre en cause éternellement. Les périmètres des OAP sont quasiment définitifs, ainsi que l'axe des entrées et sorties, les surfaces dédiées aux espaces verts et de respiration. Le dessin des voiries, le parcellaire est encore sujet à des ajustements.

QUESTION 3

Qu'est-ce qu'un P.R.L ?

- C'est l'abréviation de Parc Résidentiel de Loisirs.et peut comprendre du résidentiel hôtelier, et des H.L.L. (habitations légères de loisirs), éléments sportifs, etc. Ce type d'aménagement sera possible dans la zone NLoi, correspondant au périmètre du Golf de Viglain

QUESTION 4

Vous parliez de l'eau, dans quelles conditions créer une extension d'étang pour assainir ?

- En zone N, sous réserve de ne pas être en tête de bassin ni dévier le cours d'eau
- En zone A, sous réserve d'avoir un motif : sécurité incendie, irrigation, etc.
- Dans le respect du schéma Loire-Bretagne, et le SAGE (Schémas d'aménagement et de gestion des eaux) s'il y en a un.

QUESTION 5

Les éléments de patrimoine,

- Ce sont des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
- Sur Viglain, ce sont des éléments représentant le bâti traditionnel qui assure l'identité de la commune et sa mémoire. On les retrouve dans le centre bourg et quelques bâtis isolés Des bâtiments de fermes pour lesquels un changement de destination sera possible dans le respect de leur caractère spécifique. D'où un certain nombre de prescription de conservation.
- Il n'y a pas de protection sur des espaces boisés sauf une bande à l'est de la zone artisanale jusqu'au chemin de Béon.

QUESTION 5

Quel est le calendrier ?

- ☞ Il reste 1 ou 2 réunions de travail pour caler le règlement et le zonage
- ☞ Une réunion publique prévisible fin mars/début avril
- ☞ Un arrêt de projet fin mai, tout en sachant qu'il y a environ 6 mois entre l'arrêt de projet et l'approbation du PLU
- ☞ L'enquête publique en septembre

- ☞ La communauté de communes donne son avis sur le PLU comme les PPA (personnes publiques associées)

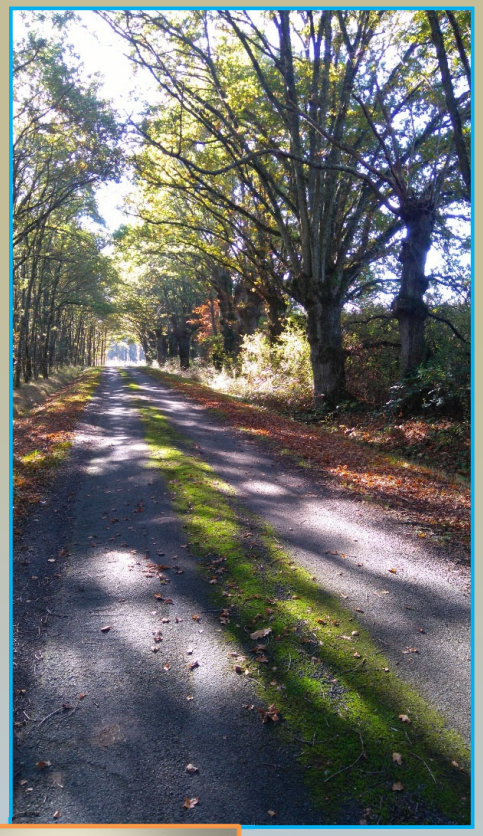
QUESTION 5

Qui signe les permis de construire ?

- ☞ Monsieur le Maire signe les permis de construire, c'est le service instructeur de la communauté de communes qui instruit. La DDT (direction départementale du territoire) n'est pas concernée.

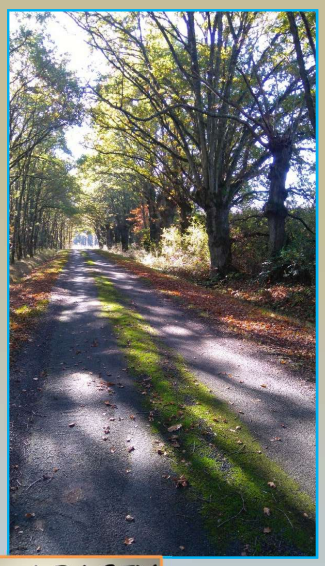
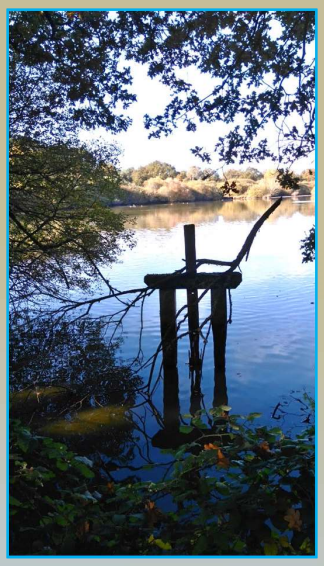
FIN DE REUNION A 20H45

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VIGLAIN



Cabinet RAGEY
Géomètre-Expert Urbaniste .
45500 GIEN
c.ragey@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VIGLAIN

Cabinet RAGEY
Géomètre-Expert Urbaniste .
45500 GIEN
c.ragey@wanadoo.fr

Commune de VIGLAIN

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

22 février 2018

Cabinet RAGEY
Géomètre-Expert Urbaniste .
45500 GIEN
c.ragey@wanadoo.fr

VIGLAIN

Le PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU)

- est un document qui, à l'échelle d'une commune, établit un **projet global d'urbanisme et d'aménagement** et fixe en conséquence les **règles générales d'utilisation du sol** sur le territoire considéré
- Il intègre ainsi les règles et les dispositions générales de l'État (c. urb, art. L.101-1 et L101-2) les orientations fondamentales des documents supra-communaux et les politiques de développement des communes limitrophes.

- **Le PLU** présente le projet de développement de la commune en matière d'environnement, d'habitat, de déplacement et d'activité économique, ainsi que le régime des règles générales d'urbanisme et des servitudes.
- **Le PLU** est un document public, faisant l'objet d'une concertation avec la population locale, et opposable aux tiers après enquête publique.

VIGLAIN

Les étapes de la procédure

1	2	3	4
Le diagnostic	**Le projet (PADD)**	**Les règles** définition du zonage et du règlement	**La procédure de validation**
Où en est le territoire?	Quel projet pour le territoire à 10/15 ans?	Quelles règles pour mettre en œuvre le projet?	

lancement — **Réunion publique** — *arrêt* — *approbation*

Concertation publique

Cabinet RAGEY
Géomètre-Expert Urbaniste .
45500 GIEN
c.ragey@wanadoo.fr

VIGLAIN

Situation

VIGLAI N

LE CONTEXTE COMMUNAL

Viglain

LES ORIENTATIONS DU P.A.D.D
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LE PADD

- Le PADD est l'expression du **projet urbain** ou d'un parti d'aménagement de la commune.
- Il définit la stratégie d'aménagement et de développement durable du territoire.
- Il est **fondé sur un diagnostic territorial** et la prise en compte des politiques sectorielles et/ou supracommunales.
- Il constitue le **support d'une réflexion politique** sur l'aménagement, le renouvellement et l'organisation de l'espace communal.

La commune est libre de retenir les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui lui apparaissent les plus appropriées pour répondre aux enjeux identifiés.

Elle doit cependant répondre aux objectifs fixés par la loi et notamment ceux visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

- *L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, et la protection des espaces naturels et des paysages ;*
- *Le maintien de la diversité des fonctions urbaines et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat ;*
- *Une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains et la préservation de l'environnement.*

VIGLAIN

1) Orientation en matière d'accueil de nouveaux habitants

Eléments du Diagnostic:

Le diagnostic territorial a mis en évidence les grandes tendances démographiques sur le territoire communal, dont voici les éléments clés :

- *Un taux de croissance annuel moyen de **0.85%** jusqu'en 2008 qui voit apparaître une tendance inverse*
- *Une répartition par tranche d'âge qui se maintient*
- *Une baisse constante de la taille des ménages*
- *Une tendance nationale au vieillissement de la population qui se confirme au niveau local avec une baisse de l'indice de jeunesse.*

Objectifs :

- ✓ Retrouver une croissance positive
- ✓ Garantir une croissance harmonieuse de la commune lui permettant de conserver son niveau d'équipement (école, périscolaire, sports, loisirs, …) et le maintien du commerce de proximité indispensable aux habitants les plus âgés.
- ✓ Déterminer un rythme de croissance cohérent tenant compte du contexte local mais également des données exogènes (communauté de communes, SCoT…)
- ✓ Favoriser l'accueil de familles afin de rééquilibrer la pyramide des âges et stopper la baisse de la taille des ménages.

VIGLAIN

1) Orientation en matière d'accueil de nouveaux habitants

Le taux de croissance démographique

On retiendra la période 1999/2013, qui situe la croissance à **0,6% par an.**
Malgré l'apport moindre de nouveaux habitants, on constate une progression relativement importante du nombre de nouveaux logements, la composition des ménages se modifie,

Les exigences en matière de logements sont de deux types :

- ❑ ***ce qui est en faveur du maintien de la population, qui reste élevé tant que la composition des ménages évolue***
- ❑ ***ce qui permet d'accueillir de nouveaux habitants***.

Projection sur 15 ans	Nombre d'habitant par foyer	Besoins exprimés Nombre de logements
888 habitants en 2017	2.31 passant à 2.15	29
+ 89 habitants 2017-2032	2.2	40
		TOTAL 69

PROJET DEMOGRAPHIQUE
+89 habitants à l'horizon 2032

Le besoin en logements sur la période de 15ans est de 69 au moins

VIGLAIN

2) Orientation du projet Habitat

La surface à consacrer au développement

Compte tenu des ressources existantes mobilisables dans les 15 ans, soit 21 logements, il reste à prévoir l'espace nécessaire à la réalisation de

69 - 21 soit 48 logements

A raison d'une densité moyenne de 11 logements à l'ha la surface s'établit à 4,36 ha. Le coefficient peut être fixé à 1,1 pour tenir compte du parcellaire actuel.

Surface : 4,8 ha

VIGLAIN

3)4) Orientation du projet Habitat

Objectifs du projet logement

- Permettre de diversifier le parc logement
- Trouver des formes d'habitats compatibles avec l'identité de la commune
- Militer pour une plus grande compacité de la forme urbaine, avec l'arrêt de l'urbanisation linéaire
- Opter pour une densification mesurée sur les secteurs propices au développement urbain, et très proches du centre bourg.

La consommation d'espace/l'étalement urbain

Sur la décennie 2005-2015

on compte 44 constructions nouvelles à usage d'habitation occupant une surface totale de 52000 m²(espaces collectifs compris) ce qui représente une densité de 8,5 logements à l'ha.

Pour les 15 ans à venir :

avec le rythme antérieur on consommerait 5,65 ha, soit 0,85 ha de plus.

On considère donc que la consommation d'espace diminue

de 15%

Dans le même, la localisation des secteurs d'extension milite en faveur de la limitation de l'étalement urbain.

VIGLAIN

5) Les extensions urbaines projetées

La localisation des extensions urbaines répond au double objectif :

- ✓ Limiter l'étalement urbain, pour des raisons évidentes d'économie sur les infrastructures, les déplacements…, et par voie de conséquences aboutir à une urbanisation plus compacte.
- ✓ Occuper les espaces libres, proches du centre et de l'ensemble des équipements collectifs, commerces, services..

VIGLAIN

5) Les Terres du Bourg

Il s'agit d'un ensemble de parcelles devant à l'origine être aménagée en lotissement d'habitation dont la mise en œuvre n'a pas suivi la première phase aujourd'hui pratiquement construite.

Ces parcelles sont limitées par le lotissement réalisé et par le bâti traditionnel qui longe la route de Sully, ce qui en fait un espace relativement fermé, mais de grande proximité avec le centre bourg.

On peut y prévoir des liaisons permettant l'accès au centre sans passer par la route de Sully aux trottoirs étroits, ainsi qu'un espace vert.

