Commune de VIGLAIN

Plan local d'urbanisme

1.1 - Rapport de présentation

PLU APPROUVE LE 8 JUILLET 2021

Martine RAGEY
Conseil - Urbanisme

INSTITUT d'ÉCOLOGIE APPLIQUÉE
Un lien entre biodiversité & aménagement

16050-MR-07/2021

I - DISPOSITIONS GENERALES /PROCEDURE 5
1.PRINCIPALES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES 6
2.DEROULEMENT DE L'ETUDE ET DE LA PROCEDURE 8

II. DIAGNOSTIC 9
1.SITUATION 10
2.CADRE SOCIO DEMOGRAPHIQUE 13
3.CADRE PHYSIQUE 27

III - ANALYSE DE L'ÉTAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL 39
I - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE 40
II - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE 58
IV - PAYSAGE ET PATRIMOINE 70
V - POLLUTIONS ET NUISANCES 80
VI - RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS 83
VII POTENTIEL ÉNERGÉTIQUE 84
VIII - SYNTHÈSE DES DONNÉES ENVIRONNEMENTALES 88
IX -ATOUTS, FAIBLESSES ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE 91
IV - RECOMMANDATIONS POUR LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT 92
V - JUSTIFICATIONS 95
1.Analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers 96
2.Objectifs de modération de consommation d'espace 97
3.Justification des objectifs de développement 97
4.Justification des choix et orientations générales du PADD 102
5.Justification de la délimitation des zones, règles et orientations applicables 112
6.Tableau des surfaces 140
7.Justification des dispositions spéciales du PLU 141
VI - RESPECT DES CONTRAINTES SUPRACOMMUNALES 144

I - DISPOSITIONS GENERALES /PROCEDURE

1. PRINCIPALES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

Le PLU est un document stratégique et opérationnel qui permet la mise en œuvre des actions et des opérations d'aménagement souhaitées par la collectivité. Il constitue un outil privilégié de mise en œuvre du projet de territoire communal et met en cohérence les politiques publiques.

Il intègre ainsi les règles et les dispositions générales de l'État (c. urb, art. L.101-1 et L101-2 les orientations fondamentales des documents supra-communaux et les politiques de développement des communes limitrophes.

Le PLU présente le projet de développement de la commune en matière d'environnement, d'habitat, de déplacement et d'activité économique, ainsi que le régime des règles générales d'urbanisme et des servitudes.

Le PLU est un document public, faisant l'objet d'une concertation avec la population locale, et opposable aux tiers après enquête publique.

1.1. Le rapport de présentation

S'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'approbation du plan et justifie les objectifs compris dans le PADD; et analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;

L'analyse de l'état initial de l'environnement ; la justification des choix retenus pour établir le PADD, les OAP, les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables, l'évaluation environnementale, les indicateurs d'évaluation du PLU, doivent aussi figurer dans le rapport.

1.2. Le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD)

Il fixe les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ;

Enfin le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1.3. Les orientations d'aménagement et de programmation,

Peuvent définir les actions ou opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine…elles peuvent comporter un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants….

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

1.4. Le règlement

Graphique

Il délimite les zones (Urbaine, A Urbaniser, Agricole ou Naturelle), où s'applique le règlement écrit.

Il mentionne s'il y a lieu, les espaces boisés classés, les éléments de patrimoine, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les secteurs de protection des ressources naturelles.

Ecrit

Il peut définir :

- les dispositions en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines et à urbaniser
- les prescriptions concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- tout ce qui se rapporte à la densité, au stationnement, aux équipements, réseaux et emplacements réservés.

1.5. Les documents annexes :

- liste des emplacements réservés
- les annexes sanitaires
- les servitudes d'utilité publique

2. DEROULEMENT DE L'ETUDE ET DE LA PROCEDURE

2.1. Prescription de l'élaboration

Elle a été décidée par délibération du conseil municipal le 8 octobre 2015. La délibération de prescription a été complétée le 23 septembre 2016.

2.2. Déroulement de l'étude

L'étude a commencé, par la phase d'analyse de la situation actuelle, orientée dans les différents domaines intéressants le territoire communal, démographie et logement, réseaux et desserte, environnement et paysages.

Le diagnostic et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ont fait l'objet d'une présentation aux personnes publiques associées, avant de passer à la phase réglementaire, comprenant le règlement graphique et écrit, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation.

2.3. Concertation publique

La concertation publique s'est déroulée dès le début des études, avec la mise à disposition en mairie de plusieurs éléments de l'étude : une note résumant les objectifs principaux de l'élaboration du PLU, les études préalables et les comptes-rendus des réunions de travail, des affiches…

Les réunions publiques :

- 28 février 2018 avec pour thème la présentation du diagnostic et les orientations générales du PADD.
- 19 avril 2018 présentation de la traduction du projet avec le dispositif réglementaire comprenant le règlement graphique et écrit ainsi que les orientations d'aménagement.

2.4. Débat au sein du Conseil Municipal

Le Conseil Municipal s'est réuni afin de débattre autour des éléments de synthèse du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le conseil a confirmé les orientations proposées au cours de 2 réunions le 22 septembre 2017 et le 30 mars 2018.

II. DIAGNOSTIC

1. SITUATION

1.1. Un peu d'histoire [1]

A l'origine la commune portait le nom de « *Viclanum* ». Le mot celtique lanon ou lanna, latinisé planus, signifie *plaine*. Vic n'est peut-être que le latin Vicus *village*, Viglain signifierait alors *village de plaine*, ce qu'il est effectivement.

Au recensement an II (1793) le village s'appellera *Viglan*. En 1801 le bulletin des Lois lui redonnera son nom actuel.

Alors qu'en Sologne, les stations préhistoriques sont très rares, Viglain et ses environs ont été habités, temporairement, par des ancêtres de l'âge de pierre, comme peuvent en témoigner d'innombrables outils de pierre de l'époque magdalénienne et du début du néolithique retrouvés lors de fouilles dans l'allée des Châtaigniers, à l'est du « Muids Chamon ». Il faudra attendre l'époque gallo-romaine pour situer Viglain entre deux routes reliant Orléans et Sancerre.

Le village magdalénien et néolithique avait glissé vers le sud, d'abord à hauteur de Baffou, puis à l'emplacement du bourg actuel, où, grâce à la générosité du seigneur de Beauregard, avaient été construits l'église, le presbytère et s'étaient établis quelques artisans et taverniers. Au XIIème siècle Viglain possède alors 7 fiefs au total.

Les guerres de religion sont une période de troubles pour la région. Au XVème siècle, la famille Pâris, libraire et imprimeur de l'Université d'Orléans, possède ainsi des terres et une métairie à Beauregard.

Par son mariage Jean Pochon devient seigneur de Beauregard qui reste aux mains de cette famille jusqu'en 1791. En 1870, M. Billard, notaire à Châteauneuf-sur-Loire, acheta 500 hectares de Beauregard. En 1932 son fils le Colonel André Billard (1872-1963) se retire au manoir. Le domaine sera vendu en 1999.

Au XVIème siècle, des routes se créent en Sologne et des manoirs sont édifiés. D'avril à juillet 1658, les Solognots se soulèvent en raison d'une mesure monétaire (Guerre des Sabotiers de Sologne) qui accentue encore leur misère et trouvent un chef en la personne de Gabriel de Jaucourt, seigneur de Bonnesson et de Baffou. Gabriel de Jaucourt, paya de sa tête le rôle trop actif qu'il remplit dans cette insurrection et dans les autres complots organisés par les assemblées de la Noblesse.

Il fut puni plus peut-être comme un agent des assemblées de la Noblesse, que pour avoir été le chef des Sabotiers de Sologne (il sera décapité le samedi 13 décembre 1659 sur la Place du Tiroir à Paris et son manoir rasé).

Au XIXème siècle, au château du Béon, Charles de Gauvignon de Basonnière, vicomte de l'Epinière, lieutenant-colonel de cavalerie et chevalier de Saint-Louis épouse le 21 octobre 1817 à Viglain, Caroline de Pâris, veuve de Villemotte, arrière grand-mère du maréchal Lyautey. Les Gauvignon possèdent Béon de 1670 à 1894, époque à laquelle Mlle de Basonnière le légua à la famille de Vivès.

Il faudra attendre le XIXe siècle pour que les chemins soient améliorés et les marais comblés ou assainis par des étangs, les terres amendées et les propriétés morcelées pour que des agriculteurs propriétaires s'installent.

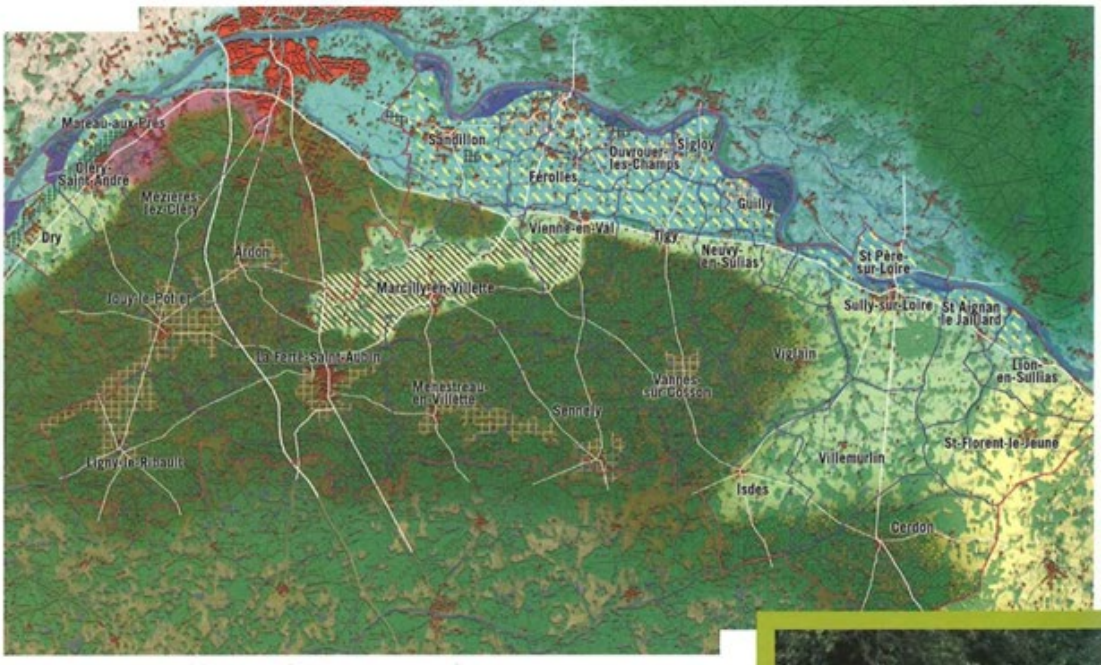
[1] Source : le site de la commune

1.2. Situation géographique

Située dans le sud-est du département du Loiret, la commune de VIGLAIN étend ses presque 4000 ha dans la Sologne agricole.

Le territoire communal est traversé par 4 routes départementales, dont 3 convergent en centre bourg, conférant à la commune la structure urbaine en étoile des villages de Sologne.

Bien que largement boisée, la commune comprend des espaces ouverts cultivés.

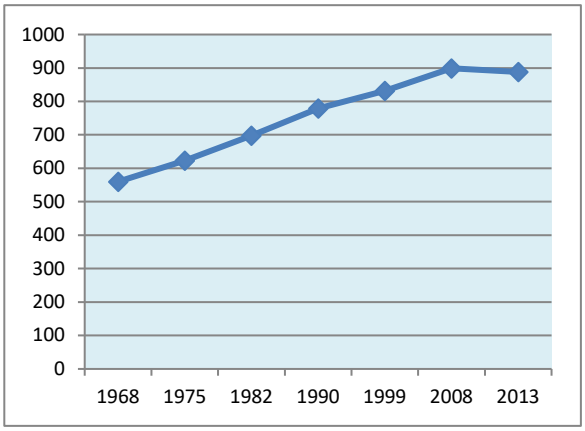


Ensemble paysager	Unité paysagère	Sous unité paysagère
La Sologne	La Sologne boisée	Les clairières Les bois
	La Sologne agricole	Le plateau ouvert Les horizons proches
Le Val	Les bords de Loire	
	Le Val d'or	L'agriculture jardinée Les grandes cultures
	Le Val d'Ardoux	Les peupleraies Les grandes cultures
	Les vignes et les vergers	
La transition avec le Berry	La Sologne des collines	

2. CADRE SOCIO DEMOGRAPHIQUE

2.1. Evolution DE LA POPULATION

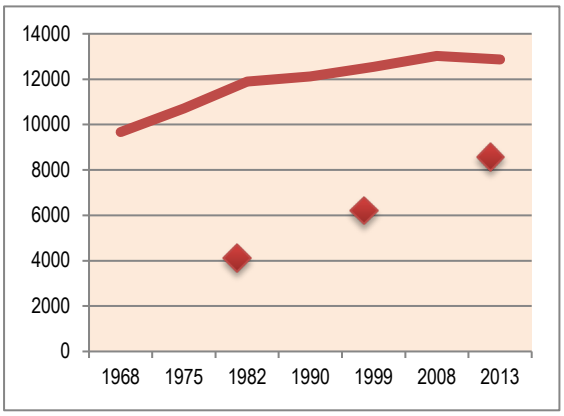
1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
560	623	698	779	832	899	888



De 1968 à 2008, la croissance démographique de la commune de Viglain, affiche une courbe régulière d'environ + 0,85 % par an.

En 2008, on compte 18 constructions nouvelles, liées à la réalisation d'un lotissement, mais ensuite, la construction ralentit considérablement, ce qui explique en partie l'arrêt de la croissance démographique pour la commune.

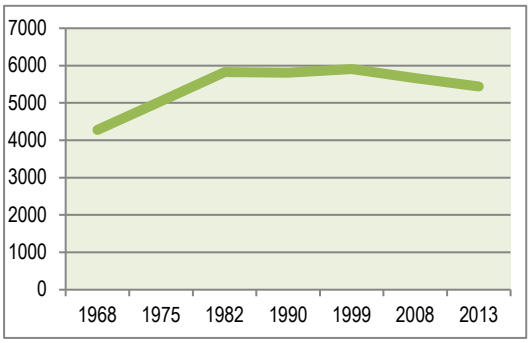
On a généralement, après un lotissement, une stagnation de la construction, puis de nouvelles demandes. Rien pour l'instant ne semble militer en faveur d'une reprise des schémas antérieurs et on ne peut que constater les évolutions en cours sur la demande en matière de logements et de cadre de vie.



