

# DEPARTEMENT DU LOIRET

## **ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE VIGLAIN**

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Enquête publique du 23 avril 2021 au 25 mai 2021**

Ordonnance du Tribunal Administratif d'ORLÉANS n° E21000028/45 du 17 mars 2021.

Arrêté de Monsieur le Maire de Viglain du 30 mars 2021.

Danièle LELONG  
Commissaire enquêteur

**Juin 2021**

# **I -RAPPORT D'ENQUETE.**

## **- CONTEXTE DE L'ENQUETE.**

- 1.1) LE PROJET
- 1.2) LE CADRE JURIDIQUE

## **2) ORGANISATION DE DE L'ENQUETE.**

- 2.1) DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.
- 2.2) PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.
- 2.3) INFORMATION DU PUBLIC
- 2.4) COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE
- 2.5) DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE
- 2.6) INCIDENT PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE
- 2.7) ACTIONS A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

## **3) LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

## **4) OBSERVATIONS EMISES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

- 4.1) DECOMPTE DES OBSERVATIONS.
- 4.2) CONTENU DES OBSERVATIONS.
- 4.3) ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

## **5) OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.**

- 5.1) CONCERNANT LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE.
- 5.2) CONCERNANT LE PROJET.

# **II CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

- CONCLUSIONS SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLU

# RAPPORT D'ENQUÊTE

## 1) CONTEXTE DE L'ENQUÊTE.

La commune de Viglain se situe dans le sud-est du Loiret dans la Sologne agricole à 41 kms d'Orléans et 8 kms de Sully-sur-Loire.

Elle fait partie de la Communauté de communes du Val de Sully qui regroupe 19 communes et 24600 habitants. Elle fait également partie du pôle d'équilibre territorial rural (PETR) Forêt d'Orléans Loire Sologne et son Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT 2020-2040).

Sa population a été évaluée à 876 habitants lors du recensement de l'INSEE de 2016 avec un arrêt de la croissance démographique depuis une décennie.

La superficie du territoire de la commune s'élève à 4000 ha dont plus de la moitié est constituée de boisements mais on y trouve aussi des espaces agricoles. Il existe également un fort réseau de mares et d'étangs.

L'habitat se répartit essentiellement sur le bourg ainsi que sur des petits hameaux et de nombreux écarts où l'on trouve des corps de ferme ou de grandes propriétés isolées.

La commune est impactée par deux **périmètres de protection** des milieux naturels et des espèces qui y sont inféodées :

- Une zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et faunistique (**ZNIEFF**) qui s'étend sur 1,33 ha localisée au sud du lieu-dit « Puiseau » :

- Le territoire de la commune est quasiment inclus dans le site « **Natura 2000** » dénommé « Zone spéciale de Conservation » n°FR2402001 « Sologne » d'une superficie d'un peu plus de 345 000 ha.

- Trois zones humides ( nos 76,77 et 69) ont été identifiées dans le cadre d'un inventaire réalisé par le SAGE Loiret..

La commune bénéficie, par ailleurs, en centre bourg d'un **patrimoine architectural typique de la Sologne** (briques et colombages) avec des maisons implantées en bord de route.

La commune dispose également d'un petit patrimoine non classé : église, lavoir, calvaires et croix.

**Le Plan d'Occupation des Sols (POS) est devenu caduc en 2015.**

Depuis cette date, c'était le Règlement National d'urbanisme (RNU) qui s'appliquait, la commune ayant pris un certain temps pour élaborer son **Plan local d'urbanisme (PLU)** afin de remplacer son Plan d'occupation des sols (POS).

## **1.1) LE PROJET**

La municipalité de VIGLAIN a, depuis l'année 2015 porté sa réflexion et engagé la concertation avec sa population sur l'aménagement de l'espace de la commune pour les années futures en élaborant son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

### **La concertation avec la population s'est déroulée ainsi :**

- le 22 février 2018, une réunion publique à laquelle ont participé 25 personnes
- le 19 avril 2018, une réunion publique à laquelle ont participé 30 personnes

**La concertation ainsi que la réflexion du conseil municipal ont permis d'aboutir à l'élaboration d'un projet d'aménagement durable (PADD) qui se décline au travers les orientations générales et thématiques suivantes :**

### **Concernant l'accueil de nouveaux habitants :**

- Retrouver une croissance positive.
- Garantir une croissance harmonieuse et le maintien des commerces.
- Déterminer un rythme de croissance cohérent tenant compte du contexte local.
- Favoriser l'accueil de familles, le projet démographique est établi à +42 +48 habitants à l'horizon 2032.

### **Concernant le logement :**

- Permettre de diversifier le parc logement
- Trouver des formes d'habitats compatibles avec l'identité de la commune
- Militer pour une plus grande compacité de forme urbaine avec arrêt de l'urbanisation linéaire
- Opter pour une densification mesurée sur les secteurs propices au développement urbain et proches du centre-ville.
- Il reste à prévoir l'espace nécessaire à la réalisation de 28 à 30 logements.

### **Concernant la réduction de la consommation foncière et la limitation de l'étalement urbain. :**

- Pour la décennie 2005-2015, pour un total de 44 constructions, la consommation a été de 52 000M2 soit 8,5 logements à l'ha.
- Pour les 15 ans à venir, avec le rythme antérieur, la consommation serait entre 3,3 et 3,5 ha soit 0,5 ha de plus....
- La consommation d'espace diminuerait ainsi de 15%

### **Concernant la localisation et l'étendue des extensions urbaines :**

- Limiter l'étalement urbain et aboutir à une urbanisation plus compacte.
- Occuper des espaces libres et proches du centre :
- Les terres du Bourg pour une surface de 2,2ha pour une surface urbanisable de 1,9ha
- Saint Aignan-Rue du Stade : l'urbanisation de ce secteur de 1,3 ha est différée en raison de l'insuffisance des réseaux et d'un parcellaire complexe.

### **Concernant la construction dans les écarts :**

- Des changements de destination sont autorisés pour les constructions :
- qui ont un intérêt architectural et patrimonial
- qui ne sont pas proches d'un siège d'exploitation

- qui ne sont pas isolées afin de ne pas aggraver le mitage
- qui sont éloignées d'au moins 100m de tout bâtiment agricole

#### **Concernant le cadre de vie- les équipements**

- Favoriser les liaisons douces dans les opérations nouvelles pour relier le centre bourg
- Reporter les circulations piétonnes en dehors de la route de Sully/ Loire.
- Créer des espaces de respiration entre habitat ancien et nouvelles constructions.
- Créer des emplacements réservés pour le stationnement en centre bourg.

#### **Concernant l'économie**

- Extension prévue de la zone d'activité
- Création d'un complexe hôtelier sur le golf de 27 trous ;
- Création d'un secteur proche des espaces collectifs de centre bourg afin de permettre l'installation d'une activité de tourisme vert/sport/loisirs avec hébergement
- Prise en compte de l'activité agricole et sylvicole par un classement adapté.

#### **Concernant le paysage**

- Identifier des éléments de patrimoine à préserver
- Arrêter l'urbanisation linéaire et dans les hameaux
- Traiter les franges urbaines par des zones jardins
- Insérer des espaces verts
- Classer les cours d'eau et des boisements de grande surface en espaces naturels

#### **Concernant la préservation des espaces naturels**

- Préserver la Trame verte et Bleue
- Préserver les zones humides
- Préserver les jardins.

