

Commune de VIGLAIN

Plan Local d'Urbanisme

P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Table des matières

1)	Rappels règlementaires.....	3
2)	Orientation : accueil de nouveaux habitants	5
3)	Orientation du projet logement.....	6
4)	Orientation : réduction de la consommation foncière, limitation de l'étalement urbain	6
5)	Localisation et étendue des extensions urbaines.....	7
6)	Orientation : La construction dans les écarts.....	8
7)	Orientation cadre de vie-équipements	9
8)	Orientation Economie	9
9)	Orientation –paysage	10
10)	Orientation : préserver les espaces naturels	10
❖	Trame Verte et Bleue communale à protéger.....	10
❖	Les zones humides.....	10
❖	Les jardins	10

Cartes CENTRE et ENSEMBLE

1) 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.

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 supracommunales. 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.*

2) Orientation : accueil de nouveaux habitants

a) 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.

b) 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.

c) Le taux de croissance démographique

En 2016, la population n'évolue pratiquement pas, et la tendance semble inférieure au taux de 0,3% dévolu à la communauté de communes du Sullylois par le SCoT. On retiendra donc une croissance de 0.2% pour la période de 15 ans, horizon 2032. Malgré l'apport moindre de nouveaux habitants, on constate une progression relativement importante du nombre de nouveaux logements, en raison de la modification de la composition des ménages.

En 2016 le nombre de personnes par ménage est de 2,23.

Dans ces conditions, tant que la taille des ménages continue de baisser, le nombre de logements nécessaire au maintien de la population reste élevé, et restreint la capacité d'accueil de nouveaux habitants.

Les exigences en matière de logements sont de deux types :

- ce qui est en faveur du maintien de la population.
- ce qui permet d'accueillir de nouveaux habitants.

Hypothèse de croissance par an	Projection sur 15 ans	Nombre d'habitant par foyer	Besoins exprimés Nombre de logements	
	876habitants en 2016	2.23 passant à 2.15	15	
0,2%	+ 27 habitants 2017-2032	2.2	12	
				TOTAL 27

Le besoin en logements sur la période de 15ans est de 27.

PROJET DEMOGRAPHIQUE
de +27 habitants à l'horizon 2032

3) Orientation du projet logement

Malgré un développement linéaire, répandu pour les communes présentant la morphologie en étoile de VIGLAIN, la commune a réussi à recentrer l'urbanisation en occupant les espaces intermédiaires.

Le recensement du potentiel constructible donne les résultats suivants :

nature	Surface en m ²	Taux de mobilisation	Surface retenue	Nombre de logements
Dent creuse	7 300	100%	7 300	8
Logements vacants mobilisables	7 logements identifiés	58%		4
total				12

Le taux de mobilisation ne remet pas en cause l'opération mais prend en compte le délai de sa réalisation.

La surface à consacrer au développement

Compte tenu des ressources existantes mobilisables dans les 15 ans, soit 12 logements, il reste à prévoir l'espace nécessaire à la réalisation de

15 logements

A raison d'une densité moyenne de 11 logements à l'ha la surface s'établit à 1,3 ha environ.

Avec un coefficient de rétention foncière de 1,1, la surface utile se situe aux alentours de 1,45 ha.

La rétention foncière résulte de blocages à la réalisation, tels que les successions, les indivisions difficiles à concilier, le propriétaire en maison de retraite, la spéculation, une trame de petit parcellaire qui peut contraindre à l'abandon d'une opération d'ensemble, ou à une expropriation difficile

En particulier à VIGLAIN, les secteurs les plus favorables en centre bourg sont sous une trame parcellaire multipliant les propriétaires.

Il faut donc ici prévoir une surface plus importante pour être sur de réaliser l'objectif.

Objectifs du projet logement :

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

4) Orientation : réduction de la consommation foncière, limitation de l'étalement urbain

Sur la décennie 2005-2015 on compte 44 constructions nouvelles à usage d'habitation occupant une surface totale de 42000 m², ce qui représente une densité de 10,5 logements à l'ha. Il convient de corriger cette surface en y ajoutant les espaces collectifs du lotissement soit environ 10000 m².

En conséquence pour un total de 44 constructions, la consommation réelle est de 52000 m², et la densité ressort dans à 8,5 logements à l'ha. La surface des espaces collectifs est liée à la conception de l'assainissement pluvial avec l'utilisation de noues.

Pour les 15 ans à venir : avec le rythme antérieur on consommerait environ 1,76 ha soit 0,46 ha de plus.

On considère donc que la consommation d'espace diminue **de 25%**

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

5) Localisation et étendue des extensions urbaines

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.

1) 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

3) Compatibilité avec les perspectives d'évolution démographique

	Surface ha	Nombre de logements	Total
Secteurs urbanisation immédiate			
Les Terres du Bourg	1,90	22	
Dents creuses	0,73	8	
Logements vacants		4	
total	2,63	34	

Le nombre de logements est excédentaire, en raison de l'opération possible en cœur de bourg, justement dénommée les Terres du Bourg. Cette opération ne peut économiquement être réduite, elle offrira donc un potentiel pour le développement ultérieur.