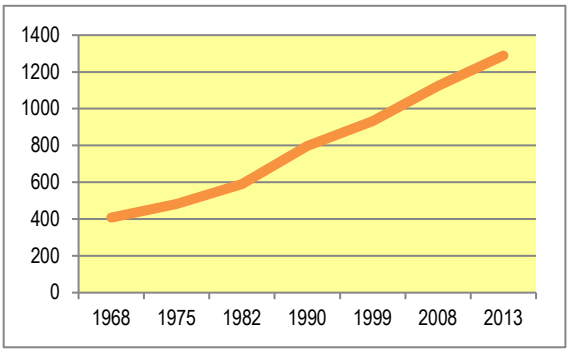
La comparaison avec la communauté de communes du Sullias et avec la commune de SULLY et de Neuvy-en Sullias met en évidence des situations très diverses.

Si la commune de Viglain et la communauté de communes du Sullias présentent une croissance similaire, Sully-sur-Loire, après un long palier entre 1982 et 1999, voit sa population diminuer, et Neuvy-en-Sullias affiche un solde migratoire toujours positif et égal à +1,8% sur la dernière période.

Le maintien relatif de la population sur la communauté de communes, ne semble pas lié à la situation de la commune de Sully-Sur Loire, dont on verra par ailleurs que le nombre de logements vacants est important et croissant.

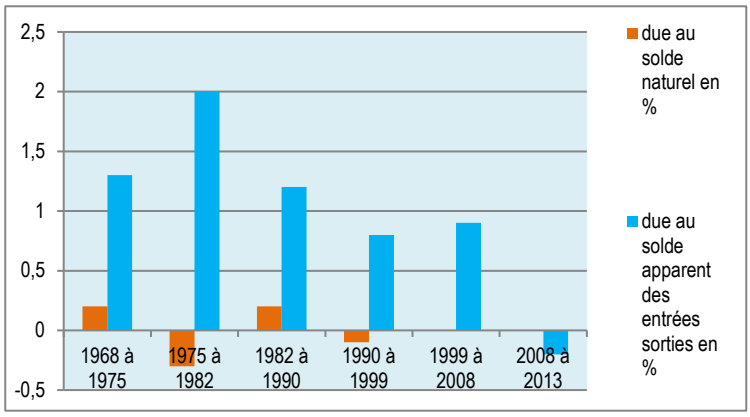


Sully sur Loire



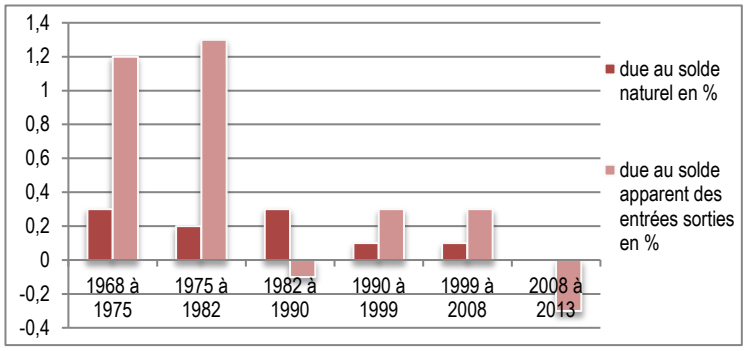
Neuvy en Sullias

Solde naturel et migratoire



Après la période un peu exceptionnelle de 75/82, le solde migratoire, c'est-à-dire le bilan entre les entrées et les sorties, diminue régulièrement, pour passer en négatif sur la dernière période, trop courte cependant pour permettre de véritables enseignements.

On peut penser que ces chiffres ne sont pas très différents en 2016, vu le nombre de constructions nouvelles soit 4 en 2014/2015.

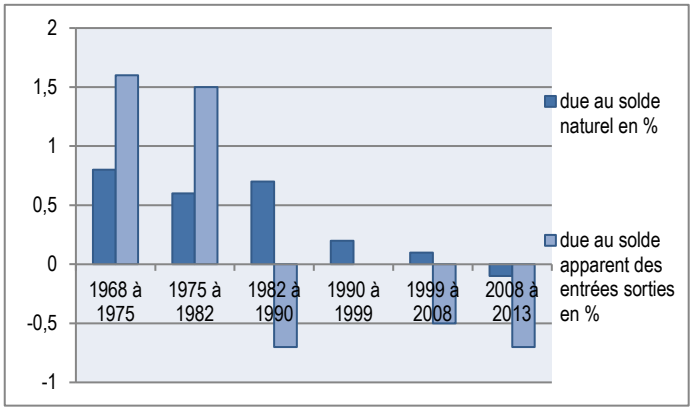


Communauté de Communes du Sullias.

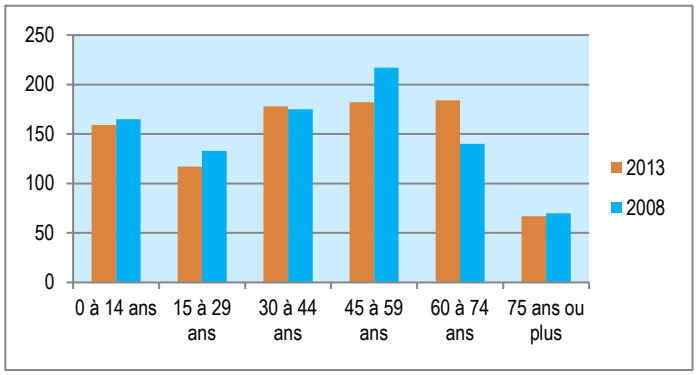
Les soldes migratoires ne se sont pas maintenus comme à Viglain jusqu'en 2008. On note une baisse importante sur la dernière période.

Pour la ville de Sully-sur Loire, les apports de population sont faibles depuis 1990, et forcément cette situation finit par impacter le solde naturel.

C'est bien une baisse générale de la population de cette commune, qui a pourtant un rôle de commune phare à jouer.



Evolution par classe d'âge



On constate une diminution sensible des moins de 30 ans, et une augmentation significative des plus de 60 ans.

La population vieillit à Viglain comme ailleurs.

2.2. Le logement

- **Evolution du parc de logements**

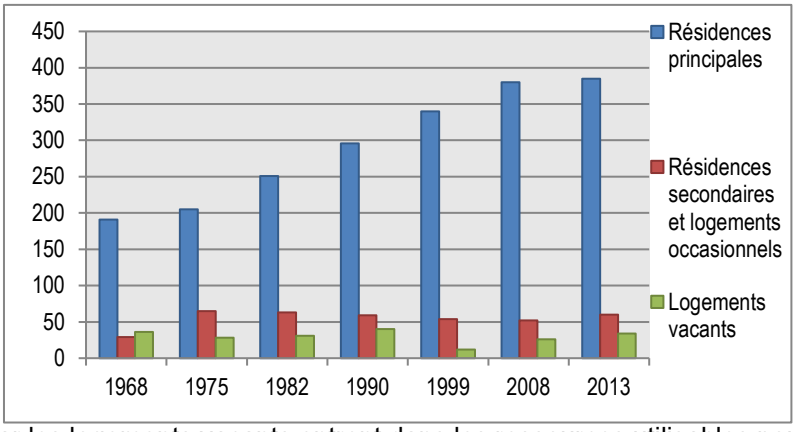
	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2016
Ensemble	256	298	345	395	406	459	479	486
Résidences principales	191	205	251	296	340	380	385	388
Résidences secondaires et logements occasionnels	29	65	63	59	54	52	60	49
Logements vacants	36	28	31	40	12	26	34	48

Sur la période 1999/2016, on note une augmentation de 48 résidences principales, une légère diminution des résidences secondaires, qu'on peut éventuellement retrouver en résidence principale ou en vacance. Le nombre de logements vacants atteint 10% du parc total des logements.

Dans le même temps la population augmente de 56 habitants. Compte tenu de la composition moyenne des ménages, on vérifie que les courbes évolution de la population et évolution du logement ne sont pas en phase.

On constate ainsi que malgré une faible croissance démographique, on a tout de même créé des résidences principales.

Il conviendra d'estimer le plus précisément possible le nombre de logements vacants et leur situation. En effet les logements vacants des écarts ne sont pas mobilisables pour le développement, et il convient de vérifier que ceux recensés sont aux normes d'habitabilité.



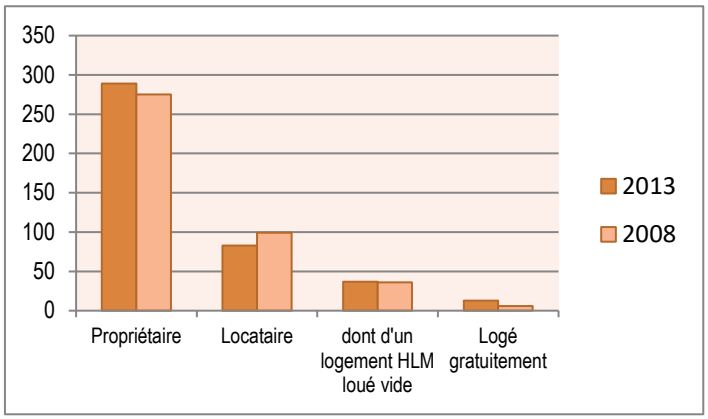
Cette analyse est importante, car les logements vacants entrent dans les ressources utilisables pour le développement de la commune, et impacte forcément la surface à y consacrer.

- **Statut des occupants**

A plus de 75% on est propriétaire de son logement à Viglain.

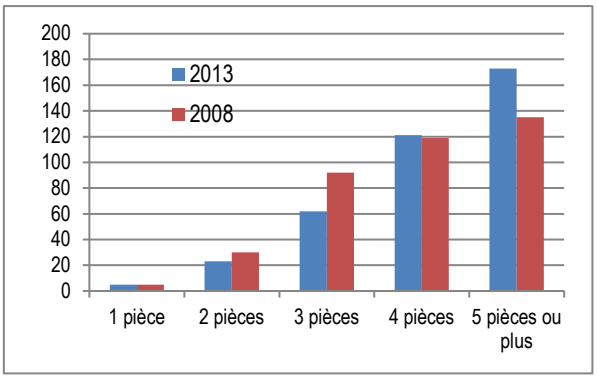
Le nombre de logements sociaux atteint presque 10% du nombre de résidences principales.

	2013		2008	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	385	100.0	380	100.0
Propriétaire	289	75.1	275	72.3
Locataire	83	21.5	99	26.1
dont d'un logement HLM loué vide	37	9.7	36	9.4
Logé gratuitement	13	3.4	6	1.6



- **Caractère des résidences principales selon le nombre de pièces**

	2013	%	2008	%
Ensemble	385	100.0	380	100.0
1 pièce	5	1.3	5	1.3
2 pièces	23	6.0	30	7.8
3 pièces	62	16.2	92	24.2
4 pièces	121	31.4	119	31.2
5 pièces ou plus	173	45.0	135	35.5



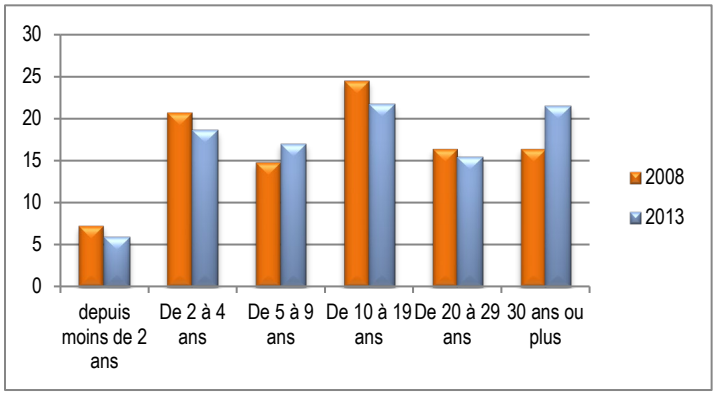
Ce sont les grands logements qui dominent à Viglain avec 76 % de logements de plus de 4 pièces en 2013, contre 66% en 2008.

On peut en déduire que les derniers logements construits sont surtout de grands logements. Il faut noter sur la dernière décennie de nombreux aménagements de combles, extensions, modifications, vérandas, qui montrent l'évolution des constructions existantes.

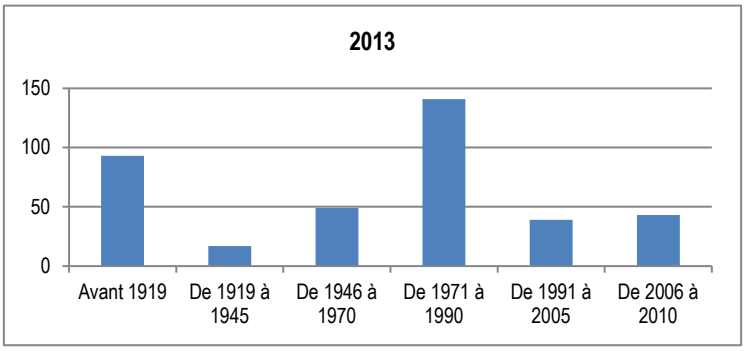
Ancienneté d'emménagement

La population de la commune se répartit selon des pourcentages équivalents à partir des 2 ans d'ancienneté d'aménagement.

Sur la période on constate plus de mouvement pour les durées courtes et une proportion plus importante de population qui reste dans la commune au-delà de 30 ans d'ancienneté d'emménagement.