**Les objectifs de croissance sur 15 ans nécessitent 49 à 51 logements à l'horizon 2032.** Ces besoins correspondant à 49/51 logements seront fournis par d'une part par 21 logements seront fournis par les ressources du tissu urbain et la vacance.

Par ailleurs les extensions permettant la réalisation de 28 à 30 logements sont assurés par deux opérations d'aménagements (OAP)

**Deux orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été arrêtées au projet de PLU :**

#### **-Une OAP dénommée « Terres du Bourg ».**

Les parcelles concernées ont été classées en une zone AU immédiatement constructible d'une superficie de 25 000 m<sup>2</sup>.

Plusieurs îlots sont prévus d'une densité de 11 à 12 logements à l'ha.

#### **- Une OAP de la rue du Stade.**

Les parcelles concernées d'une superficie totale de 1,9 ha ont été classées en une zone AU différée ( insuffisance de desserte , notamment en eaux pluviales)

-

#### **Le règlement écrit prévoit six zones :**

- Une zone UA qui englobe les parties urbanisées du centre bourg ancien, est peu étendue et est consacrée à l'habitat, aux commerces services et la proximité des équipements collectifs. Le nombre de constructions possible y est quasi nul.

- Une zone **UB** qui englobe les extensions du bourg. Elle est étirée le long des voies rayonnantes et englobe les lotissements. Elle comprend un secteur UBj, un secteur UBa à destination sports/loisirs/tourisme/ hébergement et un secteur Ube pour les équipements collectifs.
- Une zone **UC** qui recouvre 4 secteurs de faible dimension à l'écart du bourg de type pavillonnaire.
- Une zone **UE** dédiée aux activités.
- Une zone **AU** qui comprend 2 secteurs dont un en ouverture à l'urbanisation
- Une zone **AUE** qui concerne l'extension de la zone UE.
- Une zone **A** qui correspond aux activités agricoles
- Une zone **N** qui englobe les espaces naturels à protéger. Cette zone comprend 5 secteurs :
  - Un secteur **Ng** réservé aux installations à destination d'activité de loisirs sports culture et tourisme, golf
  - Un secteur **Na** de taille et capacité limitée permettant l'évolution d'une entreprise de BTP existante
  - Un secteur **Ne** réservé aux équipements d'intérêt collectif : sports, loisirs traitement des eaux usées
  - Un secteur **Nig** : secteur de taille et de capacité limitée réservé aux constructions et installations liées à la pratique du golf.
  - Un secteur **Nh** : secteur de taille et de capacité limitée destiné à recevoir un complexe hôtelier lié au golf.
  - Un secteur **Np** : secteur de taille et de capacité limitée destiné à la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs, lié au golf.

### **Le projet initial du Golf de Sully**

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 projet initial proposait :

Un secteur **Nig** est prévu de façon à libérer de l'espace sur de nouvelles installations et des services annexes. Le STECAL qui s'étend sur les parcelles AE 136, 137,138, 142 et 135 partiellement s'étend sur **2, 8 ha**.

Un secteur **Nh** permettra de construire un complexe hôtelier. Le STECAL composé partiellement des parcelles AE 131 et 132 s'étend sur une superficie de **2,59 ha**.

Un secteur **Np** permettra la réalisation d'un PRL ( parc résidentiel de loisir) comprenant 80 lots comportant chacun une habitation légère de type cottage à rez-de-chaussée. Ce secteur est prévu sur une surface de **6,34 ha**.

**Suite aux avis défavorables de la CDPENAF et la DDT et des remarques et avis de la Chambre d'agriculture et de la MRAE :**

**Le projet initial du PLU a été considérablement modifié par les dispositions exposées dans le document porté à l'enquête publique intitulé « Mémoire de réponses aux avis des personnes publiques associées » :**

**Concernant le développement :**

La commune prévoit de revoir à horizon 2032 son taux de croissance à 0,2% au lieu des 0,3% prévus initialement et trop élevé pour être compatible avec les objectifs du SCoT .

L'objectif est donc d'arriver à une population de 903 habitants (+ 27 hab).

En considérant ce besoin de 27 logements en 2032 dont 24 en densification et 10 en extension le rapport de densification/ extension est satisfaisant.

**En conséquence, la commune prévoit de :**

- **Réduire l'extension linéaire de la route de Sully d'environ 0,8ha**
- **Supprimer la zone AUd d'une superficie 1,3 ha et classer cette surface en zone N assorti d'un secteur Ns.**
- **Réduire la zone AUe de 2,2ha à 1,6 ha**

**Concernant le golf :**

Le projet du golf est totalement revu et se transforme en « golf resort » : hôtel de 40 à 60 chambres, 30 suites individuelles, centre de remise en forme, salles de réunion et de restaurant sur une superficie de 27 000 M2

Les installations du golf sont revues pour une superficie de 13 100 M2

Pour ce faire, les secteurs Nig, Nh et Np sont supprimés et une zone UT est créée sur la nouvelle superficie nécessaire au nouveau projet. Une OAP est prévue à cet effet.

**Le règlement** de la zone N est modifié de façon à prendre en compte la suppression des 3 secteurs Nig, Nh et Np.

Le règlement sera également complété en indiquant que les constructions ne doivent pas être implantées à plus de 60m à compter de l'alignement de la voie.

Une modification du règlement est également prévu pour la zone A : les annexes des habitations existantes, sous réserve d'être implantées à moins de 20m de l'habitation, auront moins de 40 m2 d'emprise au sol (piscine exclue).

## **1.2) Le cadre juridique**

Le cadre juridique de cette enquête est défini principalement par :

- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 121-1 et suivants, L123-1 à 1123-20 et R123-1 à 123 25, relatifs à l'élaboration, à la révision, à la modification et à la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme ;
- La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement;
- La loi portant Engagement National pour l'Environnement n°2010-788 du 12 juillet 2010, dite loi «Grenelle II»;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite «loi ALUR» ainsi que ses décrets d'application;
- Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale et entré en application le 1er février 2013;

- La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
- Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 relatif à la réforme des enquêtes publiques ;

Les délibérations du conseil municipal de VIGLAIN en date du 8 octobre 2015, 23 septembre 2016 et du 22 septembre 2017, 19 septembre 2019 qui arrête le projet d'élaboration du PLU et autorisent Monsieur le Maire à lancer l'enquête publique.

L'arrêté de Monsieur le maire de VIGLAIN en date du 30 mars 2021 qui prescrit le lancement de l'enquête publique.

## **2) ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### **2.1) DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.**

Monsieur le Maire de VIGLAIN a sollicité Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'ORLEANS pour la désignation d'un commissaire enquêteur afin que celui-ci instruisse l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU

La soussignée commissaire enquêteur a été désignée par ordonnance du Tribunal Administratif n° E21000028/45 du 25 mars 2021 pour réaliser cette enquête publique.

Le 30 mars 2021, Monsieur le Maire de VIGLAIN a pris un arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique (*Annexe 2*)

**Celui-ci précise :**

- L'objet de l'enquête publique et sa durée.
- Le nom du commissaire enquêteur
- Le lieu où les pièces du dossier et les registres seront mis à disposition du public et les heures de consultation en mairie ainsi que les moyens de formuler ses observations.
- Les dates de permanence du commissaire enquêteur.
- Les conditions de clôture de l'enquête et du dépôt du rapport.
- Les moyens d'information pour cette enquête : avis affiché, presse.
- Les personnes chargées de l'exécution de l'arrêté.