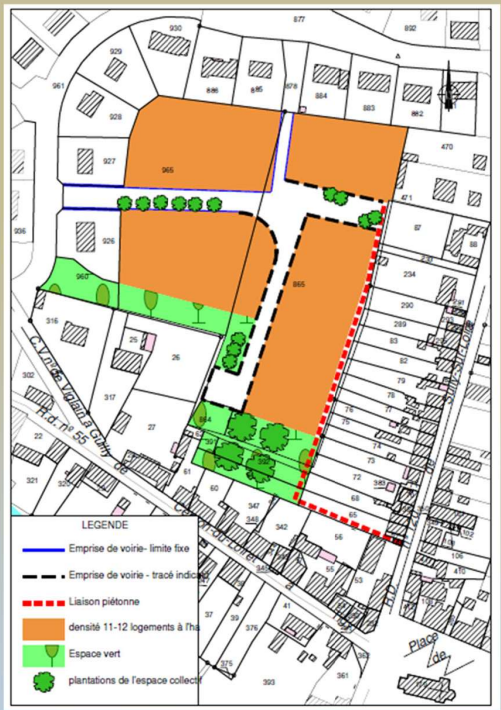
Les orientations d'aménagement viendront compléter ces dispositions.

La surface totale est de 2,2 ha

dont 1,9 ha urbanisable

VIGLAIN

5) Les Terres du Bourg

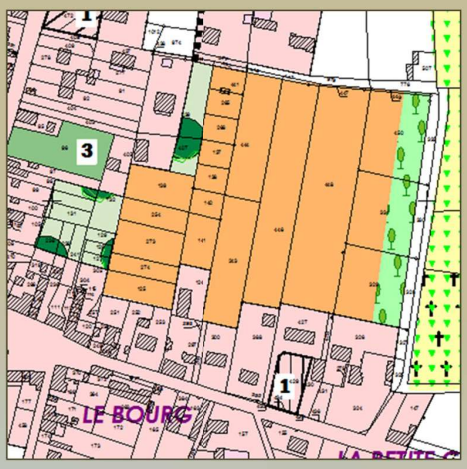


Principes d'aménagement

- A partir de la voie du lotissement existant, création d'une desserte interne avec deux accès, dont les emprises peuvent être réduites.
- L'emprise permet un aménagement similaire à celui de la voie d'accès, avec deux élargissements aux changements de direction. Elle est d'au moins 8 m en tronçon moyen.
- Le tracé de la voie est indiqué sur le schéma ci-contre, avec une partie fixe et une autre pouvant être modifiée
- Création de plusieurs îlots constructibles, affectés d'une densité de 11 à 12 logements à l'ha. En principe, les dessertes telles que prévues autorisent 16 à 18 constructions nouvelles.
- Création d'un espace vert en limite sud, vers le centre bourg. Cet espace à vocation de « respiration verte » dans le tissu urbain dense du centre, est traversé par un cheminement piéton, en limite avec les parcelles denses du centre bourg.

VIGLAIN

5) Chemin du Stade



Comme pour le secteur précédent, on se trouve avec un espace libre, inséré entre l'urbanisation du centre bourg et les équipements.

Compte tenu de la situation des lieux, plusieurs liaisons douces sont possibles, entre le centre bourg et les urbanisations plus éloignées au nord, permettant d'éviter la route de Sully depuis le secteur de La Pinaudière.

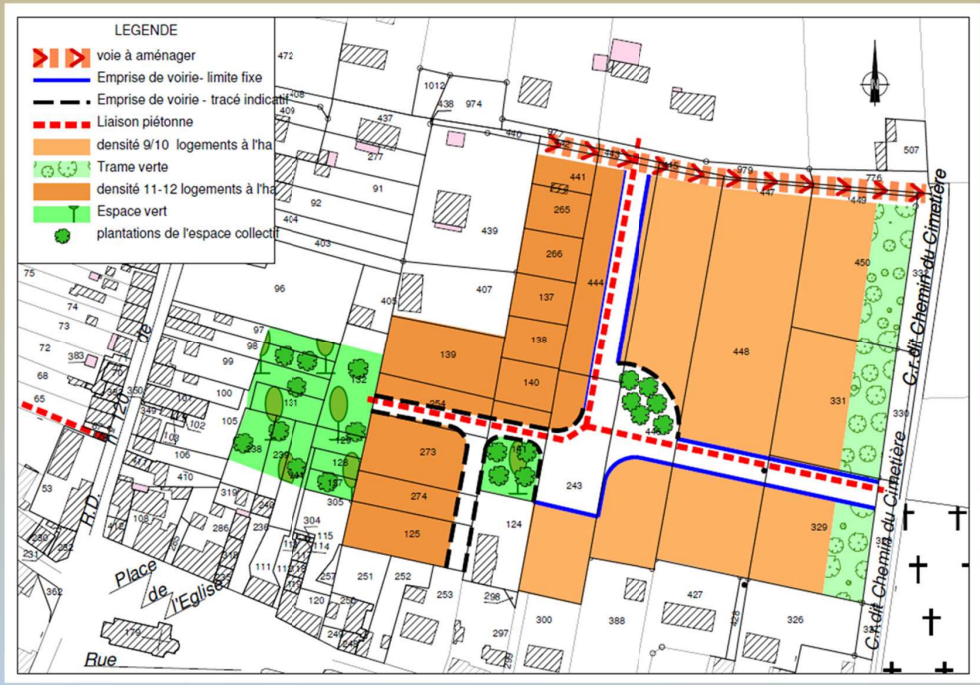
Ainsi on relie les différents secteurs urbains de la commune.

On créera un espace vert de respiration entre le bourg très dense et les constructions nouvelles, pour assurer une transition douce entre ces modes de construction. Egalement une noue arborée aura pour effet de traiter les eaux pluviales du secteur tout en créant un espace intermédiaire entre l'urbanisation future et les secteurs d'équipements.

Au total ce secteur mesure 2,7 ha, dont 2,4 urbanisable

VIGLAIN

5) Chemin du Stade



Principes d'aménagement

- A partir de la rue du Vtade, création d'une voie de desserte principale, qui se termine d'un coté par une place, et qui rejoint l'Impasse du Vtade d'un autre coté1
- Geux voies secondaires peuvent < partir de cette desserte, donner accès < des "lots bâtis1
- L'emprise de la voie principale est de ; m minimum, elle doit accueillir du stationnement et des plantations
- Fréation d'un espace vert, avant la place de retournement, entre les "lots bâtis1
- Fheminement piétonnier < partir de la place de l'église vers l'impasse du Vtade et vers la rue du Vtade1
- Fréation d'une noue plantée en bordure de la rue du Vtade, < la fois pour la gestion des eaux pluviales et pour écarter les constructions du secteur équipements collectifs1
- Le programme comprend des espaces de densité différente, en fonction de la proximité avec le centre bourg Au total le nombre de logements < atteindre est de 59 < 631

VIGLAIN

6) Construction dans les écarts

Hn zone naturelle ou agricole, la règle est l'interdiction de toute construction nouvelle, sauf celles admises pour la gestion des exploitations agricoles1

Les infrastructures et certains équipements collectifs peuvent y être admis sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites ou à l'agriculture.

Pour les constructions existantes les extensions et les annexes sont autorisées sous certaines conditions de surface et de distance.

Ainsi l'habitation pourra s'étendre de 30 % de son emprise au sol (extension comprise), et s'adjoindre une construction annexe édifiée à moins de 20 m.

Des changements de destination sont autorisés pour les constructions :

- ✓ Qui présentent un intérêt architectural et patrimonial
- ✓ Qui ne sont pas proche d'un siège d'exploitation, pour ne pas compromettre l'activité agricole
- ✓ Qui ne sont pas isolées, afin de ne pas aggraver le mitage
- ✓ Qui sont éloignées d'au moins 100 m de tout bâtiment agricole pouvant générer des nuisances (élevage par exemple)
- ✓ Au surplus ces constructions doivent bénéficier de conditions de desserte favorables en matière d'accès et de défense incendie.

VIGLAIN

7) Cadre de vie - équipements

- Les équipements collectifs, scolaires, sportifs notamment sont estimés adaptés à la population actuelle et future. L'école s'agrandit et des espaces libres voisins offriront des aires de jeux pour les élèves.
- En compte tenu de l'organisation urbaine, les liaisons douces sont favorisées dans les opérations nouvelles pour relier le centre bourg à ses espaces les plus éloignées en toute sécurité. L'objectif est de reporter les circulations piétonnes en dehors de la route de Vully, surtout dans la partie la plus étroite.
- Ges aménagements d'entrée de bourg ont déjà été réalisés sur les voies principales et sur la place de l'église.
- Le pôle équipements situé à l'est du bourg est assez vaste pour les activités et espaces de rencontres de la vie de la commune.
- Les espaces « de respiration » entre habitat ancien et nouvelles constructions sont destinés à assurer des transitions nécessaires et éviter que les occupants des « petites maisons de bourg » se sentent trop enfermés.
- Le projet prévoit la création de plusieurs emplacements réservés pour le stationnement en centre bourg.

VIGLAIN

8) économie

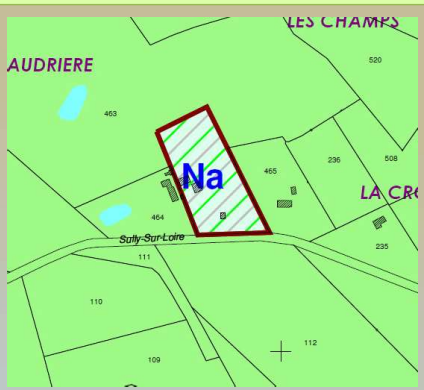
La zone d'activités est située en bordure de la RD 320 et accueille 3 entreprises.

Le PADD prévoit un agrandissement mesuré sur des parcelles riveraines

Le golf de Vully, situé sur le territoire communal

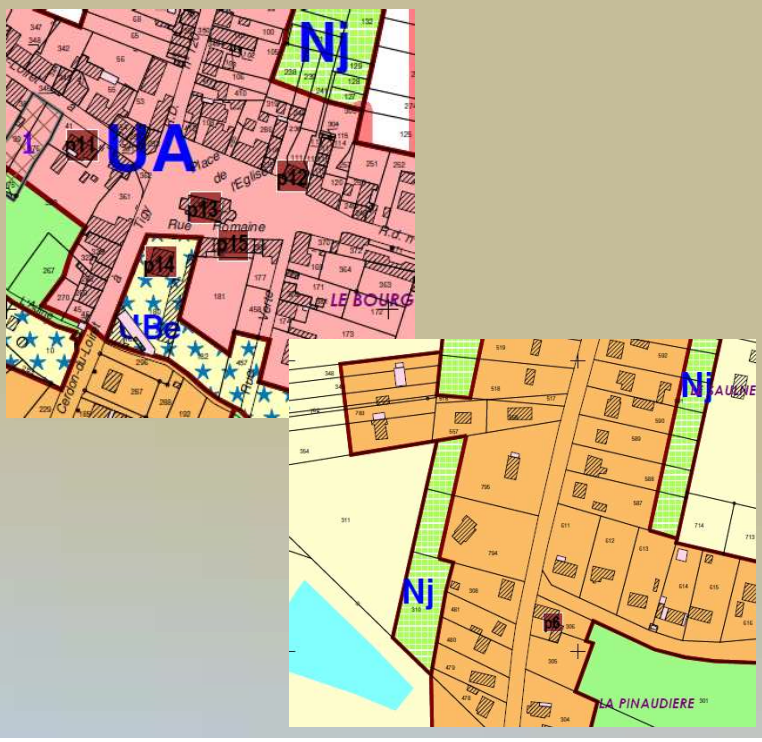
- atout économique pour la commune et les communes voisines.
- Le parcours de 5: trous, est accompagné des installations habituelles.
- Xn complexe hôtelier, un PUL, des habitations légères de loisir, peuvent y être réalisés

- Une connaissance d'autres entreprises en milieu rural par un secteur approprié de façon à garantir leur évolution.
- Prise en compte de l'activité agricole et sylvicole par un classement adapté, organisant la protection nécessaire.



La prise en compte du paysage se traduit par les dispositions suivantes :

- Identification des éléments de patrimoine à préserver, tels que d'anciens corps de ferme, des châteaux, des maisons de ville traditionnelles, l'église, des croix, fontaines et toute autre trace de l'histoire de la commune.
- Arrêt de l'urbanisation linéaire et de la construction dans les hameaux
- Traitement des franges urbaines en instaurant des secteurs de jardin
- Insertion d'espaces verts pour animer l'urbanisation
- Classement des cours d'eau et des boisements de grande surface en espaces naturels.