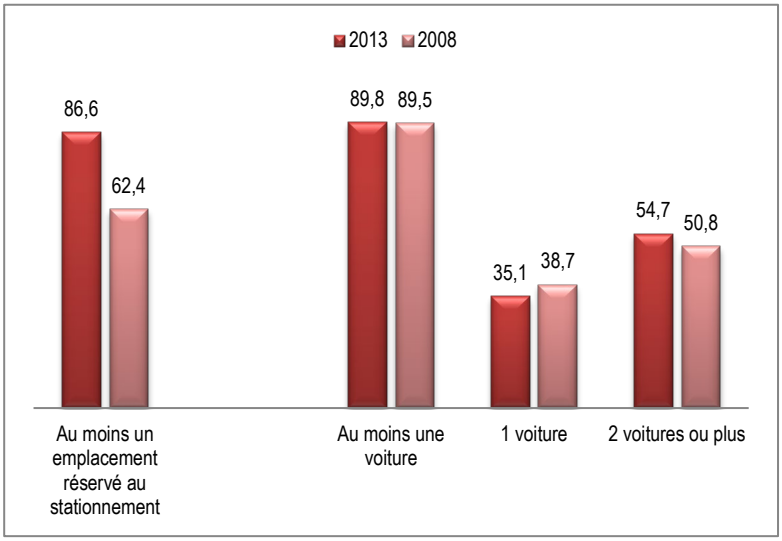


Résidences principales en 2013 selon la période d'achèvement



Ce graphique illustre les évolutions et bien évidemment la proportion des logements édifiés avant 1945, ne va cesser de diminuer

- **Equipement automobile des ménages**



Le nombre de ménages possédant au moins deux voitures est toujours en progression, bien que les évolutions les plus importantes semblent passées.

En l'absence de transport en commun adapté aux déplacements travail, cette situation ne peut aller qu'en progressant. Une famille comptant des adolescents dispose souvent de plus de 2 voitures.

Cette situation est à pendre en compte dans l'aménagement des opérations de lotissements ou de permis groupé.

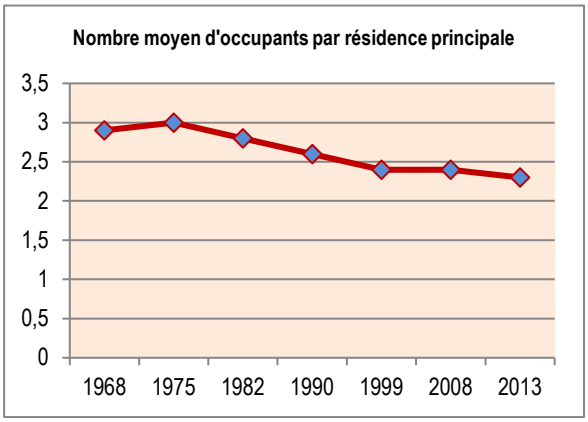
On constate aussi l'augmentation des ménages ayant au moins un emplacement réservé au stationnement.

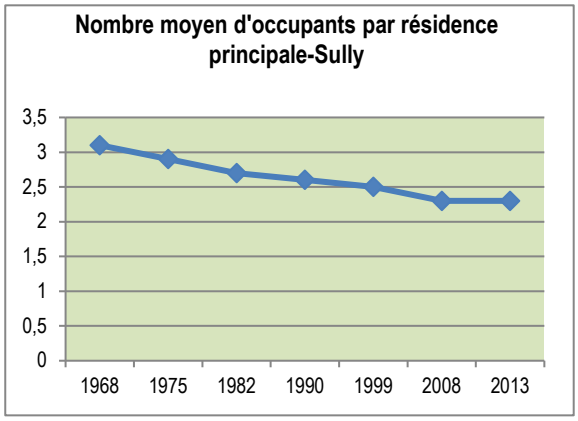
2.3. Les ménages

Effectifs des ménages

La composition des ménages ne cesse d'évoluer. Décohabitation, séparation, familles recomposées, veuvage, contribuent à l'augmentation du nombre de logements, sans nécessairement augmenter la population.

Il y a donc dans les besoins en matière de logements deux catégories, celle qui est en faveur du maintien de la population et celle qui permet d'accueillir de nouveaux habitants.





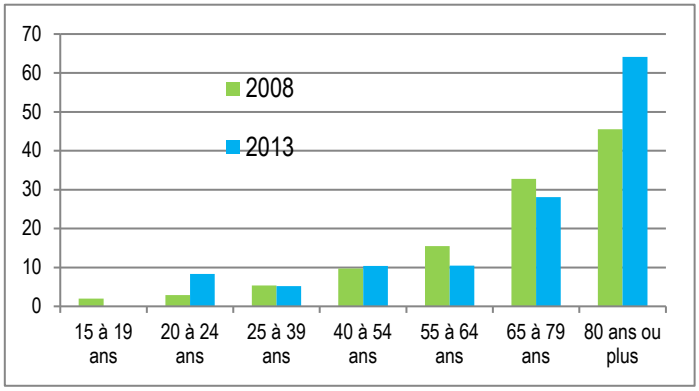
Le nombre d'occupants par résidence principale, continue de diminuer. Ce phénomène est général, mais il est accentué dans les secteurs ruraux, où l'on accueille des familles que l'on voit aussi repartir lorsque les enfants grandissent et ont une vie scolaire et sociale plus exigeante.

On trouve la même tendance concernant la composition des ménages à Sully-sur-Loire.

Personnes de 15 ans et plus vivant seules selon l'âge (en %)

Ce graphique illustre une situation courante : les personnes âgées sont majoritairement celles qui vivent seules.

A noter la variation significative des plus de 80 ans sur la dernière période.



2.4. La population active

15/64 ans	2016	2011	2016	2011
Ensemble	100	100	876	889
Actifs en %	**79,3**	**74,4**	**694**	**661**
actifs ayant un emploi en %	71,8	67,3		
chômeurs en %	7,5	7,1		
Inactifs en %	**20,7**	**25,6**	**182**	**228**
élèves. étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,3	6,2		
retraités ou préretraités en %	8,7	14,9		
autres inactifs en %	4,6	4,4		

Globalement la population des 15/64 ans a augmenté de 33 personnes, que l'on retrouve dans les actifs.

Conditions d'emploi en 2016

Parmi les salariés ce sont les titulaires de la fonction publique et les CDI qui dominent.

		Hommes	%	Femmes	%
Salariés		**204**	**84,2**	**175**	**94,3**
	Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	144	70,4	147	83,9
	Contrats à durée déterminée	11	5,4	13	7,5
	Intérim	13	6,4	4	2,3
	Emplois aidés	3	1,5	0	0
	Apprentissage - Stage	1	,5	1	0,6
Non-Salariés		**32**	**15,8**	**10**	**5,7**
	Indépendants	16	7,9	7	4
	Employeurs	16	7,9	3	1,7
	Aides familiaux	0	0	0	0

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la commune

	2016	%	2011	%
Ensemble	379	100	387	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	90	23,6	72	18,5
dans une commune autre que la commune de résidence	290	76,4	316	81,5

Plusieurs constats :

On réside à VIGLAIN mais majoritairement on travaille en dehors, et surtout dans le département

Légère diminution du travail dans la commune pour les résidents, ce qui ne préjuge pas automatiquement des emplois réels sur la commune, on peut avoir des non-résidents travaillant à VIGLAIN.

Les emplois hors de la commune de résidence diminuent sensiblement.

2.5. La formation

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus selon le sexe en 2016

	Ensemble	Hommes	Femmes
Population non scolarisée de 15 ans ou plus	678	340	338
Part des titulaires en %			
d'aucun diplôme ou au plus BEPC/brevet	33.1	28.7	37.5
d'un CAP ou d'un BEP	32.5	38.2	26.8
d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel	15	13.5	16.4
d'un diplôme de l'enseignement supérieur	19.4	19.5	19.3

2.6. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2019

	Nombre	%
Ensemble	**44**	**100,0**
Industrie	4	9.1
Construction	5	11.4
Commerce, transports, hébergement restauration	14	31.8
Services marchands aux entreprises	8	18.2
Services marchands aux particuliers	13	29.5

	Total	%	1 à 9	10 à 19	20 à 49	50 à 99	100 salariés
Ensemble	**77**	**100,**	**55**	**22**	**0**	**0**	**0**
Agriculture, sylviculture et pêche	12	15.5	1	11	0	0	0
Industrie	7	9.1	7	0	0	0	0
Construction	9	11.7	9	0	0	0	0
Commerce, transports, services divers	30	39	30	0	0	0	0
dont commerce et réparation	2	2.6	2	0	0	0	0
Administration publique,	19	24.7	8	11	0	0	0

Ces chiffres confirment le constat sur les déplacements pour le travail. On compte peu d'emplois salariés dans la commune et ce sont les emplois administratifs qui donnent le plus fort contingent.

Chiffres clés Revenus fiscaux des ménages en 2016

	2016
Nombre de ménages fiscaux	383
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	865
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	21451

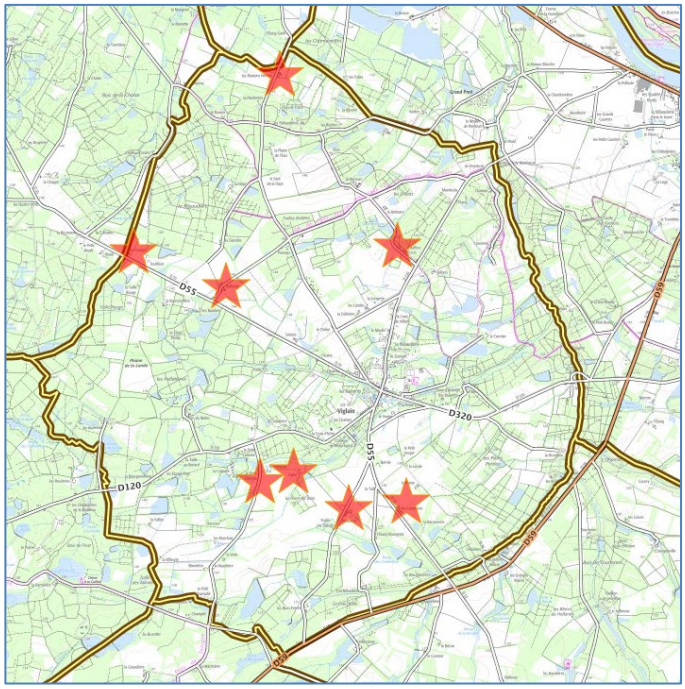
Les commerçants et artisans installés sur la commune

- Professions de santé : infirmier et kinésithérapeute
- Travaux publics, métiers du bâtiment, électricien, entretien espaces verts, multiservice
- Métiers de bouche : boucher/charcutier – boulanger - épicerie
- Coiffure, esthétique
- Taxi
- Restaurants

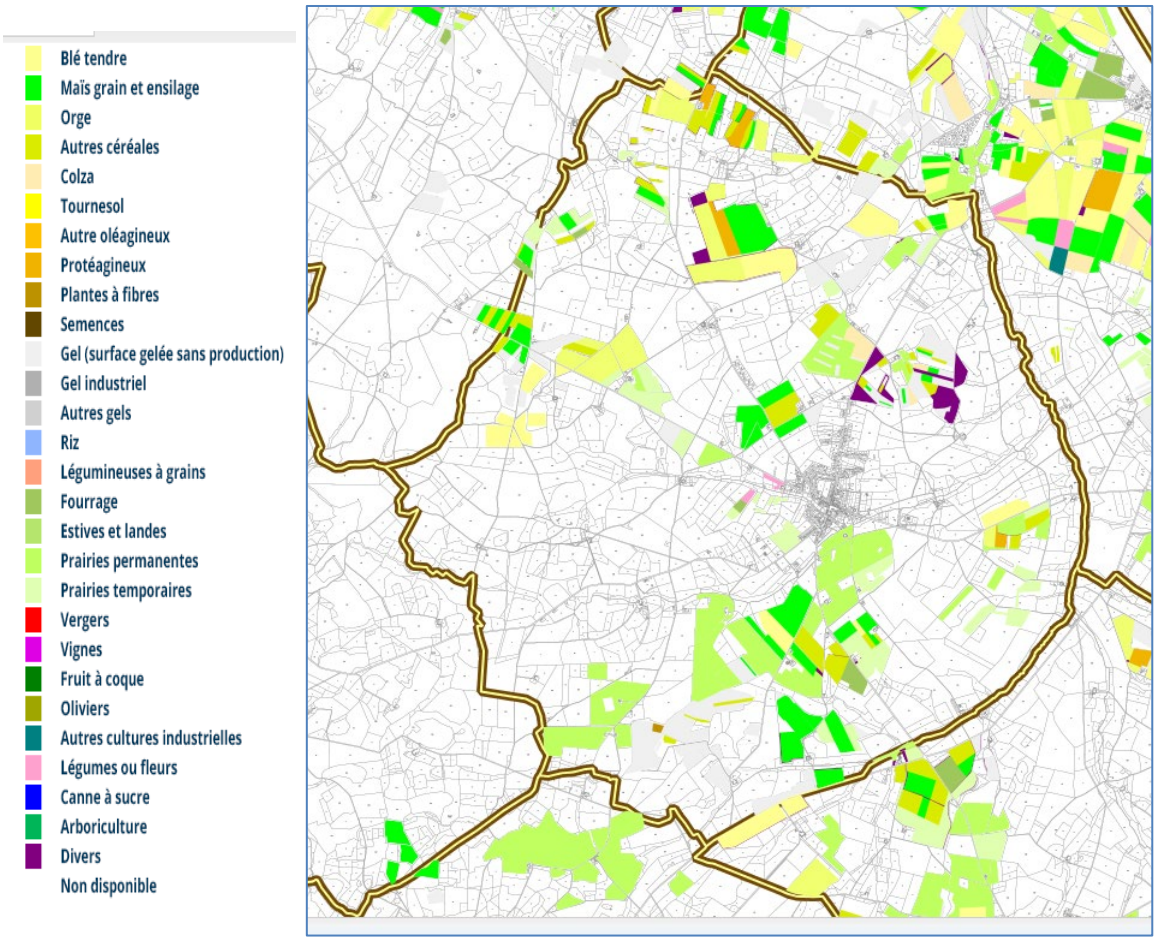
Les associations

2.7. L'agriculture

Localisation des exploitations



Etat des espaces cultivés



A VIGLAIN on compte 8 exploitations ayant leur siège sur la commune, 6 ayant leur siège hors commune, auxquels il faut ajouter les 4 apiculteurs dont 2 ayant leur siège sur la commune.