### **2.2) PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.**

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, je me suis rendue à VIGLAIN le **lundi 29 mars 2021**.

Cette visite avait pour objet de rencontrer Monsieur René HODEAU , maire de VIGAIN. Monsieur le maire était assisté de Madame Martine AGOGUE, secrétaire générale. Cette réunion m'a permis d'expliquer les modalités de la procédure d'enquête publique.

Etaient également présents Madame RAGEY du cabinet RAGEY et Monsieur Philippe BAFFERT, consultant, en appui du cabinet RAGEY.

A cette occasion, le projet de la commune soumis à enquête publique m'a été présenté par Monsieur le Maire et le dossier de projet d'élaboration du PLU m'a été remis. Une pièce supplémentaire m'a été remise par le cabinet Ragey.

Afin de préciser des points de procédure, j'ai rencontré le **mercredi 5 mai 2021** à la DDT du Loiret Madame Anne-Sophie THOMAS et Monsieur Régis PIOCHON chargés de ce dossier à la DDT du Loiret.

Ils m'ont ensuite fait parvenir un courrier de Madame la préfète en date du **19 mai 2021** relatant les propos tenus pendant cette réunion. (*Annexe 3*)

### **2.3) INFORMATION DU PUBLIC**

La publicité de l'enquête a été assurée :

-- par **seize affiches** apposées sur les tableaux d'affichage des sites de la commune, aux entrées de bourg, au centre-ville et à la porte de la mairie , une sur le Golf . (*Annexe 1*).

- par **voie de presse** à la rubrique "Annonces Légales", dans les journaux suivants (*Annexe 1*) :

- ◇ La République du Centre des 2 et 24 Avril 2021.
- ◇ Le Journal de Gien des 8 et 29 Avril 2021

- sur le **site internet** de la mairie de VIGLAIN à compter du 8 Avril 2021.

- Au vu de ces précisions, nous pouvons considérer que l'information du public a été bien assurée et est conforme à la réglementation.

### **2.4) COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE**

Les pièces suivantes du dossier ont été mises à la disposition du public :

- Le rapport de présentation du projet d'élaboration du PLU
  - Le Projet d'aménagement Durable (PADD)
  - Le règlement écrit
  - Un document intitulé « Mémoire de réponses aux avis des personnes publiques associées »
  - Quatre plans de zonage de la commune : ensemble du territoire au 1/5000<sup>e</sup> et un plan du bourg au 1/2000<sup>e</sup>
  - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
  - Le recensement patrimonial et paysager
  - Le Porté à connaissance du préfet
  - Les annexes :
    - Servitudes d'utilité publique
    - Plans des réseaux
- **Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)** qui ont répondu à la saisine de la commune ;
- La Commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- La Région Centre.

- Le Comité syndical du Pôle équilibre territorial et rural de la Forêt d'Orléans-Loire-Sologne (PETR).
- La Direction des départementales des territoires (DDT).
- L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale Centre Val de Loire.

## **2.5) DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Elle s'est régulièrement déroulée du **23 avril 2021 au 25 mai 2021**, soit **33** jours consécutifs en mairie de VIGLAIN.

Les pièces suivantes du dossier ont été mises à la disposition du public, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie :

- Les délibérations du conseil municipal de VIGLAIN en date des 23 avril 2015, 29 Aout 2018 et du 13 février 2019.)
- L'arrêté de Monsieur le Maire de VIGLAIN prescrivant l'enquête publique, en date du 30 mars 2021. (*Annexe 2*)
- Le dossier d'enquête publique relatif au projet d'élaboration du PLU.

**Trois permanences** ont été assurées par la commissaire enquêteur en mairie de VIGLAIN :

- Le vendredi 23 avril 2021 de 14h30 à 17h30
- Le samedi 15 mai 2021, de 9h à 12h.
- Le mardi 25 mai 2021, de 14h30 à 17h30

## **2.6) INCIDENT PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE**

Aucun incident n'est venu perturber le bon déroulement de l'enquête

## **2.7) ACTIONS A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

A la fin de l'enquête, j'ai clos et signé le registre d'enquête.

A l'issue de l'enquête, et après dépouillement des observations, j'ai transmis, le **2 juin 2021** à Monsieur le maire de VIGLAIN mon **procès-verbal de synthèse** (*Annexe 4*). , comportant un résumé du déroulement de l'enquête, une liste des personnes physiques ayant déposé des observations, un récapitulatif de ces observations ainsi qu'une annexe

**Le mémoire en réponse** de la commune de VIGLAIN (*Annexe 5*) m'a été transmis par messagerie le **22 juin 2021** puis par voie postale le 29 juin 2021.

Ce mémoire précise la position de la commune sur les observations et requêtes des personnes privées portées dans mon procès-verbal de synthèse ainsi que ses réponses aux observations des PPA.

### **3) LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

La mission régionale d'autorité environnementale Centre Val de Loire donne son avis, par courrier en date du 20 décembre 2019 en indiquant en préambule que son avis vise à améliorer la qualité du rapport de présentation et notamment la restitution de l'évaluation environnementale et sa prise en compte dans le PLU mais qu'elle ne donne pas d'avis favorable ou défavorable ni de son opportunité.

**Les personnes publiques associées** qui ont été sollicitées par courrier en date du 28 septembre sont les suivantes :

- La Chambre de commerce et d'industrie du Loiret (CCI)
- La Chambre d'agriculture du Loiret
- Le Centre régional de la Propriété Forestière d'île de France et du Centre (CNPFF)
- La Commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- La Région Centre.
- Le Conseil départemental
- La Direction des départementale des territoires (DDT).
- La communauté de communes du Val de Sully
- La Commune de Sully-sur-Loire
- La Commune de Neuvy-en-Sullias
- La Commune de Vannes-sur-Cosson
- La Commune de Villemurlin
- La Commune d'Isdes

Les seules personnes publiques associées (PPA) qui ont répondu sont :

- La Direction des départementale des territoires (DDT).
- La Commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- Le Comité syndical du Pôle équilibre territorial et rural de la Forêt d'Orléans-Loire-Sologne (PETR).
- La Chambre d'agriculture du Loiret
- La Région Centre
- 

Ces avis sont repris dans le PV de synthèse que j'ai adressé à Monsieur le Maire de VIGLAIN.  
( *Annexe 4* )

Il nous semble pertinent de reciter ici l'avis défavorable de la DDT sur le projet initial de PLU justifié ainsi :

*-Le projet prévoit une consommation de 4,3 ha alors que le SCoT du PETR Forêt Orléans Loire Sologne prévoit une consommation pour l'espace en extension de 1,13 ha à horizon 2032 ;*

*- Les deux STECAL ne permettent pas de répondre à l'objectif du PADD qui est de protéger les zones naturelles. Le secteur Np regroupant les habitations légères de loisirs et le secteur Nh permettant les constructions du complexe hôtelier devraient être modifiés afin de réduire l'artificialisation prévue sur le golf. Pour les extensions sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, le Scot prévoit seulement 4 ha pour les « équipements » de la CC Val de Sully ; Les projets de STECAL en consommeraient 9,1 ha.*

- l'extension de 7800 m<sup>2</sup> au nord de la commune, route de Sully-sur-Loire est considéré 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 une zone IAU et faire l'objet d'une OAP.
- 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 naturelles.
- En zone A, l'emprise au sol de 60 m<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.
- Entre 2006 et 2016, aucune évolution de la population n'a été constatée ; Pour la taille des ménages, les hypothèses prises par les documents 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.

