



Commune de VIGLAIN

## Plan Local d'Urbanisme

Mémoire de réponses aux avis des personnes publiques associées

26/02/2021



Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipala en date du 19/09/2019

**Martine RAGEY**  
Conseil - Urbanisme

## Table des matières

EXPOSE .....	3
1. Les avis concernant le golf.....	4
2. Les pièces modifiées concernant le golf.....	8
3. Les avis concernant le développement.....	31
4. Les documents modifiés pour le développement.....	36
5. Les avis concernant la zone d'activités.....	45
6. Avis concernant le stecal Na.....	47
7. Avis concernant l'emprise au sol des annexes à l'habitation en zone A.....	48
8. Avis concernant le changement de destination en zone A.....	49
9. Avis concernant la biodiversité .....	50

## EXPOSE

Les Personnes Publiques Associées ont formulé des avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par le Conseil Municipal de VIGLAIN le 19/09/2019.

L'objectif du présent mémoire est d'expliquer, avant l'enquête publique, comment la commune souhaite répondre à ces avis, en apportant des arguments permettant d'éclairer la population sur les choix retenus.

PPA	Avis émis le	Objet	Questions abordées
<b>Préfet</b>	27/12/2019	<b>Le développement</b>	Les prévisions démographiques La compatibilité avec le SCoT approuvé
		<b>Le golf</b>	Les STECAL et leurs surfaces La localisation du PRL et son étendue
		STECAL Na	Des dispositions à prendre pour l'implantation des constructions
		Constructions en zone A	L'emprise des annexes
<b>MRAE</b>	20/12/2019	<b>Le développement</b>	Les hypothèses, La mobilisation des logements vacants La consommation d'espace
		<b>Le golf</b>	Le PRL et sa surface
		Zone d'activités	Extension de la zone d'activités à justifier
<b>Chambre d'Agriculture</b>	2/12/2019	Cartographie des bâtiments	
		Bâtiments pouvant changer de destination	
		<b>Le développement</b>	Taux de croissance, compatibilité SCoT Surface des zones d'extension
		<b>Le golf</b>	Opportunité du projet Devenir du PRL
		Zone d'activités	Manque d'information sur la surface
		Règlement de la zone A	A compléter
<b>CDPENAF</b>	5/12/2019	<b>STECALS du golf</b>	Avis défavorable en l'état concernant le complexe hôtelier et le PRL

## 1. Les avis concernant le golf

PPA	Extrait de l'avis	Position de la commune
<p><b>PREFET</b></p>	<p>Le projet de PLU propose de protéger les espaces agricoles et naturels non destinés à être urbanisés ou aménagés. Cependant, le contenu réglementaire du dossier de PLU ne répond pas à cet objectif de protection.</p> <p>En effet, deux STECAL liés au golf, l'un en zone Nh (complexe hôtelier sur 2,6 ha) et le second en zone Np (destiné à la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs sur 6,5 ha) vont à l'encontre de cet objectif de protection.</p> <p>De plus, compte tenu de leur superficie ils ne peuvent pas être considérés comme des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » comme indiqué à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme</p> <p>De plus, la surface utilisée pour ces projets d'aménagement de loisirs sera donc à décompter des 4 ha prévus par le SCoT pour les équipements de la CC du Val de Sully.</p> <p>Les deux STECAL ne permettent pas de répondre à l'objectif du PADD qui est de protéger les zones naturelles.</p> <p>Le secteur Np regroupant les habitations légères de loisirs et le secteur Nb permettant les constructions du complexe hôtelier, devraient être modifiés afin de réduire l'artificialisation prévue sur le golf.</p> <p>Pour les extensions sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, le SCoT prévoit seulement 4ha pour les "équipements" de la CC Val de Sully. Les projets de STECAL en consommeraient 9,1 ha.</p> <p>Toutefois, il convient de préciser que certaines des propositions doivent être mieux encadrées notamment dans leur destination qui doit être spécifiquement affectée à un usage touristique et de loisir par sa vocation <b>d'hébergement temporaire (Nh et Np), et ne pourra donc pas avoir une vocation de logement.</b></p>	<p><b>Sur les STECAL :</b></p> <p>L'importance des projets, en surface et capacité d'accueil, rend, en effet, inapproprié le classement en STECAL de zone N.</p> <p><b>Sur la qualification en équipements :</b></p> <p>La commune estime que la création d'un complexe hôtelier et l'aménagement d'un golf, ne sont pas à ranger dans la catégorie des équipements.</p> <p>Pour le SCoT les équipements structurants sont ceux qui accompagnent le développement résidentiel.</p> <p>Il ne me semble pas, au vu de ces éléments, que le complexe hôtelier et le parc résidentiel de loisirs, appartiennent à l'une ou l'autre des gammes d'équipements citée dans le rapport de présentation du SCoT.</p> <p>Le président du PETR, saisi sur cette question, confirme la position défendue par la commune (courrier annexé).</p> <p><b>Sur les demandes d'amélioration du projet :</b></p> <p>La commune propose un projet remanié pour répondre aux différentes remarques, sur les surfaces, sur le risque d'hébergement sédentaire, sur la localisation des installations prévues.</p> <p>Le projet de parc résidentiel de loisirs est abandonné au profit de « suites individuelles » dépendant du complexe hôtelier.</p> <p>On apporte une réponse nette aux questions concernant l'hébergement, le regroupement et la surface.</p>

PPA	Extrait de l'avis	Position de la commune
<p><b>PREFET</b></p>	<p>Concernant l'emplacement des aménagements proposés, la prise en compte de la préservation des espaces naturels doit conduire à regrouper les constructions sur un même espace, ce qui implique, pour le cas présent, <b>d'implanter les nouvelles constructions à proximité immédiate des bâtiments existants liés au fonctionnement du golf</b> .</p> <p>Ainsi, la localisation du <b>complexe hôtelier sera à prévoir en périphérie immédiate des constructions existantes (club house et, restaurant, habitation du gérant du golf). Il en sera de même pour les constructions nécessaires au fonctionnement du golf Nig.</b></p> <p>Concernant le STECAL (Np) pour le parc résidentiel de loisirs, le règlement (ainsi que le plan) sera à modifier en regroupant l'implantation des habitations légères de loisirs (HLL - sur une surface de l'ordre de 2 hectares au maximum), en limitant leur nombre et leur emprise au sol. En effet, ces évolutions sont à intégrer afin de respecter la protection des espaces naturels.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Le complexe hôtelier</u></li> </ul> <p>Il conserve sa position initiale à proximité des installations existantes. Il inclut :</p> <p>Un hôtel avec des suites individuelles  Un centre de remise en forme,  Des salles de réunion,  Un restaurant,  Et d'une manière générale les locaux administratifs, réserves, locaux pour l'entretien...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Les installations existantes</u></li> </ul> <p>Bien que non remis en cause, le secteur initial est réduit de façon à mieux correspondre aux besoins réels, savoir, extension de parking et de construction.</p> <p>Les surfaces sont réduites et l'ensemble est regroupé dans une zone Ut comportant des limitations d'emprise au sol et des orientations d'aménagement.</p>
<p><b>MRAE</b></p>	<p><u>Le golf de Sully</u>, implanté sur la commune, a été créé dans les années 1950. Il occupe 72 ha au nord-est. Bien que les installations aient été rénovées et agrandies au fil des années, la conduite d'un projet de développement complémentaire est présentée dans le dossier comme nécessaire pour pérenniser la viabilité économique de cet établissement.</p> <p>Ainsi, le projet de PLU permet un développement touristique et de loisirs au niveau du golf. Ce développement se décline sous la forme de plusieurs secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL)3. Ils sont destinés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'accueil d'un complexe hôtelier lié au golf ;</li> <li>- à de l'hébergement touristique(parc résidentiel de loisirs).</li> </ul> <p>L'importance de la surface destinée à ce parc de loisirs (6,53 ha) nécessite, afin de ne pas entraver la préservation de la zone naturelle, de regrouper les habitations légères de loisirs sur une partie de cet espace.</p>	<p><b>Sur la surface du parc résidentiel de loisirs :</b></p> <p>L'importance de ce projet, en surface et capacité d'accueil, présente en effet un risque pour la préservation de la zone naturelle.</p> <p>Le regroupement fait partie des objectifs du projet remanié.</p>

PPA	Extrait de l'avis	Position de la commune
<b>CHAMBRE D' AGRICULTURE</b>	<p>Concernant les Stecal liés au projet Golf, nous nous interrogeons sur le secteur NP où seraient autorisés 80 lots pour la réalisation d'un parc résidentiel de loisir pour une emprise foncière de 9510 m<sup>2</sup> d'artificialisation s'ajoutant au projet de complexe hôtelier du secteur Nh.</p> <p>Nous voyons là le risque de voir à terme se développer un habitat permanent et l'installation de population loin des services. Ce qui ne va pas dans le sens du développement durable.</p> <p>Sans plus de précision, nous nous interrogeons également plus globalement sur la validité économique du projet.</p>	<p><b>Sur le risque d'un habitat permanent dans le PRL</b></p> <p>Cette préoccupation s'ajoute aux remarques sur la localisation et l'importance du projet, tant en surface qu'en capacité d'accueil. Le projet remanié qui prévoit le « remplacement » du PRL par des suites individuelles dans le cadre du complexe hôtelier, répond à cette double préoccupation exprimée par la Chambre d'Agriculture.</p> <p><b>Sur la validité économique du projet :</b></p> <p>La commune et la société du golf estiment que sans possibilité d'évolution vers un golf resort, la pérennité du site est remise en question.</p> <p>L'opportunité du projet est complétée dans le rapport de présentation.</p>
<b>CDPENAF</b>	<p>Les Stecal Nig, Nh et Np ont été définis pour permettre l'évolution du golf et sa pérennité.</p> <p>a) <b>Le STECAL Nig</b> est réservé aux constructions et installations liées à la pratique du golf y compris les locaux d'habitation pour le personnel lié à l'exploitation du golf. La surface mesure 29.300 m<sup>2</sup> dont une extension de 400 m<sup>2</sup>. La hauteur maximum des constructions sera de 10 mètres.</p> <p><b>La commission émet un avis favorable sur le STECAL Nig</b></p>	<p><b>Sur la surface du parc résidentiel de loisirs :</b></p> <p>L'importance de ce projet, en surface et capacité d'accueil, présente en effet un risque pour la préservation de la zone naturelle.</p> <p>Le regroupement fait partie des objectifs du projet remanié.</p>

PPA	Extrait de l'avis	Position de la commune
CDPENAF	<p>b) Le <b>STECAL Nh</b> est destiné à recevoir un complexe hôtelier, lié au golf. Le STECAL Nh mesure 25.900 m2.</p> <p>La hauteur maximum des constructions sera de 12 mètres.</p> <p>La notion de complexe hôtelier, qui devra être annexée au lexique du règlement du PLU, comprend les activités suivantes : hôtel, appartement para-hôtelier, résidence de tourisme, locaux techniques, restaurant, cuisine, brasserie, boutiques, spa, piscine, sauna, centre de remise en forme, salle de sport, salle de réunions, salles de séminaires, locaux à usage de bureaux, logement du personnel.</p> <p>L'emprise totale au sol pour les constructions ne devra pas dépasser 3500 m2•</p> <p><b>La commission émet un avis défavorable sur le STECAL Nh en l'état du dossier.</b></p> <p>c) Le <b>STECAL Np</b> est destiné à la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs, lié au golf. Le STECAL Np mesure 65.300 m2•</p> <p>La hauteur maximum des constructions sera de 6,5 mètres et un seul niveau.</p> <p>L'emprise totale au sol pour les constructions ne devra pas dépasser 9700 m2•</p> <p>Les parties collectives de 31.400 m2 seront affectées aux espaces verts, aux voiries de circulation et aux stationnements. Elles seront replantées massivement afin de recréer des bosquets et zones boisées structurant l'espace.</p> <p>Les stationnements seront réalisés en aérien à raison de 1,5 places par cottages en parkings communs. Le nombre de places créées sera de 120 places.</p> <p>Le stationnement occupera environ 3000 m2, espaces de desserte et plantations, compris.</p> <p><b>La commission émet un avis défavorable sur le STECAL Np en l'état du dossier.</b></p>	<p><b>Sur l'avis défavorable concernant les secteurs Nh et Np</b></p> <p>La commune prend acte de ces avis.</p>

## 2. Les pièces modifiées concernant le golf

### 2.1. Le rapport de présentation

Les indications concernant le projet golf figurant aux pages 124/125/126 du rapport sont supprimées et remplacées par les éléments suivants :

#### LE PROJET GOLF

##### Pourquoi un « golf resort » sur le site actuel du golf de Sully



Premier sport individuel au monde avec 90 millions de joueurs, le golf est en France, avec 418 741 licenciés en 2019, la 4<sup>e</sup> discipline individuelle. Le nombre de pratiquants réguliers est évalué quant à lui à 800 000. La progression du golf, sur les 40 dernières années, est l'une des plus impressionnantes du sport français.

La Fédération Française de Golf a multiplié par 20 ses effectifs entre 1970 et 2019.

La Fédération Française de Golf a défini une nomenclature d'homologation des différents équipements golfeurs (avec terrain) des plus grands aux plus petits qui repose sur la

longueur totale du parcours (base 18 trous) et sur le nombre de trous (minimum 6). Ainsi la France compte 733 équipements de golf parmi lesquels 607 golfs traditionnels (de 9 trous et plus) mais également 126 petites structures (practices, compacts et pitch & putt).

#### 1. *Le golf est un sport, mais aussi une réalité économique*

En France le golf représente un chiffre d'affaires de 1,5 milliard d'euros dont environ la moitié concerne les 733 golfs qui font travailler directement près de 9 000 personnes.

Une étude d'EY (Ernst & Young et associés) montre : l'ancrage local et les retombées économiques pour les territoires : «72% de la consommation des parcours et équipements se fait dans la région d'implantation de la structure. C'est deux fois plus que les achats de la grande distribution en produits frais dans les régions d'implantation de leurs magasins. »

Le golf est le premier sport dans l'industrie touristique mondiale. On estime à environ 7 millions le nombre de golfeurs européens, américains et asiatiques qui prennent des vacances liées à cette pratique.

En France, 1,3 millions de « green fees » (forfait à payer pour jouer sans être licencié au club du parcours) sont vendus à des touristes (français ou étrangers) au cours d'une année. Le chiffre d'affaires du tourisme golf (dépenses engagées par les touristes golfeurs hors green fees) est évalué à 446 millions d'euros pour 2019.