Interrogés sur la situation de leurs exploitations, sur leurs perspectives, 6 agriculteurs ont répondu au questionnaire reçu.

Lieu du siège	Exploitant	Surface	Cultures	Elevage
VIGLAIN	EARL Plaisance	172 ha	Polyculture	98 vaches laitières
VIGLAIN	GAEC CHAZAL		Polyculture	
VIGLAIN	AGOGUE		Polyculture	
VIGLAIN	EARL LEGRAND		Polyculture	
VIGLAIN	BENOIST	4ha 6ha	Maraîchage Prairies	2021 poules pondeuses
VIGLAIN	LOCHIN			Ovins
VIGLAIN	COUTELLIER			Bovins
VIGLAIN	GAEC LA BUFFIERE	20 ha		Elevage de gibier
NEUVY EN SULLIAS	DUCLOUX		Polyculture	
BONNEE	RAFESTIN		Polyculture	
LORRIS	GFR DU ROSEAU		Polyculture	
SULLY SUR LOIRE	BRIAIS		Polyculture	
VILLEMURLIN	LECLAIR		Polyculture	Vaches laitières
VILLEMURLIN	FOUGERAIS		Polyculture	Vaches laitières

L’examen des cartes de terres cultivées antérieures à celle-ci-dessus, montre une relative stabilité de l’espace agricole sur la commune.

2.8. Le Golf

- **Le site actuel**

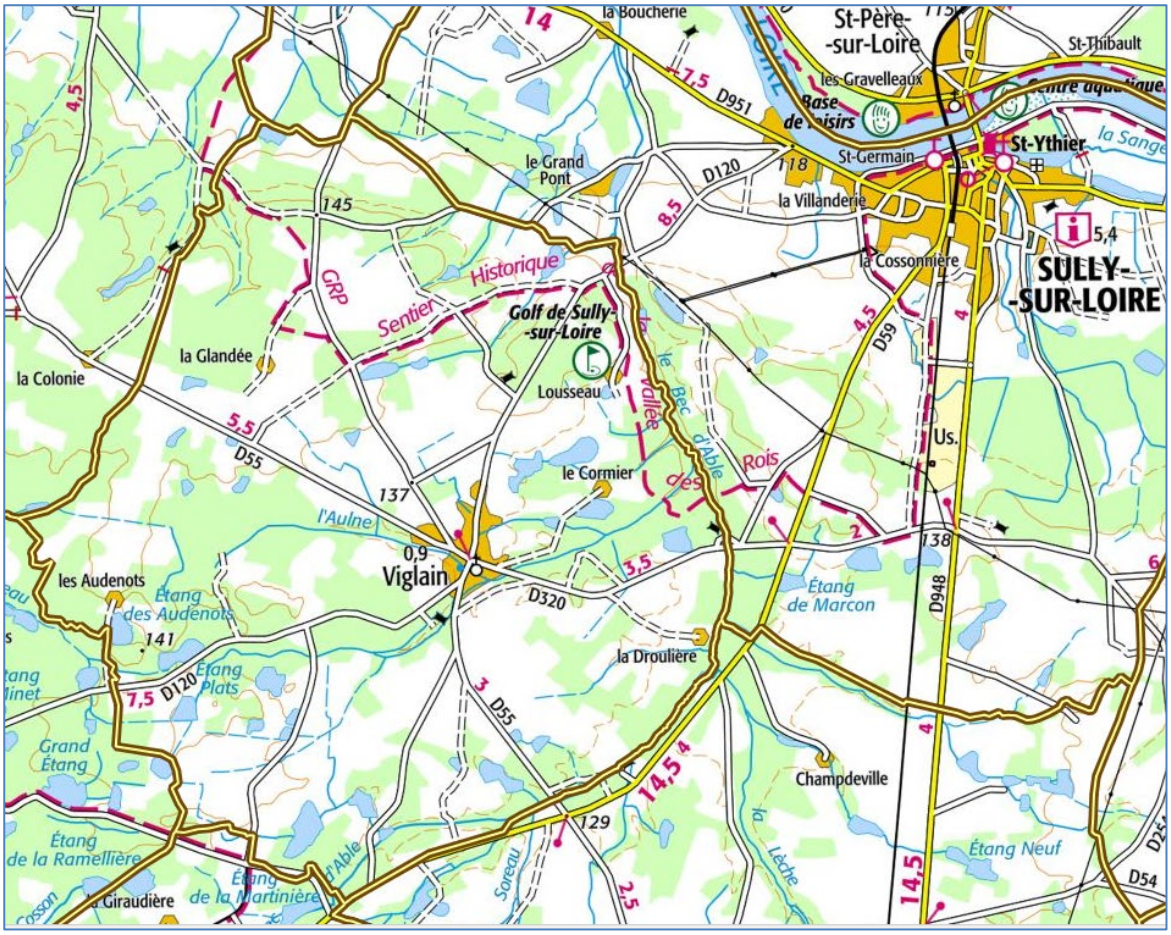
Le site du golf de Sully sur Loire, situé sur la Commune de VIGLAIN se trouve au Nord-Est de la commune, en limite avec la commune de Sully sur Loire, et le long de la RD120 au lieu-dit « L'Ousseau ». Il est accessible depuis la RD120 par le chemin rural CR n°12.

Créé, il y a plus d'un demi-siècle, ce golf a évolué au fil des ans en fonction des propriétaires ou gérant successifs :

Le golf s'étend sur une surface de 72ha 48a 62ca d'un seul tenant. Il se développe entre le ruisseau du Bec d'Able au Nord (sur 800m), et la route départementale RD120 de Sully à Sennely à l'ouest (sur 500m).

De configuration assez régulière, il est traversé par deux chemins ruraux : l'un prenant au Nord-ouest (CR n°12) passant entre les bâtiments dans la partie nord et traversant le territoire selon un axe nord-sud, l'autre, le CR n°22, dit de Viglain à L'Ousseau par le Cormier, traversant la propriété selon un axe nord-est/sud-ouest et débouchant sur le CR n° 12.

Localisation du Golf par rapport à la Commune



- **Le parcours :**

- 3 parcours de golf comportant 9 trous chacun.
- Une zone practice aménagée au sud de l'étang
- Un étang d'une superficie de 16 261 m²

- **Les bâtiments liés à l'activité du golf :**

- Un club-house aménagé dans un bâtiment existant
- Une extension récente (1989) comprenant la zone restauration, une grande salle et locaux annexes
- Les locaux bureaux et la boutique.
- L'ensemble se développe sur une surface de 496 m² de surface utile
- Un bâtiment indépendant recevant les vestiaires Hommes et Femmes construit en 1988.
- Deux bâtiments indépendants accueillant les casiers et stockage du matériel des membres et leurs voiturettes. Une partie est aménagée comme locaux du personnel pour les jardiniers du golf.
- Un bâtiment indépendant comportant des salles (anciens vestiaires désaffectés) et le local du professeur de Golf
- Un bâtiment à usage d'atelier et de stockage du matériel terrain construit en 2008 et d'une surface de 264 m²
- Un auvent couvert et fermé pour le stationnement des voiturettes de golf.

Ensemble des bâtiments

Vue de l'ensemble du site

Synthèse concernant les bâtiments

Bien que les installations aient été rénovées et agrandies au fil des années, il apparait aujourd'hui que :

- Les locaux sont exigus ou inadaptés au regard des besoins actuels pour le développement de l'activité golfique.

Pour développer l'activité et la pérenniser, il convient de mettre aux normes les installations existantes, de les agrandir. Après avoir conduit une étude économique, architecturale et technique, il apparait que la construction d'un complexe hôtelier est nécessaire.

Ces raisons ont conduit les propriétaires actuels en accord avec les Elus de la Commune de VIGLAIN de faire le choix du développement du site du Golf.

3. CADRE PHYSIQUE

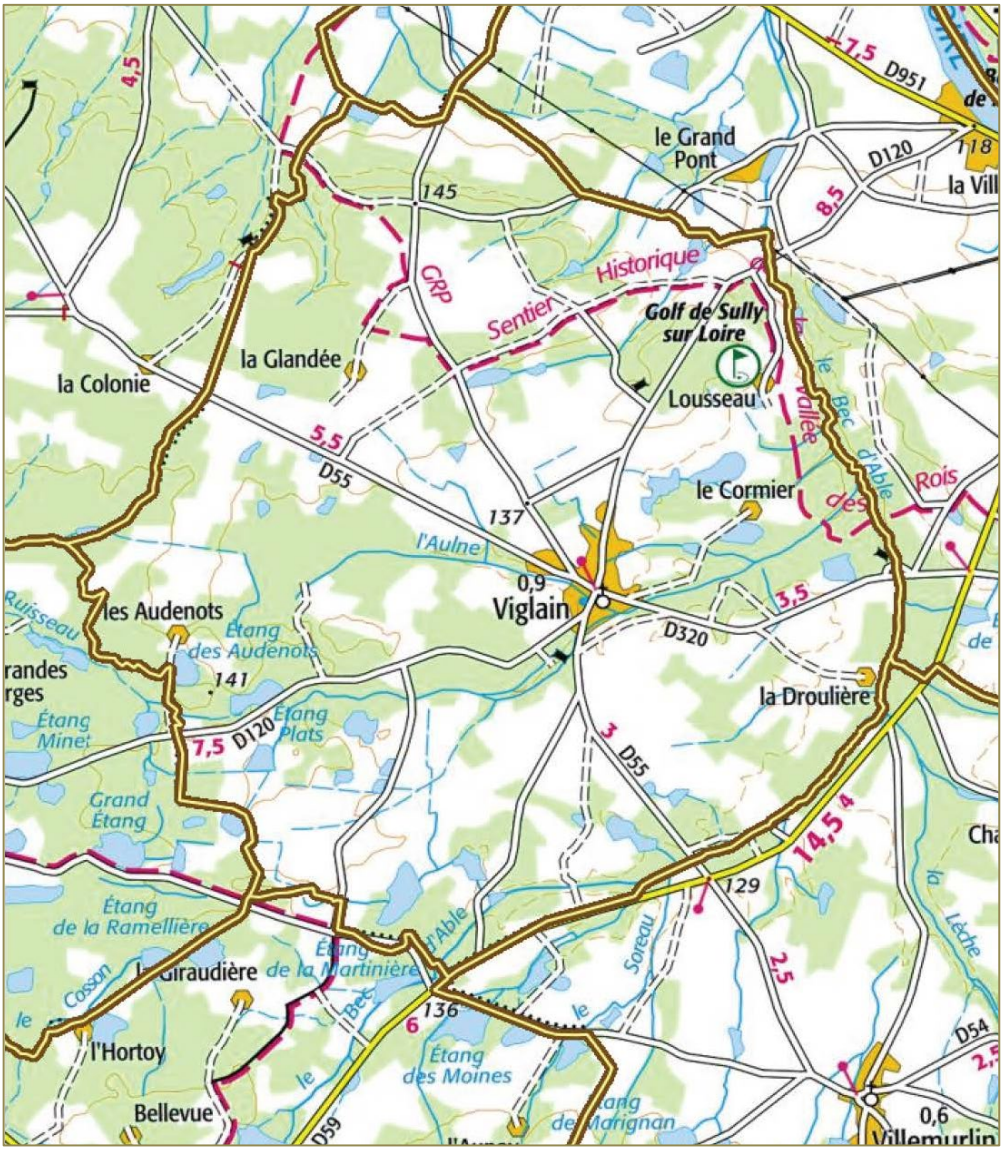
.1. Les infrastructures routières

La commune de VIGLAIN est desservie par 4 routes départementales :

- La RD 55 reliant Tigy à Cerdon
- La RD 120 de Sennely à Sully sur Loire
- La RD 320 de Viglain à Saint-Aignan le Jaillard
- La RD 59 de Isdes à Sully sur Loire

Le trafic routier de ces voies est assez faible :

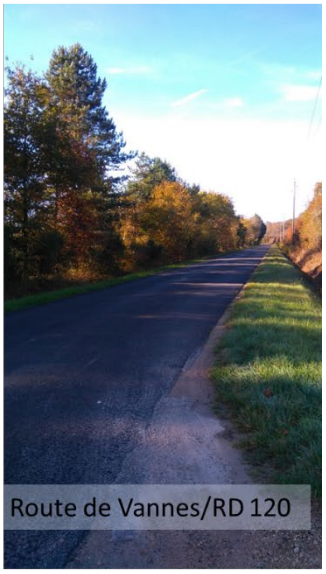
- 763 véhicules/jour dont 5.1% de PL pour la RD 320
- 545 véhicules/jour dont 4.9% de PL pour la RD 120.
- A l'arrivée à Tigy la RD 55 affiche 1250 véhicules/jour.



- Les routes départementales

Route de Sully-RD 120

RD 55- Route de Tigy

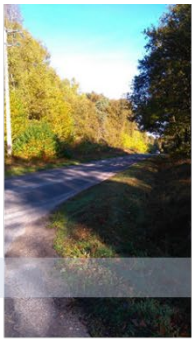

Route de Vannes/RD 120

RD 320 en

re le bourg et la RD59

- Un réseau de voies communales et de chemins ruraux revêtus aux caractéristiques variées en fonction de leur trafic et des dessertes à réaliser

Route de Guilly



Chemin des Roullins

CR 4 de Viglain à Isdes

CR du Petit Champ

- La commune entretien un important réseau de chemins ruraux, dont les continuités permettent, sauf exception, de traverser la commune sans emprunter les autres voies

Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. Les plans d'alignement ont ainsi pour objectif de définir la position de cet alignement. Dans les faits, ils ont été principalement utilisés pour le redressement ou l'élargissement de voies existantes (articles L112-1 et 2 du code de la voirie routière).