VIGLAIN 9) Paysage / environnement

Un certain nombre d'éléments et d'espaces à dominante naturelle méritent d'être préservés sur le territoire communal, pour des raisons d'intérêt écologique, auxquelles s'ajoutent souvent des raisons d'intérêt paysager et parfois un intérêt hydraulique

Trame Verte et Bleue communale à protéger

Les continuités écologiques, encore appelées corridors écologiques ou biocorridors, sont des zones qui assurent la liaison entre des zones naturelles riches en biodiversité. Elles permettent le déplacement de la faune et de la flore entre ces noyaux de biodiversité.

Les zones boisées, les plantations et les friches arbustives, les milieux ouverts, notamment autour des fermes, les friches herbacées, quelques prairies, des étangs et les cours d'eau, les fossés accompagnés de leurs corridors respectifs, constituent la trame verte et bleue communale.

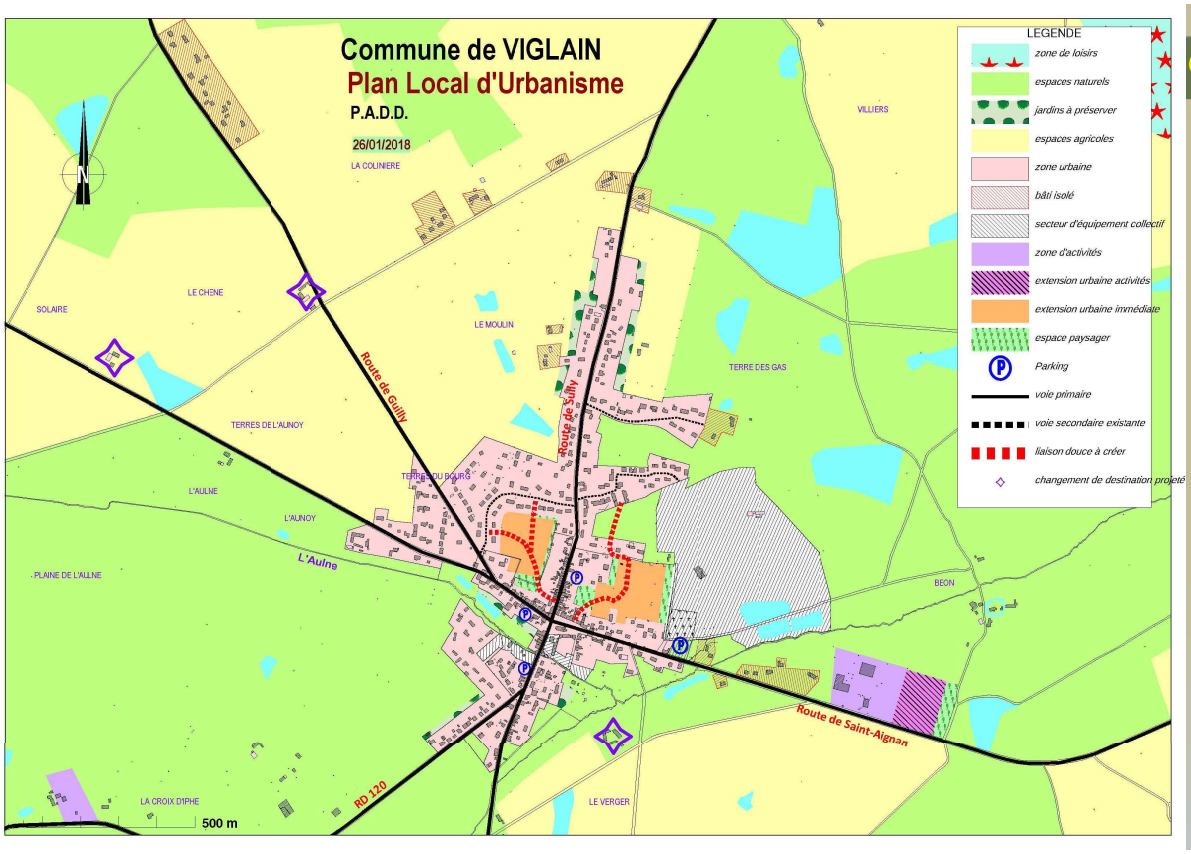
Les zones humides

Sur le territoire communal, les milieux humides sont représentés par des étangs et cours d'eau. Ces milieux sont pris en compte et protégés.

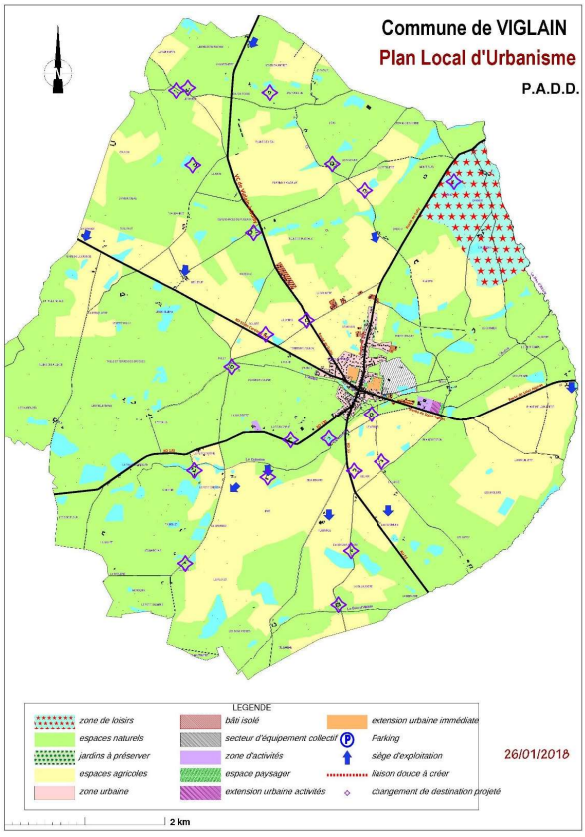
Les jardins

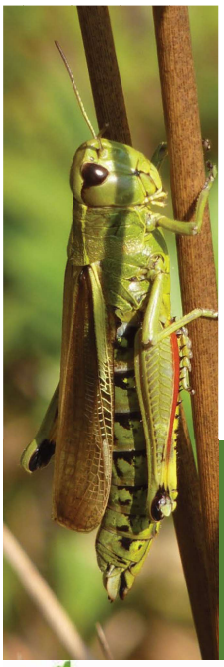
Les jardins arborés participent à la trame écologique du territoire communal.

V entre



VIGLAIN e du PADD -centre





Plan Local d'Urbanisme
Commune de Viglain

Premiers éléments de l'état initial
de l'environnement

04/11/2016

INSTITUT d'ÉCOLOGIE APPLIQUÉE
Un lien entre biodiversité & aménagement

40 ans au service des décideurs publics et privés
Une vision, des méthodes, des compétences, des références

Présentation de l'état initial de l'environnement

Ordre du jour

- Les obligations légales en matière d'environnement
- Présentation des éléments de l'état initial de l'environnement
  - Environnement physique
  - Risques naturels
  - Environnement biologique
  - Paysage et patrimoine
  - Pollutions/nuisances/risques technologiques et industriels

➢ Se conformer aux nouvelles loi. Par exemple :

- ***à la loi Grenelle 2***, entrée en vigueur en 2010, qui renforce les mesures de lutte contre le réchauffement climatique et de protection de l'environnement
- ***à la loi ALUR*** (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) qui a notamment pour objectif de limiter l'artificialisation des sols, de lutter contre l'étalement urbain et contre l'habitat indigne, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, la prévention des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

➢ Tenir compte :

- Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)
- Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SCRAE)

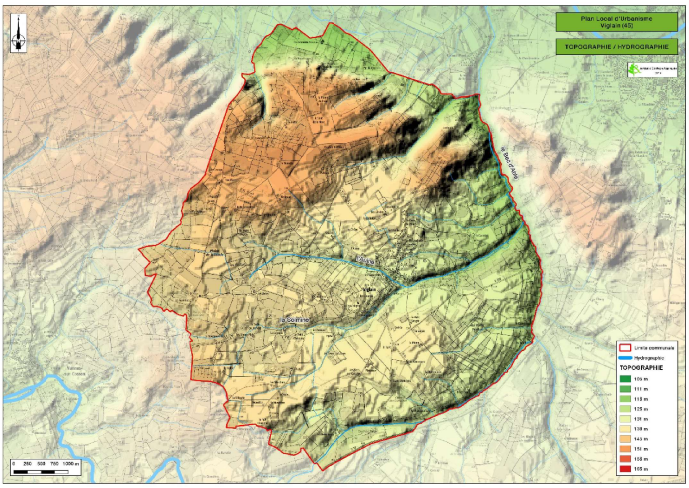
Temp. Min (moyenne)	Temp. Max (moyenne)	Hauteurs moyenne des précipitations annuelles	Nbr de jours avec précipitations
6,7 °C	15,8°C	642,5 mm	112 j

➢ Climat

- Le climat du secteur est de type océanique dégradé. Nombre de jours de pluie assez élevé. Il n'implique pas de contraintes au développement
- Prendre en compte la vulnérabilité climatique des territoires : objectifs nationaux et régionaux de réduction de gaz à effet de serre, de maîtrise des énergies et de la production des énergies à partir de sources renouvelables. ***Les PLU doivent y contribuer***

Filière d'énergies renouvelables	Constat sur la commune de la Rochette
Le solaire	Gisement solaire moyen, permettant un développement sur toiture. Peu de terres disponibles pour l'implantation d'un parc solaire
La géothermie	Potentiel moyen pour la géothermie (étude réalisée à l'échelle de la région).
Les filières de la biomasse	Biomasse forestière : ressource très intéressante sur la commune avec la moitié de la commune en boisements et de nombreuses haies à entretenir. Biomasse agricole : la ressource existe avec quelques éleveurs et exploitants sur la commune Les déchets organiques (méthanisation) : Globalement, filière peu mature en France. Quelques ressources existant sur la commune (station d'épuration + exploitations agricoles)
L'éolien	La commune n'est pas incluse dans une zone favorable à son développement => Filière non envisageable

⟹ La biomasse forestière et le solaire sur toiture semblent être les deux ressources les plus intéressantes à mettre en place. Pour réduire la vulnérabilité climatique et répondre aux engagements nationaux, des efforts peuvent être portés sur la réduction des GES comme améliorer la performance de l'habitat…



➢ Topographie

- Plateau assez régulier, excepté au Nord où se situent les points hauts, et entaillé par des vallées
- Un relief non perceptible du fait de la couverture boisée

➢ Géologie

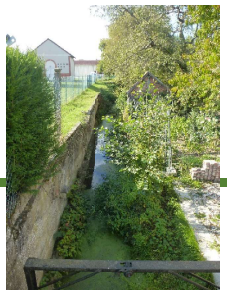
- Un sous-sol qui repose sur des calcaires de Beauce.
- Formation la plus représentée sur la commune : sables et argiles de la formation de Sologne. Des alluvions en partie superficielle
- Exploitation du sous-sol : 4 anciennes carrières recensées

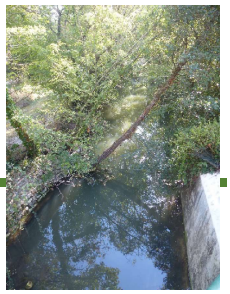
➢ Hydrologie

- 3 cours d'eau principaux : le Bec d'Able (limite communale Est), affluent de la Loire, qui reçoit les eaux de nombreux petits cours d'eau dont l'Aulne et la Colmine
- De nombreux plans d'eau, peu visibles, qui confirment le caractère humide et imperméable du sol

➢ Documents cadre

- SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 : Objectif d'atteinte du bon état global en 2021 pour le Bec d'Able et ses affluents
- SAGE Val Dhuy Loiret pour partie (déclinaison locale du SDAGE)