La CDPENAF donne également un avis défavorable sur les STECAL Nh et Np prévus sur le golf en l'état du dossier.

#### **4) OBSERVATIONS EMISES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

##### **4.1) DECOMPTE DES OBSERVATIONS.**

Six personnes sont venues pendant les permanences afin de rencontrer la commissaire enquêteur sans déposer de requête. Il s'agit de :

- **Monsieur Guy PIAT – Directeur du golf**
- **Monsieur Christian ORSET – Président de la société du golf**
- **Monsieur Michel MICHAUT**
- **Monsieur Rémi BESCHERELLE accompagné de :**
- **Madame Camille FABRE de la société PARCEL**
- **Monsieur Cyril MARNIER**
  
- Monsieur Guy PIAT, directeur du golf et Monsieur Christian ORSET, président de la société du golf ont souhaité m'exposer les raisons juridiques, financières et techniques qui les ont amené à modifier le projet relatif à l'installation d'une résidence hôtelière prévue initialement dans le cadre du Golf.
- Monsieur Rémi BESCHERELLE et Madame Camille FABRE de la société PARCEL ont évoqué leur projet touristique sur le domaine des Bons frères. Monsieur Rémi BESCHERELLE a déposé plus tard une requête sur le registre d'enquête.

Onze requêtes ont été déposées sur le registre d'enquête concernant le projet d'élaboration du PLU.

##### **4.2) CONTENU DES OBSERVATIONS**

**Liste nominative des douze personnes physiques ayant formulé des observations ou requêtes.**

- 1 Madame Françoise DELOURME
- 2 Monsieur Pierre BILLOTEY
- 3 Monsieur Luc Benoist - SCI ROBEN
- 4 Monsieur Rémi BESCHERELLE - Société Les BONS FRERES
- 5 Monsieur Philippe BILLARD – SCI des QENTINIERES
- 6 Monsieur Pierre BILLOTEY
- 7 Madame Marie-Laure VALLET de VILLENEUVE
- 8 Monsieur Stéphane et Madame Caroline MILLET
- 9 Monsieur et Madame CHAMBOLLE
- 10 Monsieur Kemal ABLEKUMOGLU
- 11 Madame Marie-Claude VADROT

**4.3) ANALYSE DES OBSERVATIONS**

**Les avis de la commune** sur ces requêtes rendus dans le mémoire en réponse de la commune au commissaire enquêteur (*Annexe 5*) sont repris à la suite de chaque observation ou requête ci-après **en italique**.

A la suite vient l'**avis du commissaire enquêteur**.

**Observation 1 :**

**Madame Françoise DELOURME, propriétaire de la parcelle 504 située 44 route de Tigy conteste que cette parcelle d'une superficie d'environ 1400 M2 soit classée en UBj. Elle demande sur quels critères ce classement a été projeté, ce qu'il est possible d'y construire (piscine), quel en sera le régime fiscal, et remarque que l'abri de jardin ne figure pas sur le plan.**

*Avis de la commune :*

*Un des objectifs de la commune est l'abandon de l'urbanisation linéaire au profit d'un développement dans les espaces proches du centre bourg.*

*Par ailleurs, les surfaces consacrées au développement doivent correspondre aux perspectives définies par le SCOT approuvé en 2020.*

*Pour ce faire, la commune de Viglain est contrainte de revoir à la baisse les surfaces constructibles ; c'est ce qui a été proposé dans le mémoire en réponse aux PPA.*

*Dans l'arrêt de projet du PLU, 5 terrains comptabilisés comme dent creuse, notamment dans le lotissement les terres du Bourg ne sont plus disponibles.*

*Dans ces conditions la commune n'a pas d'objection à supprimer la zone UBj au profit d'une zone UB.*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune. Avis favorable à classer la parcelle 504 en zone UB.

**Observation 2 :**

**Monsieur Pierre BILLOTEY propriétaire de la parcelle N 376 demande que le classement en zone A de cette parcelle entièrement boisée soit revu et modifié en zone N.**

**Il signale également des inexactitudes sur le règlement graphique en citant comme exemple les parcelles N°193 et 194 classées en zone N alors qu'elles sont cultivées et le non détournement de l'étang « des Suisses » situé à cheval sur les parcelles 377 et 178.**

Avis de la commune :

a) La photo aérienne confirme l'existence de l'étang. En revanche, le cadastre PCI vecteur ne le représente pas. On voit sur le plan cadastral des étangs concernant plusieurs parcelles mais pour celui de la parcelle 377, aucune indication.

Le règlement Du PLU s'applique aux projets nouveaux ? L'étang existant et ce n'est pas le seul dans la commune peut rester classé en zone A. Cette parcelle a été cultivée antérieurement.

La question de l'ancienneté de ce plan d'eau et de son autorisation reste posée.

Le plan cadastral ne peut être changé et il apparaîtra dans l'état au portail de l'urbanisme.

b) Le classement de parcelles en zone naturelle, n'interdit pas de les cultiver. Le règlement vise l'exploitation agricole dans les destinations permises. Il n'est donc pas nécessaire de modifier le classement.

c) La commune n'a pas d'objection à modifier le classement même si on peut avoir des bois en zone A.

Avis du Commissaire-enquêteur

La commissaire enquêteur prend acte des réponses de la commune

Observation 3 :

**Monsieur Luc Benoist conteste le projet de fossé sur les parcelles 594-596 et 598 route de Tigy alors qu'il suffirait de prolonger un fossé existant sur les parcelles 595 et 597.**

**Il demande également pourquoi les parcelles n° 587 à 832 route de Sully ne sont pas constructibles sur leur totalité.**

Avis de la commune :

a) L'emplacement du fossé répond surtout à 2 critères : la topographie et les limites parcellaires.

En se plaçant sur l'autre limite, une partie du ruissellement ne sera pas capté.

La Commune maintient l'emplacement tel que prévu.

b) le classement des parcelles 587 à 832

A cet endroit, il s'agit de réduire la bande constructible pour limiter le développement linéaire et éviter des constructions en 2<sup>ème</sup> rang ;

Egalement, la commune doit limiter les constructions afin de respecter les objectifs du Scot.

On se trouve ainsi dans un projet avant tout « comptable »

Il reste que les terrains de la zone UB sont de surface importante.

La commune n'a pas d'objection à changer ce classement et prendre la totalité de la parcelle

Avis du Commissaire-enquêteur

La commissaire enquêteur prend acte des réponses de la commune.

Le fossé doit être maintenu à son emplacement actuel.

Avis favorable pour que les parcelles 587 à 832 soient constructibles sur leur totalité.