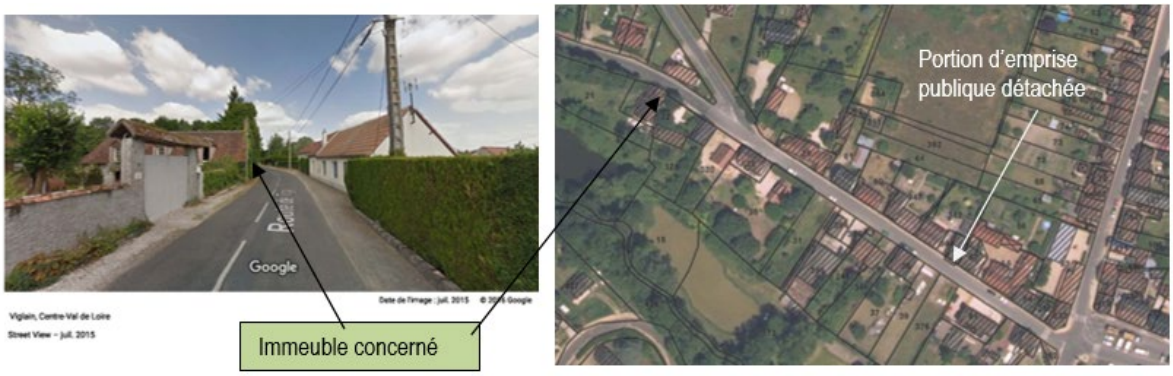
La décision de l'autorité compétente approuvant le plan d'alignement est attributive de propriété uniquement en ce qui concerne le sol des terrains non bâtis dans les limites qu'il détermine (article L122.2 du même code). S'agissant des terrains bâtis, les propriétaires sont soumis à des obligations de ne pas faire.

Ainsi, tout propriétaire d'un terrain bâti ne peut procéder, sur la partie frappée d'alignement :

- à l'édification de toute construction nouvelle, qu'il s'agisse de bâtiments neufs remplaçant des constructions existantes, de bâtiments complémentaires ou d'une surélévation (article L122-5 - servitude non aedificandi.),

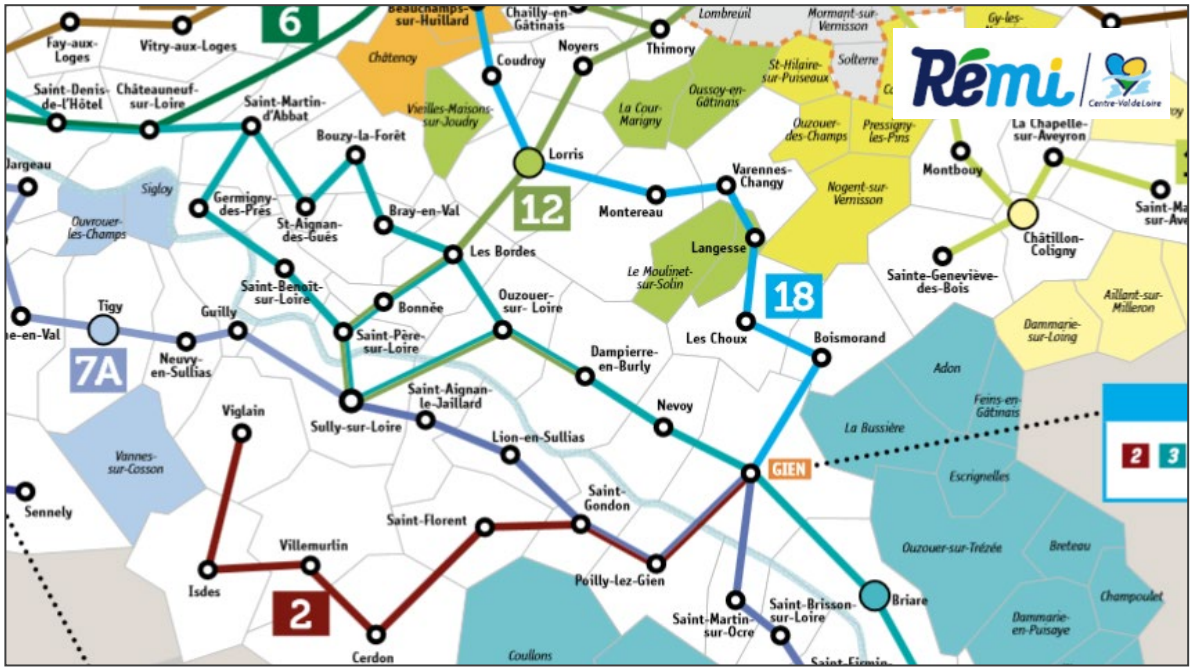
- à des travaux confortatifs tels que renforcement des murs, établissement de dispositif, de soutien, substitution d'aménagements neufs à des dispositifs vétustés, application d'enduit destinés à maintenir les murs en parfait état, etc.. (article L112-6 - servitude non confortandi).

La RD 55 a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé le 19 octobre 1865. Une maison du centre est frappée d'alignement



Le plan d'alignement est repris dans les servitudes d'utilité publique.

.2. Les transports en commun



Une seule ligne du réseau arrive à Viglain pour un trajet scolaire

Horaires valables du dimanche 2 Septembre 2018 au Samedi 31 Août 2019 inclus.

Nos horaires sont donnés à titre indicatif et sous réserve de modification. Ils dépendent des aléas de la circulation.

LÉGENDES

❄ Service minimum en cas d'intempérie (sous réserve des conditions de circulation).

PÉRIODE SCOLAIRE

Jour de fonctionnement		Lundi à Vendredi
Info +		❄
VIGLAIN	Mairie	6:30
ISDES	Église - École	6:38
VILLEMURLIN	Église	6:47
CERDON	Église	6:55
SAINT-FLORENT	Mairie - École	7:10
SAINT-GONDON	Mairie	7:15
GIEN	Place St Louis	7:25
	Lycées	7:30

au Samedi 31 Août 2019 inclus.

Nos horaires sont donnés à titre indicatif et sous réserve de modification. Ils dépendent des aléas de la circulation.

LÉGENDES

❄ Service minimum en cas d'intempérie (sous réserve des conditions de circulation).

PÉRIODE SCOLAIRE

Jour de fonctionnement		Mercredi	Lundi Mardi Jeudi Vendredi
Info +		❄	❄
GIEN	Lycées	12:50	17:35
	Puy de Dôme	12:53	17:41
SAINT-GONDON	Mairie	13:05	17:54
SAINT FLORENT	Mairie - École	13:10	17:59
CERDON	Église	13:20	18:11
VILLEMURLIN	Église	13:30	18:18
ISDES	Église - École	13:40	18:26
VIGLAIN	Mairie	13:50	18:35

Transport scolaires pour le collège de Sully sur Loire

VIGLAIN > SULLY-SUR-LOIRE		LMMeJV
VIGLAIN	La Buffière	07:22
	Mairie	07:27
	Les Genêts	07:29
	Le Chêne	07:31
	Puiseau	07:33
SULLY-SUR-LOIRE	Petit Pont	07:50
	Kulker Wavin	07:56
	Porte Sologne	07:58
	Collège	08:00

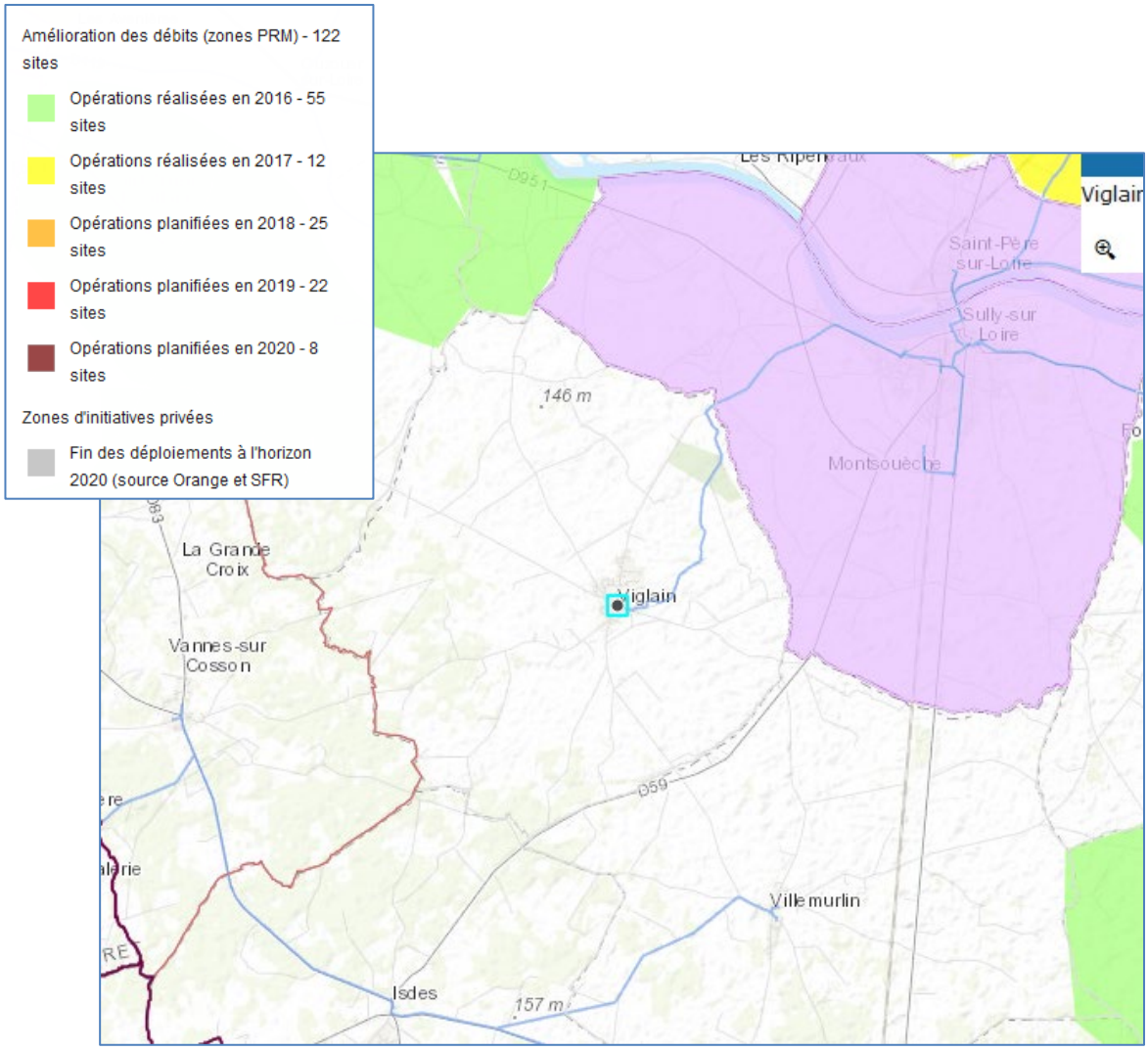
SULLY-SUR-LOIRE > VIGLAIN		Me	LMJV
SULLY-SUR-LOIRE	Porte Sologne	12:10	16:50
	Collège	12:20	17:00
	Kulker Wavin	12:24	17:05
	Petit Pont	12:30	17:10
VIGLAIN	Puiseau	12:47	17:27
	Le Chêne	12:49	17:29
	Les Genêts	12:51	17:31
	Mairie	12:53	17:33
	La Buffière	12:58	17:38

A ces lignes régulières il faut ajouter le service « Rémi à la demande » + Rémi Mobilité.

Ceci montre la faiblesse du transport en commun, ce qui renvoie bien souvent au déplacement en voiture particulière, ou covoiturage si les horaires conviennent, les habitants éloignés des secteurs métropolitains.

Les déplacements dans la commune entre les secteurs résidentiels et les pôles commerciaux peuvent se faire par d'autres moyens que la voiture, selon la nature des achats. On ne voit pas non plus la possibilité de navettes locales, eu égard au coût induit pour la collectivité.

.3. Le numérique



Lysséo a pour objet la conception, la réalisation et l'exploitation technique ainsi que commerciale d'un réseau de télécommunications électroniques à Très Haut Débit en fibres optiques sur le territoire du département du Loiret.

Lysséo est un réseau d'infrastructures de télécommunications, neutre et non discriminant, mis à disposition de l'ensemble des opérateurs grand public, fournisseurs d'accès internet.

Le réseau Lysséo a 3 objectifs principaux, à réaliser d'ici 2021 :

Le déploiement d'un réseau de fibre optique jusqu'à l'abonné (réseau FTTH : Fiber To The Home) permettant à 71 000 foyers de 32 communes d'avoir accès à une offre en fibre optique.

La montée en débit de zones ADSL. Cela consiste à créer des centraux téléphoniques de proximité dans des zones où le débit du réseau ADSL est notoirement insuffisant. 115 opérations de ce type sont prévues d'ici 2020, dont la moitié a été réalisée à l'été 2017.

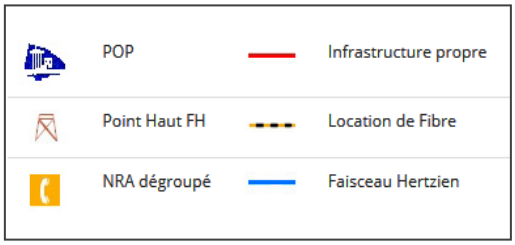
La desserte en fibre optique de sites spécifiques : Zones et parcs d'activités, services publics de la santé et de l'éducation.

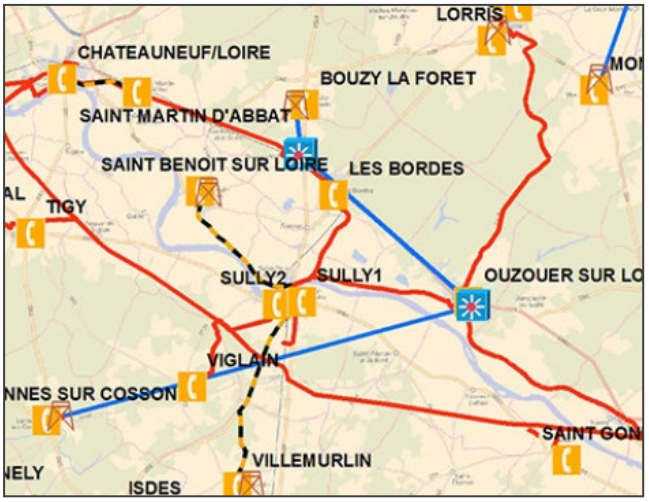
Médyalis

Medialys a pour objet la conception, la réalisation et l'exploitation technique et commerciale d'une Infrastructure Départementale en fibre optique, ainsi que le dégroupage de la quasi-totalité des centraux téléphoniques du département du Loiret. Ce réseau sera mis à disposition des opérateurs qui fourniront des services d'accès internet aux entreprises et résidents du Loiret.

