

---

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](mailto:viglain@wanadoo.fr)

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

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

L'an deux mil vingt-et-un, le huit juillet, à dix-neuf 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** : 01/07/2021

**Présents** : Mmes et MMrs René HODEAU, Lucette BENOIST, Eric LEGRAND, Pierrick KERLEAUX, Lysiane CHEVALIER, Fabien FAISEAU, Claude BERTHON, Dominique BILLOTEY, Marine LEGRAND, Maxime DEKEUKELAERE, Gabriel CALLARD, Anne-Sophie HODEAU, Guillaume QUETTIER

**Absentes excusées** : Mmes Sabine SEBBAN et Helena BAFUNNO

**Pouvoir** : Néant

**Secrétaire de séance** : Mr DEKEUKELAERE Maxime

### **OBJET : Approbation du plan local d'urbanisme – Délib. n° 2021-30**

---

#### **Rappels**

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal 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 rappelle les raisons ayant conduit la commune de VIGLAIN à prescrire, par délibérations du 8/10/2015 et du 23/09/2016, l'élaboration du plan local d'urbanisme :

#### **Consultations PPA et enquête publique**

Monsieur le Maire expose ensuite que le projet de PLU a été arrêté par le conseil municipal le 19 septembre 2019, et adressé aux personnes publiques associées en vue de recueillir leurs avis. Le projet a été présenté à la CDPENAF (Commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers) et à l'autorité environnementale.

Monsieur le Maire rappelle que le dossier présenté au conseil municipal le 8/08/2019 a été ajusté pour tenir compte d'un avis de la DDT sur la question de la croissance démographique. Malgré les modifications apportées au projet qui a été à nouveau présenté au conseil municipal le 19/09/2019, le préfet a émis un avis défavorable au projet de révision du PLU. Deux raisons principales motivent cet avis : la croissance démographique et le classement du golf (hôtel et PRL compris) en équipement collectif. Depuis, après différents entretiens et courriers, la DDT et le PETR classent le golf en zone économique.

---

**En conséquence il a été décidé de soumettre le projet de PLU à l'enquête publique, en ajoutant au Dossier, la position de la commune sur les différents avis et en présentant les modifications envisagées. (Document annexé à la présente délibération).**

Le projet a ensuite été soumis à l'enquête publique du 23/04/2021 au 25/05/2021. Le commissaire-enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 26/06/2021.

A l'issue de l'enquête le commissaire-enquêteur a transmis en mairie le PV de synthèse, auquel il a été répondu avec la précision nécessaire. Le commissaire enquêteur a pris acte des propositions de la commune et dans certains cas, a complété par un avis favorable.

L'avis du commissaire-enquêteur est favorable au projet d'élaboration du PLU, sans réserve. Cet avis est assorti d'une recommandation, que la commune peut décider ou non de suivre.

**Les modifications qu'il est proposé d'apporter au projet de PLU arrêtées sont les suivantes :**

1) Le golf

L'évolution du golf, avec suppression du PRL, création d'un complexe hôtelier et possibilités d'agrandissement des installations actuelles, le tout dans une zone UT. Le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement ont été décrits dans le "mémoire de réponses aux avis des PPA » annexé.

Le projet fait l'objet d'une justification dans le rapport de présentation.

La DDT a fait part d'un avis complémentaire demandant que soit clarifiée la question de l'habitat. Sur ce point particulier la commune a répondu, ainsi :

Suppression de l'indication **Les habitations sous réserve d'être liées à l'activité exercée**, et ajout de la mention **Les logements de fonction du personnel du complexe hôtelier dont la présence est nécessaire pour le fonctionnement et la gestion.**

*Le commissaire-enquêteur a pris acte de l'engagement de la commune à modifier les documents définitifs du dossier de PLU.*

2) Le développement.

Le PLU doit être compatible avec le SCoT, en particulier sur les perspectives de croissance et les surfaces consacrées au développement, avec pour objectif également de ne pas dépasser 50% de ces surfaces en extension urbaine.

Il est proposé de fixer le taux de croissance à 0,2%, sachant que le taux du SCoT, concernant la communauté de communes Val de Sully est de 0,3%.