**Poids économique du golf en France - Chiffre d'affaire total : 1,5 milliard d'euros en 2017**

Parcours de golf : 759 M€ (50%)
Tourisme golfique : 446 M€ (30%)
Matériel et équipements : 215 M€ (14%)
Institutions et tournois : 77 M€ (5%)
Médias : 19 M€ (1%)

**Emplois de la filière golf en 2017 : 15 531**

Parcours de golf : 8 960 (85% en CDI)
Tourisme golfique : 4 974
Matériel et équipements : 954
Institutions et tournois : 523
Médias : 120

**Tourisme golfique**

Nombre de touristes liés au golf : 335 000 personnes
dont 17% d'étrangers
Dépenses par séjour comparées à la moyenne des touristes : +61%
Nombre de golfs concernés : 284

Retombées fiscales : 572 M€

Retombées indirectes dans les territoires : 401 M€

Source : Etude EY « Un coup à jouer, les enjeux économiques du golf en France », septembre 2018

Par leur histoire, leur statut ou leur localisation, tous les golfs n'ont pas vocation à accueillir des touristes, c'est-à-dire des joueurs passant au moins une nuitée hors de chez eux, que le golf constitue ou non leur motif principal de déplacement. Dans certains cas, les touristes peuvent représenter plus de 40 à 50% du chiffre d'affaires annuel. Un certain nombre de golfs s'ouvrent de fait de plus en plus à cette clientèle qui permet de consolider leur modèle économique en diversifiant les clientèles.

Cette orientation nécessite néanmoins une bonne compréhension de ce qu'est le marché du tourisme golfique et de ses fondamentaux.

On estime à 30 % pour les Européens le nombre de golfeurs qui se déplacent à l'étranger pour pratiquer leur passion, soit près de 2,5 millions de clients potentiels. Si le tourisme golfique reste considéré comme un marché de niche, il est néanmoins particulièrement intéressant car le niveau de dépense quotidienne des touristes golfeurs est très supérieur à la moyenne (170 à 230 euros hors golf en Europe) et parce qu'une partie significative de l'activité se déroule au printemps et à l'automne.

Globalement, on observe deux manières de pratiquer le tourisme golfique (en dehors des stages ou du suivi de compétitions en tant que spectateur) : une pratique plutôt à titre exceptionnel pendant les vacances d'été (1 à 2 parcours par semaine) et une pratique beaucoup plus intensive (1 parcours par jour, sur 2-3 jours ou une semaine voire plus) en hors saison, dans le cadre de séjours dédiés au golf, avec des partenaires - conjoint ou groupes d'amis - également joueurs.

En France, entre 550 000 et 600 000 green fees seraient vendus à des touristes étrangers par an.

La France dispose de deux grands leviers pour conquérir ces clientèles :

- \* construire de véritables destinations golf ;
- \* les valoriser par une promotion plus intense en s'appuyant sur nos atouts, la proximité et l'accessibilité, la gastronomie, l'art de vivre, et la richesse patrimoniale.

L'âge moyen des touristes golfeurs se situe entre 45 et 60 ans. On observe 75 % d'hommes (qui voyagent fréquemment en groupes de 8 à 12, notamment en provenance des pays anglo-saxons) et 25 % de femmes (qui jouent plus dans le cadre de séjours en couplet).

### **Les attentes fondamentales des touristes golfeurs**

- ❖ jouer dans un rayon de 45 minutes des parcours de qualité, si possible prestigieux, qui « donnent envie » parce qu'ils sont « beaux », reconnus, difficiles pour certains ou que de grandes compétitions s'y sont déroulées ;
- ❖ disposer d'hébergements sur place ou à proximité, confortables et spacieux, au calme, positionnés 4 ou 5 étoiles ;
- ❖ proposer des activités en dehors du golf et notamment le soir : bars et restauration de qualité, sites naturels ou patrimoniaux, bien-être pour les accompagnants, shopping ;
- ❖ offrir des services personnalisés qui optimisent le séjour : navettes vers les parcours et les portes d'entrée du territoire (aéroport, gare), réservations des départs sur les parcours, prise en charge du matériel, voiturettes, buffets à volonté... ;
- ❖ Si cette clientèle est attractive, elle est d'autant plus exigeante qu'elle est extrêmement courtisée et recherchée par plus de 30 000 parcours dans le monde. L'offre doit donc répondre à des fondamentaux et s'adapter en permanence pour se différencier et rester compétitive.

### **Une « station de golf »**

~ **Le « golf resort »** est un produit complexe, c'est une structure à plusieurs facettes qui doit allier :

- \* des fonctionnalités et services variés : golf, hébergements touristiques, salles de réunion, spa, activités sportives indoor et outdoor, animations nocturnes ;
- \* des clientèles multiples et évolutives au fil du temps et des saisons : golfeurs touristes, golfeurs locaux ou membres, qui n'ont pas les mêmes attentes, individuels affaires, groupes affaires, loisirs, mariages, événements ;

Le golf est au cœur du projet car il thématise et positionne le complexe en termes d'image et d'attractivité, mais il n'est qu'un élément du modèle économique et ne peut en aucun cas suffire à le faire vivre.

**Les services et équipements basiques d'un golf :**

- ~ parcours 18 trous loisirs ;
- ~ practice avec postes couverts, zone d'entraînement ;
- ~ pro-shop ;
- ~ restaurant ;
- ~ vestiaires avec douches.

**Des services qui font la différence**

- ~ un ou des parcours complémentaires (parcours championnat, parcours de prestige, parcours école)
- ~ une piscine ;
- ~ une salle de sport et/ou de remise en forme
- ~ la présence d'hébergements sur site avec possibilité de packages golf + hébergement ;
- ~ la réalisation de partenariats avec les sites touristiques à proximité, les acteurs institutionnels locaux (office de tourisme, CDT ou CRT) ou nationaux (Atout France, IAGTO France).

En France, on estime le nombre de golfs recevant de manière significative des touristes autour de 250. Un peu plus d'une centaine dispose d'un hébergement touristique sur site : hôtel, résidence de tourisme ou même camping.

La plupart des hôtels sur site sont positionnés en 3 ou 4 étoiles, avec un dimensionnement moyen autour de 80 chambres, pour pouvoir travailler avec des tour-opérateurs ou accueillir des séminaires d'entreprises. **Un resort** de golf est un vecteur de retombées non négligeables aussi bien en termes de positionnement que d'impact économique direct et indirect sur le territoire.

**Les profils des touristes golfeurs**

Il existe deux catégories de golfeurs touristiques. On trouve d'abord le segment composé des individus qui pratiquent cette activité dans le cadre d'un voyage. Pour eux, le golf ne représente pas forcément le but premier du déplacement. Environ 25 % d'entre eux effectue chaque année, un voyage à but culturel de plus de 24 heures, durant lequel ils jouent au golf.

Viennent ensuite les adeptes de golf qui choisissent de consacrer leur voyage à leur activité de prédilection. Ces derniers sélectionnent ainsi la destination qui correspond le mieux à leur conception du voyage de golf idéal basé sur des critères tels que la variété de l'offre, la qualité et la renommée des parcours, le défi relié au niveau de difficulté, la beauté des clubs de golfs, les infrastructures d'accueil sur place, etc.

L'existence de deux autres parcours de qualité au Nord et à l'Ouest du département peut permettre de tracer un itinéraire logique de voyage qui saura capter l'intérêt du golfeur à la recherche d'une expérience sportive.

Ce n'est pas la multiplication du nombre de parcours disponibles qui crée l'engouement touristique pour le golf, mais la présence d'un réseau de parcours haut de gamme recherchés par les mordus en quête d'expérience de golf supérieure qui intéressera ce touriste sélectif.

## 2. Les golfs du Loiret

### Gaïa Concept Golf Orléans Limère Ardon / 45160 – ARDON

Parcours 18 trous, par 72, 6 221 mètres et parcours école 6 trous

Club-house

Proshop

Terrasse panoramique

Location de matériel, chariot

Voiturettes

Vestiaire

practice 30 postes (herbe et tapis), chipping green, bunkers d'entraînement, putting green.

Stages et leçons à la carte, individuels ou collectifs

Ecole de golf Bar, restaurant

Séminaires, groupes, entreprises

Hébergement sur site (hôtel \*\*\*)



### Golf du château d'Augerville / 45330 - AUGERVILLE-LA-RIVIERE

Hôtel 5 étoiles, le château d'Augerville propose 40 chambres.

Parcours de golf de 18 trous,

Spa du château, réparti sur deux étages.

Espace sensoriel, hammam, sauna et cabines de soins : relaxation et bien-être.

Chiffre d'affaires 2012 : 2 705 000 €



**Golf d'Orléans Donnery / 45450 – DONNERY**

Golf 18 trous - par 71 de 5598 mètres  
ouvert depuis 1952,  
doyen des parcours du Loiret

**Domaine et Golf de Vaugouard / 45210 - FONTENAY-SUR-LOING**

Parcours 18 trous, par 72,  
5 917 mètres

Proshop  
Terrasse panoramique  
Location chariot, demie-série  
Voiturettes  
2 greens de practice (entraînement)  
Chip-in

Stages et leçons à la carte, individuels ou collectifs  
Ecole de golf

Bar, restaurant  
Piscine, tennis, sauna  
Salle de Fitness, baby-sitting (sur-demande)  
Salle de séminaires

Hôtel\*\*\*\* sur site (42 Chambres et 9 Appartements)

Chiffre d'affaires 2015 : 1 576 900 €



**Golf des Aisses / 45240 - LA FERTE-SAINT-AUBIN**

Parcours 18 trous Les Aisses, par 72, 6 648 mètres

Club-house

Proshop

Terrasse

Location matériel et chariots

Voiturettes

Vestiaires et casiers (réservés aux membres)

Practice 36 postes dont 2 couverts

Putting green, chipping green, bunker d'entraînement

Stages et leçons à la carte, individuels ou collectifs. Stages jeunes

Ecole de Golf Sportive

Bar, restaurant

séminaires, groupes, entreprises, évènementiel

Hébergement à proximité du golf



Chiffre d'affaires 2013 : 708 400 €

**Golf de Marcilly / 45240 - MARCILLY-EN-VILLETTE**

Parcours 18 trous, par72,

6 273 mètres

Club-house

Bar/ restaurant « la Bergerie »

Un Pro Shop

Un restaurant

Salle de séminaires : 120 places

Un parking de 300 places

20 résidences 4 à 6 personnes en location

Practice, putting green

Enseignement à la carte : individuel ou collectif

Ecole de Golf

Chiffre d'affaires 2018 : 865400 €



### 3. *Le golf de Sully*



#### ~ Quelques dates repères

1950 : Création des premiers trous de parcours par M. Jeudi, ancien propriétaire.

1965 : Création de l'Association Sportive du Golf Club de Sully sur Loire – Adhésion à la FFG sous le n° 88.

1971 : Achat des premiers terrains par la Société Civile Immobilière du Golf de Sully sur Loire formée par les membres de l'Association Sportive.

1981 : Conclusion d'un bail de 30 ans entre la SCI, propriétaire et l'Association Sportive, locataire et gestionnaire du Golf.

1998 : Transformation de la SCI en Société Anonyme.

2011 : Transfert de la gestion du golf à la Société Anonyme ; confirmation de l'Association Sportive dans son rôle d'animation du club des membres.

### ~ **La Société du Golf**

La société a constitué, progressivement, un domaine golfique de première importance : tous les terrains du GOLF DE SULLY SUR LOIRE sont en sa propriété. La contenance totale est aujourd'hui de 72, 5 hectares ; 27 trous ont été construits entre 1960 et 1987 avec un arrosage automatique pour la plupart ; la surface construite couvre plus de 2000 m<sup>2</sup> avec un club house complet (salons, bar, restaurant, pro-shop, bureaux, salles de réunion), des vestiaires, des garages à matériels, et des locaux techniques pour les jardiniers ; un practice et des putting greens sont à proximité du club house ; une terrasse panoramique vient agrémenter ces installations.

La société a intégré presque toutes les activités existant sur le golf, les parcours, l'enseignement du golf dispensé par un professeur salarié, et le pro-shop avec ses activités annexes. Seul, le bar-restaurant est resté en dehors, son fonds de commerce a été donné en location gérance à une société de restauration « Le Birdie ».

### ~ **Les parcours**

Les 3 parcours se déploient sur les 72.5 hectares du terrain dont ils épousent le relief vallonné mais sans réelle pénibilité et au plus grand calme.

#### Le terrain

- Le terrain a une configuration d'un grand rectangle barré, en son centre, d'est en ouest dans le sens de la largeur, par une colline boisée de chênes, bouleaux, châtaigniers, pins et taillis divers.
- Côté sud de cette colline, en partant de l'est, se succèdent : une grande plaine bordée à l'est par la rivière du bec d'Abble, le club house avec ses aires d'entraînement et de détente, un petit vallon englobant un grand étang et une rivière. Tous ces obstacles d'eau sont intégrés dans les parcours et font partie du jeu.
- Côté nord, s'étalent, d'est en ouest, un grand vallon avec un étang, de larges perspectives, et un plateau boisé, le tout dans un environnement typiquement solognot.
- Les parcours sont intégrés dans cet espace authentiquement naturel avec son relief, ses bois, ses étangs, ses rivières...seuls ont été créés pour les besoins du golf, les départs, les greens et les bunkers.

### ~ **Le restaurant « les Terrasses de Lousseau »**

Au sein d'une belle longère, le restaurant « les Terrasses de Lousseau » offre une belle étape,

La carte faisant la part belle à la gastronomie des bords de Loire, au gré des saisons, de la pêche, de la chasse, des champignons.

### ~ **La situation actuelle du golf de Sully**

Des travaux d'égouttage, de drainage ont été réalisés, le parc machines a été renouvelé. Les fortes sécheresses depuis 2017 ont laissé quelques stigmates le long des fairways, le grand étang manque souvent d'eau pour assurer une bonne gestion de l'arrosage.

La priorité de la direction passe par la réfection des greens et des départs, nettoyer les sous-bois et les roughs et restaurer la station de pompage permettant de remplir l'étang aux périodes de sécheresse.

Depuis plusieurs années consécutives, le montant des abonnements est orienté à la baisse, le chiffre d'affaires reste stable, notamment grâce à l'apport des « green fees », et la société enregistre un résultat comptable annuel déficitaire.

#### 4. Les scenarii

##### **Le statut-quo**

Dans la situation économique et financière actuelle, ne pas envisager d'importants investissements matériels et de communication reviendrait à annoncer la fermeture à brève échéance du golf. Ce serait la suppression de 7 emplois à temps plein et d'autant d'emplois induits.

##### **Des investissements limités au contexte golfique**

De tels investissements, s'ils sont dans tous les cas nécessaires au maintien de l'activité et à son développement, ne sont pas suffisants pour mettre en adéquation l'offre du golfe de Sully avec la demande tendancielle évoquée précédemment. Ils auraient pour effet de repousser l'échéance finale de quelques années.

##### **L'élaboration d'un projet de « resort golf »**

Il s'agit de projeter un complexe d'accueil organisé autour du golf et de sa pratique, mais également ouvert à la demande de tourisme de loisirs ou d'affaires à la recherche de services qui ne sont pas proposés dans un périmètre immédiat, et aussi destiné à répondre à une locale jusque-là insatisfaite (les centres de bien-être ou spas les plus près sont tous à plus de 45 minutes de Viglain).

De même les données tirées du « bilan 2018 du tourisme dans le Loiret » réalisé par l'office départementale de tourisme montre clairement le manque d'hébergements de haut de gamme pouvant répondre aux demandes d'autocaristes ou d'entreprises voulant organiser des séminaires délocalisés.