Les missions ont été définies comme suit :

- ◊ desservir les zones d'activité d'intérêt départemental avec une offre de services à très haut débit.
- ◊ veiller à un aménagement équilibré du territoire en matière de réseaux d'accès à haut débit et résorber progressivement les « zones d'ombre » haut débit du département.
- ◊ permettre aux entreprises existantes et à la population de disposer de services innovants.
- ◊ rendre le territoire attractif pour l'implantation de nouvelles activités génératrices d'emplois et favoriser notamment l'essor d'activités consacrées aux TIC (Technologies de l'Information et de la Communication).





.4. Les réseaux

Les eaux usées

Le réseau

Le schéma du réseau est simple. Le collecteur principal qui reçoit, par la canalisation de refoulement les eaux usées de la plus grande partie du bourg, route de Cerdon, Route de Sennely, route de Tigy, route de Guilly et route de Sully. Il reçoit également les effluents des lotissements de la Pinaudière et du Grouet par l'intermédiaire d'un réseau gravitaire passant en chemin privé.

Le collecteur principal rejoint ensuite la lagune

Depuis 2001 le réseau a été modifié à l'occasion soit d'opérations nouvelles, soit par prolongement notamment route de Sully

L'ensemble du bourg est desservi par une canalisation de 150 mm de diamètre en amiante-ciment

Le réseau, compte tenu de la topographie comprend 4 postes de refoulement

Le zonage d'assainissement a été réalisé en 2001

Les plans du réseau ont été mis à jour en 2015

Station d'épuration

La lagune a été mise en service en 2007 avec une capacité de 850 EH

On compte 357 abonnés raccordés en 2018

Fonctionnement actuel

Au 31/12/2018, le service dessert 590 habitants avec 576 abonnés. Les volumes facturés sont de 27089 m3 au 31/12/2018, soit une diminution de 7% environ.

Le réseau de collecte des eaux pluviales

Le réseau est embryonnaire en hypercentre bourg

Il existe un réseau double route de Sully, suite au busage des fossés, mais les problèmes d'écoulement vers le fossé du Grouet se posent de façon récurrente.

Les lotissements bénéficient de réseaux séparatifs, Le fonctionnement des noues permettant de collecter les eaux de ruissellement, est estimé satisfaisant. On note plusieurs points de rejet dans l'Aulne et des fossés existants

La possibilité d'évacuer les eaux de ruissellement sera déterminante sur la localisation, les emprises au sol des nouvelles opérations.

Desserte en eau potable

A l'origine deux captages dans la nappe des sables de Sologne et dans la nappe des calcaires de Beauce. Seul subsiste le captage nappe des calcaires de Beauce avec une autorisation de pompage à 110 m3/h

En 2015 :

- Volume produit 60 608 m3
- Volume vendu 46 334 m3
- Rendement du réseau 78,3%
- Indice de perte linéaire est de 0,8m3/j/km
- Des travaux en 2015 ont diminué le rendement sui semble revenu à un meilleur taux depuis.
- Peu de gros consommateurs : 4 à plus de 600 m3
- Les analyses montrent une eau conforme aux exigences de qualité en vigueur

Le réseau de distribution

En dehors de l'agglomération le réseau est constitué par de canalisations de souvent petit diamètre, ce qui limite la capacité surtout si on est éloigné du château d'eau

La disparité des canalisations d'eau potable conduit inévitablement à une couverture en défense incendie variable.

Les mesures mettent en évidence que tous les poteaux incendie de la commune ne respectent pas les normes de défense incendie en termes de diamètre, débit et pression.

Souvent la pression est en cause, compte tenu de l'éloignement par rapport au stockage. Des réserves peuvent être installées dans les secteurs où la modification du réseau n'est pas opportune pour des raisons sanitaires notamment.

Qualité de la ressource

Les indicateurs de performance sur la qualité de l'eau du décret du 2 mai 2007, affichent 100% de conformité.

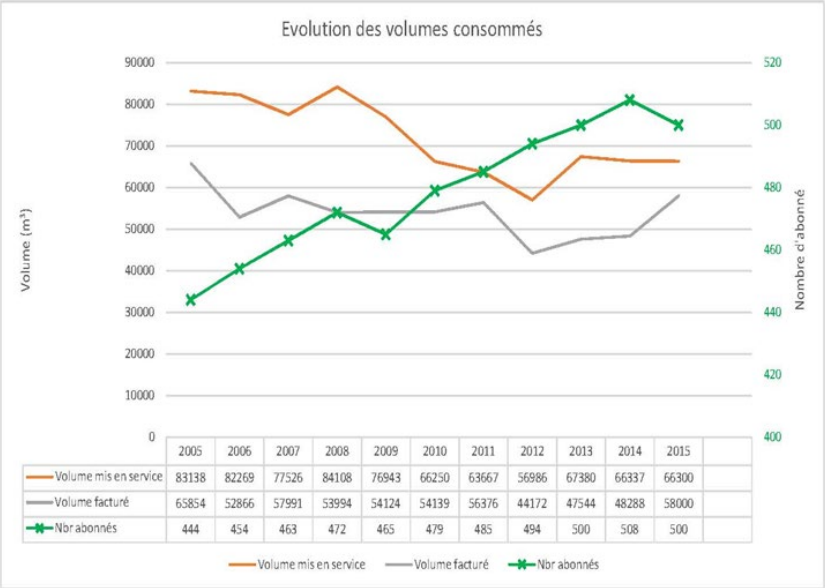
Ces deux indicateurs représentent les taux de conformité des prélèvements d'eau potable en production et en distribution d'eau vis-à-vis des limites de qualité d'eau imposées par le Code de la Sante Publique sur la physico-chimie et la microbiologie. Le calcul de ces indicateurs ne fait intervenir que des prélèvements incluant au moins un paramètre disposant d'une limite de qualité dans le Code de la Sante Publique. De plus, les prélèvements pris en compte sont uniquement ceux réalisés dans le cadre du contrôle sanitaire officiel réalises par les Agences Régionales de Sante.

Aspects quantitatifs

Le volume facturé est d'environ 160 m3 par jour, ce qui ne pose pas de difficulté, compte tenu de la ressource.

La capacité du château d'eau, soit 300 m3 est compatible avec la consommation et la protection incendie. La marge par rapport au débit de pointe est faible, mais la capacité de production compense cette faiblesse du stockage.

Graphiques des évolutions des volumes mis en service et facturés de la commune de Viglain



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Volume mis en service	83138	82269	77526	84108	76943	66250	63667	56986	67380	66337	66300
Volume facturé	65854	52866	57991	53994	54124	54139	56376	44172	47544	48288	58000
Nbr abonnés	444	454	463	472	465	479	485	494	500	508	500

Au 31/12/2018, on compte 517 abonnés. Le volume prélevé est de 77355 m3, avec un volume vendu aux abonnés de 47567 m3. Le rendement du réseau avec 63,4% est en baisse par rapport à 2017. L'indice linéaire de perte est de 1,8 m3/j/km.

Défense incendie

Les principes :

Le nouveau règlement départemental de défense contre l'incendie a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2016.

Ainsi, le débit minimal du point d'eau incendie (PEI) peut descendre dans certains cas jusqu'à 30 m3/h sur une durée d'1 heure.

Autre exemple, la distance réglementaire est portée à 400 m maximum si l'habitation est considérée isolée (minimum 4 mètres de distance des tiers et non 5 m comme évoqué) et si la surface de plancher maximum (et non SHOB) ne dépasse pas 250m2

Exemple : Accès et distances

La longueur du cheminement, en mètres, est calculée entre le PEI (point d'eau incendie) et le risque à défendre. Il s'agit de l'accès principal ou dans certains cas pour de grandes constructions du point le plus éloigné.

L'accessibilité doit être réalisée en tout temps par des voies ca1Tossables aux engins de secours (poids lourd) d'une largeur minimale de trois mètres utilisable ou dans ce1tains cas aux dévidoirs, soit une largeur utilisable minimum d'1,40 m.

D'une façon générale, la distance entre le PEI (point d'eau incendie) et le risque est au maximum fixée à 200 m, exception faite :

- Du risque courant faible en habitation: PEI 30 m3/h en 1 heure, distance portée à 400 m maximum, si isolement, avec au minimum 4 mètres de distance des tiers, et avec 250 m2 de surface de plancher maximum.
- Du risque particulier (Code du Travail, ERP) dès lors que les besoins en eau sont estimés à une quantité d'eau de référence supérieure ou égale à 150 m3/h ou à 300 m3 (distance abaissée à 150 m dans ce cas),
- S'il existe des colonnes sèches (distance ramenée à 60 m entre le PEI et l'orifice d'alimentation). Cette distance s'entend entre le premier PEI et le risque. L'échelonnement des besoins en eau est possible de 400 met jusqu'à 1 000 m dans certains cas.

Lorsque les constructions ne sont pas connues, lors de la création de ZAC, ZA, ZI ou ZC, la distance d'implantation correspond à celle entre les PEI.

Toujours à titre de rappel, les risques sont classés en 3 catégories :

- Risque courant faible comme les habitations individuelles,
- Risque courant ordinaire autre que les habitations individuelles (ex : immeuble collectif inférieur à 25 m de hauteur et 7 étages)
- Risque particulier: ERP (établissement recevant du public), bâtiment agricole, ...en fonction de l'activité, de la surface à défendre, etc...

La situation sur la commune

La disparité des canalisations d'eau potable conduit inévitablement à une couverture en défense incendie très variable.

Les mesures mettent en évidence que les poteaux incendie de la commune ne prennent pas tous en compte ces nouvelles normes.

Des essais doivent être pratiqués de façon à identifier les points faibles.

Souvent la pression est en cause, compte tenu de l'éloignement par rapport au stockage. Des réserves peuvent être installées dans les secteurs où la modification du réseau n'est pas opportune pour des raisons sanitaires notamment.

.5. LES SERVITUDES –énergie électrique-gaz-télécommunications

Sont rappelés ici les principales servitudes. La totalité est annexée au dossier sous la pièce 9.1.

Les réseaux de transport d'énergie électrique

Dans le cadre du déploiement du réseau de transport et de distribution d'énergie électrique, l'opérateur a la possibilité d'établir à demeure, des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments, à condition qu'on y puisse accéder par l'extérieur, dans les conditions de sécurité prescrites pour les règlements administratifs (servitude d'ancrage).

L'opérateur a également la possibilité de faire passer les conducteurs d'électricité au- dessus de propriétés, sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que les propriétés soient ou non closes ou bâties (servitudes de surplomb). Pour les lignes de tension supérieure ou égale à 130kV, des servitudes affectant l'utilisation du sol peuvent être instituées dans les limites correspondant à la projection verticale des câbles au repos augmentée d'une largeur de 10 mètres de part et d'autres de cette projection (lois du 15 juin 1906 et n° 46-628 du 8 avril 1946 modifiée portant nationalisation de l'électricité et du gaz, décret n°93-629 du 25 mars 1993 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement des dites servitudes, décret n°2004- 835 du 19 août 2004 relatif aux servitudes d'utilité publique).

Des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation) peuvent également être installées par l'opérateur.

Servitude d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres aux abords de ces lignes.

La commune de Viglain est traversée par la Ligne Haute-tension 90kV °1"Chateauneuf-Sully-sur-Loire" et par des lignes de distribution

Télécommunications

Les exploitants de réseaux de communications électroniques ouverts au public peuvent bénéficier de servitudes sur les propriétés privées mentionnées en vue de permettre l'installation et l'exploitation des équipements de leurs réseaux, y compris les équipements des réseaux à très haut débit fixes et mobiles (article L. 48 du code des postes et des communications électroniques).

- Câble n° 45/121 sous l'emprise de la RD 120 (Route de Sully).

Le service gestionnaire est France Télécom - UPR Ouest / Centre Val de Loire, 18 - 22 avenue de la République, 37700 St Pierre-des-Corps.

Eaux potable

Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine, à titre onéreux ou à titre gratuit et sous quelque forme que ce soit, y compris la glace alimentaire, est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation.

En vue d'assurer la protection de la qualité des eaux, l'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinés à l'alimentation des collectivités humaines mentionné à l'article L. 215-13 du code de l'environnement détermine autour du point de prélèvement un périmètre de protection immédiate dont les terrains sont à acquérir en pleine propriété, un périmètre de protection rapprochée.

Dans ce périmètre, peuvent être interdits ou réglementés toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux.

L'acte peut le cas échéant déterminer un périmètre de protection éloigné à l'intérieur duquel peuvent être réglementés les installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols et dépôts ci-dessus mentionnés (articles L 1321-2 et 1321-3 du code de la santé publique).

Le territoire de Viglain est concerné par le périmètre de protection du forage communal protégé par Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 29 mai 1985.

Le service gestionnaire est la Délégation Territoriale du Loiret de /'Agence Régionale de Santé du Centre, 131 rue du Faubourg Bannier, BP 74409, 45044 Orléans cedex 1.