Observation 4 :

**Monsieur Remi BESCHERELLE présente son projet d'intérêt touristique; Il s'agit d'implanter sur son domaine des Bons Frères un « éco resort » composé de 5 tiny houses d'une superficie de 17 m<sup>2</sup> sur les parcelles AI 242, 245, 217, 232, 221. Il demande un classement de ces cinq parcelles, actuellement classées en zone N, en zone Ng (réservée aux installations à destination d'activités de loisirs, de sports, de culture et tourisme, golf).**

Avis de la commune :

*La demande porte sur environ 35ha d'espace naturel, pour implanter 5 hébergements de 17M<sup>2</sup>*

*Le classement en secteur Ng consiste en la création d'un Stecal.Or, ce type de classement n'est pas possible vu la surface et aussi l'éparpillement des hébergements.*

*La création d'un tel secteur impose de consulter la CDPENAF sur la base d'un projet plus précis et en tout cas groupé sur une surface réduite. Une notice environnementale serait bienvenue.*

*En l'état, la commune ne peut inscrire ce projet au PLU et à ce stade de la procédure.*

Avis du Commissaire-enquêteur

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Le projet envisagé devra faire l'objet d'une étude plus détaillée et d'une notice environnementale. Il devra être soumis à la DDT et à la CDPENAF.

Observation 5 :

**Monsieur Philippe BILLARD souhaite que l'un de ses étangs situé sur les parcelles 178 et 330 figurant sur les cartes d'état-major soit repris sur les plans du PLU.**

Avis de la commune :

*Cette demande rejoint la remarque n°2*

*Il faut savoir également que la carte du PLU telle qu'elle apparait est constituée de plusieurs niveaux d'informations. La représentation de l'étang appartient au niveau cadastral et en l'occurrence, c'est ce niveau qui semble incomplet. On ne peut mettre en place sans risque d'erreur un détail topographique sur un plan à caractère réglementaire. L'action est à faire auprès du service concerné. Par ailleurs, le plan cadastral n'est pas figé et il apparaîtra au portail de l'urbanisme avec ses évolutions successives. Le plan papier est forcément figé à un instant.*

Avis du Commissaire-enquêteur

La commissaire enquêteur prend acte des réponses de la commune

Observation 6 :

Monsieur Pierre BILLOTEY propose des compléments au règlement littéral :

- Pour les volets, huisseries et éléments de clôtures, les teintes trop vives et s'écartant des couleurs traditionnelles seront proscrites, les volets seront de même teinte que leurs huisseries ;
- Pour les règles d'implantation, dans les zones UA et UB il propose de retenir « qu'en cas de retrait la marge minimale doit être équivalents à celle de la construction voisine. ».
- Il suggère qu'en zone A, il soit prévu une marge minimale de 10m et une obligation d'implantation d'une haie en fonds de parcelle.

Avis de la commune :

1) La commission d'étude du PLU n'a pas prévu de fixer les teintes pour les huisseries, les volets, les peintures, les portails et portillons. Il a été estimé que les dispositions applicables en zone UA, zone centre peu étendue, étaient suffisantes pour préserver le caractère vernaculaire des lieux, en particulier le volume des constructions, la modénature des façades, les pentes et modes de couvertures des toitures.

La zone UB représente les extensions urbaines avec un habitat majoritairement pavillonnaire.

Ces deux zones sont largement construites.

2) Les règles d'implantation « latérale » en zones UA et UB

1<sup>ère</sup> interprétation : le règlement du PLU prévoit :

En zone UA :

a) Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérales. Par rapport à l'autre limite latérale, les constructions doivent être implantées sur limite ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres.

b) Seules les annexes indépendantes de la construction principale, mesurant de moins de 20 M2 et ne dépassant pas 3,50m de hauteur totale sont admises sur limite en fond de parcelles.

En zone UB :

a) Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres.

b) Les piscines doivent être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

c) Le règlement du PLU, sauf à instaurer une servitude cour commune, fixe les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ; à noter que l'instauration d'une telle servitude peut avoir des effets inverses à ceux souhaités.

2<sup>ème</sup> interprétation

Il s'agit aussi des retraits par rapport à l'alignement des voies. La commission n'a pas retenu de dispositif fixant le retrait en fonction des constructions voisines.

En zone UA, les constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2m ; dans cette zone la continuité bâtie est assurée e les seules constructions à venir ne peuvent être implantées qu'en retrait (voir rapport de présentation p. 111).

En zone UB, les constructions sont généralement en retrait, en application des dispositions du POS antérieur. On trouve aussi des constructions très en retrait des voies. Cette disparité d'implantation poserait quelques difficultés d'application à une règle de référence aux implantations voisines.

3) Implantation par rapport aux fonds de parcelles limitrophes de la zone A.

- Autour du lotissement « Les terres du Bourg ». Le lotissement ne comportait pas une telle disposition. Les constructions ont été édifiées selon le règlement du lotissement.

Pour certains terrains, cette règle est difficilement applicable en raison déjà des implantations existantes.

- Pour les espaces situés en bordure de la rue de Sully ;
- Pour la majeure partie de ces parcelles bâties, la limite de construction ne prend pas en compte la totalité de la parcelle. Dans ces conditions, la marge de « 10m » est de fait existante.

La commune, sur les trois remarques posées, maintient les dispositions du PLU mis à l'enquête publique.

#### Avis du Commissaire-enquêteur

La commissaire enquêteur prend acte des réponses de la commune.

Toutefois, elle recommande de fixer un nuancier de couleurs neutres pour les huisseries, volets, et éléments de clôtures pour les travaux à venir afin de conserver un aspect authentique aux constructions notamment en centre bourg.

#### Observation 7 :

**Marie-Laure VALLET de VILLENEUVE** craint que la modification de la zone artisanale ait un impact sur le Béon, l'Aulne et les sources avoisinantes. Elle avance que certains éléments du rapport du PLU mériteraient d'être revus : patrimoine, faune, flore et sollicite un report de la date de clôture de l'enquête.

Avis de la commune :

1) La zone d'activité est desservie par des réseaux d'assainissement, eaux usées et pluviales.

2) Les eaux pluviales sont traitées avant le rejet au milieu naturel

Le patrimoine : le PLU a identifié les éléments de patrimoine à préserver ainsi que les constructions pouvant changer de destination.

Les milieux faune, flore ont été présentés dans le dossier au niveau des zones urbaines et à urbaniser. Les espaces naturels ont été qualifiés et les enjeux établis. Sur ce volet environnement, voire ci-dessous l'extrait de l'avis de la MRAE.

« 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).

Les zones identifiées pour les ouvertures à l'urbanisation ont fait l'objet d'études et d'inventaires adaptés et les enjeux en terme de biodiversité y sont considérés à juste titre comme faibles. ( pas de patrimonialité, pas de zones humides sur ces secteurs).

Le PADD affiche une orientation visant à « préserver les espaces naturels ». Cela se traduit concrètement par 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.

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.

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 ».

Par ailleurs, Madame Vallet n'indique pas en quoi, tout ceci serait à revoir.

La commune maintient les dispositions prévues pour l'extension de la zone d'activité.

Avis du Commissaire-enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la commune. Elle avait fait déjà part à Mme VALLET de VILLENEUVE de l'avis de la MRAE lors d'un entretien téléphonique qui s'est tenu lors de la dernière permanence.

**Observation 8 :**

**Monsieur Stéphane et Madame Caroline MILLET** signifient leur inquiétude quant à la création d'un parking derrière leur habitation située au 2, rue des Cormiers.