#### 5. Le projet retenu : LE GOLF RESORT

##### **Le complexe hôtelier**

Il est situé à proximité des installations existantes. Il inclut :

- \* Un hôtel de 40 à 60 chambres et suites,
- \* Environ 30 suites individuelles,
- \* Un centre de remise en forme,
- \* Des salles de réunion,
- \* Un restaurant,
- \* Et d'une manière générale les locaux administratifs, réserves, locaux pour l'entretien...

##### **Les installations existantes**

Bien que non remis en cause, le secteur initial est réduit de façon à mieux correspondre aux besoins réels, savoir, extension de parking et de construction.

Au total sur une surface de 13 100 m<sup>2</sup>

**LES BESOINS EN SURFACE**

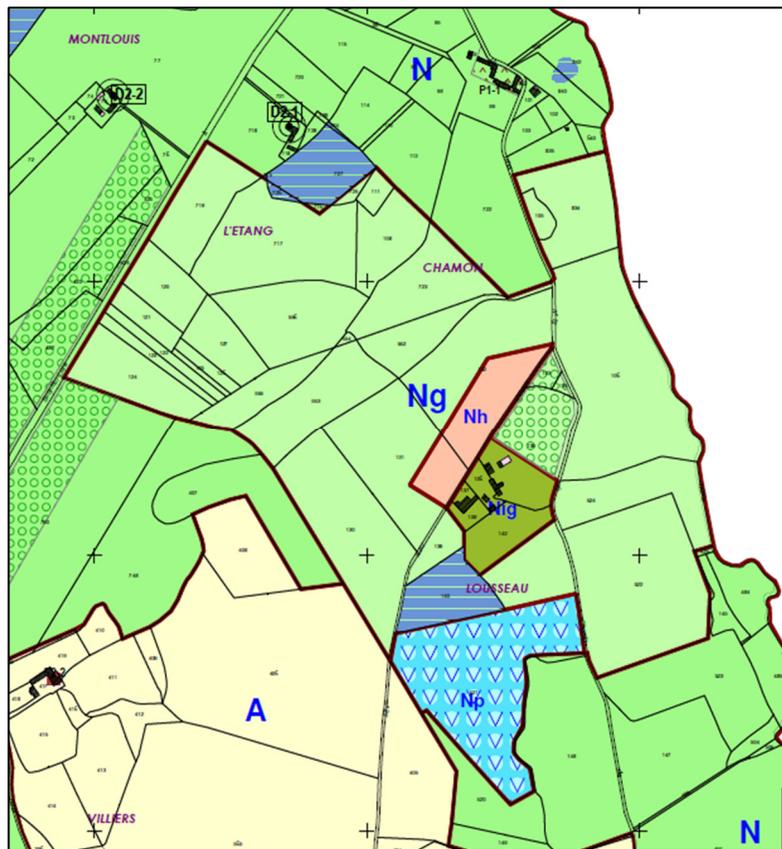
	Surface pour la construction	Surface nécessaire
Pour un <b>hôtel</b> de 60 chambres, classé 4 étoiles, en incluant l'ensemble des services et locaux nécessaires, il faut compter environ 50 m <sup>2</sup> par chambre. On ajoute l'espace remise en forme/séminaire.	2 800 m <sup>2</sup> Hors piscine et installations loisirs	2 500 m <sup>2</sup>
Espace vert et loisirs, piscine...		8 800 m <sup>2</sup>
30 Suites individuelles	2 200 m <sup>2</sup>	
Espaces privatifs des suites individuelles		5 000 m <sup>2</sup>
Accès et circulations pour l'hôtel		6 000 m <sup>2</sup>
Accès suites individuelles		1 000 m <sup>2</sup>
Aire de stationnement – 90-100 places		3 700 m <sup>2</sup>
<b>Total pour le complexe hôtelier</b>		<b>27 000 m<sup>2</sup></b>
<b>Installations du golf</b>		<b>13 100 m<sup>2</sup></b>

1. Pages 122 et 123 du rapport

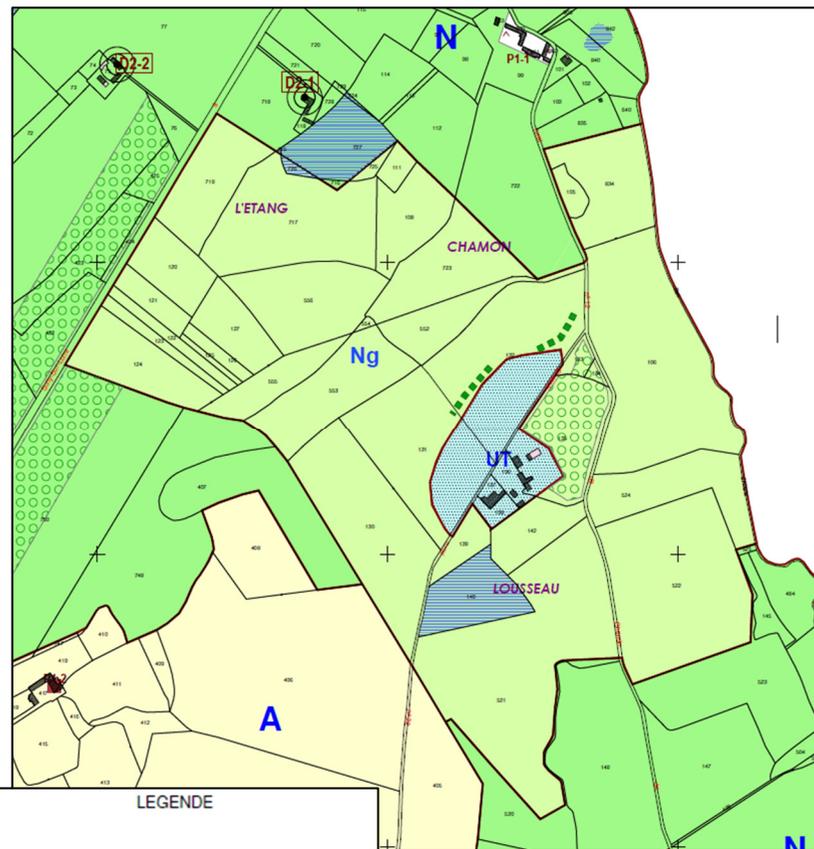
Les dispositions concernant les STECALs Nig, Nh et Np seront supprimées.

## 2.2. Le règlement graphique

PLU arrêté



PLU modifié



LEGENDE

- Zonage PLU: UC
- Zonage PLU: UT
- Zonage PLU: A
- Zonage PLU: N
- Zonage PLU: Ng
- Prescription surfacique: espace boisé classé (L113-1)
- Prescription surfacique: bâti et paysage (L151-19)
- Prescription linéaire: éléments naturels protégés L151-19
- ⊙ Prescription ponctuelle: bâti agri pouvant changer de destination
- Prescription ponctuelle: bâti et paysage (L151-19)

## 2.3. LE REGLEMENT ECRIT ZONE UT

### REGLEMENT DE LA ZONE UT

La zone UT est soumise à des orientations d'aménagement.

#### UT I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations non visées à l'article 1.2 suivant, sont admises sans condition.

#### UT I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

##### UT.I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- L'habitation sauf les dispositions de l'article UT I-2.2
- Les silos de stockage de produits agricoles
- L'artisanat et le commerce de détail, sauf les dispositions de l'article UT I-2.2.
- Le commerce de gros.
- Les installations industrielles, les entrepôts.
- Installations et travaux divers :
  - o Les terrains aménagés de camping et de caravanage
  - o Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
  - o Les garages collectifs de caravane
  - o Les dépôts de véhicules
  - o L'ouverture de carrière

##### UT I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes

- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.
- Les habitations sous réserve d'être liées à l'activité exercée
- L'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol existante.

#### UT I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

### Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### UT II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.

#### UT II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- à au moins 8 m de l'alignement de la desserte principale de la zone.

Cette disposition peut faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs.

#### UT II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1 m.

#### UT II-1.3) Hauteur des constructions maxi/mini

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Elle est fixée au maximum :

- à 9 m pour l'hôtel,
- à 3,50 m pour les suites individuelles,
- à 6 m pour les constructions techniques liées à l'exploitation du golf.

Une hauteur particulière peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes liées au golf.

#### UT II-1.4) Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles est fixée :

- A 2800 m<sup>2</sup> pour l'hôtel, y compris l'ensemble des services, les salles de réunion, centre de remise en forme..
- A 2200 m<sup>2</sup> pour les suites individuelles
- A 400 m<sup>2</sup> pour les installations du golf

#### UT II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

##### UT II-2.1) Les toitures

###### Mode de couverture des toitures

- La tuile plate ou d'aspect plat, à raison de 17/18 unités au m<sup>2</sup> au moins, de couleur brun-rouge.
- L'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite.
- La tuile, l'ardoise ou le bac acier de couleur sombre non brillante pour les constructions techniques (hangar, remise) du golf

- Les matériaux composites, transparents ou non pour les toitures cintrées

En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

#### **Composition des toitures des constructions**

Les toitures doivent être composées de la façon suivante :

- La toiture de l'hôtel composera des éléments inclinés avec des pentes allant de 30 à 45°, et des terrasses. Les terrasses ne doivent pas dépasser 40% de la surface bâtie de l'ensemble.
- Les toitures des suites individuelles sont à 2 pans présentant une inclinaison inférieure à 45°.
- Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante.

#### **UT II-2.2) les façades**

- Les murs des constructions doivent être constitués :
  - soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.),
  - soit recouverts d'un enduit.
  - soit recouverts d'un bardage en bois ou autres matériaux composites
- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, encadrements d'ouverture doivent être préservés.

#### **UT II-2.3) Les clôtures**

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,8 m.

Elles sont constituées :

- Soit d'un grillage ou d'une grille,
- Soit d'un muret maçonné de 60 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille.

Dans tous les cas, la clôture est doublée d'une haie.

#### **UT II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les surfaces non imperméabilisées en pleine terre doivent représenter au moins 20 % de la partie de l'îlot de propriété comprise dans la zone.

#### **UT II-4) STATIONNEMENT**

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, et au commerce devront prévoir un stationnement suffisant pour les livraisons, s'ajoutant aux places de stationnement. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, 25% des places de stationnements devront être réalisées en parkings couverts et fermés ou enterrés.

Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

Destination des constructions	Nombre de places
l'hébergement hôtelier	1 place par chambre ou suite individuelle
bureau	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher si inférieur à 3000m <sup>2</sup> de SDP 2 places pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher si supérieur à 3000m <sup>2</sup> de SDP
salles de réunions et de séminaires	1 place pour 25m <sup>2</sup> de surface de plancher.
commerce	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce de restauration	1 place pour 10m <sup>2</sup> de surface de salle de restauration.
centre de remise en forme	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher.
ateliers et locaux techniques	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions dont la surface de plancher créée est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, un local destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé. Sa superficie ne peut être inférieure à 2% de la surface de plancher totale du projet. Le local doit prendre la forme d'un volume intégré à la construction ou d'un abri couvert extérieur.

#### **Stationnement PMR :**

Les places de stationnement PMR devront être calculées sur la base de :

2% des places de stationnement créées dites accessibles aux ERP (établissement recevant du Public)

Pour les logements : application de la norme en vigueur

#### **Stationnement véhicules électriques :**

5% des places par zone de stationnement de 40 places , et 10% par zone de stationnement de plus de 40 places.

### **Chapitre 3 – Equipements et réseaux**

#### **UT III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

#### **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **Accès**

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

**UT III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX****UT III-2.1) Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

**UT.III-2.2) Assainissement**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et prenant en compte les caractéristiques du milieu récepteur

A défaut de réseau public d'eaux pluviales, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

**UT III-2.3) Desserte en électricité et téléphone**

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication

## **2.4. REGLEMENT MODIFIE DE LA ZONE N**

## REGLEMENT DE LA ZONE N

### Chapitre 1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.

#### N I-2) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

#### N I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

**N I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations** non visées aux articles N I-2.2 suivants

**N I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes**

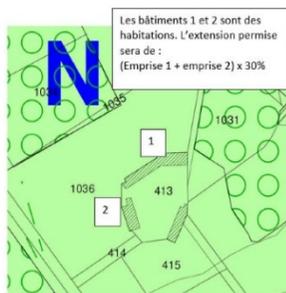
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les bâtiments désignés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs

~~En dehors des secteurs Nig, Nh et Np :~~

- L'extension des bâtiments d'habitation existants sous les conditions suivantes :

- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante sur l'îlot de propriété. L'extension des habitations existantes :

Dans le cas où l'habitation comprend deux bâtiments proches, la surface d'emprise au sol à prendre en compte pour le calcul de l'extension est la somme des emprises au sol des 2 bâtiments.



- L'extension des constructions annexes existantes à condition que la construction finale ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol-surface de la piscine exclue
- Les annexes aux habitations existantes, sous réserve d'être implantées à moins de 20 m de l'habitation, et de mesurer moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol –surface de la piscine exclue-
- Les installations nécessaires à la pratique du golf en secteur Ng.
- **Les installations de traitement des eaux usées, les plans d'eau et les bassins de rétention des eaux pluviales en secteur Ng.**
- ~~Les constructions et installations liés au golf, y compris les locaux d'habitation pour le personnel lié à l'exploitation du golf (directeur, gardien, stagiaires...) en secteur Nig. L'extension des constructions existantes est limitée à 400 m<sup>2</sup>.~~
- ~~Un complexe hôtelier en secteur Nh~~
- ~~Un parc résidentiel de loisirs en secteur Np~~
- Les constructions et installations liées à l'entreprise de BTP existante en secteur Na
- Les installations à destination d'activités de loisirs, de sports, sous réserve d'être situées en secteur Ne.
- Les installations de traitement des eaux usées, sous réserve d'être situées en secteur Ne.

#### N I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

### Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### N II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### N II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies

Ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité en cas d'extension d'une construction existante, dont l'implantation n'est pas conforme.

Une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### N II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

~~En secteur Np, les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.~~

~~En secteurs Ne, Nig et Nh il n'est pas fixé de règles.~~

Dans le reste de la zone, les constructions doivent être implantées à au moins 3 m des limites séparatives. Cette disposition peut faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité en cas d'extension d'une construction existante, dont l'implantation n'est pas conforme.

**N II-1.3) Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est fixée au maximum à :

- 3500 m<sup>2</sup> en secteur Nh
- 9700 m<sup>2</sup> en secteur Np
- 500 m<sup>2</sup> en secteur Na
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

**N II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mi**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

elle est fixée :

- à 7 m maximum et 2 niveaux pour les constructions à destination d'habitation admise dans la zone
- à 3 m pour les constructions annexes aux habitations et un seul niveau
- à 8 m pour les constructions à destination d'activités en secteur Na.
- à 10 m pour les constructions du secteur Nig
- à 12 m pour les constructions du secteur Nh (complexe hôtelier)
- à 6,50 m et un seul niveau pour les constructions du secteur Np (PRL).