.6. Les équipements collectifs

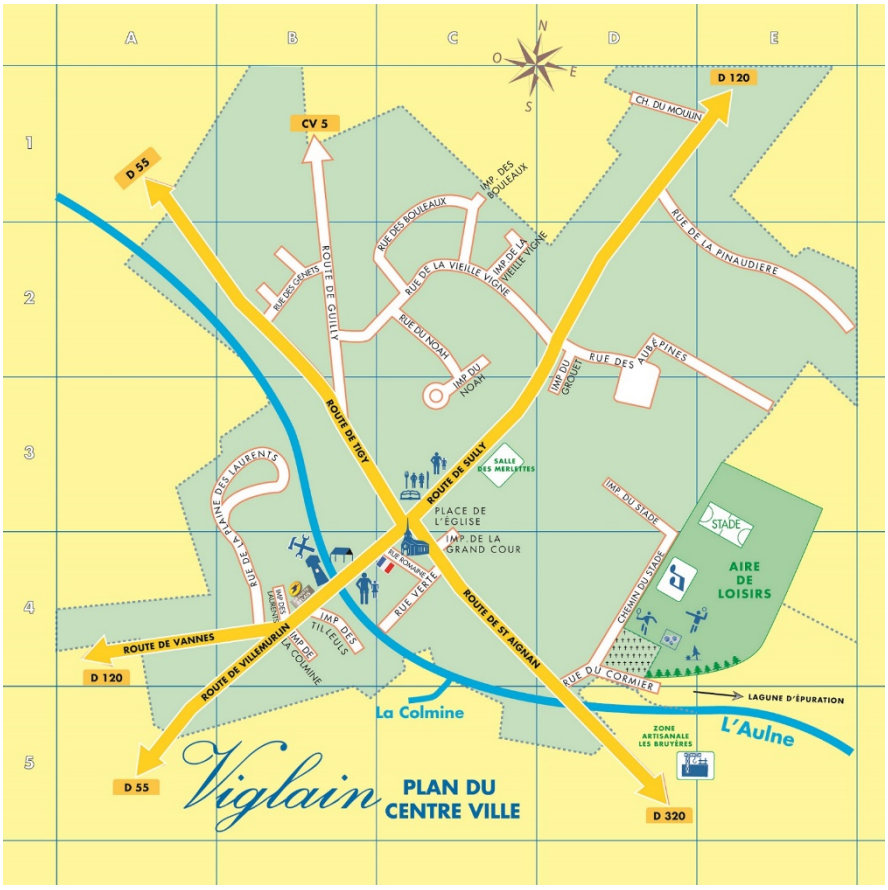
La commune de VIGLAIN est dotée des équipements suivants :

Mairie	Bibliothèque
Ateliers municipaux	Plateau d'éducation physique
Cimetière	Aire de loisirs
Eglise	Jardins publics
Ecole	Tri sélectif
Salle polyvalente	Station d'épuration

D'une manière générale les équipements existants sont estimés suffisants au regard des besoins de la population actuelle et à venir.

Sont à prévoir toutefois :

- ***Des espaces de stationnement en raison de l'étroitesse des emprises publiques en centre bourg***
- ***Une aire de stationnement aux abords du cimetière***
- ***Des cheminements piétonniers***



III - ANALYSE DE L'ÉTAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL

I - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

A - CLIMAT

1) *Généralités*

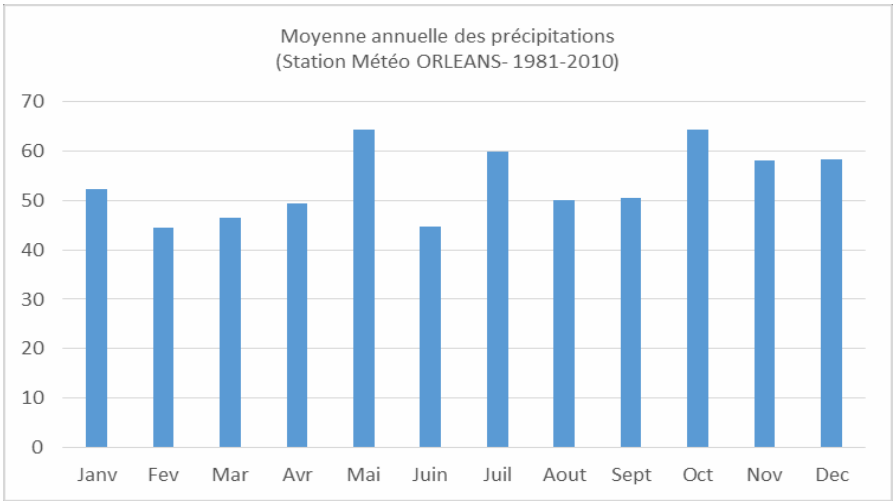
Le climat de la région Centre-Val de Loire est de type océanique dégradé. Il se caractérise par une influence océanique prépondérante, altérée par l'éloignement du littoral qui lui confère une légère influence continentale.

On observe dans l'Orléanais une altération des conditions climatiques océaniques. Le climat local se caractérise ainsi par un nombre de jours de pluie assez élevé, pour des précipitations en moyenne assez faibles à modérées. Il en résulte des étés relativement chauds et secs ainsi que des automnes cléments et ensoleillés. Les hivers sont peu rigoureux, mais les printemps frais et humides peuvent engendrer des retards du développement végétatif par rapport à des régions proches comme le Blésois.

Les vents dominants soufflent du Sud-Ouest. Les périodes anticycloniques se traduisent par un régime de vents de Nord-Est.

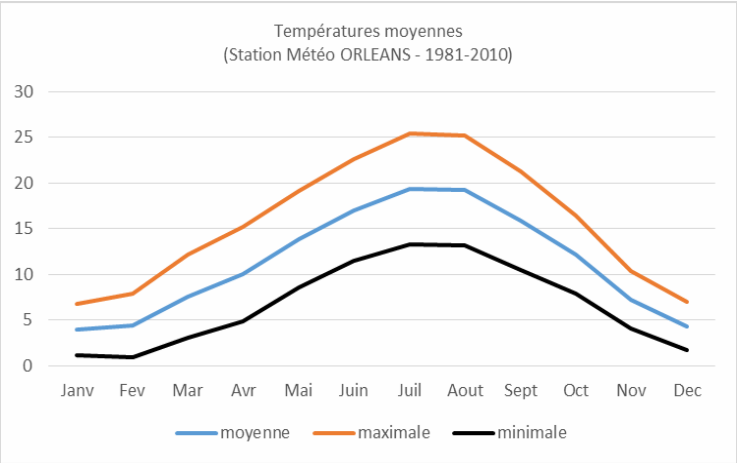
Les données qui suivent sont issues de la station météorologique d'Orléans Bricy (données Météo France 1981-2010).

Le mois le plus arrosé est octobre ; le plus sec février ; la moyenne annuelle des précipitations atteignant 642,5 mm, pour un nombre de jour de pluie annuel de 112.



Le mois le plus froid est janvier (moyenne mensuelle + 3,9°C) ; le plus chaud juillet (+ 19,4°C).

La température moyenne sur l'année est de 11,3°C.



Les vents dominants sont de Sud-Ouest et les vents secondaires de Nord-Est.

On recense également une moyenne de 50,6 jours avec brouillard, 17,1 j avec orage, 2,7 j de grêle et 11,9 j de neige.

2) *Prise en compte de la vulnérabilité climatique des territoires*

Chapitre issu du document "Réduction des gaz à effet de serre - Agir à travers les documents d'urbanisme" (DREAL Centre Val de Loire - Préfecture).

"Le changement climatique est en cours et déjà sensible sur nos territoires. À plus long terme, l'augmentation des épisodes climatiques extrêmes (nombre et durée des vagues de chaleur, des sécheresses, des pluies fortes, ...) va avoir des conséquences directes ou indirectes sur la population, la santé humaine et animale, les activités économiques, la biodiversité, les paysages...

L'augmentation des émissions des gaz à effet de serre (GES) liées aux activités humaines est la cause majeure de ce changement. La réduction de ces émissions est une nécessité pour limiter le plus possible le dérèglement climatique et ses conséquences.

En agissant sur les formes urbaines, sur les modes d'utilisation des transports, la localisation des activités, les gains en termes d'émissions de GES peut être important et également contribuer à réduire la vulnérabilité des territoires, des populations et des activités à la dépendance à l'énergie.

Les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme imposent que les PLU et les SCoT contribuent «à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à la maîtrise de l'énergie et à la production énergétique à partir de sources renouvelables». Parce qu'ils sont le reflet et l'instrument d'un projet de territoire, les documents d'urbanisme constituent un levier puissant de diminution des émissions de GES.

Pour réussir en région Centre-Val de Loire la stratégie nationale de division par 4 des émissions de GES à l'horizon 2050, le SRCAE fixe les objectifs suivants :

- *diminuer les émissions de GES en région Centre-Val de Loire de 22 % d'ici 2020 et de 75 % d'ici 2050,*
- *diviser la consommation énergétique par 2 à l'horizon 2050 (par rapport à 2008),*
- *multiplier par 3 la production d'énergie renouvelable d'ici 2020 et par 7 d'ici 2050".*

- Quelques exemples de démarches sont présentés ci-après afin de diminuer les émissions de
- GES :

- *faire un rapide bilan du patrimoine public et services communaux,*

- *Identifier les principaux problèmes et les leviers associés*

- *situer son projet dans un territoire plus large que le sien,*
  - *Mettre en cohérence ces actions avec les territoires voisins*

- *organiser la ville des courtes distances, pour un habitat "blotti",*
  - *Urbanisme dense et mixité fonctionnelle des quartiers permettent de diminuer le recours à la voiture*

- *améliorer la performance de l'habitat,*
  - *Il est responsable de près de la moitié de la consommation d'énergie en région Centre-Val de Loire et d'un quart des émissions de GES*

- *faciliter le recours aux énergies renouvelables,*
  - *le développement des énergies renouvelables permettra de diminuer les émissions de GES et la dépendance de son territoire vis-à-vis des énergies fossiles*

- *limiter l'artificialisation des sols*
  - *l'urbanisation des espaces naturels et agricoles conduit à des émissions de GES dans l'atmosphère*

B - TOPOGRAPHIE

La commune se caractérise par un plateau assez régulier, excepté au Nord où se situent les points hauts de la commune. Les points bas se localisent en limite Est, au niveau de la vallée du Bec d'Able et en limite Nord.

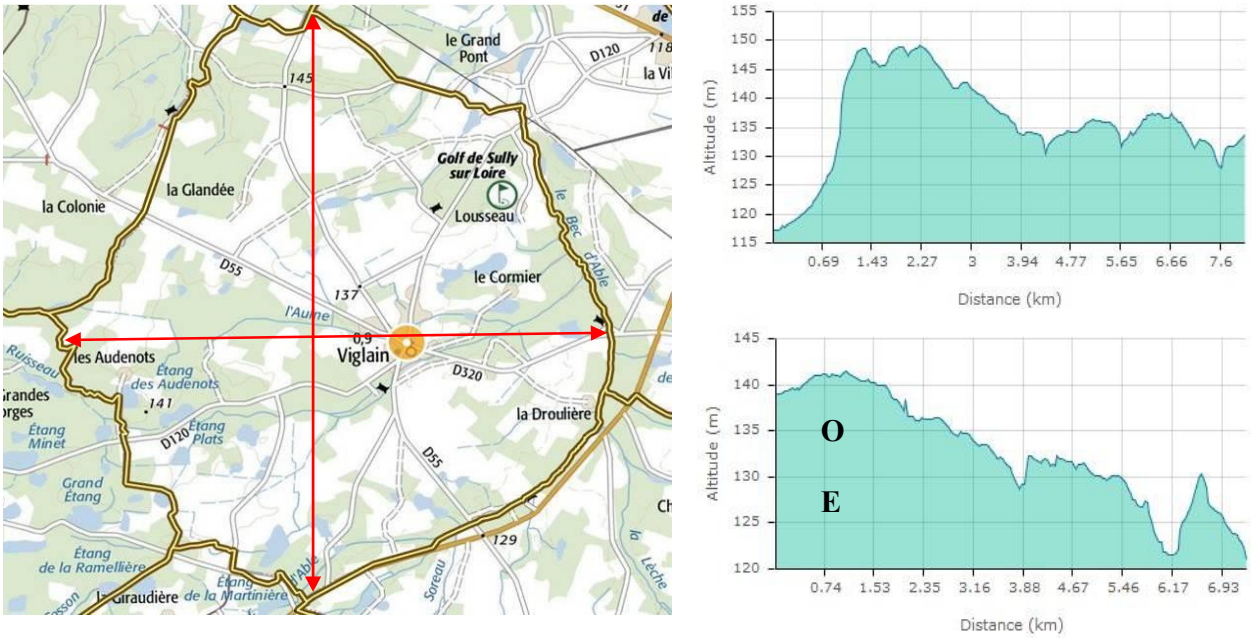
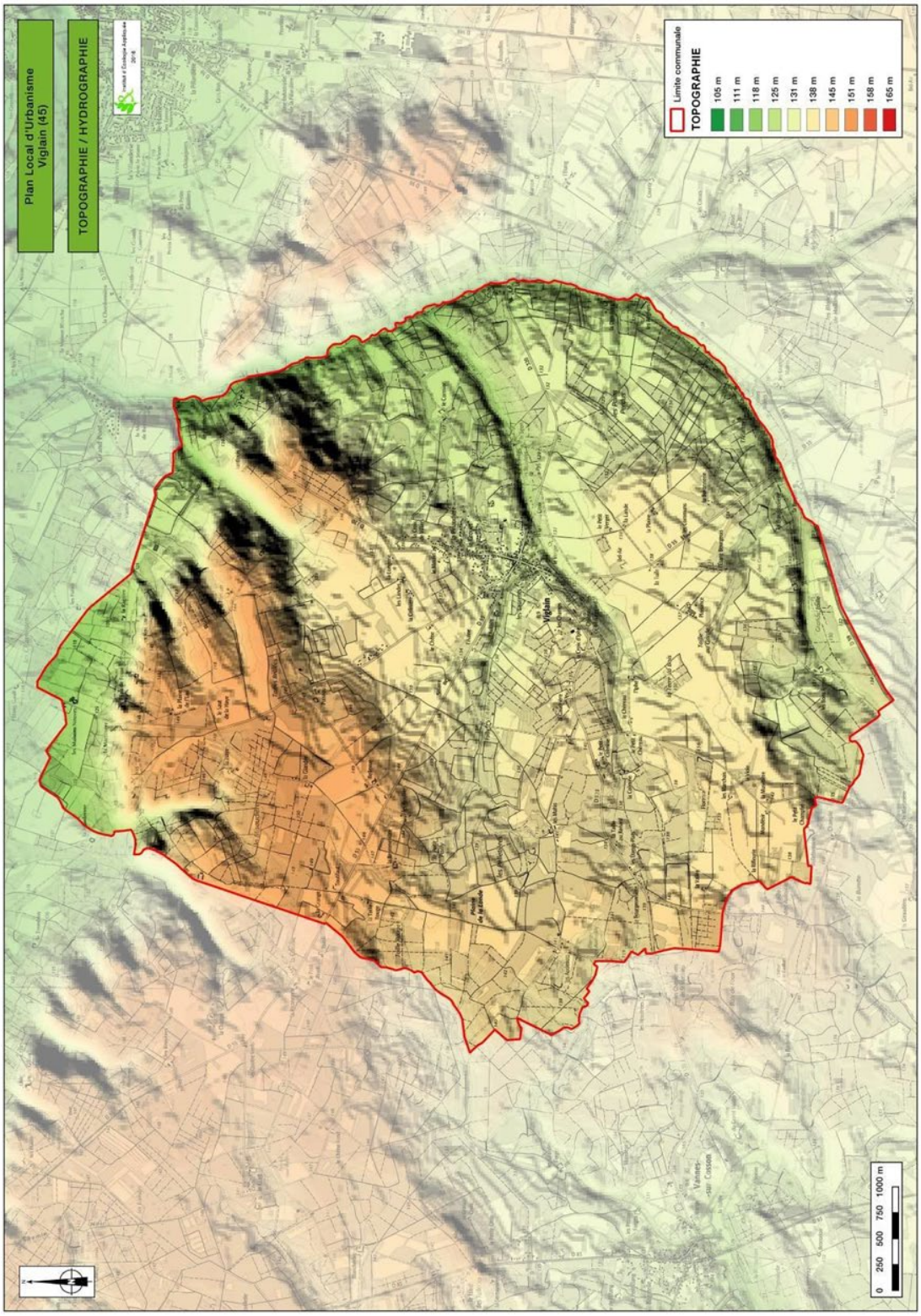


Figure 1 : Profils altimétriques de la commune (Géoportail)

On relève des altitudes maximales à quasiment 150 m NGF, en partie Nord de la commune, des points bas autour de 115 m NGF au Nord de la vallée du Bec d'Able.