Avis de la commune :

Cet emplacement réservé pour du stationnement comprendra aussi le passage de réseaux collectifs.

La commune propose de réduire la zone de stationnement à une bande de 10m de large en bordure du chemin rural, face au cimetière.

Le reste de la parcelle sera consacrée à la réalisation des réseaux et traitée en prairie.

*L'objet de l'emplacement réservé sera donc modifié pour tenir compte de cette proposition.*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

**Observation 9 :**

**Monsieur et Madame CHAMBOLLE, propriétaires de la parcelle AB 219 constatent que ce terrain jusqu'alors constructible est passé en zone A. Ils demandent que ce terrain soit réintégré en zone constructible**

*Avis de la commune :*

*La comptabilité des ressources de terrain à bâtir a conduit à exclure cette parcelle, longtemps en zone constructible de la zone urbaine.*

*Il reste que les terrains voisins sont bâtis et que cette parcelle n'ajoute rien de plus à l'urbanisation linéaire.*

*La commune n'a pas d'objection à réintégrer ce terrain en espérant qu'un projet se concrétise.*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Avis favorable pour que la parcelle AB 219 soit classée en zone constructible.

**Observation 10 :**

**Monsieur Kemal ABLEKUMOGLU, propriétaire de la parcelle 141 constate que sa parcelle classée initialement en zone AUd pourrait au projet du PLU être classée en zone Nb. Il souhaite que son terrain reste dans une zone de constructibilité différée.**

*Réponse de la commune :*

*La parcelle 141 sera classée en zone Ns, strictement inconstructible.*

*Compte tenu de la compatibilité avec le SCoT, le PLU ne peut conserver le classement antérieur.*

**Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

**Observation 11 :**

**Madame Marie-Claude VADROT propriétaire des parcelles AE 736, 342 et 311.**

**En ce qui concerne la parcelle AE 736, celle-ci était en partie classée en 1Naa, ce qui permettait la constructibilité de la partie de parcelle située en bord de route. Elle précise que cette parcelle constitue une dent creuse et bénéficie du réseau d'eaux usées. Elle souhaite que la parcelle soit classée en zone UB « depuis la route de Sully jusqu'à la limite de fond des parcelles voisines bâties ».**

**Elle souhaite que les parcelles AE 342 et 311, prévues au PLU en zone A, soient intégrées à une opération d'aménagement d'ensemble avec d'autres parcelles qui ne sont plus exploitées dans le futur document d'urbanisme.**

*Avis de la commune :*

*Parcelle AE 736 : le PLU doit prévoir les espaces de développement en accord avec les perspectives de croissance définies par le Scot.*

*Le PADD s'est fixé pour objectif de mettre un terme à l'urbanisation linéaire et d'organiser le développement autour du centre bourg.*

*Or, les terrains situés route de Sully, contredisent cet objectif. Par ailleurs, le projet de PLU doit réduire les espaces constructibles.*

*Pour ces raisons, la commune maintient la proposition de classement en zone A de la totalité de la parcelle AE 736.*

*Les parcelles 342 et 311 : elles semblent en effet ne plus avoir été cultivées depuis les années 2010-2013. Il reste que cela ne justifie pas de leur donner une autre destination, par ailleurs inutile. Ces parcelles, par leur nature et leurs qualités restent en zone agricole.*

#### **Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte des réponses de la commune

#### **QUESTION DE LA COMMISSAIRE ENQUETEUR**

La commissaire enquêteur **demande à la commune de Viglain :**

- **de prendre en compte ce nouvel avis de la DDT,**
  
- **de confirmer les modifications proposées dans le document « Mémoire de réponses aux avis des personnes publiques associées », et s'engager par écrit à modifier en conséquence le dossier d'élaboration du PLU.**
  
- sur un tableau, de présenter point par point l'économie de consommation d'espace pour l'habitat réalisé suite aux modifications proposées et d'en indiquer ainsi le total.

#### **Réponse de la commune :**

*Le document dénommé « Mémoire de réponses aux avis des personnes publiques associées » donne sur chaque observation la position de la commune de Viglain et propose des modifications à apporter au projet.*

*Avant arrêt de projet prévu initialement en juillet 2019, une ultime concertation avec MM. Piochon et Renaut a eu lieu dans les locaux de la DDT pour recaler le projet de développement. A l'issue de cette réunion, la commune a corrigé le dossier, notamment en réduisant de moitié la surface de la zone AUd. Aucune remarque à ce moment là sur le golf.*

*L'avis défavorable du préfet a donc été une surprise quasi-totale. Entretemps, la présentation devant la CDPENAF s'était transformée en plaidoyer contre le golf et les aménagements projetés. Et le préfet en classant une entreprise privée comme celle du golf en équipement collectif est allé dans le même sens.*

*Par ailleurs, l'arrêt du projet PLU met un terme à l'association des personnes associées.*

*C'est pour ces raisons que nous n'avons pas estimé nécessaire de poursuivre une association que les textes ne prévoient pas..*

*Depuis les services de la DDT et le PETR ont reconnu que le projet Golf n'avait rien d'un équipement collectif. La commune se demande encore comment une telle confusion a pu se produire.*

*La commune s'engage à apporter au dossier qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal les modifications proposées et validées par le courrier de Mme la Préfète.*

*Egalement le règlement de la zone UT sera modifié. Ainsi on supprime toute ambiguïté sur la destination « habitat » en particulier pour les suites individuelles.*

*Les dispositions graphiques concernant l'extension de la zone d'activités seront bien mises en évidence sur le plan définitif.*

*La question de l'économie de l'espace a été présentée dans le mémoire, la différence entre le projet mis à l'enquête et le projet approuvé sera itérée et mise en évidence dans le dossier définitif.*

#### **Avis du Commissaire-enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Il est toutefois regrettable que le tableau demandé après modifications du projet n'ait pas été fourni. Il est d'usage que des réponses soient fournies aux questions des commissaires enquêteurs.

## **5) OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.**

### **5.1) CONCERNANT LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE.**

Les documents présentés à l'enquête ont posé problème dans la mesure où ils correspondaient au projet initial de la commune mais plus du tout au projet modifié avant enquête publique.

Les plans présentés pendant l'enquête étaient de ce fait en partie erronés ; il m'a donc fallu expliquer au public les raisons pour lesquelles le projet avait été modifié suite aux avis défavorables de la DDT et de la CDPENAF.

Dans ces conditions, il m'apparaît que les personnes qui ont consulté le projet du PLU uniquement par internet et n'ont pas pu bénéficier des explications relatives à la modification du projet initial ont fait face à un projet complexe et n'ont pas forcément saisi la finalité du projet.

### **5.2) CONCERNANT LE PROJET.**

Le plan d'occupation des sols (POS) de Viglain est devenu caduc en 2015, c'était le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'appliquait depuis cette date; il était donc devenu urgent que la commune décide d'élaborer son Plan local d'urbanisme (PLU) en remplacement de son Plan d'occupation des sols (POS).

Rappelons que suite aux avis défavorables sur le projet émanant de la DDT et de la CDPENAF, la commune a revu son projet initial en présentant une importante modification de ce projet en portant à l'enquête publique le document intitulé « Mémoire de réponses aux avis des personnes publiques associées ».