**N II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Il n'est pas fixé de dispositions en secteurs Na, Ne et Ng.

Les dispositions qui suivent sont applicables aux constructions à destination d'habitation et à leurs annexes, hors secteurs Nig, Na et Np.

**N II-2.1) Les toitures****Mode de couverture des toitures**

- La tuile plate ou d'aspect plat, à raison de 17/18 unités au m<sup>2</sup> au moins, de couleur brun-rouge.
- L'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite.
- La tuile, l'ardoise ou le bac acier de couleur sombre non brillante pour les annexes non accolées
- Les matériaux composites, transparents ou non pour les toitures cintrées

En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

**Composition des toitures des constructions**

Les toitures doivent être composées de la façon suivante :

- Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante.

- Les toitures des constructions annexes sont :
  - Soit à 2 pans avec une pente d'au moins 30°
  - Soit en appentis avec une pente d'au moins 15°
- Les toitures cintrées sont admises pour les auvents et les carports

**N II-2.2) les façades**

Les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierres, briques, etc.),
- soit par des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. La teinte des enduits va du blanc cassé à l'ocre clair. La gamme des beiges, grèges, gris clair est également admise.
- Les façades en briques apparentes non enduites sont conservées.
- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, briques, encadrements d'ouverture doivent être préservés. Des éléments de décor, représentatifs de l'architecture traditionnelle, pourront être créés lors de constructions nouvelles. Lors de l'extension de construction dont la façade comporte des éléments de décor, ces éléments devront en tout ou partie être réalisés.
- La création d'ouvertures en façade :
  - Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

**N II-2.3) Dispositions diverses****Panneaux solaires**

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

**Climatiseurs et pompes à chaleur**

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade.

S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

- Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...).

Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

**Vérandas**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les toitures et façades de ces constructions.

Les vérandas et les extensions vitrées doivent former avec les constructions qu'elles complètent un ensemble harmonieux,

**N II-2.4) Dispositions applicables en secteur Nig, Nh et Np****1) Travaux sur constructions existantes en secteur Nig**

Les projets concernant les constructions existantes doivent présenter une composition d'ensemble harmonieuse, en proportions, pentes et couvertures des toitures, traitement des façades.

**2) Les constructions nouvelles en secteurs Nig, Nh, Np**

Elles sont soit :

- ▲ de même style que les constructions existantes
- ▲ de style contemporain.
  - Les toitures à faible pente ou toitures terrasses sont autorisées
  - Des parties de volume peuvent être en bois
  - La teinte des façades sera sur une base grise (gris-bleu, gris-vert...)
  - Les ouvrages techniques seront traités avec les mêmes dispositions que les constructions principales.

**N II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****1) En secteur Nig, Nh et Np**

Les affouillements et/ou exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, intégrés aux caractères paysagers du site.

Les constructions destinées à l'exploitation technique du golf doivent être dissimulées des vues proches et lointaines par des haies champêtres.

L'aménagement du terrain doit tenir compte des plantations existantes, en particulier des arbres de haute tige. Elles doivent être maintenues, ou, s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par des plantations équivalentes (selon le nombre et le rôle paysager).

Les opérations comportant la création de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent comprendre des espaces verts communs d'une superficie au moins égale à 5% du terrain objet de l'opération. Ces espaces seront plantés d'arbres de hautes tiges d'essences locales

Les plantations et haies doublant les clôtures doivent être composées d'espèces indigènes,

Les essences de type thuyas, ainsi que toutes variétés trop denses et trop opaques sont prescrites.

Les voies principales seront bordées d'alignement d'arbres de hautes tiges

Les zones de stationnement extérieur des véhicules devront être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places.

**2)1) En secteur Na**

Les constructions destinées à l'exploitation technique de l'entreprise doivent être dissimulées des vues proches et lointaines par des haies champêtres.

L'aménagement du terrain doit tenir compte des plantations existantes, en particulier des arbres de haute tige. Elles doivent être maintenues, ou, s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par des plantations équivalentes (selon le nombre et le rôle paysager).

**2)2) Dans le reste de la zone**

Aucune disposition n'est applicable.

**N II-4) STATIONNEMENT**

Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Dispositions spécifiques aux secteurs Nig, Nh et Np:**

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraîne la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s)

Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée de plus de 25%. Ainsi, par exemple, pour une construction de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et qu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de stationnement devront donc être réalisées.

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'artisanat et au commerce devront également prévoir un stationnement suffisant pour les livraisons, s'ajoutant aux places de stationnement. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

Destination des constructions	Nombre de places
Hébergement hôtelier	1 place par chambre.
habitation en résidence de tourisme ou appart-hôtel	1 place par logement
bureau	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher si inférieur à 3000m <sup>2</sup> de SDP 2 places pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher si supérieur à 3000m <sup>2</sup> de SDP
salles de réunions et de séminaires	1 place pour 25m <sup>2</sup> de surface de plancher.
commerce	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce de restauration	1 place pour 10m <sup>2</sup> de surface de salle de restauration.
cabinets médicaux et de santé, centre de remise en forme	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher.
l'artisanat, ateliers et locaux techniques	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

**Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

**Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions dont la surface de plancher créée est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, un local destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé. Sa superficie ne peut être inférieure à 2% de la surface de plancher totale du projet. Le local doit prendre la forme d'un volume intégré à la construction ou d'un abri couvert extérieur.

**Stationnement PMR :**

Les places de stationnement PMR devront être calculées sur la base de :

2% des places de stationnement créées dites accessibles aux ERP (établissement recevant du Public)

Pour les logements : application de la norme en vigueur

**Stationnement véhicules électriques :**

5% des places par zone de stationnement de 40 places accessibles au public (ERP)

10% des places par zone de stationnement de 40 places pour les destinations à usage de bureau.

**Dispositions spécifiques au secteur Nh :**

— Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, 25% des places de stationnements devront être réalisées en parkings couverts et fermés ou enterrés

— Pour les constructions destinées à l'habitation en résidence de tourisme ou appart-hôtel, 25% des places de stationnements devront être réalisées en parkings couverts et fermés ou enterrés

#### Dispositions spécifiques au secteur Np :

Dans le cadre d'un PRL, une place de stationnement devra être implantée soit sur la parcelle, soit à moins de 20 m de l'accès de la parcelle.

Le reste des places sera aménagé sur un parking en stationnement commun.

### Chapitre 3 Equipements et réseaux

#### N III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

##### Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

##### Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

#### N III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### N III-2.1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

##### N III-2.2) Assainissement eaux usées

— En secteurs Nig, Nh et Np :

Un dispositif d'assainissement adapté aux constructions à desservir sera mis en place.

- Dans le reste de la zone, toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et prenant en compte les caractéristiques du milieu récepteur.

##### N III-2.3) Assainissement eaux pluviales

En secteurs Nig, Nh et Np :

Les eaux pluviales résiduelles des constructions et aménagements seront soit rejetées dans le réseau collecteur ou vers les ouvrages, naturels ou non (noue, bassin de rétention, etc.) de recueil des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les surfaces de stationnement imperméabilisées de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent être équipées de déboureur/déshuileur en amont de tout rejet d'eau dans le milieu naturel.

##### N III-2.4) Les déchets

En secteurs Nig, Nh et Np :

Dans le cas où les aménagements viaires du projet ne présenteraient pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule de collecte des déchets ménagers, un point de collecte collectif sera installé en limite de voie et sur le passage du véhicule de collecte.

Les locaux à poubelles communes, doivent :

- Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
- Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.

Les locaux poubelles et points de collecte doivent avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri.

En outre, les points de collecte, situés en limite de voirie, doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère et un aménagement destiné à limiter les nuisances.

## 2.5. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le plan local d'urbanisme prévoit des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) pour la zone UT.

### ❖ **Le contexte**

Sur 72 ha, situé au nord-est de la commune, le golf comprend 3 parcours de 9 trous, une zone practice, un étang, et un ensemble de bâtiments liés à l'activité. Les parcours ont contribué à artificialiser l'espace, mais la trame boisée est très présente.

Le site traversé par deux chemins ruraux, et est perçu à partir de la RD 120.

### ❖ **Objectifs.**

Permettre la réalisation d'un complexe hôtelier et l'évolution des bâtiments et installations existants, le tout groupé en un même ensemble.

Assurer l'insertion des constructions nouvelles dans l'environnement boisé.

### ❖ **Principes d'aménagement**

#### - *Accès - déplacement*

On accède à l'ensemble de la zone UT par le chemin rural qui conduit au golf.

La voie, sera élargie et aménagée pour assurer les circulations liées au golf et au complexe hôtelier. La situation des 3 accès aux espaces privatifs est donnée de façon indicative.

Une voie interne au complexe hôtelier assure les échanges entre l'hôtel, les suites individuelles et le parking.

Maintien du cheminement piétonnier.

#### - *Paysage et environnement*

Les espaces libres seront traités de manière à assurer la transition entre les constructions et installations et les parcours du golf. Les plantations libres sous forme de bosquets, laissant des transparences sont privilégiées.

Création d'un alignement d'arbres en bordure de la voie de desserte.

Traitement paysager du parking du complexe hôtelier.

Préservation des lignes d'arbres entourant le site à l'Ouest, et de l'espace boisé en limite Est.

Limitation de la hauteur des constructions nouvelles afin d'éviter toute émergence bâtie par rapport aux frondaisons générales alentour.

Limitation des emprises au sol et implantation des constructions et installations aux abords des constructions existantes. Il s'agit de réduire l'impact du bâti dans l'espace naturel environnant.

- *Urbanisation.*

**1) Le complexe hôtelier.**

- Composition

Il comprend un hôtel, des suites individuelles, des installations telles que piscine, spa, centre de remise en forme, salles de réunions...

- Le stationnement

Il est situé en entrée du site de façon à limiter les circulations dans la zone

L'espace consacré doit correspondre aux besoins de l'établissement.

- Dispositions architecturales pour l'hôtel.

La hauteur du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments composant l'hôtel est limitée. On évitera une composition uniforme en variant les hauteurs et les modes de couvertures soit à un ou plusieurs pans, soit en terrasses.

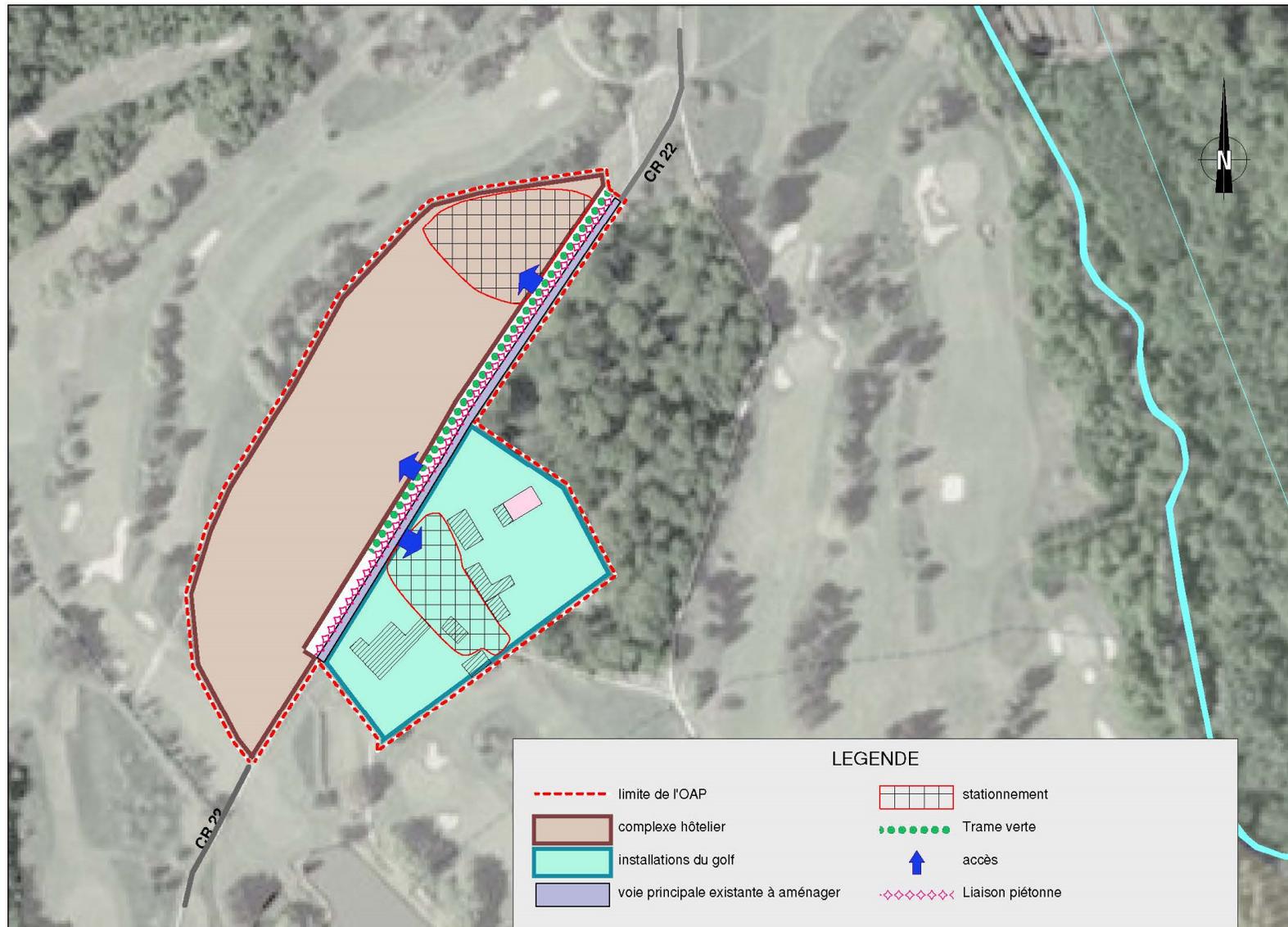
- Dispositions architecturales pour les suites individuelles.

La hauteur de ces constructions autorise un rez-de-chaussée et un comble. Elles sont couvertes par une toiture à deux pans ou des toits terrasse. Dans les toitures à 2 pans, les châssis de toit peu étendus, sont préconisés.

**2) Les installations du golf**

En dehors de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes, une construction nouvelle d'emprise au sol limitée est permise pour compléter les installations de gestion technique du golf.

