

ELABORATION DU PLU

Commune de VIGLAIN

**Délibérations
du conseil municipal**



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers
En exercice : 15
Présents : 14
Absent : 1
Pouvoir : 0
Votants : 14

L'an deux mil quinze, le huit octobre, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de VIGLAIN, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Mr René HODEAU, maire,

Date de convocation : 02/10/2015

Présents : Mmes et MM René HODEAU, Lucette BENOIST, Eric LEGRAND, René LECOCQ, Pierrick KERLEAUX, Frédéric CHARLES, Lysiane CHEVALIER, Florence GARNIER, Arnaud AGUADO, Anne-Sophie HODEAU, Véronique KERLEAUX, Michaël PLAYE, Magalie FACCIOLI, Guillaume QUETTIER.

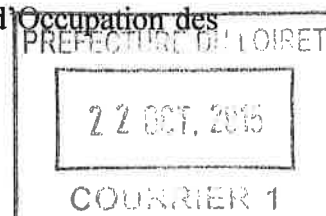
Absente excusée : Mme Priscillia VANDEVILLE épouse BIZET

Secrétaire de séance : Mr Guillaume QUETTIER

OBJET : ELABORATION DU PLU SUITE A LA CADUCITE DU POS –
Délib. n° 2015-48

Monsieur le Maire expose que l'élaboration du PLU est rendue nécessaire en raison de l'obligation de mettre en conformité le PLU avec les lois dites « GRENELLE II » et « ALUR ». Dans ce cadre les objectifs poursuivis porteront sur :

- La préservation de la biodiversité, des éco-systèmes, des espaces verts et des continuités écologiques,
 - La gestion économe des espaces agricoles, naturels et forestières,
 - Le renforcement et fixation des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en privilégiant le renouvellement urbain et le développement maîtrisé et de densification du tissu urbain,
 - La valorisation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville,
 - La réduction des émissions de gaz à effet de serre,
 - L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments,
 - Le développement des communications numériques,
 - L'équipement commercial,
- L'élaboration permettra en outre de prévoir :
- Que le PLU doit répondre aux exigences réglementaires issues de ces deux lois.
 - Qu'il y a lieu de mettre en élaboration le Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux articles L.123-6 et suivants du code de l'urbanisme, en substitution du Plan d'Occupation des sols existant.



- Qu'il y a lieu de fixer les modalités de concertation préalable, conformément à l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- 1- De prescrire l'élaboration du PLU sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme.
- 2- De soumettre à la concertation de la population et des associations locales, les études ou les réflexions engagées pendant toute la durée de la procédure selon les modalités suivantes :
 - Tenue d'une ou plusieurs réunions publiques,
 - La mise en ligne sur le site internet existant,
 - Mis à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie :
 - * d'une note développant les objectifs principaux de l'élaboration du PLU,
 - * d'un registre pour les observations du public,
 - * et au fur et à mesure de leur parution, les études préalables et les comptes rendus des réunions de travail.
- 3- que les personnes publiques associées ou intéressées, Présidents des établissements Publics de Coopération Intercommunale concernés et Maires des Communes voisines ou leurs représentants, seront consultés suivant les dispositions législatives et réglementaires définies par le code de l'urbanisme (articles L. 123-8, L.123-9 et R. 123-17 notamment).

4-de donner tous les pouvoirs au Maire pour choisir l'organisme chargé de l'élaboration du PLU,

5- de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant, ou convention de prestation ou de service nécessaire à l'élaboration du PLU,

6- de solliciter de l'Etat, conformément à l'article L. 123-7 du code de l'urbanisme qu'une compensation financière soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à l'élaboration du PLU,

7- de solliciter l'aide financière du Conseil Départemental,

8- dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes seront inscrits au budget de l'exercice considéré,

Conformément à l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

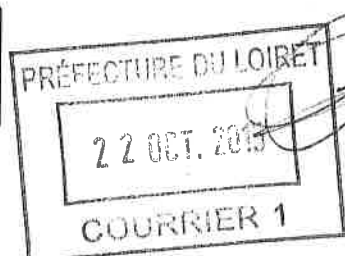
- Au Préfet,
- Aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
- Aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre d'Agriculture,
- Aux Président du Syndicat du Pays Sologne Val Sud (compétent pour l'élaboration du SCoT englobant la commune,
- Au Président de la Communauté de Communes du Sullias, compétente en matière de programme local de l'habitat (PLH).