Ce document présentant un projet complètement remanié a été transmis par mes soins à la DDT en cours d'enquête pendant une réunion avec les deux chargés du dossier à la DDT. La DDT m'a alors fait parvenir un courrier de Madame la Préfète en date du 19 mai 2021.

La DDT indique « *qu'au vu de l'importance des modifications, il aurait été opportun de reprendre le projet avant l'enquête publique. Cependant le contenu des modifications apportent des réponses satisfaisantes à l'avis de l'Etat et de la CDPNAF* »

Mon analyse sur le projet se fera donc en tenant compte des modifications importantes apportées par la commune au projet initial.

J'estime également qu'il aurait été judicieux que la commune fasse parvenir elle-même à la DDT le projet modifié et le soumette à son avis. Il est toujours préférable d'entretenir de bonnes relations avec les représentants de l'Etat qui sont des partenaires efficaces.

Pour rappel, les enjeux principaux de l'élaboration du PLU de Viglain sont les suivants :

- Accueillir de nouveaux habitants
- Maîtriser son développement urbain en permettant de diversifier le parc de logements et en trouvant des formes d'habitats compatibles avec l'identité de la commune
- Militer pour une plus grande compacité de forme urbaine avec arrêt de l'urbanisation linéaire.
- Prendre en compte les paysages et préserver les espaces naturels.

Après modification du projet initial, l'objectif démographique retenu me paraît plus adapté à la faible évolution démographique actuelle. Même si plus faible que la commune l'aurait souhaité cet objectif permettra de continuer à faire vivre les commerces du village (boucherie, boulangerie, restaurant..) et de conserver les services proposés par la mairie ( maison de santé., écoles....)

Les logements nécessaires à la réalisation de cet objectif démographique seront assurés par d'une part l'occupation de logements vacants et d'autre part la création de logements en extension.

La compacité de l'habitat est respectée en supprimant l'extension linéaire prévue sur la route de Sully.

La suppression de la zone AUd et son classement en zone N permet de préserver des zones naturelles.

Ces deux dispositions sont favorables à la demande d'économie de consommation d'espace pour l'habitat.

Il est important pour la commune que le golf puisse poursuivre son activité en renforçant ses structures. Malgré tout, il est appréciable que le projet initial proposé par un promoteur ait été annulé et remplacé par le projet d'un « golf resort » mené par les dirigeants actuels du golf comme ils me l'ont indiqué eux même pendant ma première permanence. Ce projet me semble plus adapté pour assurer un bon développement du projet et assurer sa pérennité. Les zones naturelles sont aussi mieux protégées et l'objection d'habitat permanent est également levée.

La circulation et le stationnement sont pris en compte en augmentant la capacité de stationnement par la création **d'un parking près du cimetière et de liaisons douces dans les OAP.**

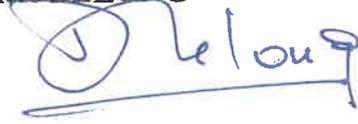
La biodiversité ainsi que les continuités écologiques sont assurées par la création de secteurs de jardin (Uj) ainsi qu'en « rendant » à la zone naturelle (N) des secteurs prévus à l'urbanisation.

**En conséquence, dans sa globalité, le projet proposé en tenant compte des modifications proposées m'apparaît justifié quant à sa finalité.**

A La Chapelle-Saint-Mesmin, le 26 juin 2021.

**La Commissaire enquêteur,**

**Danièle LELONG**



## **PIECES JOINTES AU RAPPORT.**

**Annexe 1** - Publicités légales, affiche.

**Annexe 2** - Arrêté d'ouverture d'enquête publique

**Annexe 3** - Courrier de Madame la Préfète au commissaire enquêteur en date du **19 mai 2021**

**Annexe 4** - Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur en date du **4 juin 2021**.

**Annexe 6** - Mémoire en réponse de la commune de VIGLAIN en date du **22 juin 2021**.

# **DEPARTEMENT DU LOIRET**

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE  
AU PROJET  
D'ELABORATION DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME (PLU)  
DE VIGLAIN**

**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR**

**Enquête publique du 23 avril 2021 au 25 mai 2021**

Ordonnance du Tribunal Administratif d'ORLÉANS n° E21000028/45 du 17 mars 2021.

Arrêté de Monsieur le Maire de Viglain du 30 mars 2021.

Danièle LELONG  
Commissaire enquêteur

**Juin 2021**

# SOMMAIRE

## **1 - PROPOS INTRODUCTIF**

## **2 - INFORMATION SUR L'ENQUETE PUBLIQUE CONCERNEE PAR CET AVIS**

## **3 - MON AVIS SUR LE PROJET**

### **3.1 SUR L'ORGANISATION DE LA PROCEDURE**

### **3.2 SUR LE DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC**

### **3.3 SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **3.4 SUR LA PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

## **4 – MES CONCLUSIONS SUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE VIGLAIN**

## 1 - PROPOS INTRODUCTIF

Ce document constitue **mes conclusions motivées ainsi que mon avis personnel** sur l'enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'urbanisme de la commune de Viglain.

Le Tribunal Administratif m'a désignée en tant que commissaire enquêteur pour cette enquête publique. Le maire de Viglain pris un arrêté municipal définissant les modalités de l'enquête publique.

**Mon rôle en tant que commissaire enquêteur** a consisté à :

- Participer à l'organisation de l'enquête ;
- Veiller à la bonne information du public avant l'enquête publique et pendant toute sa durée.
- Recueillir les requêtes des citoyens, en recevant le public lors de mes trois permanences et en collectant le courrier.

A l'issue de l'enquête, **j'ai rédigé deux documents** :

- Un rapport relatant le déroulement de l'enquête publique et rapportant les requêtes du public et leur analyse.
- Des conclusions sur le projet d'élaboration du PLU dans lesquelles je donne mon avis personnel et motivé sur le projet soumis à enquête publique.

**Ces deux documents sont complémentaires.** Ils seront tenus à la disposition du public à la mairie de VIGLAIN pendant un an.

L'avis personnel que j'émet dans les conclusions **s'appuie sur les éléments** que j'ai recueillis au travers :

- De ma lecture du dossier soumis à enquête.
- De mes échanges avec Monsieur le Maire, agents et élus de la commune de Viglain.
  
- De la réunion en mairie de Viglain du lundi 29 mars 2021 à laquelle participaient Monsieur René HODEAU, maire de VIGAIN, Madame Martine AGOGUE, secrétaire générale, Madame RAGEY du cabinet RAGEY et Monsieur Philippe BAFFERT, consultant, en appui du cabinet RAGEY.
  
- De la réunion du mercredi 5 mai 2021 dans les locaux de la DDT du Loiret à laquelle participaient Madame Anne-Sophie THOMAS et Monsieur Régis PIOCHON chargés de ce dossier à la DDT du Loiret.
- Du courrier en date du 19 mai 2021 de Madame la préfète qui m'a été adressé à la suite de cette réunion.
- Des avis des Personnes publiques associées (PPA).
- Des réponses fournies par la commune de Viglain dans son mémoire en réponse à mon PV de Synthèse.
- De mes échanges avec le public lors des permanences.
- Des onze requêtes portées sur le registre d'enquête.
- Des visites que j'ai effectuées sur le terrain les 29 mars 2021 et 25 mai 2021.