❖ Schéma d'aménagement

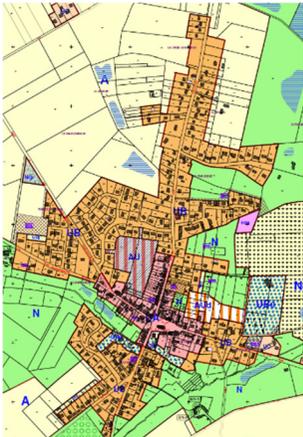
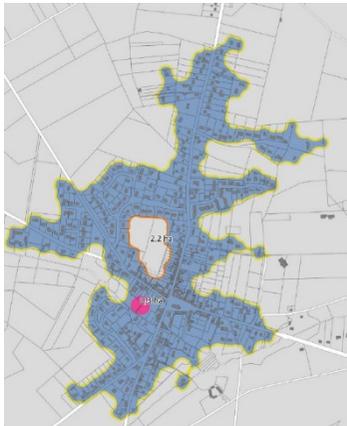


### 3. Les avis concernant le développement

PPA	Extrait de l'avis	Position de la commune
<p><b>PREFET</b></p>	<p>La commune a retenu une croissance démographique de l'ordre de 0,35 % par an, ce qui devrait lui permettre de retrouver un certain dynamisme pour atteindre 930 à 936 habitants à échéance 2032. La population municipale en 2016 était de 876 habitants (chiffre INSEE) et une légère augmentation en 2017 a porté ce chiffre à 888 habitants.</p> <p>Le taux de croissance démographique retenu par le SCoT du PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne est de 0,30 % pour l'ensemble de la communauté de communes du Val de Sully dont Viglain fait partie. Le projet de PLU doit s'assurer de l'adéquation avec les orientations de ce SCoT en phase d'approbation.</p> <p>En première analyse, le rythme annuel de construction de logements attribué par le projet de SCoT pour les 13 communes rurales de la CC du Val de Sully, est de 1,8 unités en moyenne par commune en retenant une répartition égale entre les communes.</p> <p>Or celui retenu dans le PLU de Viglain est fixé à 3,7 logements par an, soit un rythme bien supérieur à celui du SCoT, ce qui peut paraître excessif vis à vis des 12 autres communes. Dans l'hypothèse où le principe de cette répartition serait validé, une révision du PLU sera nécessaire afin de le rendre compatible avec le SCoT dans un délai de 3 ans.(Cette éventualité ne se pose plus le SCoT étant approuvé.)</p> <p>Le SCoT du PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne prévoit pour la commune une consommation pour l'habitat en extension de 1,13 ha à l'horizon 2032. Le projet de PLU prévoit une consommation de 4,3 ha sur la même période. Le PLU devra s'assurer de la compatibilité avec le SCoT lors de son approbation.</p>	<p><b>Sur le taux de croissance retenu :</b></p> <p>Le taux de 0,3 à 0,35% par an sur une période de 15 ans, c'est-à-dire à l'horizon 2032 (point de départ 2017), est au-dessus des tendances observées sur la dernière décennie. La commune a souhaité inverser la tendance actuelle et renforcer l'attractivité de la commune, plutôt bien dotée en équipements, services et commerces.</p> <p>Au surplus, ce taux de croissance correspond à celui retenu par le SCoT pour la communauté de communes Val de Sully.</p> <p>La commune propose de baisser le taux de croissance pour assurer la compatibilité avec le SCoT.</p> <p><b>Sur la répartition des logements selon le SCoT :</b></p> <p>Pour les 13 communes rurales, dont Viglain fait partie, une répartition égale donne à la commune 1,8 logements en moyenne par an. Faut-il placer toutes les communes rurales de la même façon. Pour l'instant rien ne précise cette répartition que le SCoT aurait pu fixer. Toutefois avec 3,7 logements par an, la commune est nettement au-dessus de la moyenne indiquée.</p> <p>En modifiant le taux de croissance, les besoins en logements seront réestimés.</p> <p><b>Sur la surface :</b></p> <p>Les 4,3 ha indiqués en extension, sont en réalité 3,3 ha, car pour la partie en cœur d'îlot, 1 ha est comptabilisé au titre de la densification.</p> <p>La commune propose de réduire les extensions, notamment Route de Sully et de supprimer la zone AUd . De cette façon, la consommation pour l'habitat en extension devient compatible avec les prévisions du SCoT.</p>

PPA	Extrait de l'avis	Position de la commune
	<p>L'extension de 7 800 m<sup>2</sup> au nord de la commune, route de Sully-sur-Loire, est considérée comme de l'étalement urbain au sens de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et ne peut pas être identifiée comme une "dent creuse" pour être intégrée dans la zone UB. Elle devra être identifiée comme zone I AU et faire l'objet d'une OAP.</p> <p>Entre 2006 et 2016, aucune évolution de la population n'a été constatée. Pour la taille des ménages, les hypothèses prises par le document augmentent de façon excessive les possibilités de construction. L'estimation INSEE 2016 est de 2.23, ce chiffre permettrait de réduire les prévisions en logements pour accueillir de nouveaux habitants, d'ici 2032.</p>	<p><b>Sur l'extension route de Sully-sur-loire :</b></p> <p>Ce secteur fait partie des ajustements permettant de revenir à la surface d'extension prévue par le SCoT.</p> <p><b>Sur l'évolution de la taille des ménages :</b></p> <p>La commune prend note de cette remarque et se propose de vérifier les perspectives retenues, voire les ajuster.</p>
<b>MRAE</b>	<p>Malgré la baisse de la population constatée sur le territoire communal depuis une décennie, la commune fonde son projet de PLU sur une augmentation sensible de la population. Elle justifie de manière succincte l'hypothèse retenue, qui s'appuie sur une fourchette de hausse annuelle entre 0,30 et 0,35 %, sur la base d'éléments du projet de SCoT (cf. rapport de présentation page 97). Sur cette base, la commune prévoit une croissance démographique qui devrait se traduire par l'accueil de 42 à 48 habitants supplémentaires d'ici 2032.</p> <p>La justification du taux de croissance retenu par réintégration des objectifs du SCoT n'est pas suffisant en soi. D'une manière générale, le scénario retenu est optimiste et il est insuffisamment justifié d'autant plus que les éléments en matière de solde naturel et migratoire figurant au dossier sont perfectibles et ne sont pas de nature à confirmer les hypothèses retenues.</p> <p><b>L'autorité environnementale recommande de réexaminer les éléments de justification ayant conduit à retenir une hypothèse de croissance en rupture avec les tendances démographiques observées ces dernières années.</b></p>	<p><b>Sur la justification du taux de croissance :</b></p> <p>Les tendances observées, d'une part, et les objectifs du SCoT ne permettent pas seuls de justifier le taux de croissance retenu par la commune.</p> <p>Comme cela a été déjà indiqué, la recherche d'une inversion de ces tendances a motivé le choix communal.</p> <p>La commune propose de revoir l'objectif de croissance à 0,2% par an.</p> <p>En fonction du nombre réel de logements vacants et des ressources du tissu urbain, les besoins pour le maintien et l'accueil de population seront réévalués pour être compatible avec le SCoT approuvé.</p>

PPA	Extrait de l'avis	Position de la commune
<b>MRAE</b>	<p><u>Consommation d'espaces naturels et agricoles</u></p> <p>Malgré le manque de robustesse de l'hypothèse structurante de croissance démographique il est programmé la réalisation d'une cinquantaine de nouveaux logements d'ici 2032. Pour 29 d'entre eux, il s'agit de répondre au desserrement des ménages, pour lequel le dossier aurait mérité de présenter de manière plus explicite le besoin.</p> <p>Il est prévu de densifier (pour 17 logements) et de reconquérir une part de logements vacants : 4 sur 11 mobilisables au regard de critères de localisation. Mais sur les 48 habitations vacantes, il n'est pas justifié pourquoi 11 seulement sont mobilisables. Les hypothèses retenues conduisent à recourir à plusieurs secteurs d'extension pour permettre la réalisation de l'hypothèse majorante de 28 à 30 logements.</p> <p>La commune prévoit l'extension de l'enveloppe urbaine sur deux secteurs, avec des densités de construction s'élevant à environ 11 à 12 logements par hectare :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la suite de l'opération« Les Terres du Bourg », pour 1,9 ha ;</li> <li>- le secteur de la « Rue du Stade », dont l'aménagement est différé, pour 1,3 ha.</li> </ul> <p>Elle indique intégrer dans sa démarche de développement une volonté vertueuse de recentrer le bourg sur lui-même pour éviter de consommer des terres naturelles et agricoles. Elle prévoit également un phasage sur l'aménagement de ces 2 secteurs.</p> <p>Néanmoins, l'autorité environnementale observe que ces possibilités d'urbanisation ne seront pas de nature à inciter à une reconquête et une réhabilitation plus significative des <u>nombreux logements vacants de la commune</u>.</p>	<p><b>Sur le nombre de logements pour le desserrement des ménages :</b></p> <p>Le nombre de logements nécessaires pour répondre au maintien de la population sera réestimé, en prenant en compte les données INSEE.</p> <p><b>Les logements vacants :</b></p> <p>Le nombre de logements vacants a été évalué avec les élus, ayant une bonne connaissance du territoire.</p> <p>Pour confirmer les dispositions retenues et indiquées dans le rapport de présentation, la liste des logements dit vacants a été examinée de façon précise. Et le résultat montre que les chiffres initiaux étaient plutôt optimistes. Cette liste annotée est jointe au rapport de présentation, comme il sera expliqué ci-après.</p>

PPA	Extrait de l'avis	Position de la commune
<p><b>Chambre d'Agriculture</b></p>	<p>La commune a connu un taux de croissance négatif de sa population de 2010 à 2015 (888 habitants en 2016). Dans le PADD, l'objectif d'accroissement de population retenu est de 0.3% soit 42 à 48 habitants supplémentaires d'ici 2032. En retenant 0.30%, la commune reprend le taux de croissance moyenne proposée dans le Scot en cours d'arrêt pour les communes de la Communauté de Commune du Val de Sully. Ce taux peut paraître élevé pour Viglain qui n'est pas reconnu comme une polarité secondaire ou un pôle de proximité ainsi qu'au regard de la croissance démographique stagnante des 10 dernières années et négative depuis 2010.</p> <p>En effet, Viglain fait partie des communes rurales de la Communauté de Commune du Val de Sully pour lesquelles un objectif global de 470 logements maximum a été fixé. En appliquant une répartition de cette enveloppe au prorata, l'objectif de création de logements pour Viglain serait seulement de 34 logements sur les 20 prochaines années donc inférieur à celui de 48 logements sur 15 ans retenu dans le PADD.</p> <p>La question de la compatibilité avec le SCoT peut se poser notamment pour les secteurs proposés en extension qui ne seraient pas dans l'enveloppe urbaine SCoT.</p>	<p><b>Sur la répartition des logements :</b></p> <p>Le SCoT n'a pas prévu de clé de répartition pour les 470 logements des communes dites rurales. De même pour les autres catégories de communes.</p> <p>D'un côté on estime que la commune ne peut se situer dans le 0,3% de taux de croissance retenu pour la communauté de communes Val de Sully, et de l'autre on s'en remet au prorata sans autre critère pour la répartition des 470 logements.</p> <p>Pour 20 ans le SCoT attribue à Viglain 36 logements.</p> <p>Compte tenu de l'absence de critères de répartition entre les communes rurales, ce quota est un objectif de principe, que la commune retient. C'est notamment pour y répondre que le taux de croissance est proposé à 0,2%.</p> <p><b>Sur l'enveloppe urbaine</b></p> <p>La zone urbaine telle que définie dans le PLU arrêté, affiche clairement que les extensions Route de Sully et la zone AUd sont en dehors de l'enveloppe urbaine telle que définie en 2019 dans le SCoT. Toutefois, l'enveloppe urbaine d'une commune n'est pas figée de façon définitive par le SCoT qui indique :</p> <p><a href="#"><u>La localisation de l'enveloppe urbaine existante ne préjuge en rien de la limite constructible et des futurs zonages des documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLU).</u></a></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>

PPA	Extrait de l'avis	Position de la commune
<p><b>Chambre d'Agriculture</b></p>	<p>Le règlement graphique prévoit 2 zones d'extension pour l'habitat dont une différée. La zone AU est encadrée par 1 OAP dans laquelle les densités prévues vont dans le sens d'une réduction de la consommation de foncier, ce qui est positif.</p> <p>Les 2 zones sont bien situées à proximité du centre bourg et des équipements et, en ce qui concerne la zone AU, dans une zone enclavée. Peut se poser la question de conserver le zonage AUd à l'échelle de ce PLU pour rester en compatibilité avec les objectifs de création de logements inscrits dans le SCoT</p>	<p><b>Sur la suppression de la zone AUd</b></p> <p>La réduction du taux de croissance conduit à réestimer les besoins fonciers pour l'habitat. Et c'est la zone AUd, d'urbanisation différée qui est remise en question.</p> <p>La commune tient à rappeler que la zone AUd ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après une modification du PLU. Le choix de ce secteur est bien justifié par le double objectif du PADD.</p> <p><b>Selon le PADD</b></p> <div data-bbox="952 566 1496 1002" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><i>La localisation des extensions urbaines répond au double objectif :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <i> 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.</i></li> <li>❖ <i> Occuper les espaces libres, proches du centre et de l'ensemble des équipements collectifs, commerces, services.</i></li> </ul> </div> <div data-bbox="1527 566 2033 997" style="text-align: right;"> </div> <p>Pour les développements futurs, cet espace doit être préservé. C'est pourquoi la commune propose un classement en secteur de zone naturelle strictement inconstructible.</p>