Pour extrait conforme,

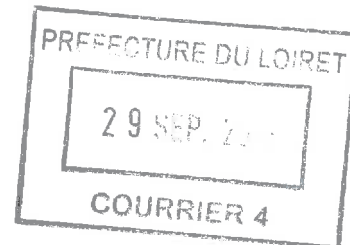
A Viglain, le 09 octobre 2015, Le Maire, René HODEAU



Reçu en Préfecture,
Le : 22.10.15
Publié ou Notifié
Le : 31.10.15



DEPARTEMENT DU LOIRET
ARRONDISSEMENT D'ORLEANS
CANTON DE SULLY SUR LOIRE
COMMUNE DE VIGLAIN 45600
Tél. : 02.38.37.20.15
Fax : 02.38.37.22.68
Mail : viglain@wanadoo.fr



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers En exercice : 15 Présents : 13 Absents : 2 Pouvoir : 0 Votants : 13
--

L'an deux mil seize le vingt-trois septembre, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de VIGLAIN, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Mr René HODEAU, maire,

Date de convocation : 16/09/2016

Présents : Mmes et MM René HODEAU, Lucette BENOIST, Eric LEGRAND, René LECOCQ, Pierrick KERLEAUX, Frédéric CHARLES, Lysiane CHEVALIER, Florence GARNIER, Arnaud AGUADO, Anne-Sophie HODEAU, Véronique KERLEAUX, Magalie FACCIOLI, Guillaume QUETTIER.

Absent excusé : Mr Michaël PLAYE

Absente : Mme Priscillia BIZET

Secrétaire de séance : Mr Arnaud AGUADO

OBJET : COMPLEMENT A LA DELIBERATION DU 08/10/2015 RELATIVE A LA PRESCRIPTION DU PLU - Délib. n° 2016-44

Le maire expose à son assemblée, que suite à la délibération du 08 octobre 2015, prescrivant l'élaboration du PLU, il doit être formulé:

- 1- Au titre de la concertation publique, le conseil s'était prononcé pour la tenue d'une ou plusieurs réunions publiques. Or il convient d'être plus précis et de fixer le nombre de réunions publiques.

Une première réunion permettrait de présenter les orientations du projet d'aménagement et de développement durables, et une seconde réunion aurait pour thème, les grandes lignes du plan de zonage du règlement.

- 2- Le code de l'urbanisme en vigueur au moment de la prescription du PLU, a laissé la place à une nouvelle version applicable au 1^{ER} janvier 2016. Compte tenu de la date de prescription du PLU, la Commune a la possibilité de rédiger le PLU sous les dispositions en vigueur avant le 31/12/2015. La commune doit délibérer pour lever cette option. Monsieur le maire propose de placer le PLU sous les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme applicables à compter du 1^{ER} janvier 2016.

Après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir débattu, à l'unanimité
Le Conseil Municipal décide :

*de limiter à deux le nombre de réunions publiques selon les indications de Monsieur le Maire,
*de placer le PLU sous les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur au 1^{ER} janvier 2016.

Conformément à l'article L 132-11 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- Au Préfet,
- Au Président du Conseil Régional de la Région Centre,
- Au Président du Conseil Départemental,
- Aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture du Loiret
- Au Président de la Communauté de Communes,
- Au Syndicat de Pays Sologne Val Sud.

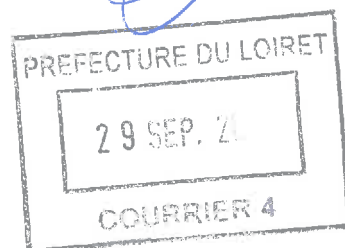
La présente délibération sera communiquée pour information au Président du Centre Régional de la Propriété Forestière.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, conformément aux dispositions des articles R 153-20 et R 153-21 du Code d'Urbanisme.

Toutes les autres dispositions de la délibération du 08/10/2015, restent inchangées.