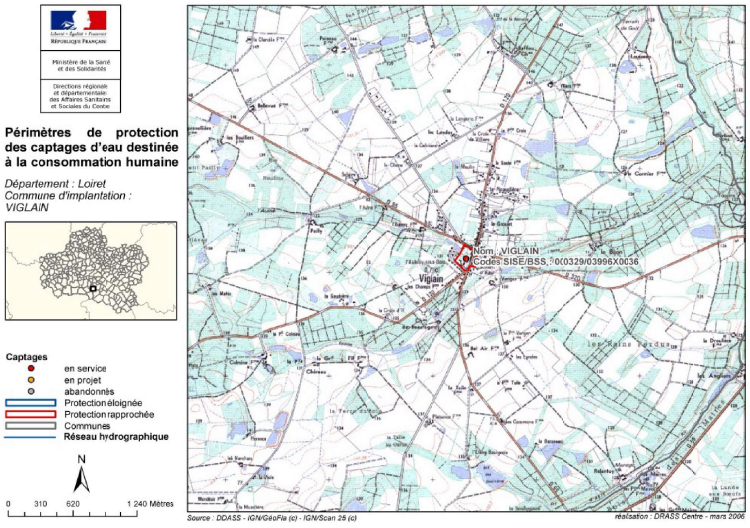




Présentation des premiers éléments de l'EIE
Environnement physique

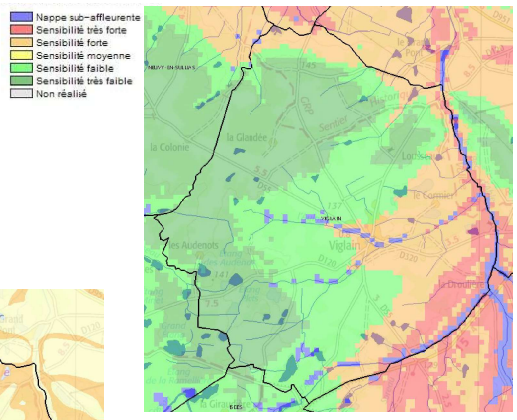
➢ Hydrogéologie

- 4 réservoirs aquifères principaux : les alluvions de la Loire, les Sables du Miocène, les Calcaires de Beauce, la Craie
- 1 captage de production d'eau potable sur la commune avec des périmètres de protection ayant fait l'objet d'une DUP. Nappe captée : Calcaires de Beauce et aquifères burdigaliens, profondes et captives (et donc moins sujettes aux pollutions)
- Il est situé en sortie Sud du bourg

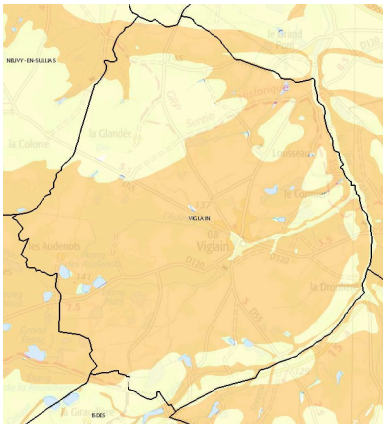


Présentation des premiers éléments de l'EIE
Risques naturels

- 2 arrêtés de catastrophe naturelle pour des inondations, coulées de boues (dernier en date du 8 juin 2016).
- Commune non sujette au risque inondation. Néanmoins les nombreux cours d'eau/ruisseaux peuvent être sujets à débordement lors d'épisodes pluvieux intenses. Retour 2016 ?
- Autres risques analysés :
  - remontée de nappes : fort à très fort à l'Est
  - argiles : moyen (71,5 %) à faible (27,3 %)
  - mouvements de terrain : 1 doline et 1 effondrement au Sud de la commune mais une étude du BRGM mentionne 8 dépressions et 1 doline



Remontée de nappes

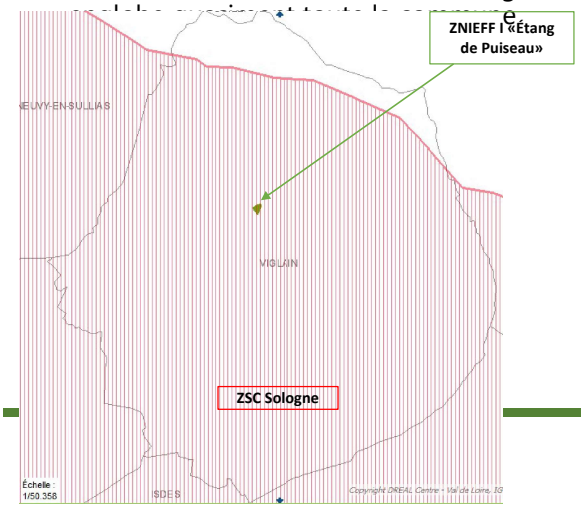

Argiles

Mouvements de terrain (effondrements)

Présentation des premiers éléments de l'EIE
Environnement biologique

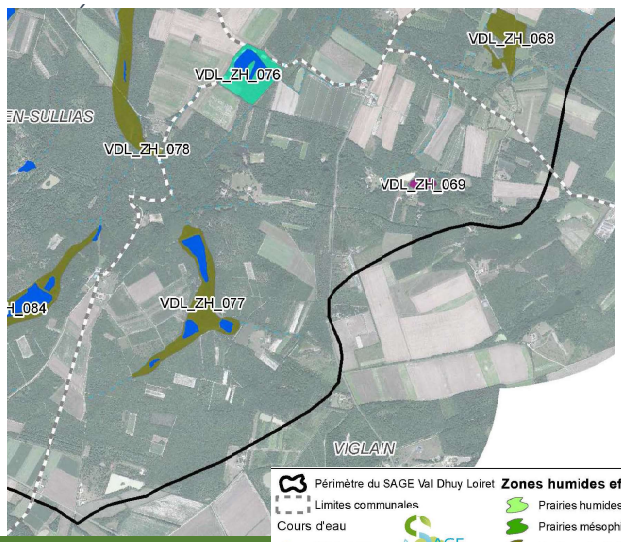
➢ Inventaires et protections réglementaires du patrimoine naturel

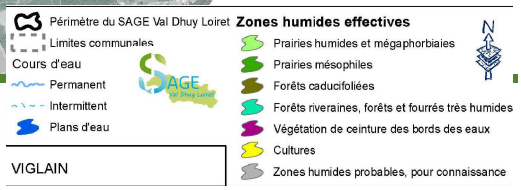
- 1 ZNIEFF de type I «Étang de Puiseau»
- 1 site Natura 2000 : la ZSC «Sologne» qui englobe ou recoupe tout ou partie de la commune



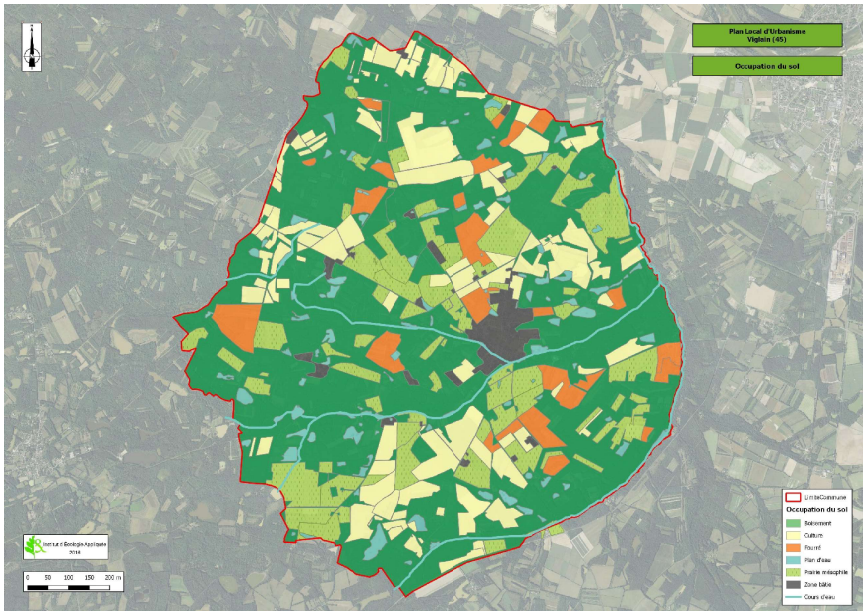
➢ Les zones humides

- Un inventaire a été réalisé en 2014 lors de la réalisation du SAGE Loiret (partie Nord du territoire)
- 3 zones humides ont été identifiées. Il conviendra de les



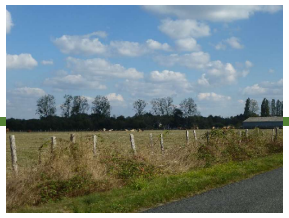


Présentation des premiers éléments de l'EIE
Environnement biologique



➢ Occupation du sol : une belle mosaïque de milieux

- La moitié du territoire en boisement (env. 55%), majoritairement des feuillus
- 16 % de zones en culture, 15 % de prairies
- Des zones de fourrés, des milieux aquatiques et le bâti



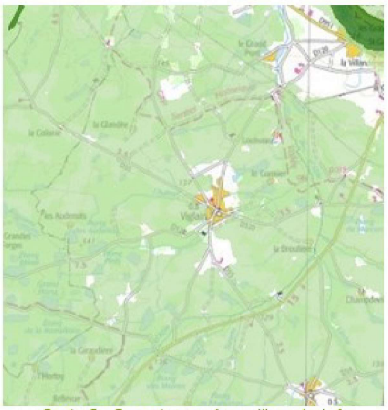
INSTITUT d'ÉCOLOGIE APPLIQUÉE
Un lien entre biodiversité & aménagement

Présentation des premiers éléments de l'EIE
Trame verte et bleue

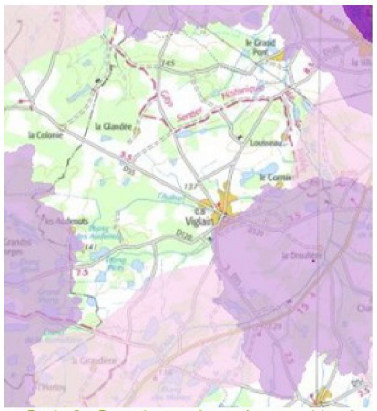
➢ Le SRCE de la région Centre-Val de Loire a été adopté le 16 janvier 2015. La commune est concernée par 4 types de sous-trames :
- la sous-trame des milieux boisés,
- la sous-trame des pelouses et landes sèches à humides sur sol acides,
- la sous-trame des milieux prairiaux,
- la sous-trame des bocages et autres structures ligneuses linéaires.

Aucun réservoir biologique ni élément fragmentant majeur ou secondaire n'est identifié

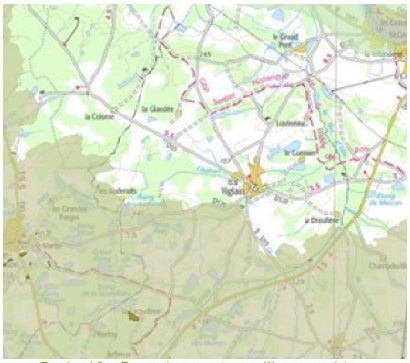
➢ Une étude TVB a été menée à l'échelle du pays Sologne Val Sud :
- Aucun réservoir ou corridor terrestre identifié,
- Fort réseau de mare et d'étangs,
- Présence d'un corridor de boisements alluviaux relié à la Loire « Le Bec d'Able »