## 4. Les documents modifiés pour le développement

### 4.1. Le rapport de présentation

Rédaction PLU arrêté	Proposition																																																
<p><a href="#">Page 97</a>  <a href="#">Les besoins en nombre de logements</a>            La réflexion porte sur 15 ans.</p> <p>La croissance démographique était de 0.8% de 1968 à 2008, alors soutenue par la réalisation de lotissements apparaissant comme un fort levier de croissance en matière démographique. Ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Il serait donc irréaliste de vouloir projeter ce taux de croissance sur les 15 ans qui viennent.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le taux de croissance à retenir devra s'approcher des chiffres du SCoT. L'ancien SCoT avait défini 0,54% l'an pour Viglain. Il faut considérer que le prochain SCoT va promouvoir les centres de vie en réduisant les ambitions de développement périphérique. Cette orientation est confirmée par les objectifs du DOO qui fixe à 0,3% le taux de croissance annuelle de la communauté de communes du Sullylois</li> <li>➤ Il est retenu un taux compris entre 0,3% et 0,35 % par an sur 15 ans, ces chiffres vont permettre :</li> </ul> <p>Sur la base de cette croissance, la population serait de 930 à 936 habitants à l'horizon 2032. Soit un gain estimé de 42 à 48 habitants sur la période 2017-2032.</p> <p>Le nombre d'occupants par résidence principale, continue de diminuer. Aujourd'hui à 2,3 personnes par foyer, il est raisonnable de prévoir encore un fléchissement à 2,15 personne par foyer d'ici 2032.</p> <p>Les exigences en matière de logements sont de deux types :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ce qui est en faveur du maintien de la population.</li> </ul> <table border="1" data-bbox="203 1262 1050 1433"> <thead> <tr> <th>Projection sur 15 ans</th> <th>Nombre d'habitant par foyer</th> <th>Besoins exprimés en logements</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>888 habitants en 2017</td> <td>2.31 passant à 2.15</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>Accueil 42 à 48 habitants 2017-2032</td> <td>2.20</td> <td>20 à 22</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><b>TOTAL 49 à 51</b></td> </tr> </tbody> </table>	Projection sur 15 ans	Nombre d'habitant par foyer	Besoins exprimés en logements	888 habitants en 2017	2.31 passant à 2.15	29	Accueil 42 à 48 habitants 2017-2032	2.20	20 à 22			<b>TOTAL 49 à 51</b>	<p>L'analyse des dernières données statistiques montre que depuis 2006 la population de la commune n'évolue pas, le bilan des entrées-sorties affichant une baisse importante</p> <p>Dans le même temps, la population des ménages diminue.</p> <p>Les enjeux pour la commune : conserver ses habitants et garder une capacité d'accueil.</p> <p>Il est très difficile de se projeter avec les chiffres existants, mais en l'absence d'offre, on est sûr que rien n'évoluera.</p> <div data-bbox="1473 437 2033 1206"> <p><b>Population</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Population</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1968</td><td>560</td></tr> <tr><td>1975</td><td>623</td></tr> <tr><td>1982</td><td>698</td></tr> <tr><td>1990</td><td>779</td></tr> <tr><td>1999</td><td>832</td></tr> <tr><td>2006</td><td>873</td></tr> <tr><td>2011</td><td>889</td></tr> <tr><td>2016</td><td>876</td></tr> </tbody> </table> <p><b>Nombre moyen d'occupants par résidence principale</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Nombre moyen d'occupants</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1968</td><td>2,9</td></tr> <tr><td>1975</td><td>3</td></tr> <tr><td>1982</td><td>2,8</td></tr> <tr><td>1990</td><td>2,6</td></tr> <tr><td>1999</td><td>2,4</td></tr> <tr><td>2007</td><td>2,4</td></tr> <tr><td>2012</td><td>2,3</td></tr> <tr><td>2017</td><td>2,2</td></tr> </tbody> </table> </div>	Année	Population	1968	560	1975	623	1982	698	1990	779	1999	832	2006	873	2011	889	2016	876	Année	Nombre moyen d'occupants	1968	2,9	1975	3	1982	2,8	1990	2,6	1999	2,4	2007	2,4	2012	2,3	2017	2,2
Projection sur 15 ans	Nombre d'habitant par foyer	Besoins exprimés en logements																																															
888 habitants en 2017	2.31 passant à 2.15	29																																															
Accueil 42 à 48 habitants 2017-2032	2.20	20 à 22																																															
		<b>TOTAL 49 à 51</b>																																															
Année	Population																																																
1968	560																																																
1975	623																																																
1982	698																																																
1990	779																																																
1999	832																																																
2006	873																																																
2011	889																																																
2016	876																																																
Année	Nombre moyen d'occupants																																																
1968	2,9																																																
1975	3																																																
1982	2,8																																																
1990	2,6																																																
1999	2,4																																																
2007	2,4																																																
2012	2,3																																																
2017	2,2																																																

- Ce qui permet d'accueillir de nouveaux habitants.

### Les besoins en surface

Avec une densité moyenne de 11 logements à l'ha, la surface à consacrer au développement est de l'ordre de 4,4 à 4,6 ha pour 15 ans.

Pour y parvenir, les ressources sont les suivantes :

Nature	Surface/u	Taux de mobilisation	Surface retenue m <sup>2</sup>	Apport retenu
Dent creuse	7800 m <sup>2</sup>	100%	7800	8
potentiel	11300m <sup>2</sup>	100%	11300	9
Logements vacants*	11 unités	Env 36%		4
TOTAL				21

### Les taux de mobilisation :

#### **Dent creuse :**

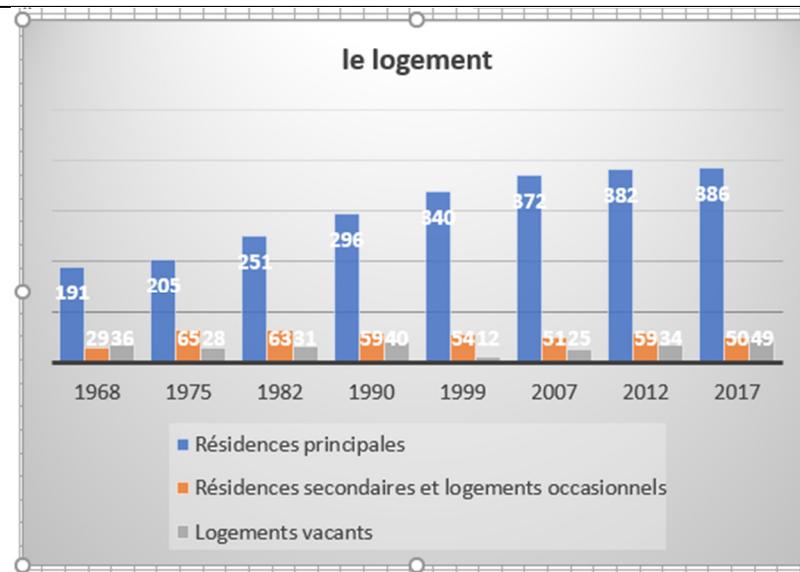
Malgré leur situation ces parcelles sont restées pour des raisons éventuelles de rétention foncière, de succession...Il est vraisemblable que toutes ces parcelles seront pas sur le marché foncier dans le délai de 15 ans.

#### **Le potentiel**

Surface plus importante que la dent creuse, ce type d'espace nécessite un minimum d'aménagement. Dans le cas présent la surface n'est pas assez importante pour rentabiliser la construction d'une voirie interne avec les vaibilités.

**48 logements vacants** est un chiffre élevé, supérieur au 5 à 6% de vacance admissible pour faciliter les opérations immobilières, en offrant un potentiel diversifié d'affaires réalisables rapidement.

La situation extérieure au centre bourg et le niveau de confort expliquent pour partie ce chiffre. La commune, après avoir recensé ces logements estime que seulement **11** peuvent être valablement prise en compte. Pour leur mobilisation dans le délai du PLU, 4 sont retenus.



On construit peu depuis 2007 et le nombre de logements vacants augmente.

La vacance est présente en centre bourg mais aussi dans les corps de ferme et les constructions isolées répartis sur le territoire communal.

La liste des logements dits vacants a été analysée et donnent les résultats suivants :

#### **Sur un total de 49 logements déclarés vacants on compte finalement :**

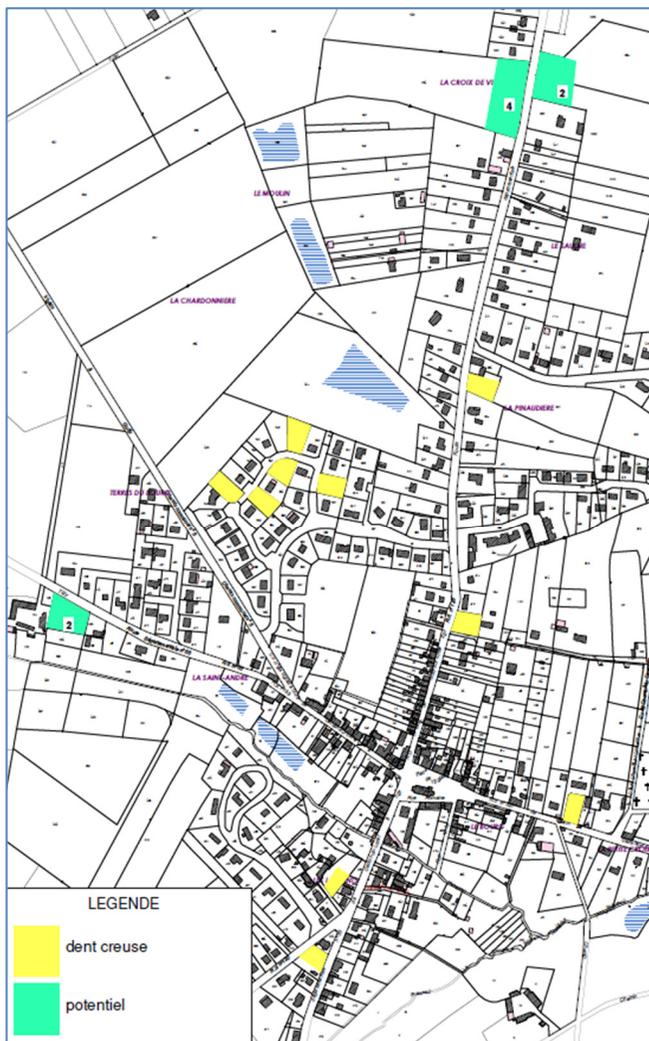
34 logements occupés

6 logements déclarés mais non habitables

2 logements en vente

**7 logements vacants**

La liste des logements vacants est donnée en annexe



### Objectifs retenus :

#### Maintien de la population et l'accueil de nouveaux habitants.

La commune de Viglain fait partie d'une des 13 collectivités classées en « autres communes ».

Le SCoT n'ayant pas défini un nombre de logements et une consommation foncière « habitat » par commune, la compatibilité entre le SCoT et le PLU ne peut donc s'appréhender qu'en divisant le potentiel estimé pour cette catégorie, par le nombre de communes composant celle-ci, le treizième des 470 logements programmés pour les 20 ans du SCoT.

Le résultat est de 23,5 logts par commune (soit 1,8 ha logts par an) déclinés comme suit : 11,75 logements en extension et 11,75 logements dans l'enveloppe urbaine.

Le quota ramené pour les 15 ans de la durée du PLU de Viglain donne 27 logements ( $1,8 \times 15 = 27$ ) répartis entre 50 % en extension et 50 % en densification (soit 14 logements en extension et autant en densification).

#### ❖ Hypothèse de croissance

La question de l'accueil de nouveaux habitants est complexe vu les tendances observées,

Avec une hypothèse de 0,2% par an de croissance la population atteindrait 903 habitants soit + 27 habitants.

Projection sur 15 ans	Nombre d'habitant par foyer	Besoins exprimés logements
876 habitants en 2016	2.23 passant à 2.15	15
Accueil 27 habitants 2017-2032	2.20	12
		<b>TOTAL 27</b>

Il faut donc prévoir 15 logements pour le maintien de la population et 12 pour l'accueil de nouveaux habitants avec l'hypothèse de croissance de 0,2% par an, soit en-dessous de ce que le SCoT prévoit pour la communauté de communes Val de Sully.

Rédaction PLU arrêté	Proposition																														
	<p>❖ <u>Les ressources</u></p> <table border="1" data-bbox="907 255 2027 526"> <thead> <tr> <th>Nature</th> <th>Surface/u</th> <th>Taux de mobilisation</th> <th>Surface retenue m<sup>2</sup></th> <th>Apport retenu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dent creuse</td> <td>7800 m<sup>2</sup></td> <td>100%</td> <td>7800</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>potentiel</td> <td>11300m<sup>2</sup></td> <td>100%</td> <td>11300</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Logements vacants*</td> <td>7 unités</td> <td>Env 58%</td> <td></td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>12</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>21</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ce tableau est issu du rapport de présentation actuel, les espaces classés en potentiel sont les espaces éloignés du centre bourg qui sont qualifiés d'extension par les PPA.</p> <p>En supprimant partie de ces espaces les ressources du tissu urbain existant sont de 14 logements et dépendent du taux de mobilisation des « dents creuses » et des logements vacants. Les logements vacants identifiés en centre bourg évoluent peu.</p> <p><b>Dans ces conditions, les besoins en extension ou densification de 15 logements soit une surface de 1,3 ha environ.</b></p>	Nature	Surface/u	Taux de mobilisation	Surface retenue m <sup>2</sup>	Apport retenu	Dent creuse	7800 m <sup>2</sup>	100%	7800	8	potentiel	11300m <sup>2</sup>	100%	11300	9	Logements vacants*	7 unités	Env 58%		4	TOTAL				12					21
Nature	Surface/u	Taux de mobilisation	Surface retenue m <sup>2</sup>	Apport retenu																											
Dent creuse	7800 m <sup>2</sup>	100%	7800	8																											
potentiel	11300m <sup>2</sup>	100%	11300	9																											
Logements vacants*	7 unités	Env 58%		4																											
TOTAL				12																											
				21																											
<p><b>Bilan surface</b></p> <p>En conséquence sur les 49/51 logements nécessaires, 21 peuvent être fournis par les ressources du tissu urbain existant et la vacance.</p> <p>Les secteurs d'extension retenus doivent permettre la réalisation de 28 à 30 logements soit une surface totale de 2,7 ha environ.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>« La suite de l'opération Les Terres du Bourg » pour 1,9 ha</li> <li>« Rue du Stade » pour 1,3 ha</li> </ul> <p>Le secteur des « Rue du Stade » est à différer pour l'insuffisance de desserte, notamment en eaux pluviales</p>	<p><u>Compatibilité SCoT</u></p> <p>Au total le besoin exprimé est de 27 logements à l'horizon 2032.</p> <p>La répartition se fait de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En densification : au total 24 logements <ul style="list-style-type: none"> <li>Lotissement « Les Terres du Bourg » 1ha soit 12 logements</li> <li>Ressources du tissu urbain existant : 12 logements</li> </ul> </li> <li>En extension urbaine : 10 logements <ul style="list-style-type: none"> <li>Lotissement « Les Terres du Bourg » : 0.9 ha soit 10 logements.</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Le rapport densification /extension de 50 % est satisfait.</i></p> <p><i>Sur la surface en extension, on reste légèrement excédentaire, de même sur le nombre total de logements possible par rapport aux besoins exprimés</i></p>																														