Pour extrait conforme,
A Viglain, le 26 septembre 2016
Le Maire, René HODEAU

Reçu en Préfecture, Le : Publié ou Notifié Le :
--



DEPARTEMENT DU LOIRET
ARRONDISSEMENT D'ORLEANS
CANTON DE SULLY SUR LOIRE
COMMUNE DE VIGLAIN 45600
Tél. : 02.38.37.20.15
Fax : 02.38.37.22.68
Mail : viglain@wanadoo.fr



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers
En exercice : 15
Présents : 10
Votants : 12

L'an deux mil dix-sept, le vingt-deux septembre, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de VIGLAIN, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Mr René HODEAU, maire,

Date de convocation : 15/09/2017

Présents : Mmes et MM René HODEAU, Eric LEGRAND, René LECOCQ, Pierrick KERLEAUX, Frédéric CHARLES, Lysiane CHEVALIER, Florence GARNIER, Véronique KERLEAUX, Michaël PLAYE, Guillaume QUETTIER.

Absents excusés : - Mmes Lucette BENOIST, Anne-Sophie HODEAU, Magalie FACCIOLI, Mr Arnaud AGUADO.

Pouvoirs : -Mme Lucette BENOIST absente a donné pouvoir à Mr René LECOCQ,

-Mme Anne-Sophie HODEAU absente a donné pouvoir à Mr René HODEAU,

Absente : Mme Priscillia BIZET

Secrétaire de séance : Mr Eric LEGRAND

OBJET : PROJET D'ORIENTATIONS GENERALES DU PADD DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU PLU – Delib. N° 2017-49

Le maire rappelle que le conseil municipal a prescrit l'élaboration du PLU, suite à la caducité du POS, par délibération n° 2015-48 du 08/10/2015 et complété par délibération n° 2016-44 du 23/09/2016.

Le PLU doit comporter un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui est une pièce indispensable au dossier final et qui doit justifier les futurs plans de zonage et règlement d'urbanisme par des enjeux de développement et des orientations d'aménagements.

Ce document, « colonne vertébrale » du futur PLU, exprime les enjeux de territoire, définit les stratégies et les choix d'aménagement. Il constitue la déclinaison du projet politique du territoire en matière d'aménagement et d'urbanisme. Il définit notamment 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. Il fixe aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'article L.153-12 du Code de l'urbanisme prévoit qu'un débat a lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD mentionné à l'article L.151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

En conséquence, le Maire propose au conseil municipal de débattre des orientations générales du PADD à l'aide notamment des explications et présentations de Mme Martine RAGEY, Géomètre-Expert – urbaniste, chargée d'accompagner la commune à élaborer son nouveau document d'urbanisme.

Le maire déclare le débat ouvert, le document projeté et distribué aux conseillers est commenté (document annexé à la présente délibération). Globalement le projet aboutit à une forme urbaine plus compacte pour la commune de VIGLAIN, résultat de la réduction de l'étalement urbain prôné par les lois Grenelle et Alur.

Le maire demande s'il y a d'autres interrogations, puis clos le débat du PADD en remerciant l'urbaniste pour sa présentation.

Le Conseil Municipal, ouï cet exposé, après en avoir délibéré à l'unanimité,

- **Prend acte** de la tenue du débat relatif aux orientations générales du PADD, dans le cadre de l'élaboration du PLU,
- **Emet un accord de principe** sur les orientations présentées dans le projet du PADD.

Pour extrait conforme
A Viglain, le 05 octobre 2017
Le Maire, René HODEAU

Reçu en Préfecture,
Le :
Publié ou Notifié
Le :



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers En exercice : 15 Présents : 12 Votants : 13
--

L'an deux mil dix-neuf, le dix-neuf septembre, à vingt heures, le Conseil Municipal de VIGLAIN, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Mr René HODEAU, Maire.

Date de convocation : 13/09/2019

Présents : Mmes et Mrs René HODEAU, Lucette BENOIST, Eric LEGRAND, René LECOCQ, Frédéric CHARLES, Lysiane CHEVALIER, Arnaud AGUADO, Anne-Sophie HODEAU, Véronique KERLEAUX, Michaël PLAYE, Magalie FACCIOI, Guillaume QUETTIER

Absents excusés : Mr Pierrick KERLEAUX , Mme Florence GARNIER

Pouvoir : Mr Pierrick KERLEAUX absent, a donné pouvoir à Mr René HODEAU

Absent : Mme Priscillia BIZET.

Secrétaire de séance : Mr Arnaud AGUADO

OBJET : BILAN DE CONCERTATION DANS LE CADRE DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VIGLAIN – Délib. N° 2019-43

Le code de l'urbanisme prévoit que l'élaboration d'un plan local d'urbanisme fait l'objet d'une concertation du public.