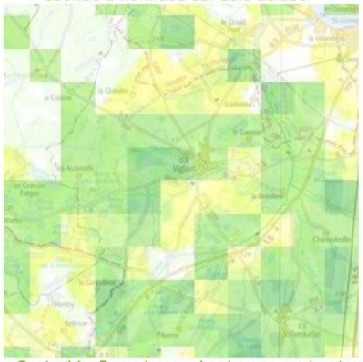
Carte 8 : Sous-trame des milieux boisés



Carte 9 : Sous-trame des pelouses et landes sèches à humides sur sols acides



Carte 10 : Sous-trame des milieux prairiaux



Carte 11 : Sous-trame des bocages et autres structures ligneuses linéaires

INSTITUT d'ÉCOLOGIE APPLIQUÉE
Un lien entre biodiversité & aménagement

Présentation des premiers éléments de l'EIE
Patrimoine

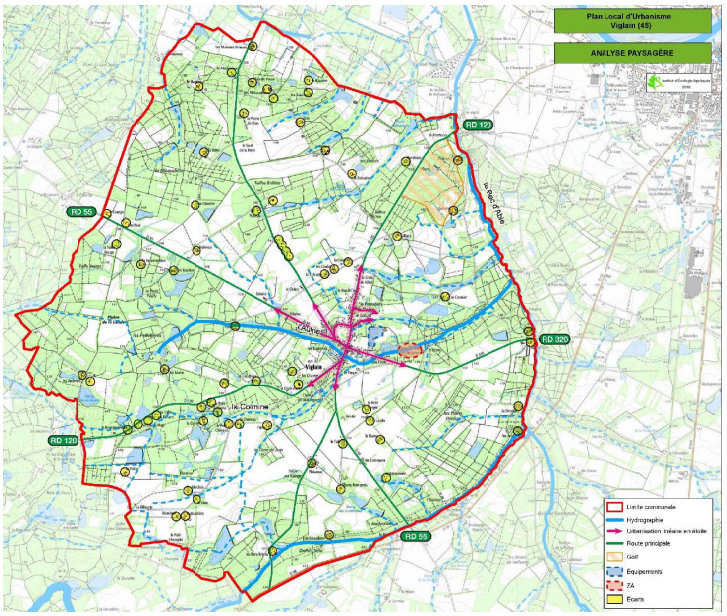
➢ Analyse paysagère

- un paysage majoritairement boisé et fermé même si on a encore quelques belles clairières qui ouvrent les perspectives, avec de grandes étendues de cultures et de prairies
- de nombreux étangs cachés, peu visibles depuis les voies de communication
- un bourg qui s'est construit «en étoile», le long des voies de communication. Des constructions plus récentes, qui se détachent des routes
- de très nombreux écarts disséminés sur l'ensemble du territoire

➢ Patrimoine

- Aucun patrimoine protégé sur la commune. Sans être classé, il existe un petit patrimoine intéressant à préserver (type croix, calvaire, église). Des outils existent au sein du document d'urbanisme.

- 29 sites/indices archéologiques répertoriés



Présentation des premiers éléments de l'EIE
Pollutions/nuisances/risques technologiques et industriels

➢ Pas de sites BASOL. 2 sites BASIAS (potentiellement pollués).

N° identifiant	Raison sociale	Nom usuel	Etat d'occupation du site
CEN4500175	Société industrielle et commerciale	Fabrique de cire	Activité terminée
CEN4501326 (non localisé)	Commune de Viglain	Ancienne décharge d'ordure ménagère	Activité terminée

Sites BASIAS (Source : BRGM)

➢ Qualité de l'air : considérée comme bonne au regard du contexte rural/forestier. Hormis les routes, pas de sources de pollution particulière. Le SRCAE ne classe pas la commune comme "sensible".

➢ Classement sonore des infrastructures terrestres : aucune voie n'est concernée. Pas de source de bruit connue hormis les routes (discothèque ?)

➢ Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : 6 établissements recensés d'après le PAC de l'Etat (aucun via la DREAL et la base ministérielle des installations classées) :

- 6 établissements soumis à autorisation : 1 stockage de foin (« le saut de la Haye – élevage et pension équine) et 5 élevages n'ayant pas fait l'objet d'une cessation d'activité
- 1 établissement soumis à déclaration : SCEA « le Saut de la Haye »

➢ Risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) : Aucun.

Synthèse

	ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX
MILIEU PHYSIQUE	- Climat sans contrainte pour le développement - Développement de l'énergie solaire sur toiture envisageable - Topographie peu contraignante	- Des sols argileux et peu perméables - Problèmes d'inondation par débordement de cours d'eau - Remontées de nappes fortes à très fortes à l'Est du territoire	Maîtriser le ruissellement urbain par une bonne gestion des eaux pluviales, ne pas aggraver la situation actuelle Valoriser le potentiel de développement en énergie solaire, faire en sorte que le PLU autorise ces équipements
MILIEU BIOLOGIQUE	- Aux portes de la Sologne, avec une belle mosaïque de milieux, favorables à la biodiversité et aux continuités écologiques - Présence de milieux aquatiques /zones humides apportant une végétation et une faune spécifique d'intérêt	/	Préserver les milieux naturels et les zones humides du territoire Intégrer le végétal dans le développement urbain, support de la biodiversité
PAYSAGE	- Le caractère Solognot - Des clairières qui ouvrent le paysage	- Des zones de fourrés qui ferment un peu plus le paysage - Une urbanisation linéaire - De très nombreux écarts	Préserver les perspectives, lutter contre la déprise agricole, l'enfrichement Maîtriser le développement urbain
CADRE DE VIE	- Pas de risques technologiques et industriels - Une bonne qualité de l'air - Pas de nuisances sonores	- Un risque d'inondation par débordement de cours d'eau - Des sols argileux - 2 sites potentiellement pollués dont un au cœur du bourg	Préserver le cadre de vie Intégrer les risques dans la stratégie de développement urbain Évaluation de la pollution en cas de réaffectation du sol

Commune de VIGLAIN

Plan Local d'Urbanisme

Réunion Publique d'information

Jeudi

19 avril 2018

à 19 heures

Salle polyvalente

Le règlement

Le règlement écrit et graphique traduit le projet communal.

Délimite les secteurs où les constructions sont admises et fixe les conditions d'implantation, le volume et les prescriptions architecturales et paysagères.

Il dresse l'inventaire des éléments de patrimoine

REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION DU JEUDI 19 AVRIL 2018 A 19H00

Une partie des participants devant les panneaux d'informations.

PREAMBULE

Près de 30 participants. En présence de Monsieur le Maire et de conseillers municipaux. Le Cabinet RAGEY a fourni les pièces et visuels qui servent de support à cette concertation. Cette deuxième réunion publique fait suite à la dernière en date du 22 février sur les motivations de l'élaboration du PLU et le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) à l'échelle de 15 ans.

REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT

Exposé de Madame Martine RAGEY :

Le règlement et ses pièces graphiques permettent de délimiter les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones naturelles et forestières ainsi que les zones agricoles. Ils fixent les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisations des sols des différentes zones. Ces éléments sont la transcription du PADD.

1. **Le plan de zonage** définit les différentes zones de la commune. Chacune pouvant contenir des secteurs, voire des sous-secteurs :
   - Zone U urbanisée
   - Zone AU à urbaniser
   - Zone A agricole
   - Zone N naturelle et forestière

2. Le règlement interprète le plan de zonage et défini précisément les conditions de construction et d'aménagement dans chaque zone de la commune. Il définit notamment :
   - Les catégories de constructions autorisées par zone
   - Les obligations d'aménagement des accès routiers, des branchements aux réseaux d'eau et d'assainissement de la commune
   - Les emprises au sol maximales des constructions
   - Les reculs et prospects à respecter par rapport aux voies publiques et voisinage
   - Les hauteurs maximales des bâtiments
   - Les conditions de traitement des façades et des ouvertures des bâtiments
   - Les obligations pour les stationnements de véhicules, comme le nombre d'emplacement à prévoir
   - Des prescriptions pour le traitement des espaces verts

ECHANGES

QUESTION 1

Sur le projet du « Golf », est-ce tout sera sur la commune de Viglain ?

☞ Oui, intégralement sur le territoire communal. Deux STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) devraient être crées pour le projet, un de 2 ha pour de l'hôtellerie, et un de 6 ha pour un PRL (parc résidentiel de loisirs)

Et si c'était dans le bourg ?

☞ Il faudrait faire une déclaration de projet, pour ne pas avoir à l'ajouter si besoin.

QUESTION 2

Vous insistez sur la préservation du patrimoine, et vous autorisez des constructions modernes en forme de « cube » ? nous sommes quand même en Sologne !

☞ Oui, en effet, les architectures contemporaines sont autorisées, mais pas dans toutes les zones. La demande existe et les choses évoluent, l'arrivée de nouveaux matériaux aussi permettent plus d'options. Tout cela ne vaut que pour de grands terrains afin que des styles différents puissent être traités sans conflit esthétique.

QUESTION 3

J'ai un terrain que voudrai donner à mes enfants pour une construction, sur la Croix de Villiers ? on me dit que ce n'est pas possible.

☞ Le terrain dont vous parlez est en zone agricole. L'objectif du PADD est de lutter contre l'étalement urbain et l'urbanisation linéaire, ce terrain est trop loin du bourg pour être rattaché à l'urbanisation existante route de Sully. Une construction ne pourra se faire à cet endroit.

QUESTION 4

Que va devenir une ferme non exploitée, habitée ou non ?

☞ En tant qu'habitation, une annexe est toujours possible, sous réserve d'être proche (-20m) de l'habitation principale et de -60 m². Une extension de 30% maximum est possible, extension comprise.

La destination des bâtiments pourrait changer ?

☞ Oui, mais pas partout. Un gros travail a été fourni pour repérer sur tout le territoire les bâtiments qui pourraient changer de destination.

☞ Beaucoup de critères sont à prendre en compte :
   - L'accès aux réseaux,
   - La sécurité incendie
   - L'éloignement des routes et l'état des accès
   - L'isolement, les ordures ménagères, etc.

Malheureusement, tout ne pourra pas changer de destination.

QUESTION 5

Quel va être le planning jusqu'à l'adoption du PLU ?

- ☞ L'arrêt de projet (fin de l'étude) pourrait intervenir fin juin.
- ☞ Envoi aux instances PPA (personnes publiques associées), la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), l'environnement. 3 mois.
- ☞ L'enquête publique et rapport du commissaire enquêteur 2 mois.
- ☞ Approbation du PLU en conseil municipal 1 mois

  La communauté de communes est consultée.

FIN DE REUNION A 20H45

Plan Local d'Urbanisme

règlement, zonage, orientations d'aménagement

Le règlement	* traduit les objectifs du PADD, * précise à travers 8 articles, les règles d'aménagement et de constructibilité applicables à chaque zone délimitée qui permettent d'organiser et d'encadrer le développement urbain ;
Le plan de zonage	* est construit sur la base des caractéristiques du tissu urbain répertoriés dans le diagnostic, et en accord avec le PADD * délimite les zones où s'appliquent les règles édictées dans le règlement.
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	* définissent la gestion de l'espace sur des quartiers à enjeux spécifiques * tiennent compte à la fois du projet général et des caractéristiques du site pour exprimer une volonté d'aménagement en détaillant des principes d'organisation et d'agencement * Les principes d'aménagement inscrits au sein des OAP sont opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