6) Orientation : La construction dans les écarts

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

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, 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.

Ces constructions font l'objet d'un repérage sur le document réglementaire graphique. On en dénombre 21.

Exemple :



7) Orientation 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.

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 Sully, surtout dans la partie la plus étroite.

Des 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.

8) Orientation Economie

- ❖ La commune dispose **d'une zone d'activités** qu'il est prévu d'étendre de façon mesurée sur des terrains voisins.

Elle est située en bordure de la RD 320 route de Saint-Aignan et accueille 3 entreprises.



- ❖ **Le golf de Sully, situé sur le territoire communal**, constitue un autre atout économique pour la commune et les communes voisines.

Le parcours de 27 trous, est accompagné des installations habituelles. La réalisation d'un complexe hôtelier proche des bâtiments existants permettra une évolution nécessaire pour la pérennité de l'ensemble.



- ❖ Création d'un secteur proche des espaces collectifs de centre bourg afin de permettre l'installation d'une activité de tourisme vert/sport/loisirs avec hébergement
- ❖ Reconnaissance 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.

9) Orientation –paysage

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.

10) Orientation : préserver les espaces naturels

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.

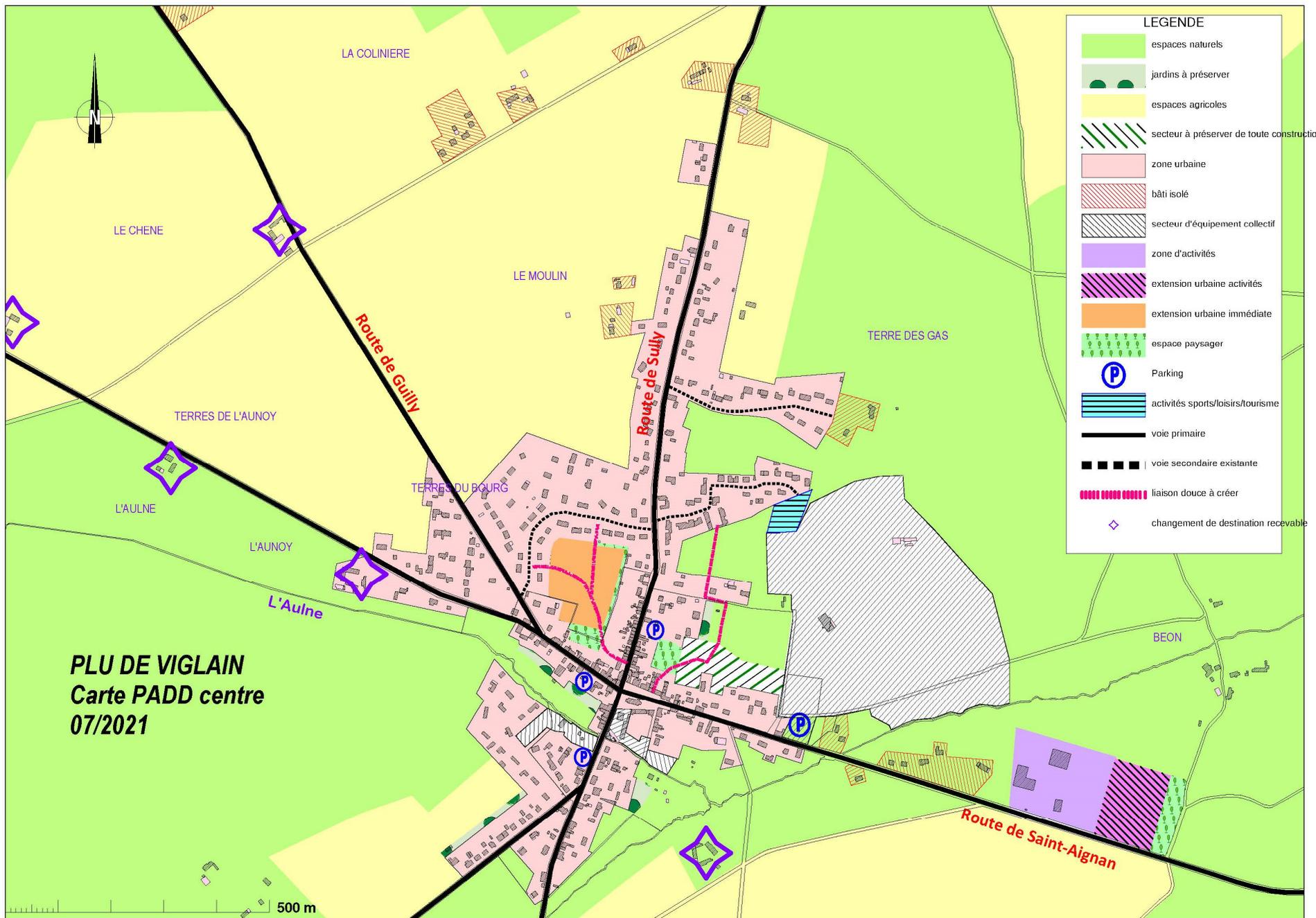
Les zones boisées, les plantations et les friches arbustives, les milieux ouverts, notamment autour des fermes, les friches herbacées, quelques prairies, des étangs et les cours d'eau, les fossés accompagnés de leurs corridors respectifs, constituent la trame verte et bleue communale.