Le conseil municipal de VIGLAIN a prescrit le 8/10/2015 l'élaboration du plan local d'urbanisme.

À cette occasion, le conseil municipal a défini les modalités de la concertation selon les modalités suivantes. Ces dispositions ont été complétées par délibération du 23/09/2016.

◆ Mise à disposition en mairie

- d'une note développant les objectifs principaux de l'élaboration du PLU,
- d'un registre pour les observations du public,
- et au fur et à mesure de leur parution, les études préalables et les comptes rendus des réunions de travail

◆ 2 Réunions publiques

◆ Mise en ligne sur le site internet de la commune

Déroulement de la concertation

- Information sur la réunion publique sur le site de la commune et par voie d'affiches
- Affiches en mairie présentant le diagnostic et le projet de PADD
- Affiches en mairie présentant le règlement et les orientations
-



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.

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 réglementaires

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 parlez 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 6

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 7

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



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 définit 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 créés 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

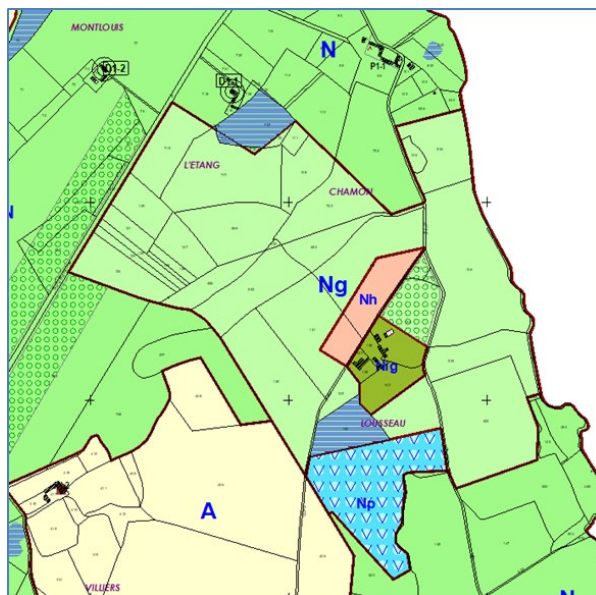
Les demandes individuelles

1) Le golf

La question du développement du golf a été abordée régulièrement en commission de travail.

Un projet récent a été présenté, comprenant :

- Un complexe hôtelier
- Le réaménagement, voire l'extension des installations existantes
- Un PRL de 60 emplacements environ

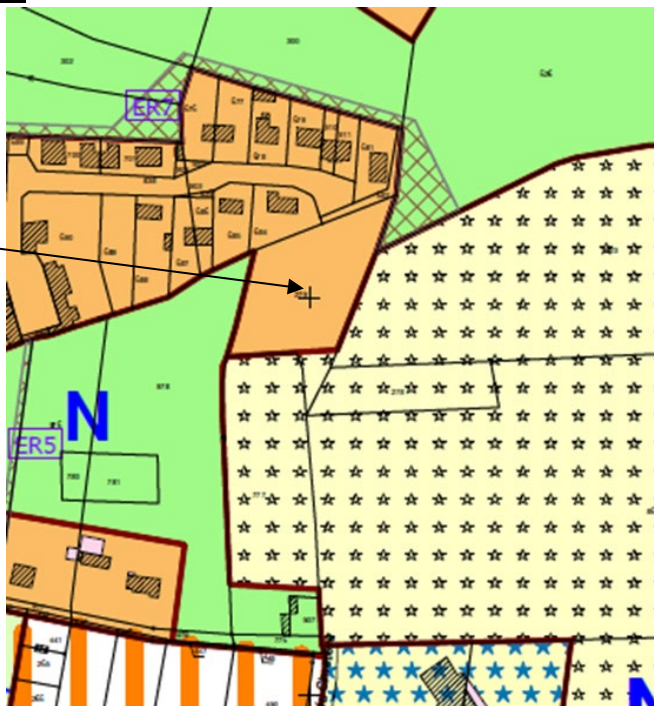


Le projet a été pris en compte dans le dossier du PLU, sous forme de STECAL.

2) Un établissement loisirs/rando/yoga

Le projet qui porte sur environ 5000 m² prévoit la construction de « chalets » et d'équipements communs.

Ce projet peut être réalisé en zone urbaine à proximité de la zone de sports/loisirs et proche des espaces naturels.