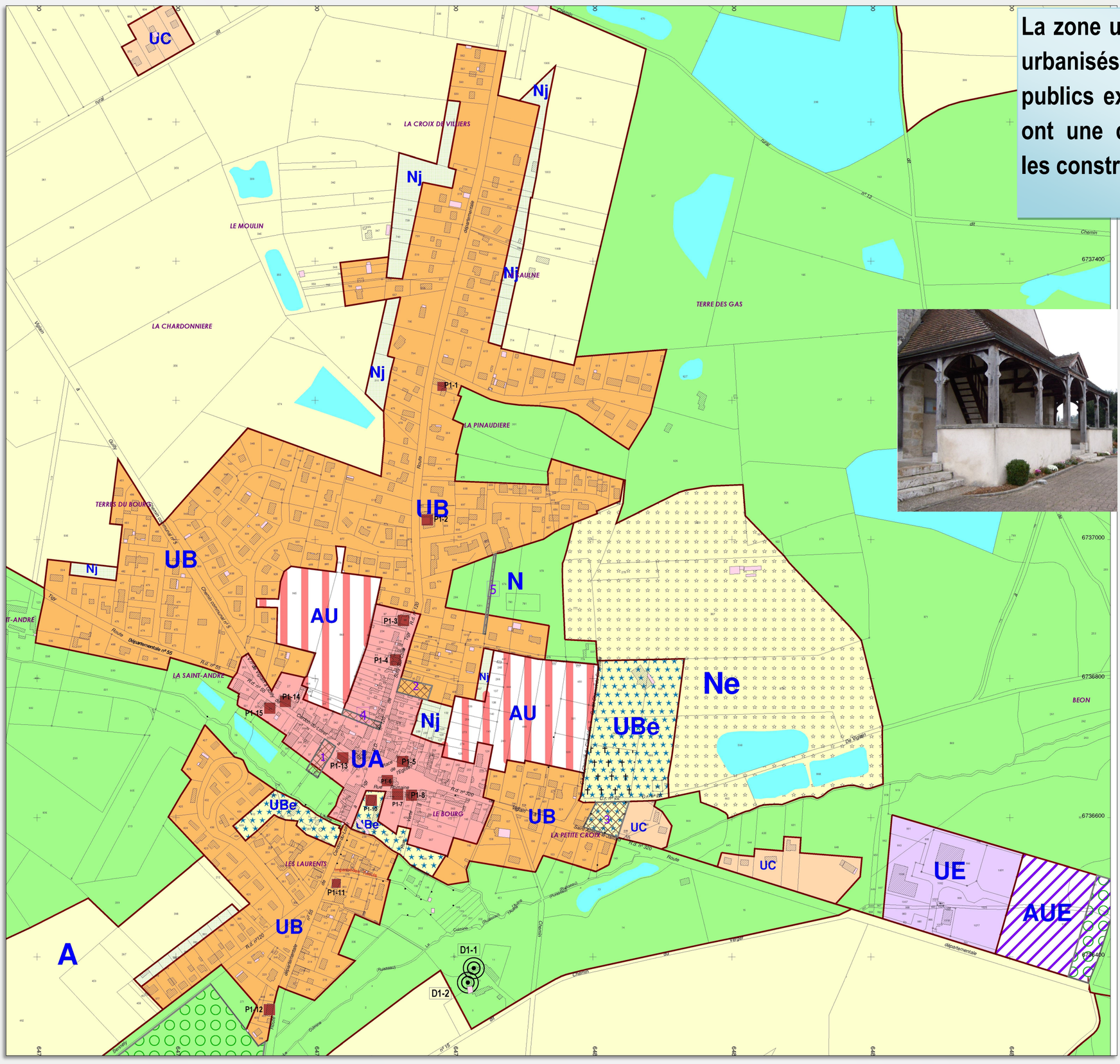
La structure du règlement

Destination des constructions usages des sols et natures d'activités	**Article I-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**	
	Article I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Article II-1 : Volume et implantation des constructions**	Emprise au sol, hauteur des constructions Implantation des constructions par rapport aux voies et autres constructions
	Article II-2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	Caractéristiques des façades, toitures et clôtures Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales Patrimoine bâti à protéger
	Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions	Traitement des espaces libres et des espaces verts de pleine terre
	Article II-4: Stationnement	
Equipement et réseaux	**Article III-1 : Dessertes par les voies publiques ou privées**	
	Article III-2 : Desserte par les réseaux	Réseaux d'eau potable et d'assainissement Infrastructures et réseaux de communication électronique

Plan Local d'Urbanisme

L'ORGANISATION DES ZONES URBAINES

La zone urbaine comprend 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.



ZONE	SECTEURS	
UA		Ce secteur correspond au centre ancien
UB	UBe	La zone UB correspond aux extensions récentes de l'urbanisation Le secteur UBe comprend les équipements collectifs principaux de la commune

LES PRINCIPALES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

La zone UA

La zone UA correspond au centre ancien, qui présente un bâti traditionnel, en volumes, implantations et caractéristiques architecturales.

Le règlement prévoit la préservation de cet ensemble et quelques ajustements :

* Les pentes de toiture, la composition, comme le nombre minimum de tuiles au m², le bac acier pour les annexes, la possibilité de toitures cintrées
* L'autorisation des carports,

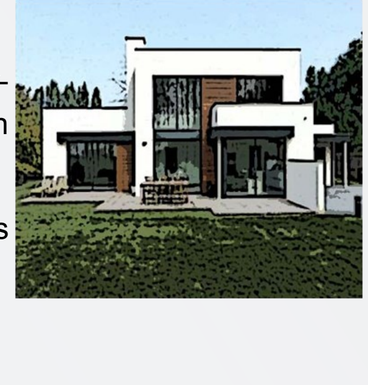
* La réduction des distances par rapport aux limites séparatives.
* Les constructions annexes doivent avoir 2 pans avec au moins 30° de pente, ou être en appentis avec 15° de pente

La zone UB

Elle représente la majeure partie des extensions urbaines récentes et est constituée majoritairement par un habitat pavillonnaire, avec quelques secteurs d'habitat collectif de plus forte densité.

Le règlement prend en compte cette situation, et introduit des dispositions nouvelles permettant un habitat plus contemporain.

* Les toitures peuvent avoir des pentes dissymétriques, être en terrasses sous certaines conditions.
* Les constructions annexes, sont à au moins versant avec une inclinaison minimum de 15°, ou en terrasse
* Les annexes de plus de 30 m² doivent avoir 2 pans de toiture avec une pente d'au moins 20°



* Les carports, les bardages sont autorisés.
* On peut utiliser des panneaux en limite séparative
* Les petites plaques béton de moins de 30 cm de hauteur sont admises en clôture sur rue.

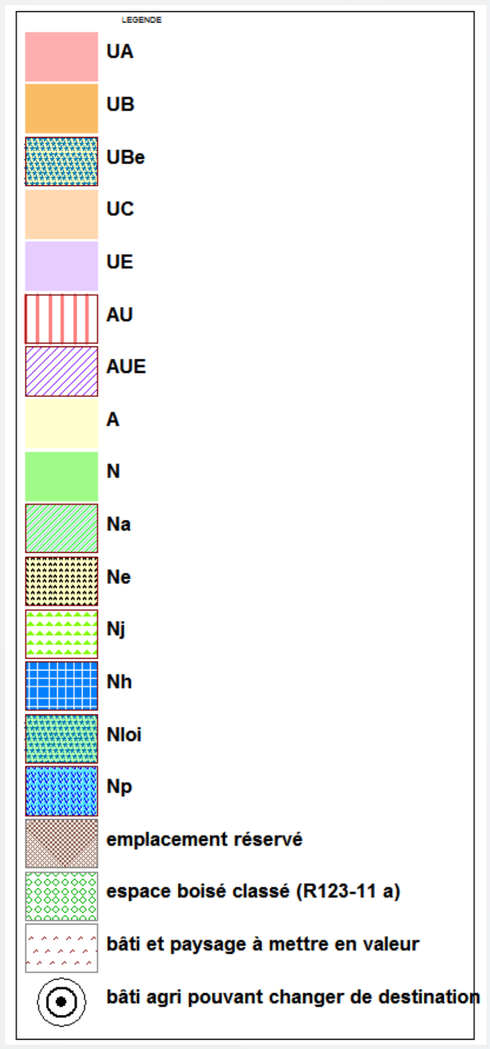
urbaniste Cabinet RAGEY géomètre expert

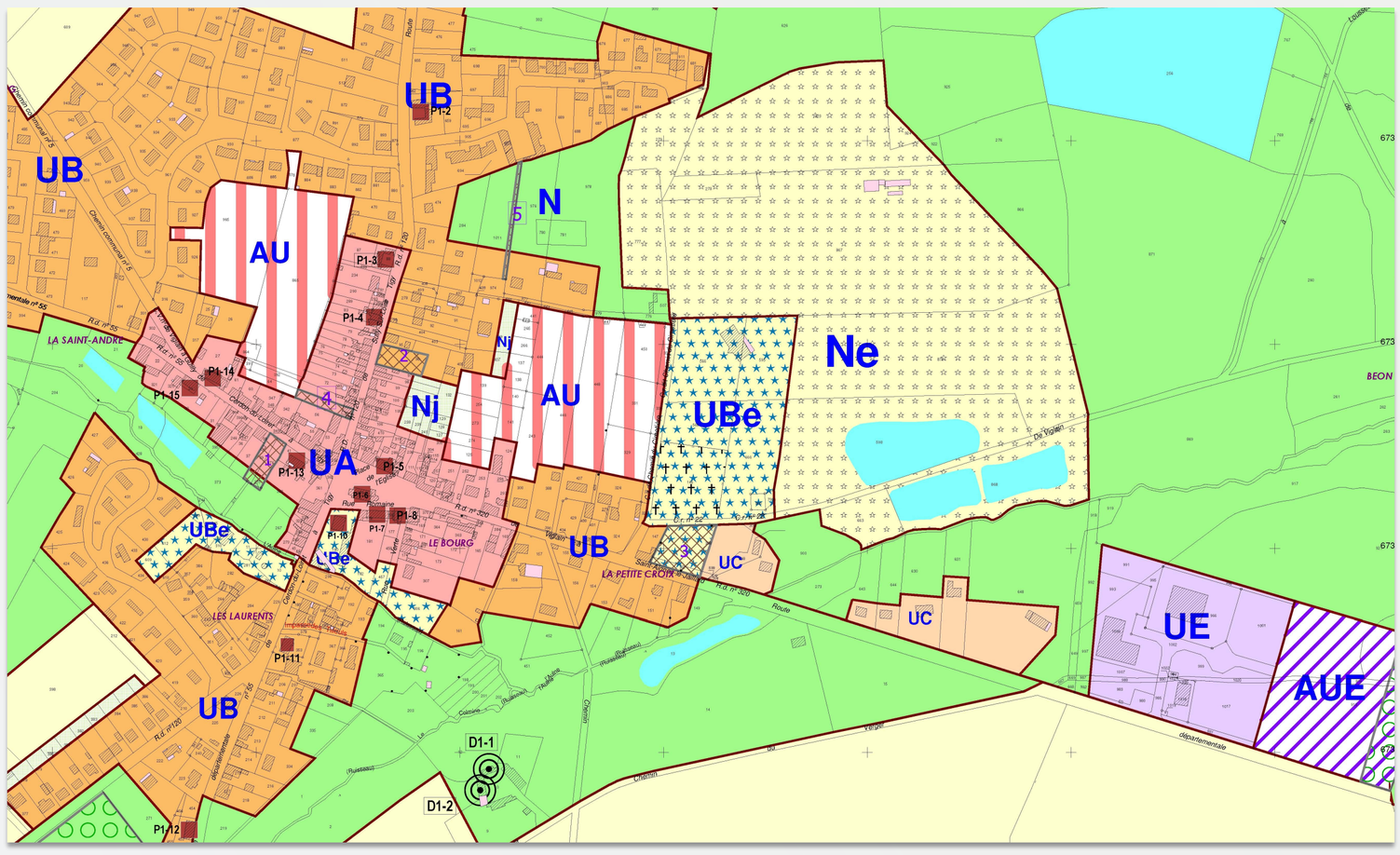
19/04/2018

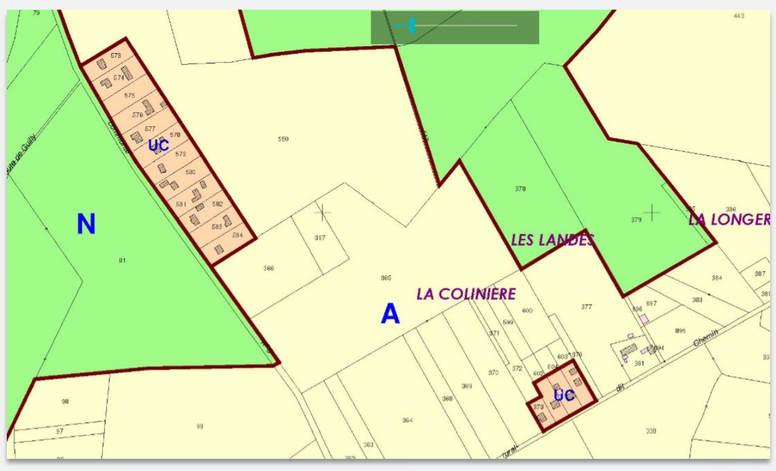
VIGLAIN

Plan Local d'Urbanisme

L'ORGANISATION DES ZONES URBAINES







UC	Cette zone fait aussi partie des extensions urbaines autour du bourg et des secteurs de bâti ancien, mais elle correspond aux secteurs un peu éloignés et moins denses.
UE	Cette zone est réservée aux activités économiques

LES PRINCIPALES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

La zone UC

* D'une manière générale les dispositions applicables en zone UC sont sensiblement les mêmes qu'en zone UB.
* Les distances d'implantations par rapport aux limites séparatives et à l'alignement sont adaptées à un tissu urbain moins dense qu'en centre bourg. Les constructions doivent être en retrait de l'alignement à au moins 5 m et en retrait des limites séparatives d'au moins 3 m, seules les annexes peuvent être sur limite dans certaines conditions de hauteur totale.