Ce changement a pour effet de supprimer la zone d'urbanisation différée 1AUd, ainsi que les extensions prévues Route de Sully au nord du bourg. Compte tenu de la situation de la zone AUd, le zonage prévoit un secteur strictement interdit à la construction, de façon à ne pas obérer un développement futur de la zone.

La question des ressources a été précisée, en particulier pour les logements vacants.

Ces dispositions sont décrites dans le mémoire annexé.

Sur ce sujet la DDT s'est prononcé favorablement aux ajustements proposés, auprès du commissaire-enquêteur.

*Le commissaire-enquêteur a pris acte de l'engagement de la commune à modifier les documents définitifs du dossier de PLU.*

3) La zone d'activités.

Au plan initial, la zone AUE englobait la partie à conserver boisée. Il a été proposé de ne plus englober le boisement dans la zone AUE, ce qui satisfait certains avis PPA.

Le commissaire-enquêteur a pris acte de l'engagement de la commune à modifier les documents définitifs du dossier de PLU.

#### 4) Divers

- Ajustement du règlement de la zone A sur celui de la zone N pour les annexes aux habitations existantes.
- Limitation de la construction en secteur Na dans une bande de 60 m de profondeur.
- Ajout de dispositions en zone A sur les habitations nécessaires à l'exploitation agricole, et sur certaines installations.

#### 5) Modifications liées aux observations en cours d'enquête publique

a) *Suppression du secteur UBj et rattachement à la zone UB.*



b) *Classement en zone UB des fonds de parcelle 587 à 832*



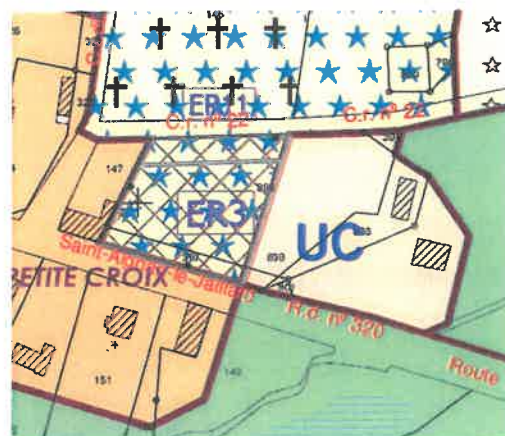
c) Classement de la parcelle AB 219 en zone UB



d) Modification de l'emplacement réservé n°3

Avec création d'un emplacement réservé au stationnement sur une bande de 8 m en bordure de la voie. ER 11

L'emplacement réservé n°3 est réservé pour des canalisations et dispositifs concernant les réseaux.



Ces modifications ont été validées par le commissaire-enquêteur

e) Les différentes modifications apportées au PLU se traduisent par :

- Diminution des surfaces urbaines et à urbaniser : -2,7 ha
- Diminution des surfaces aménageables du golf : -12 ha
- Création de la zone UT du golf : 4,2 ha
- Augmentation de la zone agricole : 1 ha
- Augmentation de la zone naturelle : 3 ha

**Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,**

Vu les avis des personnes publiques associées, l'avis de la CDPENAF, l'avis de l'autorité environnementale,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur

Vu les modifications apportées au projet de plan local d'urbanisme,

Considérant que ce projet est prêt à être approuvé,

Après avoir délibéré,

Sur proposition de Monsieur le Maire,

---

**Le Conseil Municipal,**

- **Décide de modifier le plan local d'urbanisme qui a été soumis à enquête publique, pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, de l'avis du commissaire-enquêteur et des remarques faites au cours de l'enquête publique**
- **Approuve le plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté.**
- **Précise que le dossier de PLU, approuvé sera consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.**

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, et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Le plan local d'urbanisme sera juridiquement opposable dès l'accomplissement des formalités de publicité prévues par le code de l'urbanisme, articles R153-20 à R153-22, et sa transmission à Madame la Préfète de la région Centre-Val de Loire, Préfète du Loiret.

**VOTE :**

Pour : 13 voix

Contre : 0

Abstention : 0

**Pour extrait conforme,  
A Viglain, le 09 juillet 2021  
Le Maire,**

  
**René HODEAU**



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