BILAN DE LA CONCERTATION

Le projet tel qu'il a été présenté pendant toute la période de concertation n'a pas rencontré d'opposition manifeste, le public s'est montré compréhensif des problématiques et contraintes prises en compte par la commune dans le cadre de la définition des enjeux d'aménagement de son territoire.

L'ensemble des remarques qui ont pu être faites au cours des réunions publiques ou par courrier des administrés ont été débattues au sein du groupe de travail pour évaluer leur faisabilité et amender le projet de plan local d'urbanisme en ce sens.

L'ensemble des modalités de la concertation définies par la délibération du 4 décembre 2014 ont été mises en œuvre.

Cette concertation a permis aux habitants et à toute personne intéressée de comprendre et mieux connaître le cadre juridique du plan local d'urbanisme ainsi que les projets de la commune en matière d'aménagement du territoire.

De même, la commune a pu ainsi appréhender, avec davantage de précisions, les préoccupations et les attentes des habitants et des acteurs locaux ayant participé.

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré,

CONFIRME que la concertation relative au projet de plan local d'urbanisme s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 8/10/2015 complétée le 23/09/2016.

DRESSE, sur la base du rapport élaboré ci-dessus, un bilan positif de la concertation, par

Pour : 13 voix

Contre : 0

Abstention : 0

**Pour extrait conforme,
A Viglain, le 20 septembre 2019
Le Maire, René HODEAU**

Reçu en Préfecture, Le : Publié ou Notifié Le :
--

DEPARTEMENT DU LOIRET
ARRONDISSEMENT D'ORLEANS
CANTON DE SULLY SUR LOIRE
COMMUNE DE VIGLAIN 45600
Tél. : 02.38.37.20.15
Fax : 02.38.37.22.68
Mail : viglain@wanadoo.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers En exercice : 15 Présents : 12 Votants : 13
--

L'an deux mil dix-neuf, le dix-neuf septembre, à vingt heures, le Conseil Municipal de VIGLAIN, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Mr René HODEAU, Maire.

Date de convocation : 13/09/2019

Présents : Mmes et Mrs René HODEAU, Lucette BENOIST, Eric LEGRAND, René LECOCQ, Frédéric CHARLES, Lysiane CHEVALIER, Arnaud AGUADO, Anne-Sophie HODEAU, Véronique KERLEAUX, Michaël PLAYE, Magalie FACCIOLI, Guillaume QUETTIER.

Absents excusés : Mr Pierrick KERLEAUX, Mme Florence GARNIER

Pouvoir : Mr Pierrick KERLEAUX absent, a donné pouvoir à Mr René HODEAU

Absent : Mme Priscillia BIZET.

Secrétaire de séance : Mr Arnaud AGUADO

OBJET : ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VIGLAIN – Délib. n° 2019-44

Monsieur le Maire rappelle la délibération du 08/08/2019 prise par le conseil municipal en vue d'arrêter le projet de plan local d'urbanisme. Il explique que le projet de PLU a été construit sur la base de perspectives de développement que le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT ne confirme pas. Or le PLU de VIGLAIN, doit être compatible avec le SCoT.

Dans ces conditions, afin d'éviter le rejet de son projet de PLU, la commune doit réajuster ses objectifs de croissance afin de les rendre compatible avec ceux du SCoT, à savoir 0.3% par an pour le Sullylois. Cette orientation s'impose.

Monsieur le Maire propose de fixer la croissance démographique entre 0.3 et 0.35%, ce qui conduit à réduire la population à accueillir et par voie de conséquence les espaces à consacrer au logement.

La zone AUd, dont l'ouverture à l'urbanisation était soumise à une modification du PLU, passe de 2,7 ha à 1,3 ha.

Le Conseil est appelé à annuler la délibération du 08/08/2019, et à arrêter le projet ainsi réajusté.

Monsieur le Maire rappelle au conseil les conditions dans lesquelles le projet de plan local d'urbanisme de la commune de VIGLAIN a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente ledit projet.

Monsieur le Maire expose les raisons ayant conduit la commune de VIGLAIN à prescrire, par délibération du 8 octobre 2015, complétée par la délibération du 23/09/2016, fixant le nombre

de réunions publiques, la prescription de l'élaboration plan local d'urbanisme ainsi que les objectifs poursuivis :

Monsieur le Maire rappelle :

Que l'élaboration du PLU est rendue nécessaire en raison de l'obligation de mettre en conformité le PLU avec les lois dites « GRENELLE II » et « ALUR ».