* Les toitures peuvent avoir des pentes dissymétriques, être en terrasses sous certaines conditions.
* Les constructions annexes, sont à au moins versant avec une inclinaison minimum de 15°, ou en terrasse
* Les annexes de plus de 30 m² doivent avoir 2 pans de toiture avec une pente d'au moins 20°
* Les carports, les bardages sont autorisés.
* On peut utiliser des panneaux en limite séparative
* Les petites plaques béton de moins de 30 cm de hauteur sont admises en clôture sur rue.

* Les carports, les bardages sont autorisés.
* Les petites plaques béton de moins de 30 cm de hauteur sont admises en clôture sur rue.

La zone UE

* Les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 10 m bordure mètres en bordure de la RD 320, et d'au moins 5 mètres en bordure des limites séparatives
* Les abords de la RD 320 doivent être traités avec soin, en particulier on masquera les dépôts pas des haies.
* La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 mètres.

urbaniste Cabinet RAGEY géomètre expert

19/04/2018

VIGLAIN

Plan Local d'Urbanisme

L'ORGANISATION DES ZONES A URBANISER

AU	La zone AU est principalement destinée à recevoir de l'habitat ainsi que les équipements et activités qui en sont le complément
AUE	La zone AUE est destinée à recevoir des activités

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

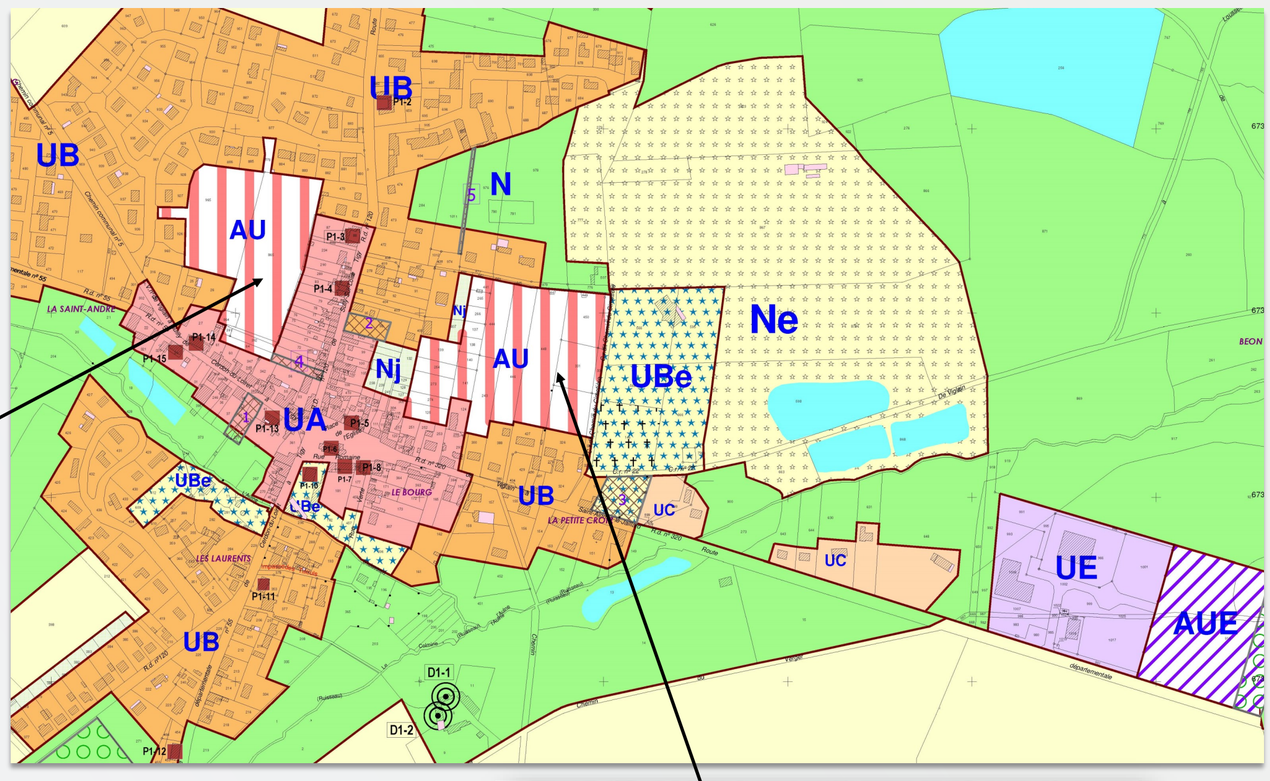
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES SONT CELLES DE LA ZONE UB



Principes d'aménagement « Terres du Bourg »

A partir de la voie du lotissement existant, création d'une desserte interne avec deux accès, dont les emprises peuvent être réduites.

L'emprise permet un aménagement similaire à celui de la voie d'accès, avec deux élargissements aux changements de direction. Elle est d'au moins 8 m en tronçon moyen.

Le tracé de la voie est indiqué sur le schéma ci-contre, avec une partie fixe et une autre pouvant être modifiée

Création de plusieurs îlots constructibles, affectés d'une densité de 11 à 12 logements à l'ha. En principe, les dessertes telles que prévues autorisent 16 à 18 constructions nouvelles.

Création d'un espace vert en limite sud, vers le centre bourg. Cet espace à vocation de « respiration verte » dans le tissu urbain dense du centre, est traversé par un cheminement piéton, en limite avec les parcelles denses du centre bourg.

Création d'une desserte pour les riverains de la rue de Sully

Principes d'aménagement « Rue du Stade »

A partir de la rue du Stade, création d'une voie de desserte principale, qui se termine d'un coté par une place, et qui rejoint l'Impasse du Stade d'un autre coté.

Deux voies secondaires peuvent à partir de cette desserte, donner accès à des îlots bâtis.

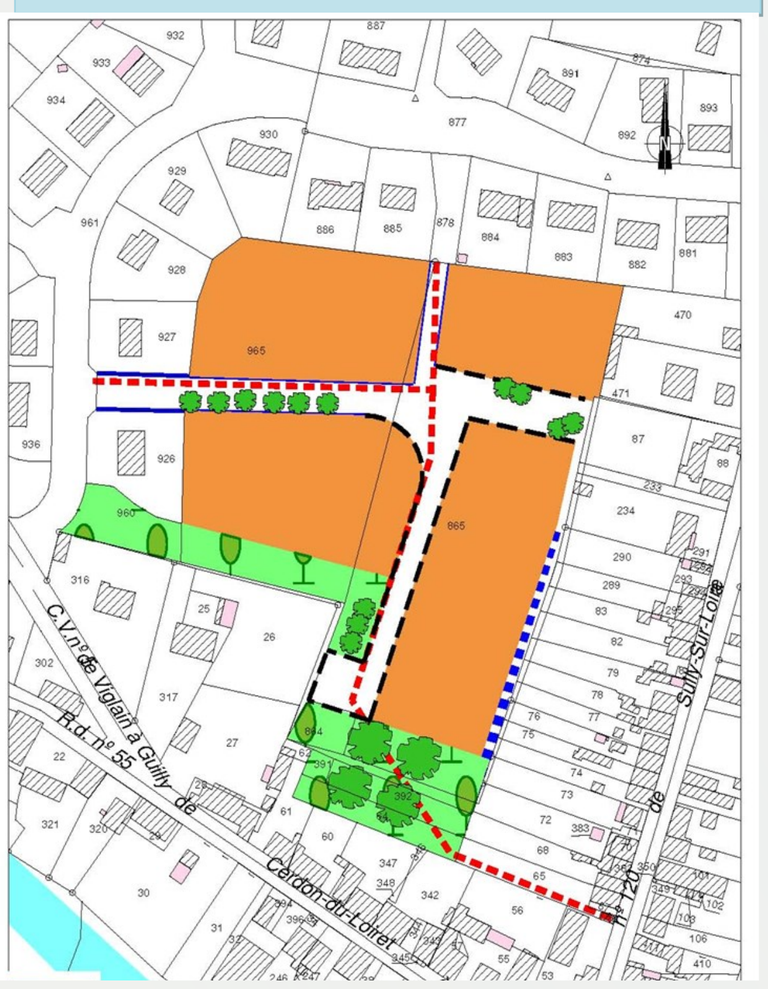
L'emprise de la voie principale est de 8 m minimum, elle doit accueillir du stationnement et des plantations

Création d'un espace vert, avant la place de retournement, entre les îlots bâtis.

Cheminement piétonnier à partir de la place de l'église vers l'impasse du Stade et vers la rue du Stade.

Création d'une noue plantée en bordure de la rue du Stade, à la fois pour la gestion des eaux pluviales et pour écarter les constructions du secteur équipements collectifs.

Le programme comprend des espaces de densité différente, en fonction de la proximité avec le centre bourg Au total le nombre de logements à atteindre est de 26 à 30.



urbaniste Cabinet RAGEY géomètre expert

19/04/2018

VIGLAIN

Plan Local d'Urbanisme

L'ORGANISATION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

La zone A

La zone agricole comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

La zone N

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

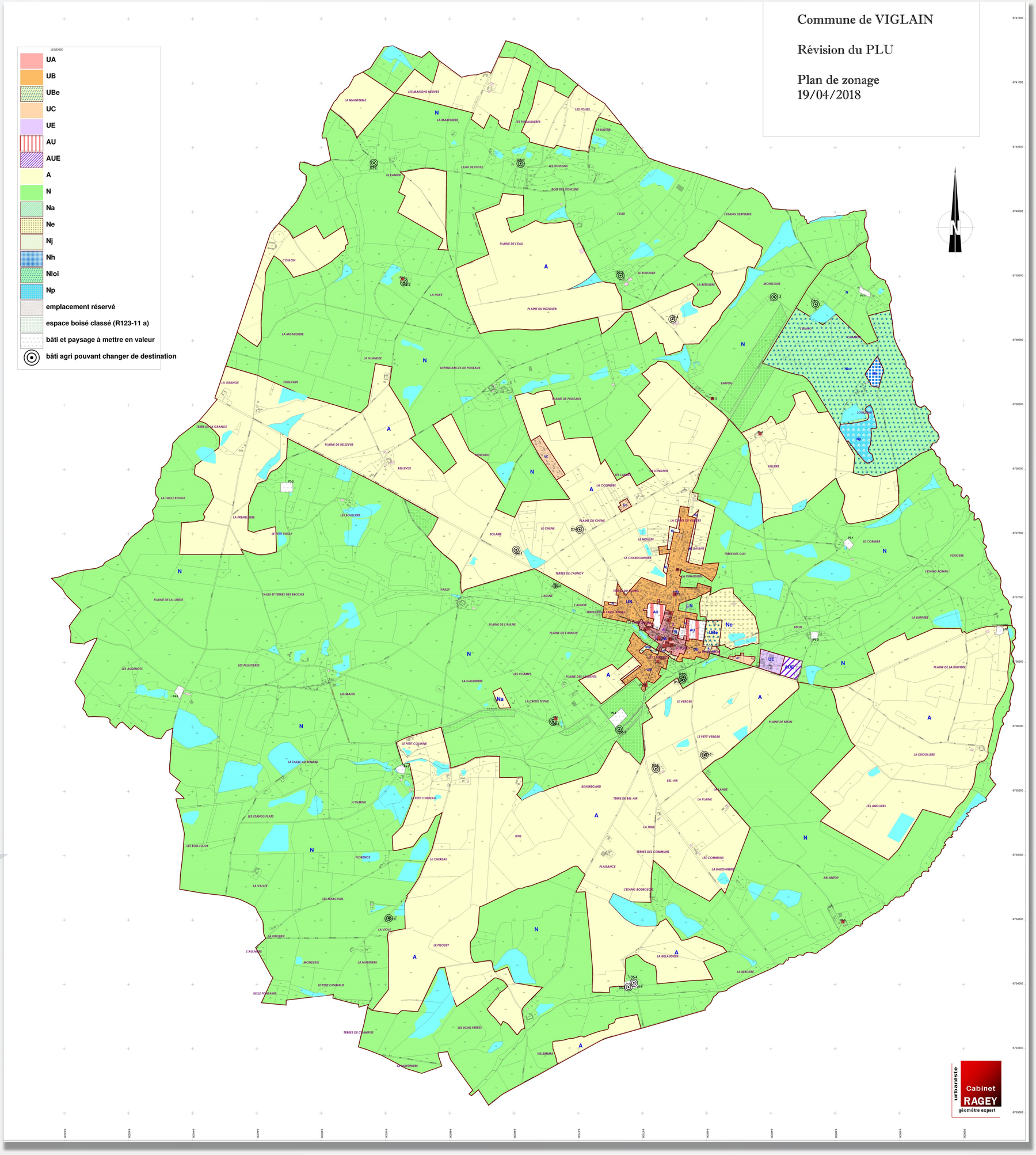
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

Les zones agricoles et naturelles sont par nature inconstructibles sauf pour les infrastructures, les réseaux, et les destinations admises, pour l'agriculture, la protection et la mise en valeur des espaces naturels.