**En pages suivantes : liste des logements vacants**

COMMUNE DE VIGLAIN

LISTE DES LOGEMENTS INDIQUES VACANTS

JANVIER 2021

Code commu	Libellé commune	Code voie	Libellé voie	N° d'imm.	N° séquen	VL TH	Année de	No Invariant	Nature du local	Section	N° DE PLAN	Affectation	STATUT
336	VIGLAIN	0007	RUE DES AUBEPINES	0006	130531	384	2019	33602231	MAISON	AE	0697	H	○
336	VIGLAIN	0007	RUE DES AUBEPINES	0030	013056	421	2019	33602288	MAISON	AE	0910	H	○
336	VIGLAIN	0020	PL DE L EGLISE	0003	13057	284	2011	33601496	MAISON	AB	0108	H	○
336	VIGLAIN	0020	PL DE L EGLISE	0009	13058	72	2017	336040067	MAISON	AB	0467	H	○
336	VIGLAIN	0028	RTE DE GUILLY	0005	13061	755	2017	336013335	MAISON	AC	0451	H	○
336	VIGLAIN	0028	RTE DE GUILLY		13061	291	2018	336022213	MAISON	AE	0450	H	○
336	VIGLAIN	0035	IMP DES LAURENTS	0005	013062	102	2016	336022016	GARAGE	AB	0263	H	○
336	VIGLAIN	0035	IMP DES LAURENTS	0005	130621	159	2016	336013327	APPART	AB	0263	H	○
336	VIGLAIN	0035	IMP DES LAURENTS	0009	013062	38	2016	336013327	GAR PARI<	AB	0263	H	○
336	VIGLAIN	0035	IMP DES LAURENTS	0009	013062E	142	2016	336013327	'APPART	AB	0263	H	○
336	VIGLAIN	0035	IMP DES LAURENTS	0009	013062I	207	2016	336013327	APPART	AB	0263	H	○
336	VIGLAIN	0044	RUE DE LA PLAINE DES LAURENT	0006	013065	329	2014	336013334	MAISON	AC	0424	H	○
336	VIGLAIN	0050	RTE DE ST AIGNAN LE JAILLARD	0006	013067E	268	1995	336013322	MAISON	AB	0384	H	○
336	VIGLAIN	0054	RTE DE SULLY	0017	013071 i	179	2010	336013317	MAISON	AB	0076	H	■
336	VIGLAIN	0054	RTE DE SULLY	0020	01307H	271	2016	33601450 5	MAISON	AB	0095	H	○
336	VIGLAIN	0054	RTE DE SULLY	0023	13072	234	2020	336013318	MAISON	AB	0079	H	○
336	VIGLAIN	0054	RTE DE SULLY	0035	13073	548	2018	33602286S	MAISON	AB	0088	H	○
336	VIGLAIN	0054	RTE DE SULLY	0048	13074	745	2018	33603905B	MAISON	AE	0655	H	■
336	VIGLAIN	0054	RTE DE SULLY	0057	013075	540	2018	33601461	MAISON	AE	0478	H	○
336	VIGLAIN	0054	RTE DE SULLY	0058	130751	1173	2019	336013342	MAISON	AE	0306	H	○
336	VIGLAIN	0054	RTE DE SULLY	0061	013075i	434	2018	336013345	MAISON	AE	0480	H	○
336	VIGLAIN	0057	RTE DE TIGY	0012	13079	203	2016	336013315	APPART	AB	0057	H	■
336	VIGLAIN	0057	RTE DE TIGY	0012	013079	203	2012	3360133131	APPART	AB	0057	H	■
336	VIGLAIN	0057	RTE DE TIGY	0012	013079i	165	2018	336013315	APPART	AB	0057	H	■
336	VIGLAIN	0057	RTE DE TIGY	0012	013079E	165	2015	336013315	APPART	AB	0057	H	■
336	VIGLAIN	0057	RTE DE TIGY	0026	013080	174	2019	336013316	APPART	AB	0061	H	○
336	VIGLAIN	rD057	RTE DE TIGY		013078	466	2014	336022909	MAISON	AC	0053	H	○
336	VIGLAIN	0064	RTE DE VILLEMURLIN	0029	0130871	67	1997	336013325	CAVE	AB	0219	H	■
336	VIGLAIN	0064	RTE DE VILLEMURLIN	0032	013087	733	2019	336013325	MAISON	AB	0453	H	○
336	VIGLAIN	B002	ARLANTOY		013038	320	2021	336014504	MAISON	AH	0096	H	○
336	VIGLAIN	B007	BAFFOU		013039	252	2018	336013344	MAISON	AE	0435	H	■
336	VIGLAIN	B007	BAFFOU		013039	348	2014	336013344	MAISON	AE	0856	H	○
336	VIGLAIN	B013	BEON		013040"	464	2018	336013341	MAISON	AE	0238	H	○
336	VIGLAIN	B013	BEON		013040	48	2006	336022891	REMISE	AE	0239	H	■
336	VIGLAIN	B013	BEON		013040	458	2004	336013341	MAISON	AE	0844	H	○
336	VIGLAIN	B022	CHAMON		01304H	290	2019	336041433	MAISON	AE	1041	H	○
336	VIGLAIN	B022	CHAMON		01304H	22	2019	336035771	REMISE	AE	0863	H	■
336	VIGLAIN	B033	LA CROIX DE VILLIERS		013043	660	2020	336014504	MAISON	AE	0329	H	○
336	VIGLAIN	B033	LA CROIX DE VILLIERS		0130437	70	2020	336022192	PISCINE	AE	0671	H	■

○	Logement occupé
■	nature du local erronée : remise, garage, cave, piscine, ruine
■	en vente
■	logement vacant

COMMUNE DE VIGLAIN

LISTE DES LOGEMENTS INDIQUES VACANTS

JANVIER 2021

Code commu	Libellé commune	Code voie	Libellé voie	N° d'imm.	N° séquen	VL TH	Année de	No Invariant	Nature du local	Section	N° DE PLAN	Affectation	STATUT
336	VIGLAIN	B035	LA DROULLIERE		0130438	273	1995	336013353	MAISON	AH	0370	H	
336	VIGLAIN	B045	FOUGERE		0130447	141	2014	336013341	MAISON	AE	0200	H	
336	VIGLAIN	B046	LA GAUDRIERE		0130448	444	2017	33601461	MAISON	AC	0704	H	○
336	VIGLAIN	B055	LA LONGERIE		0130458	66	2004	33602256	MAISON	AE	0388	H	
336	VIGLAIN	B057	LES MAHIS		0130460	1195	2001	33601333	MAISON	AC	0259	H	○
336	VIGLAIN	B091	PUISEAUX	5136	0130497	72	1995	336013330	MAISON	AC	0649	H	
336	VIGLAIN	B101	LA TAILLE AU RENARD		0130504	510	2019	33601335	MAISON	AI	0013	H	○
336	VIGLAIN	B103	LA TAILLE ROUGE		0130510	1560	2020	336014891	MAISON	AC	0460	H	○
336	VIGLAIN	B103	LA TAILLE ROUGE		0130511	451	2020	336014897	MAISON	AC	0460	H	○
336	VIGLAIN	B117	VILLIERS		0130519	1294	2019	336013343	MAISON	AE	0417	H	○

 Logement occupé

 nature du local erronée : remise, garage, cave, piscine, ruine

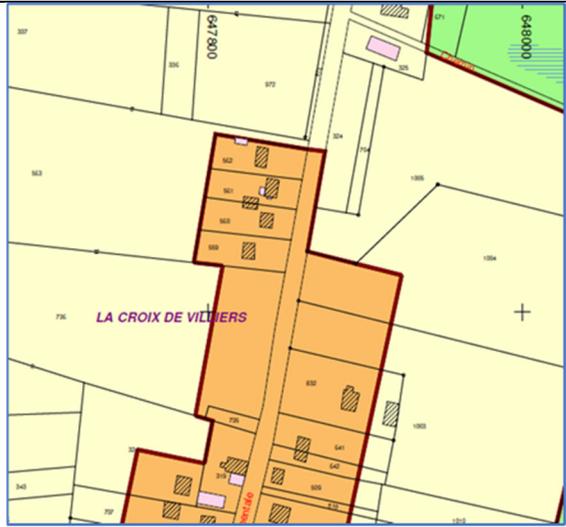
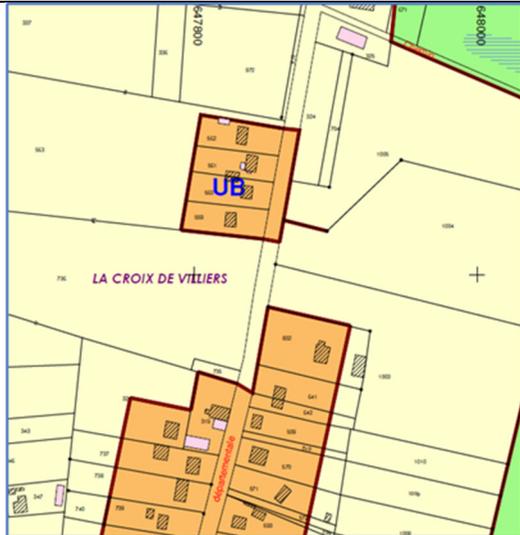
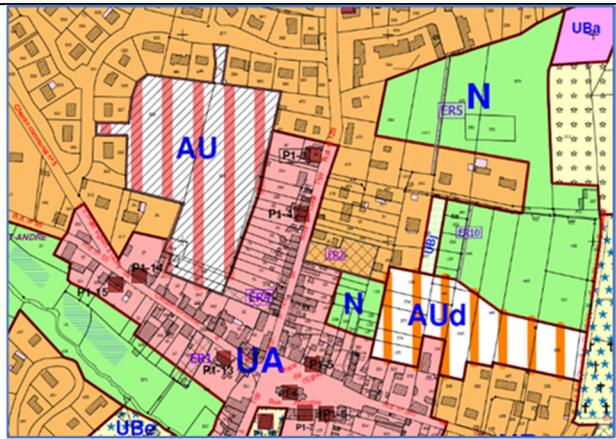
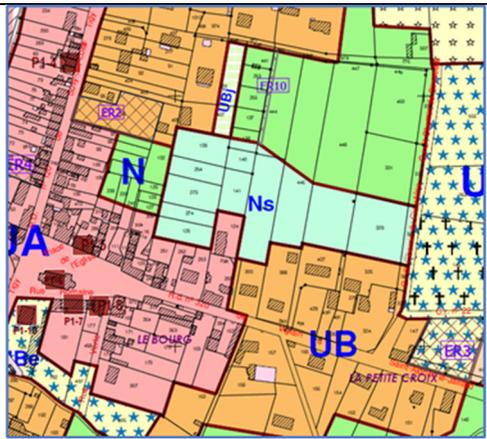
 en vente

 logement vacant

sur un total de 49 logements déclarés vacants on compte finalement :

34 logements occupés  
 6 logements déclarés mais non habitables  
 2 logements en vente  
**7 logements vacants**

4.2. Le plan de zonage

Zonage du PLU arrêté	proposition
Route de Sully	
	
Zone AUd	
	

## 4.3. Le règlement

Rédaction PLU arrêté	proposition												
<p><b>ZONE AU</b></p> <p><b>Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation</b></p> <p>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</p> <p>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.</p> <table border="1" data-bbox="241 1038 1097 1327"> <thead> <tr> <th>ZONE</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>AU</b></td> <td>La zone AU est principalement destinée à recevoir de l'habitat ainsi que les équipements et activités qui en sont le complément.  Elle comprend un secteur <b>AUd</b> dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification du PLU</td> </tr> <tr> <td><b>AUE</b></td> <td>La zone AUE est destinée à recevoir des activités</td> </tr> </tbody> </table>	ZONE		<b>AU</b>	La zone AU est principalement destinée à recevoir de l'habitat ainsi que les équipements et activités qui en sont le complément.  Elle comprend un secteur <b>AUd</b> dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification du PLU	<b>AUE</b>	La zone AUE est destinée à recevoir des activités	<p><b>ZONE AU</b></p> <p><b>Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation</b></p> <p>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</p> <p>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.</p> <table border="1" data-bbox="1137 1046 1993 1310"> <thead> <tr> <th>ZONE</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>AU</b></td> <td>La zone AU est principalement destinée à recevoir de l'habitat ainsi que les équipements et activités qui en sont le complément.</td> </tr> <tr> <td><b>AUE</b></td> <td>La zone AUE est destinée à recevoir des activités</td> </tr> </tbody> </table>	ZONE		<b>AU</b>	La zone AU est principalement destinée à recevoir de l'habitat ainsi que les équipements et activités qui en sont le complément.	<b>AUE</b>	La zone AUE est destinée à recevoir des activités
ZONE													
<b>AU</b>	La zone AU est principalement destinée à recevoir de l'habitat ainsi que les équipements et activités qui en sont le complément.  Elle comprend un secteur <b>AUd</b> dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification du PLU												
<b>AUE</b>	La zone AUE est destinée à recevoir des activités												
ZONE													
<b>AU</b>	La zone AU est principalement destinée à recevoir de l'habitat ainsi que les équipements et activités qui en sont le complément.												
<b>AUE</b>	La zone AUE est destinée à recevoir des activités												

**Dispositions nouvelles concernant le secteur Ns**

La zone N comprend les secteurs suivants<sup>o</sup> :

SECTEURS <sup>a</sup>	destination <sup>a</sup>
Nga	<del>Réservé aux installations à destination d'activités de loisirs, de sports, de culture et tourisme.</del> Ce secteur correspond au parcours du golf. Il comprend aussi les installations de traitement des eaux usées, les plans d'eau et les bassins de rétention des eaux pluviales.
Na <sup>a</sup>	Secteur de taille et de capacité limitées, permettant l'évolution d'une entreprise de BTP existante.
Nea	Secteur réservé aux équipements d'intérêt collectif : • → sports, loisirs, • → traitement des eaux usées
Nig <sup>a</sup>	<del>Secteur de taille et de capacité limitée réservé aux constructions et installations liées à la pratique du golf.</del>
Nha	<del>Secteur de taille et de capacité limitées destiné à recevoir un complexe hôtelier, lié au golf.</del>
Npa	<del>Secteur de taille et de capacité limitées destiné à la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs, lié au golf.</del>
Ns <sup>a</sup>	Secteur de zone naturelle proche du centre bourg où aucune construction n'est admise

**REGLEMENT DE LA ZONE N**

¶

**Chapitre 1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.****N-1-2)- DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

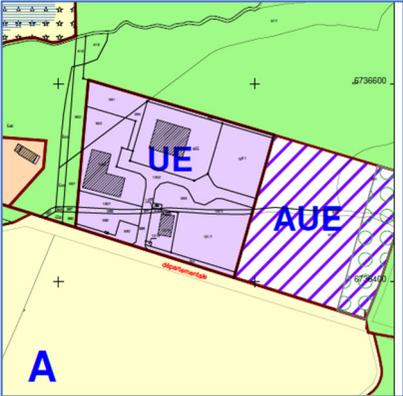
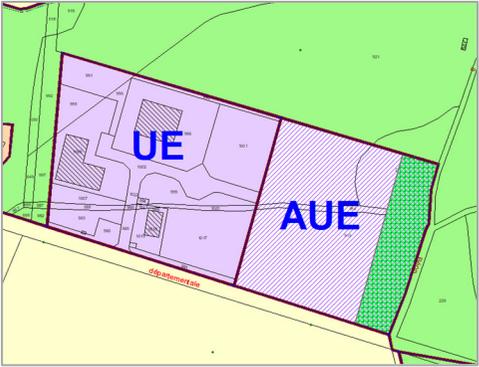
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

**N-1-2)- INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS****N-1-2.1)- Sont interdites les destinations et sous-destinations :**