- Dans ce cadre les objectifs poursuivis porteront sur :
 - La préservation de la biodiversité, des éco-systèmes, des espaces verts et des continuités écologiques,
 - La gestion économe des espaces agricoles, naturels et forestières,
 - Le renforcement et fixation des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en privilégiant le renouvellement urbain et le développement maîtrisé et de densification du tissu urbain,
 - La valorisation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville,
 - La réduction des émissions de gaz à effet de serre,
 - L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments,
 - Le développement des communications numériques,
 - L'équipement commercial,
- Qu'il y a lieu de mettre en élaboration le Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux articles L.123-6 et suivants du code de l'urbanisme, en substitution du Plan d'occupation des Sols existant ;
- Qu'il y a lieu de fixer les modalités de concertation préalable, conformément à l'article L.123-6 du code de l'urbanisme ;

Il explique qu'en application de l'article L103-6 la commune doit arrêter le bilan de la concertation publique. En application de l'article L 153-3 du code de l'urbanisme, ce bilan peut être fait simultanément avec l'arrêt de projet.

Conformément aux modalités fixées par la délibération de prescription de, l'élaboration du PLU le Conseil Municipal de VIGLAIN a organisé la concertation publique en phases d'élaboration du PADD et du règlement.

Cette concertation s'est tenue sous forme de :

- ❖ Mise à disposition en mairie
 - d'une note développant les objectifs principaux de l'élaboration du PLU,
 - d'un registre pour les observations du public,
 - et au fur et à mesure de leur parution, les études préalables et les comptes rendus des réunions de travail
- ❖ 2 Réunions publiques
- ❖ Mise en ligne sur le site internet de la commune

En application de l'article L 153-14 dudit code, le document doit être arrêté par délibération du conseil municipal et communiqué pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 153-13 du code de l'urbanisme.

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 151-1 et suivants et R 151-1 et suivants, Vu la délibération du conseil municipal en date du 8 octobre 2015 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme, fixant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Vu la délibération n° 2019-40 du 08/08/2019, qui confirme les modalités du déroulement du bilan de concertation,

Vu le projet de plan local d'urbanisme constitué du rapport de présentation, du projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement écrit et graphique, des annexes,

Considérant:

- le porter à connaissance de l'Etat ;
- les débats en conseil municipal sur les orientations générales du PADD
- les échanges organisés avec les personnes publiques qui ont été associées,
- les remarques issues de la concertation lesquelles ont été examinées et débattues

Considérant qu'aucune observation de nature à remettre en cause les orientations générales du projet n'a été formulée pendant la concertation,

Considérant que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés ;

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré,

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré,

ARRETE le projet de plan local d'urbanisme conformément à l'article L 153-14 du code de l'urbanisme et tel qu'il est annexé à la présente délibération,

DECIDE de soumettre pour avis le projet de plan local d'urbanisme :

Au Préfet du département en tant que personne publique associée, en tant que responsable de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et en tant qu'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement,

Au président du conseil régional Centre Val de Loire ;

A président du Conseil départemental du Loiret

Au président de l'établissement public de coopération intercommunale en charge du schéma de cohérence territoriale du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne

Au président de la chambre de commerce et d'industrie,

Au président de la chambre des métiers,

Au président de la chambre d'agriculture

Au président du Centre Régional de la propriété forestière,

Aux communes limitrophes, établissements publics de coopération intercommunale et associations agréées pour la défense de l'environnement qui ont demandé à être consultés sur le projet,

AUTORISE Monsieur le Maire à soumettre à l'Enquête Publique, après obtention des avis sus mentionnés dans le délai de 3 mois imparti, le projet de PLU dans le respect des procédures relatives à cette démarche (arrêté, information du public, ...).

Le projet de plan local d'urbanisme tel qu'arrêté par la présente délibération, est tenu à la disposition du public pendant les horaires d'ouverture de la mairie.

Conformément à l'article R 153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois.

Pour : 13 voix
Contre : 0
Abstention : 0

**Pour extrait conforme,
A Viglain, le 20 septembre 2019
Le Maire, René HODEAU**

Reçu en Préfecture, Le : Publié ou Notifié Le :
--