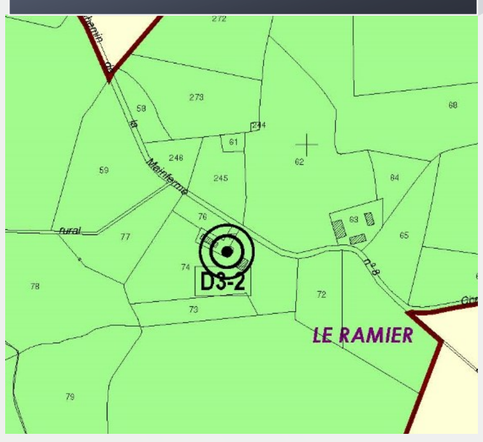
Le règlement tient compte de ce souci de protection et fixe les règles architecturales applicables. En particulier, il est attentif aux couleurs volumes et hauteurs des constructions à destination agricole.

LES STECALS – Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ces secteurs prennent en compte une activité existante, ou permettent la création d'une nouvelle activité.



Symbole indicatif du changement de destination

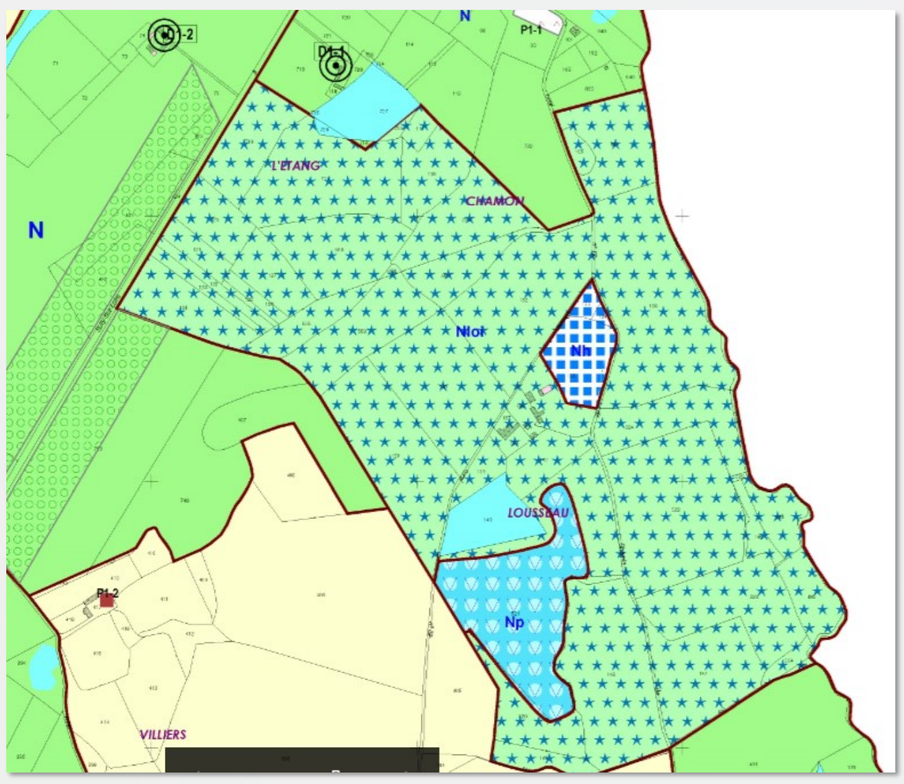


En zone A et N

L'extension des habitations existantes et la construction d'annexes à l'habitation est permise en zones A et N, dans la limite de 30% de l'emprise existante et pour les annexes à condition d'être proches de l'habitation.

Certaines constructions peuvent faire l'objet de changement de destination dans le cas où les dessertes existent et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, notamment. Ces bâtiments sont identifiés au plan de zonage.

Secteur du golf



SECTEURS	
NLoi	Réservé aux installations à destination d'activités de loisirs, de sports, et tourisme,
Na	Secteur de taille et de capacité limitée, permettant l'évolution d'une entreprise de BTP existante.
Ne	Secteur dédié aux équipements collectifs de sports, loisirs Il comprend également les installations de traitement des eaux usées
Nj	Ces secteurs correspondent aux fonds de jardin privatifs situés à l'arrière de constructions, et destinés à ne recevoir que les annexes aux habitations
Nh	Secteur de taille et de capacité limitée, permettant la création d'une activité d'hôtellerie
Np	Secteur de taille et de capacité limitée, permettant la création d'un parc résidentiel de loisirs

urbaniste Cabinet RAGEY géomètre expert

19/04/2018

VIGLAIN

Plan Local d'Urbanisme

ELEMENTS DE PATRIMOINE

L' article L151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU :

« d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Règles générales

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

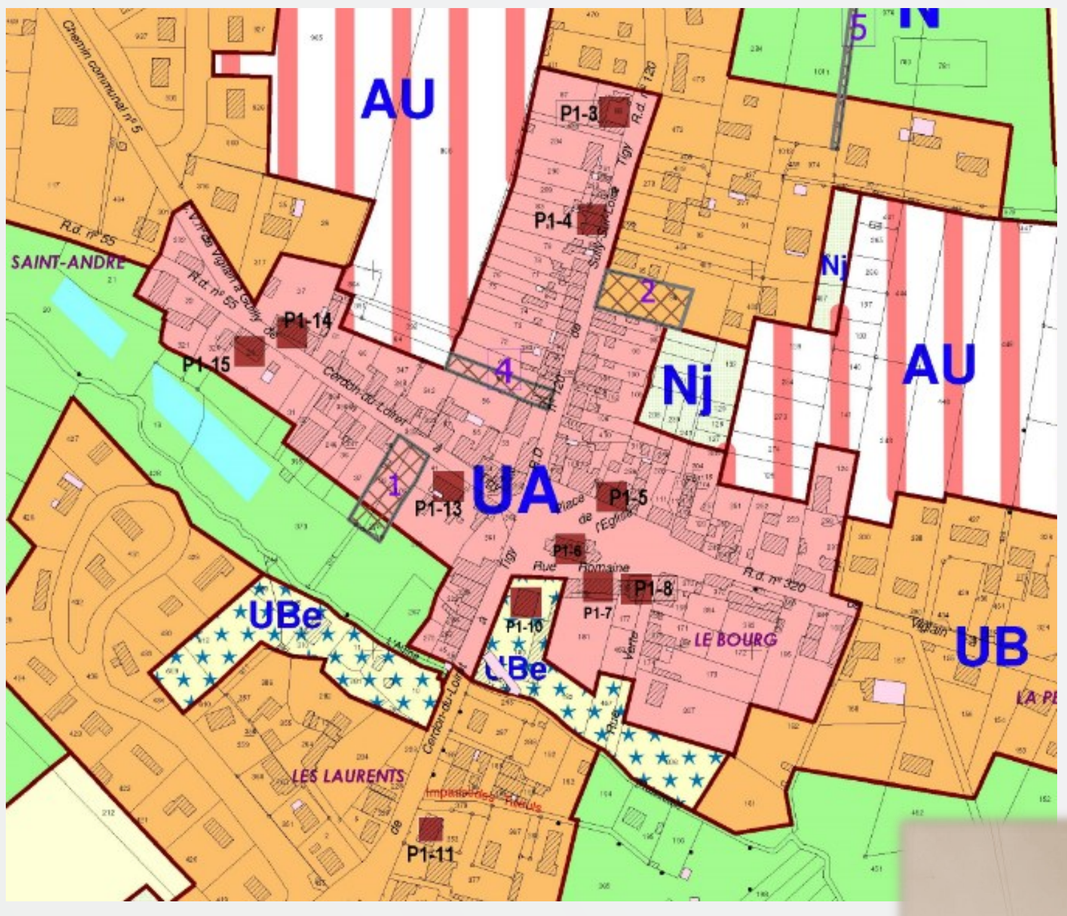
Ces éléments sont repérés sur le document graphique par un symbole de forme carrée comportant un numéro, ou un contour avec aplat de couleur et numéro lorsqu'il s'git d'un ensemble bâti et planté.

Règles relatives au patrimoine bâti à préserver

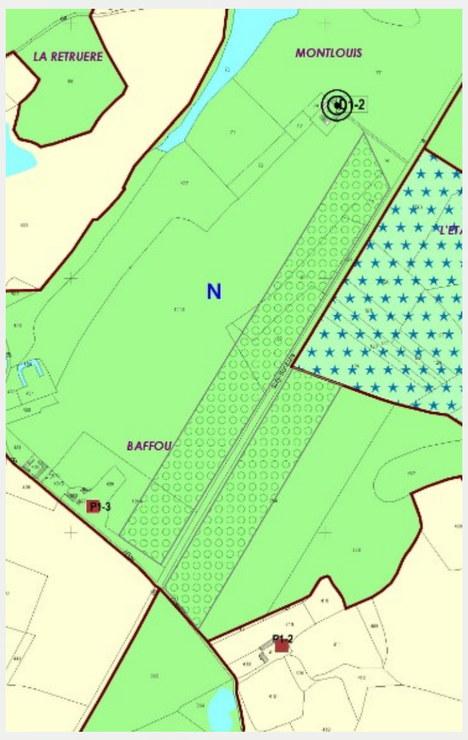
Les bâtiments, les ensembles bâtis, et les petits éléments de patrimoine, repérés sur le plan de zonage et comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

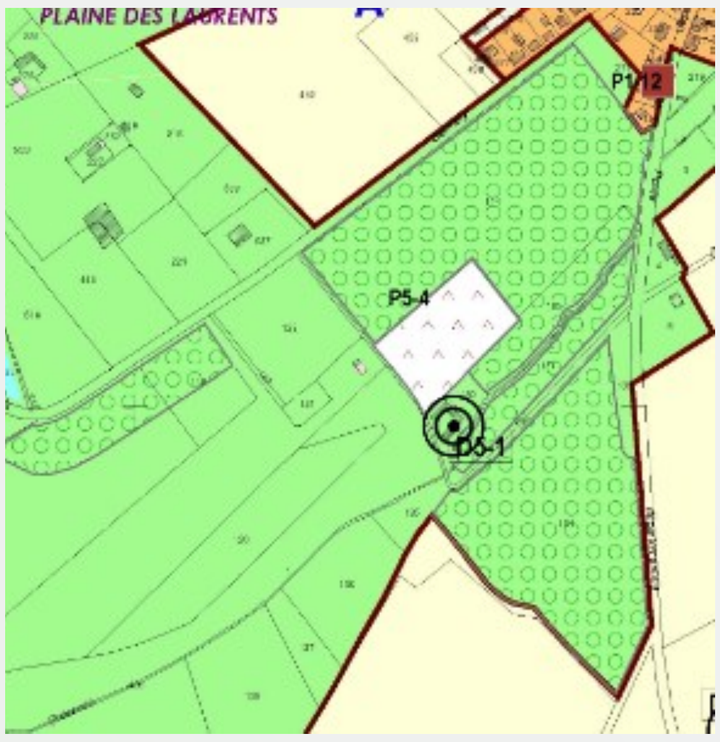
- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
  - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité;
  - utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
  - Les éventuelles extensions devront se faire dans la continuité de la forme originelle du bâti existant (composition en U, orientation des faîtages)
  - traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale
  - proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
  - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.



ESPACES BOISES CLASSES





Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il reste porteur de C.O.S., dans le cas de convention signée avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation.

urbaniste Cabinet RAGEY géomètre expert

19/04/2018

VIGLAIN