~ → non visées aux articles N-1-2.2 suivants,

~ → toute construction ou installation en secteur Ns

## 5. Les avis concernant la zone d'activités

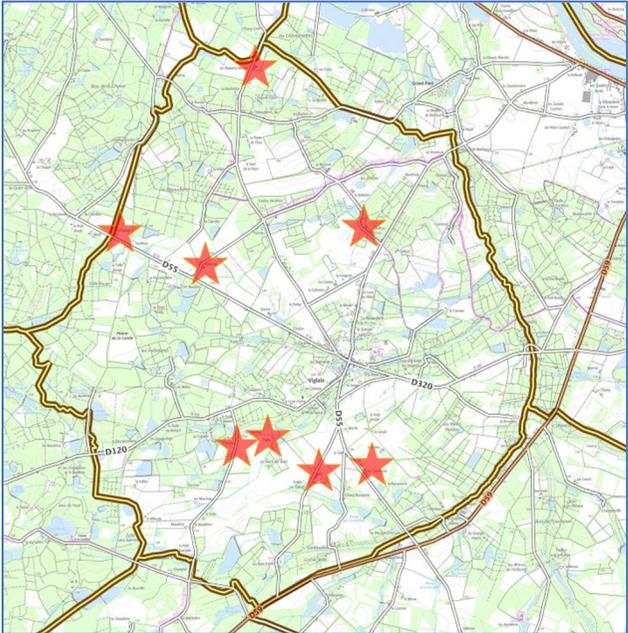
PPA	Extrait de l'avis	Position de la commune
MRAE	<p>Concernant le développement économique, il est prévu l'extension de la zone d'activités des Bruyères. L'autorité environnementale constate que la consommation de 2,2 ha associée à cette extension n'est pas justifiée au travers d'une présentation des besoins.</p> <p><b>L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier en présentant les éléments justifiant l'extension de la zone d'activités des Bruyères.</b></p>	<p><b>Sur l'extension de la zone d'activités</b></p> <p>La zone d'activités actuelle est desservie par une voie interne structurée pour l'ensemble du site.</p> <p>Située à l'écart des secteurs habitats, cette zone d'activités est occupée par 3 entreprises et dispose d'espaces libres de constructions pour l'instant.</p> <p>La commune tient à maintenir le site actuel et une extension possible, en raison de la situation et des dessertes existantes, même en l'absence de demande d'installation récente.</p> <p>L'espace boisé classé prévu en limite est réduit de fait l'extension à 1,6 ha au lieu de 2,2 ha.</p> <p>Dans ces conditions la commune propose de réduire la zone AUE.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>PLU ARRETE</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>PROPOSITION</p> </div> </div>

PPA	Extrait de l'avis	Position de la commune																																																
<p><b>Chambre d'Agriculture</b></p>	<p><u>Concernant la zone d'activité,</u></p> <p>Dans le rapport de présentation page 128 la zone AUE ne semble pas être pas comptabilisée dans le tableau des surfaces. La surface de celle-ci n'est pas précisée dans les différents documents. Dans le PADD, il est question d'extension modérée sans plus de détail.</p> <p>Sur le plan de zonage, la zone AUE semble être de plus de 2 ha. Dans les documents Scot, il est indiqué un projet d'extension de 1.3 ha projeté à plus de 10 ans. Nous demandons à ce que la surface soit précisée.</p> <p>Si elle dépasse 1.3 ha, la question de la compatibilité avec le SCoT pourra également se poser.</p> <p>S'agissant d'une extension identifiée dans le Scot comme à long terme, nous demandons à ce que son ouverture à l'urbanisation ne soit autorisée qu'une fois la zone UE totalement urbanisée et qu'elle soit soumise à une modification du PLU.</p>	<p><b>Sur la surface de la zone d'activités</b></p> <p><b>6.→Tableau-des-surfaces¶</b></p> <table border="1" data-bbox="1144 405 1966 967"> <thead> <tr> <th>TYPE-DE-ZONE¶</th> <th>SURFACE-POS¶</th> <th>SURFACE-PLU-2018¶</th> <th>ECART¶</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ZONES-URBAINES-UA/UB/¶ Secteurs-UBj¶</td> <td>44,00-ha¶</td> <td>41,5-ha¶ 0,5-ha¶</td> <td>-2,0-ha¶</td> </tr> <tr> <td>ZONES-URBAINES-ACTIVITES¶</td> <td>¶</td> <td>2,7-ha¶</td> <td>+2,7ha¶</td> </tr> <tr> <td>ZONE-RESERVEE-AUX-EQUIPEMENTS-COLLECTIFS-¶ Uber¶</td> <td>¶</td> <td>3,7-ha¶</td> <td>+3,7ha¶</td> </tr> <tr> <td>ZONES-A-URBANISER¶</td> <td>20,0-ha¶</td> <td>2,8-ha¶</td> <td>-17,2-ha¶</td> </tr> <tr> <td>ZONE-NB/UC¶</td> <td>11-ha¶</td> <td>5,1¶</td> <td>-5,9-ha¶</td> </tr> <tr> <td>ZONE-A-URBANISER-ACTIVITES¶</td> <td>1,0-ha¶</td> <td>2,2-ha¶</td> <td>+1,2-ha¶</td> </tr> <tr> <td>ZONES-A-URBANISER-DIFFERE¶</td> <td>¶</td> <td>1,3-ha¶</td> <td>+2,8-ha¶</td> </tr> <tr> <td>ZONE-SPORTS-LOISIRS/EQUIPEMENTS¶</td> <td>¶</td> <td>13,20¶</td> <td>+13,2¶</td> </tr> <tr> <td>SECTEUR--GOLF-Ng/Nig/Nh/Np¶</td> <td>¶</td> <td>77,0-ha¶</td> <td>+77,0-ha¶</td> </tr> <tr> <td>ZONE-NATURELLE¶ STECAL-Na¶</td> <td>2180,0-ha¶</td> <td>2600,2-ha¶ 1,6-ha¶</td> <td>+421,3-ha¶</td> </tr> <tr> <td>ZONE-AGRICOLE¶</td> <td>1741,0-ha¶</td> <td>1245,0-ha¶</td> <td>-496,0¶</td> </tr> </tbody> </table> <p>Le tableau de la page 128 est clair, la surface est bien connue soit 2,2 ha.</p> <p>Comme il a été évoqué cette surface peut être réduite à 1,6 ha en retranchant de la zone AUE les espaces boisés classés.</p> <p>La commune maintien cette zone pour les raisons déjà évoquées. Le statut de zone différée n'est possible que lorsque les dessertes sont insuffisantes, ce qui n'est pas le cas ici.</p> <p>A part cet ajustement de zone, les dispositions initiales restent inchangées.</p>	TYPE-DE-ZONE¶	SURFACE-POS¶	SURFACE-PLU-2018¶	ECART¶	ZONES-URBAINES-UA/UB/¶ Secteurs-UBj¶	44,00-ha¶	41,5-ha¶ 0,5-ha¶	-2,0-ha¶	ZONES-URBAINES-ACTIVITES¶	¶	2,7-ha¶	+2,7ha¶	ZONE-RESERVEE-AUX-EQUIPEMENTS-COLLECTIFS-¶ Uber¶	¶	3,7-ha¶	+3,7ha¶	ZONES-A-URBANISER¶	20,0-ha¶	2,8-ha¶	-17,2-ha¶	ZONE-NB/UC¶	11-ha¶	5,1¶	-5,9-ha¶	ZONE-A-URBANISER-ACTIVITES¶	1,0-ha¶	2,2-ha¶	+1,2-ha¶	ZONES-A-URBANISER-DIFFERE¶	¶	1,3-ha¶	+2,8-ha¶	ZONE-SPORTS-LOISIRS/EQUIPEMENTS¶	¶	13,20¶	+13,2¶	SECTEUR--GOLF-Ng/Nig/Nh/Np¶	¶	77,0-ha¶	+77,0-ha¶	ZONE-NATURELLE¶ STECAL-Na¶	2180,0-ha¶	2600,2-ha¶ 1,6-ha¶	+421,3-ha¶	ZONE-AGRICOLE¶	1741,0-ha¶	1245,0-ha¶	-496,0¶
TYPE-DE-ZONE¶	SURFACE-POS¶	SURFACE-PLU-2018¶	ECART¶																																															
ZONES-URBAINES-UA/UB/¶ Secteurs-UBj¶	44,00-ha¶	41,5-ha¶ 0,5-ha¶	-2,0-ha¶																																															
ZONES-URBAINES-ACTIVITES¶	¶	2,7-ha¶	+2,7ha¶																																															
ZONE-RESERVEE-AUX-EQUIPEMENTS-COLLECTIFS-¶ Uber¶	¶	3,7-ha¶	+3,7ha¶																																															
ZONES-A-URBANISER¶	20,0-ha¶	2,8-ha¶	-17,2-ha¶																																															
ZONE-NB/UC¶	11-ha¶	5,1¶	-5,9-ha¶																																															
ZONE-A-URBANISER-ACTIVITES¶	1,0-ha¶	2,2-ha¶	+1,2-ha¶																																															
ZONES-A-URBANISER-DIFFERE¶	¶	1,3-ha¶	+2,8-ha¶																																															
ZONE-SPORTS-LOISIRS/EQUIPEMENTS¶	¶	13,20¶	+13,2¶																																															
SECTEUR--GOLF-Ng/Nig/Nh/Np¶	¶	77,0-ha¶	+77,0-ha¶																																															
ZONE-NATURELLE¶ STECAL-Na¶	2180,0-ha¶	2600,2-ha¶ 1,6-ha¶	+421,3-ha¶																																															
ZONE-AGRICOLE¶	1741,0-ha¶	1245,0-ha¶	-496,0¶																																															

## 6. Avis concernant le stecal Na

PPA	Extrait de l'avis	Position de la commune
<p><b>PREFET</b></p>	<p><u>STECAL Na</u></p> <p>Sur le STECAL Na, les bâtiments artisanaux de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être implantés au plus près de la route, ceci afin d'éviter la dispersion des constructions en zone naturelle.</p>	<p><b>Sur l'implantation en secteur Na</b></p> <p>La commune propose de compléter le règlement de la zone N.</p> <p>L'implantation au plus près de la route paraît incompatible avec les bâtiments existants et la nécessité d'un espace de manœuvre poids lourds entre la route et les bâtiments. Compte de l'environnement bâti aux abords, il est proposé de ne pas implanter les constructions nouvelles au-delà de 60 m à compter de l'alignement de la voie.</p> <p>Ceci se traduit ainsi :</p> <div data-bbox="1274 344 2013 810" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="891 871 2013 1198" data-label="Text"> <p><b><del>N-II-1)-VOLUMETRIE-ET-IMPLANTATION-DES-CONSTRUCTIONS¶</del></b></p> <p><b><del>N-II-1.1)-Implantation-par-rapport-aux-voies-et-emprises-publiques¶</del></b></p> <p><del>Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies.¶</del></p> <p><del><b>En secteur Na, les constructions ne doivent pas être implantées à plus de 60 m à compter de l'alignement de la voie.¶</b></del></p> <p><del>Ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité en cas d'extension d'une construction existante, dont l'implantation n'est pas conforme.¶</del></p> <p><del>Une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.¶</del></p> </div>

## 7. Avis concernant l'emprise au sol des annexes à l'habitation en zone A

PPA	Extrait de l'avis	Position de la commune
<b>PREFET</b>	En zone A, l'emprise de 60m <sup>2</sup> au sol pour les annexes d'habitation est excessive. Afin de préserver la zone agricole, il convient d'accepter 40 m <sup>2</sup> d'emprise au sol maximum comme défini en zone N.	<p>Le règlement du PLU sera complété de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les annexes aux habitations existantes, sous réserve d'être implantées à moins de 20 m de l'habitation, et de mesurer moins de <b>40 60</b> m<sup>2</sup> d'emprise au sol – surface de la piscine exclue-</li> </ul>
<b>Chambre D'Agriculture</b>	La Chambre d'Agriculture aurait souhaité une cartographie des bâtiments agricoles avec les distances d'éloignement en fonction du classement ICPE, afin de mieux prendre en compte les projets d'aménagement et de développement de la commune.	<p>la commune estime que la cartographie des <u>sièges d'exploitation</u> montre que les exploitations agricoles sont généralement éloignées du centre bourg. Par ailleurs le projet centre l'urbanisation future au sein même des espaces déjà bâtis. L'agriculture a bien été prise en compte dans le projet communal.</p>  <p>La cartographie ci-dessous illustre la répartition des sièges d'exploitation agricole dans la commune. Les étoiles rouges indiquent l'emplacement de ces exploitations, qui sont majoritairement situées en périphérie du centre bourg, conformément à l'analyse de la commune.</p>

## 8. Avis concernant le changement de destination en zone A

PPA	Extrait de l'avis	Position de la commune
<b>Chambre D'Agriculture</b>	<p>Dans ce rapport, il n'est pas fait état de projets de changement de destination ou de projets de bâtiment par les 6 agriculteurs de la commune ayant répondu à l'enquête. Toutefois, dans le règlement graphique plusieurs bâtiments, parfois sur un même site d'exploitation, sont repérés comme pouvant changer de destination. Il est indiqué dans le règlement que les changements de destinations sont autorisés pour ces bâtiments sous condition.</p> <p>Cependant, le PLU n'a pas légalement vocation d'acter des changements de destination. Les changements de destination ne peuvent être appréciés qu'au cas par cas, l'enjeu étant de voir s'aggraver le mitage du territoire même si la volonté première est de préserver des bâtiments à valeurs patrimoniales. Sans plus de précision sur le changement destination, nous ne pouvons pas nous positionner sur l'impact de ces changements de destination sur l'activité agricole. Nous demandons donc à ce que le projet de chaque bâtiment repéré dans le règlement graphique soit précisé dans un document.</p>	<p><b>Sur les changements de destination</b></p> <p>Le rapport de présentation indique clairement les critères qui ont permis d'identifier les bâtiments pouvant changer de destination.</p> <p>A aucun moment il n'est précisé que le PLU seul décide du changement de destination.</p> <p>En revanche, si le bâtiment n'est pas identifié sur le document graphique, la demande de changement de destination ne sera pas recevable.</p> <p>A ce stade, les projets de bâtiment ne sont pas connus, et ne peuvent être inscrits dans un document.</p> <p>Il n'est pas prévu de compléter les dispositions existantes.</p>
<b>Chambre D'Agriculture</b>	<p>Permettre les habitations nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p>Autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production</p>	<p><b>Le règlement de la zone A sera complété</b></p>

## 9. Avis concernant la biodiversité

PPA	Extrait de l'avis	Position de la commune
<b>MRAE</b>	<p>L'évaluation environnementale présente de manière satisfaisante les zones d'inventaire et de protection en matière de biodiversité. La commune est presque intégralement située dans le site Natura 2000 « Sologne ». Elle liste également de manière satisfaisante les éléments saillants concernant les zones humides (cartographie de pré-localisation du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Dhuy-Loiret, trame verte et bleue.).</p> <p>Les zones identifiées pour les ouvertures à l'urbanisation ont fait l'objet d'études et d'inventaires adaptés et les enjeux en termes de biodiversité y sont considérés à juste titre comme faibles. (pas de patrimonialité, pas de zones humides sur ces secteurs).</p> <p>Le PADD affiche une orientation visant à « préserver les espaces naturels ». Cela se traduit concrètement dans les choix de zonage du PLU qui prennent en compte de manière satisfaisante les éléments de biodiversité du territoire : classement en zone naturelle des espaces protégés et de majorité des étangs et des boisements.</p> <p>Les zones à urbaniser sont pour la plupart enclavées dans le tissu urbain existant et n'auront pas d'incidences sur la biodiversité. Concernant les secteurs dédiés au développement du golf, il n'y a pas d'extension. Ce développement sera réalisé à l'intérieur de l'enceinte existante, et concerne des milieux largement artificialisés (principalement des pelouses tondues régulièrement) et sans enjeu de biodiversité.</p> <p>Enfin, l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 conclut à juste titre à l'absence d'incidence significative du projet de PLU sur l'état de conservation du site Natura 2000 Sologne.</p>	