❖ 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.



PLU DE VIGLAIN
Carte PADD centre
07/2021

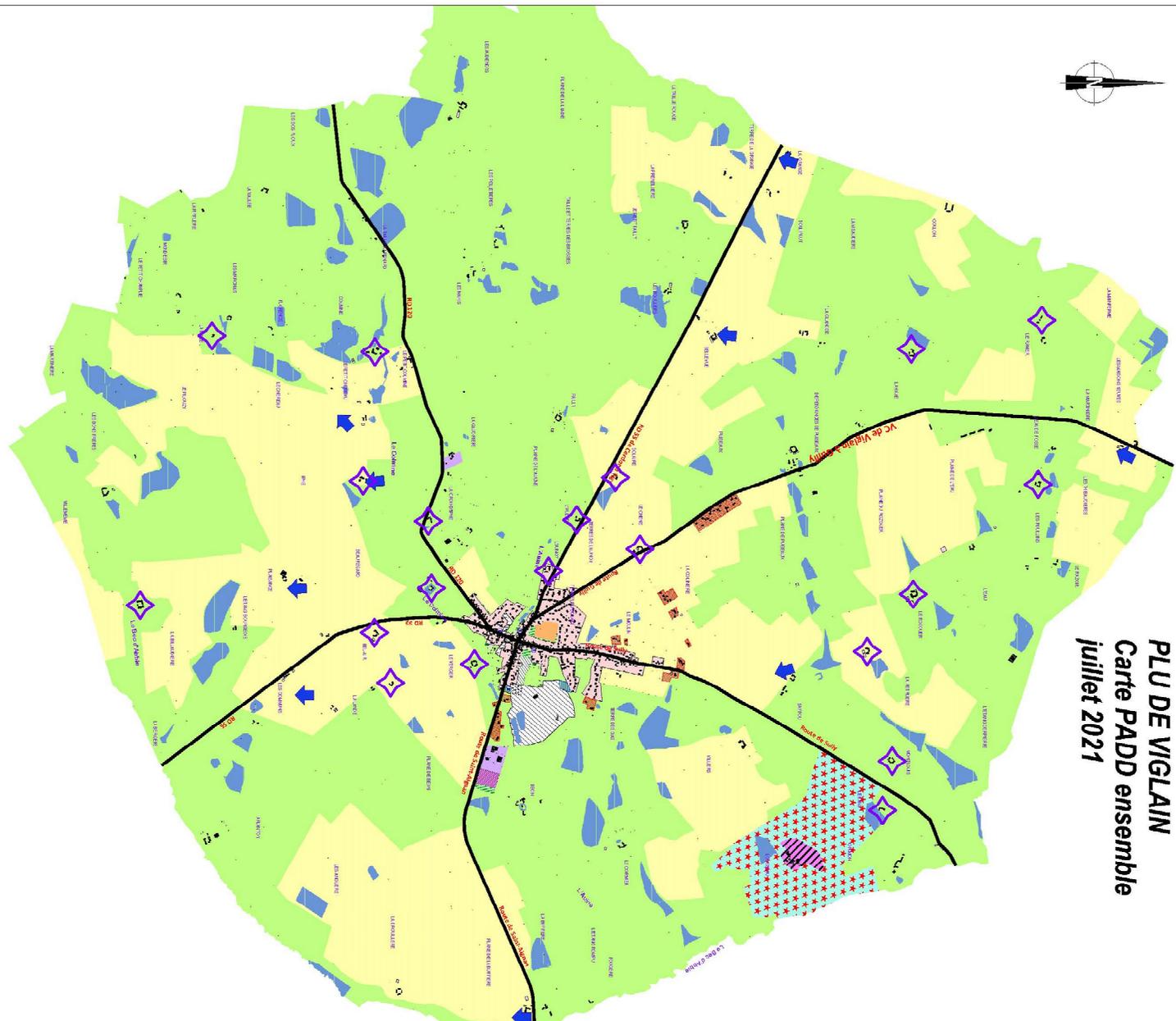
500 m



PLU DE VIGLAIN

Carte PADD ensemble

juillet 2021



LEGENDE

	espaces naturels		activités sports/saisonnisme
	Jardins à préserver		siège d'exploitation
	espaces agricoles		voie primaire
	golf		voies secondaires existantes
	Complexe hôtelier		liaison douce à créer
	secteur à préserver de toute construction		changement de destination recevable
	zone urbaine		Parking

2 km