## 2 - INFORMATION SUR L'ENQUETE PUBLIQUE CONCERNEE PAR CET AVIS

La commune de Viglain se situe dans le sud-est du Loiret dans la Sologne agricole à 41 kms d'Orléans et 8 kms de Sully-sur-Loire.

Elle fait partie de la Communauté de communes du Val de Sully qui regroupe 19 communes et 24600 habitants. Elle fait également partie du pôle d'équilibre territorial rural (PETR) Forêt d'Orléans Loire Sologne et son Schéma de Cohérence Territorial (SCOT 2020-2040).

La population a été évaluée à 876 habitants lors du recensement de l'INSEE de 2016 avec un arrêt de la croissance démographique depuis une décennie.

La superficie du territoire de la commune s'élève à 4000 ha dont plus de la moitié est constituée de boisements mais on y trouve aussi des espaces agricoles. Il existe également un fort réseau de mares et d'étangs.

L'habitat se répartit essentiellement sur le bourg ainsi que sur des petits hameaux et de nombreux écarts où l'on trouve des corps de ferme ou de grandes propriétés isolées.

La commune est impactée par deux **périmètres de protection** des milieux naturels et des espèces qui y sont inféodées :

- Une zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et faunistique (**ZNIEFF**) qui s'étend sur 1,33 ha localisée au sud du lieu-dit « Puiseau » .
- Le territoire de la commune est quasiment inclus dans le site « **Natura 2000** » dénommé « Zone spéciale de Conservation » n°FR2402001 « Sologne » d'une superficie d'un peu plus de 345 000 ha.
- Trois zones humides (nos 76,77 et 69) ont été identifiées dans le cadre d'un inventaire réalisé par le SAGE Loire.

La commune bénéficie, par ailleurs, en centre bourg d'un **patrimoine architectural typique de la Sologne** (briques et colombages) avec des maisons implantées en bord de route.

La commune dispose également d'un petit patrimoine non classé : église, lavoir, calvaires et croix.

**Le Plan d'Occupation des Sols (POS) est devenu caduc en 2015.**

Depuis cette date, c'était le Règlement National d'urbanisme (RNU) qui s'appliquait, la commune ayant pris un certain temps pour élaborer son **Plan local d'urbanisme (PLU)** afin de remplacer son Plan d'occupation des sols (POS).

### **3 - MON AVIS SUR LE PROJET**

#### **3.1 SUR L'ORGANISATION DE LA PROCEDURE**

L'enquête publique s'est déroulée conformément au code de l'urbanisme et notamment l'article L153-19, conformément au code de l'environnement et notamment les articles R123-1 et suivants et conformément à l'arrêté municipal en date du 30 mars 2021.

- La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête, aux différents points d'affichage..
- Les publications ont été réalisées dans 2 journaux locaux, représentant 4 parutions,
- L'information a été également faite sur le site de la commune de VIGLAIN quinze jours avant le début de l'enquête.
- Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête,
- Les registres d'enquête ont été également mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête,
- La soussignée commissaire enquêteur a tenu 3 permanences de 3 heures chacune, en mairie de VIGLAIN.

**Six personnes** ont fréquenté les permanences sans déposer de requête et **onze requêtes et observations** ont été déposées sur le registre d'enquête.

Durant toute la durée de l'enquête, les agents de la commune de VIGLAIN ont été attentifs pour que la procédure d'enquête publique se déroule dans les meilleures conditions.

### **3.2 SUR LE DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC**

Les documents présentés à l'enquête ont posé problème dans la mesure où ils correspondaient au projet initial de la commune mais plus du tout au projet modifié avant enquête publique.

Les plans présentés pendant l'enquête étaient de ce fait en partie erronés ; il m'a donc fallu expliquer au public les raisons pour lesquelles le projet avait été modifié suite aux avis défavorables de la DDT et de la CDPENAF.

Dans ces conditions, il m'apparaît que les personnes qui ont consulté le projet du PLU uniquement par internet et n'ont pas pu bénéficier des explications relatives à la modification du projet initial ont fait face à un projet complexe et n'ont pas forcément saisi la finalité du projet.

### **3.3 SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

On observe que toutes les dispositions prévues dans ce projet d'élaboration de PLU, une fois modifié, sont conformes à son PADD et compatibles avec les documents supra communaux.

Le projet intègre la maîtrise et la réduction de la consommation foncière tout en maintenant le développement urbain et l'attractivité du territoire. Le projet a été revu pour être compatible au SCoT en terme d'évolution démographique.

Le projet prévoit notamment, par ses Orientations d'aménagements (OAP), de satisfaire aux besoins en logements à l'horizon 2032.

Il prend également en compte la biodiversité et les continuités écologiques en créant des zones de jardin, en « rendant » à la zone naturelle des secteurs prévus à l'urbanisation et en préservant espaces boisés, milieux et zones humides.

Le projet de golf remanié en « golf resort » permet d'assurer une pérennité à la structure tout en préservant des espaces naturels.

**Dans sa globalité, le projet définitif proposé après modification m'apparaît justifié quant à sa finalité.**

### **3.4 SUR LA PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Les personnes publiques associées (PPA), ont émis plusieurs observations sur le projet d'élaboration du PLU.

Dans document intitulé son mémoire en réponse, la commune de Viglain s'est engagée à **apporter au document définitif les modifications** demandées par les PPA.

Aucune observation n'a remis en cause les objectifs du PADD. La majorité des citoyens qui se sont exprimé durant cette enquête publique ont principalement émis des observations d'ordre général ou des requêtes précises en lien direct avec un bien foncier leur appartenant.

Le projet, dans sa globalité, n'a suscité aucune opposition franchement exprimée.

## **4 – MES CONCLUSIONS SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLU**

A la lumière de l'ensemble des éléments détaillés précédemment, après avoir comparé les avantages et les inconvénients du projet,

### **Considérant :**

- Que le projet d'élaboration du PLU après modifications proposées par la commune de Viglain dans son document intitulé « Mémoire de réponses aux avis des personnes publiques associées » correspond globalement aux objectifs définis dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- Que la commune s'est engagée à observer toutes ces modifications dans les documents définitifs du PLU,
- Que le projet est compatible avec tous les documents d'urbanisme supra communaux,
- Que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions,
- Qu'il n'y a pas eu d'opposition au projet d'élaboration du PLU,
- Que chaque requête des personnes physiques a fait l'objet d'une réponse de la soussignée commissaire enquêteur,
- Qu'il convient enfin de ne pas retarder le processus d'élaboration du PLU,

J'estime que le projet d'élaboration du PLU, composé de l'ensemble des documents contenus dans le dossier mis à disposition du public, est adapté aux contraintes et enjeux du territoire de la commune de VIGLAIN.

**J'émet une recommandation correspondant à ma réponse à l'observation N°6, à savoir.**

- fixer un nuancier de couleurs neutres pour les huisseries, volets, et éléments de clôtures pour les travaux à venir afin de conserver un aspect authentique aux constructions notamment en centre bourg.

**Aussi, j'émet un avis favorable au projet d'élaboration du PLU de VIGLAIN.**

A La Chapelle-Saint-Mesmin, le 26 juin 2021.

**La Commissaire enquêteur,  
Danièle LELONG**