Ce plateau est entaillé par de nombreuses petites vallées.

Compte tenu de la forte couverture boisée, le relief est très peu perceptible dans le paysage


Plan Local d'Urbanisme
Viglain (45)
TOPOGRAPHIE / HYDROGRAPHIE
Limite communale
TOPOGRAPHIE
105 m
111 m
118 m
125 m
131 m
138 m
145 m
151 m
158 m
165 m
0 250 500 750 1000 m
Viglain

C - GÉOLOGIE

D'après la carte géologique au 50 000ème du BRGM "Châteauneuf-sur-Loire".

1) Contexte

Le sous-sol de Viglain, comme l'ensemble de la Sologne et de l'Orléanais, repose sur le calcaire de Beauce, qui s'est accumulé à l'Aquitanien (-23,5 millions d'années) au fond de l'immense lac de Beauce. Cette roche est enfouie profondément et n'affleure pas en Sologne.

À la fin de l'ère tertiaire, au Burdigalien, le Massif Central se soulève et la Sologne recueille les alluvions sableuses et argileuses de ses cours d'eau. Ces matériaux vont s'accumuler sur près de cent mètres d'épaisseur. Ce sont les sables et argiles de la formation de Sologne. On y trouve des sables argileux, des sables grossiers, et des argiles grises, vertes ou beiges.

Les argiles forment des sols imperméables et très pauvres, mais elles servirent de matériau de construction sous forme de briques et de tuiles de terre cuite.

Par endroits, les sables et argiles de Sologne sont recouverts par des sables superficiels, connus en Sologne sous le nom de "sables morts" ou de "sables à lapins" (Cf. ci-dessous). Ces sables sont issus des dépôts laissés par les deux dernières glaciations de Riss et de Würm.

2) La commune

Plus précisément, le sous-sol de la commune se compose des formations sédimentaires suivantes :

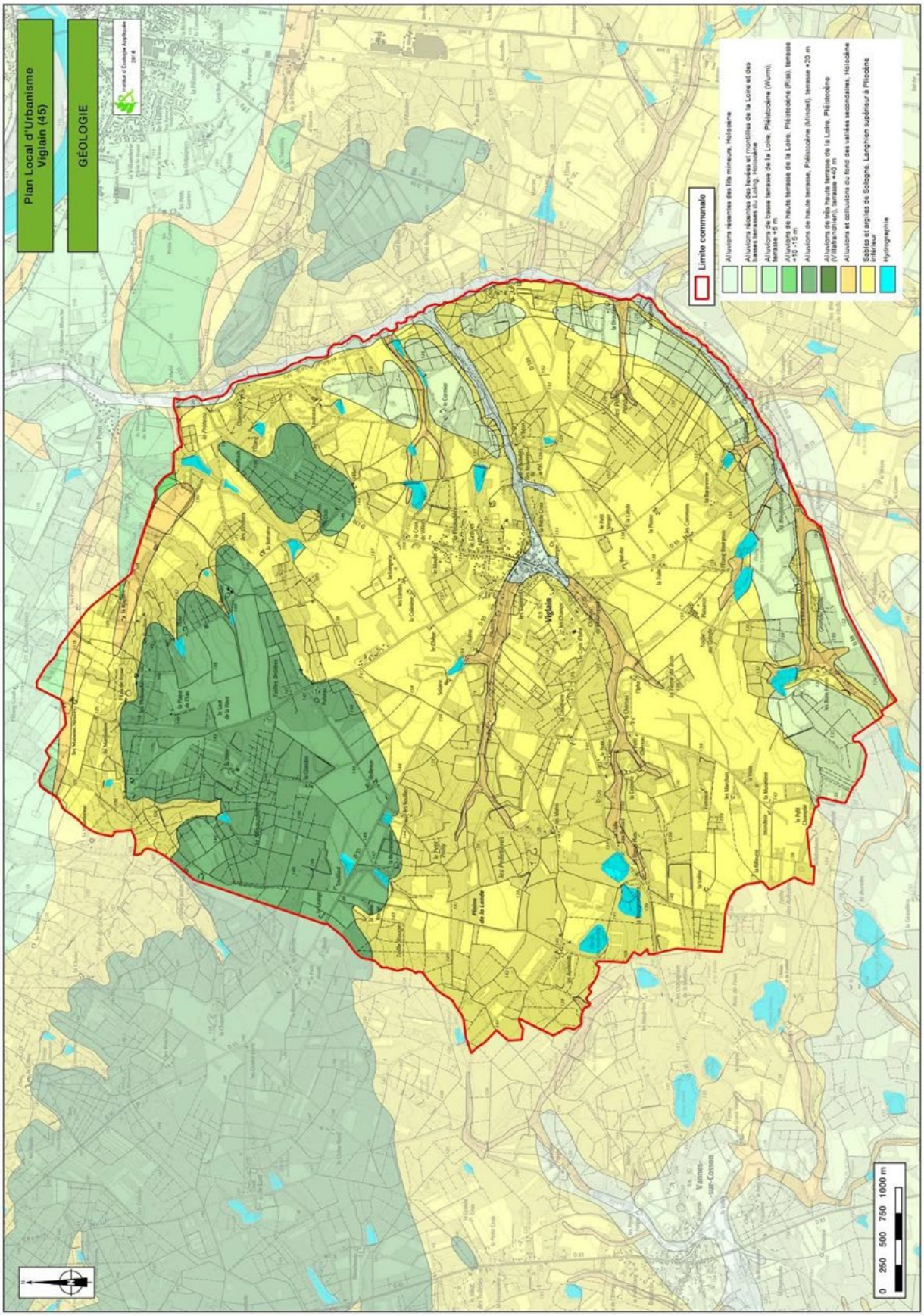
- ***Alluvions anciennes des terrasses de Châteauneuf et des Nées. Riss probable (Fw)***. Matériaux siliceux et argileux. Ces alluvions contiennent toutes les granulométries : argiles, sables, graviers, galets et même blocs Une partie des alluvions provient du remaniement de la formation de Sologne des versants.

- ***Alluvions du Quaternaire ancien (Fv)***. Ces alluvions qui comprennent toutes les granulométries sont plus argileuses que les précédentes (Fw), ce qui les rapproche davantage encore du faciès de la formation de Sologne. Dans la pratique, on les distingue de la formation de Sologne par la présence de galets. Occasionnellement on retrouve des gros blocs.

- ***Dépôts de versants. Würm à Holocène (Fc)***. Tous les terrains en dehors du val sont couverts d'une pellicule superficielle argilo-sableuse et souvent caillouteuse, surtout à la base. Cette pellicule provient de la dégradation et du remaniement par ruissellement, vent et solifluxion de la surface dénudée au Würm. C'est elle qui supporte le sol moderne. Sa base caillouteuse est souvent consolidée en une sorte d'alios. Ces dépôts sont assez rares et minces dans la région.

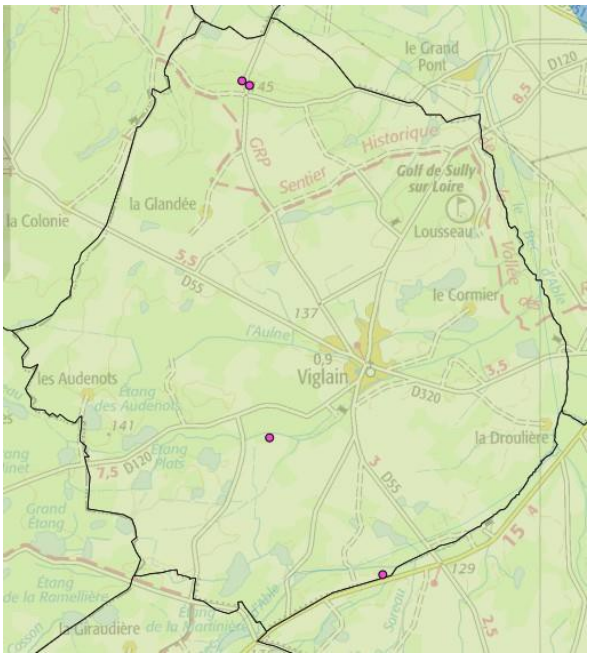
- ***Sables superficiels. Riss?, Wûrm (FN)***. Ce sont des sables lessivés, non argileux ou pauvres en argiles, connus en Sologne sous les vocables de "Sables morts" et "Sable à lapins". Ils proviennent de la formation de Sologne (Miocène) et accessoirement des alluvions quaternaires.

- ***Miocène inférieur, Burdigalien, Helvétien? Formation de Sologne (m1).*** C'est la formation la plus représentée sur la commune de Viglain. C'est un mélange en toutes proportions de sables et d'argiles. Le sable est souvent grossier. Outre le quartz, il peut comprendre un bonne part de feldspaths. On trouve aussi parfois des graviers, à l'état dispersé.


Plan Local d'Urbanisme
Viglain (45)
GÉOLOGIE
Limite communale
Alluvions récentes des lits mineurs, Holocène
Alluvions récentes des lentes et monticles de la Loire et des basses terrasses du Lateg, Holocène
Alluvions de basse terrasse de la Loire, Pléistocène (Würm), terrasse +5 m
Alluvions de haute terrasse de la Loire, Pléistocène (Riss), terrasse +10 -15 m
Alluvions de haute terrasse, Pléistocène (Mindel), terrasse +20 m
Alluvions de très haute terrasse de la Loire, Pléistocène (Villafranchien), terrasse +40 m
Alluvions et colluvions du fond des vallées secondaires, Holocène
Sables et argiles de Sologne, Langhien supérieur à Pliocène inférieur
Hydrographie
Viglain
Vannes-sur-Cosson
0 250 500 750 1000 m

❖ **Exploitation du sous-sol**

Le site Observatoire des Matériaux du BRGM ne recense aucune exploitation de carrière en cours. Par contre, 4 anciennes carrières sont recensées sur le territoire communal : aux lieux-dits "le Chéreau", "la Billaudière", "la Martinière" et "le Ramier". Aucune information complémentaire n'est donnée.



Carte 4 : Localisation des anciennes carrières (BRGM)

Le document cadre en vigueur est le Schéma Départemental des Carrières du Loiret qui a été approuvé le 22 octobre 2015.

D - HYDROGÉOLOGIE

1) Contexte

On retrouve dans le secteur 4 réservoirs aquifères principaux :

- les alluvions de la Loire,
- les Sables du Miocène,
- les Calcaires de Beauce,
- la Craie.

La nappe la plus affleurante est la nappe alluviale de la Loire qui s'écoule perpendiculairement au fleuve la Loire. Elle est séparée des aquifères sous-jacents par des formations imperméables, les sables argileux de Sologne. Les formations de Sologne renferment des réservoirs aquifères superposés dans les sables grossiers qui sont limités par des bancs d'argiles

Plus encore en profondeur se trouve la nappe de Beauce C'est l'aquifère principal de la région, exploité aussi bien pour l'alimentation en eau potable que pour l'irrigation. Cette nappe est libre au Sud de la Loire.

La commune de Viglain fait partie de la masse d'eau souterraine (niveau 1) n°FRGG094 "Sables et argiles Miocène de Sologne ". Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021 actuellement en vigueur dont dépend la commune définit les objectifs d'état suivants pour cette masse d'eau

Objectifs d'état pour la masse d'eau n° FRGG094					
Global		Quantitatif		Qualitatif	
objectif	**délai**	**objectif**	**délai**	**objectif**	**délai**
bon état	2015	bon état	2015	bon état	2015

La commune de Viglain est en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) pour la nappe du Cénomanien. Ce classement concerne les zones qui connaissent un déséquilibre chronique entre la ressource en eau et les besoins constatés. Dans ces zones, les prélèvements sont donc abaissés afin d'assurer la préservation des écosystèmes aquatiques, la protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et sa valorisation économique.

1) Exploitation de la ressource

La commune de Viglain dispose sur son territoire d'un captage utilisé pour l'alimentation en eau potable. Il est situé en sortie Sud du bourg.

	Captage de Viglain
N°BSS	03996X0036
Profondeur	50 m
Nappe captée	Nappe de Beauce et Aquifères Burdigaliens
Débit réglementaire	166 m³/j
Date arrêté de déclaration d'utilité publique	29-05-1985

Ce captage possède des périmètres de protection ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP). La nappe captée circule dans des sables filtrants. Elle est captive.

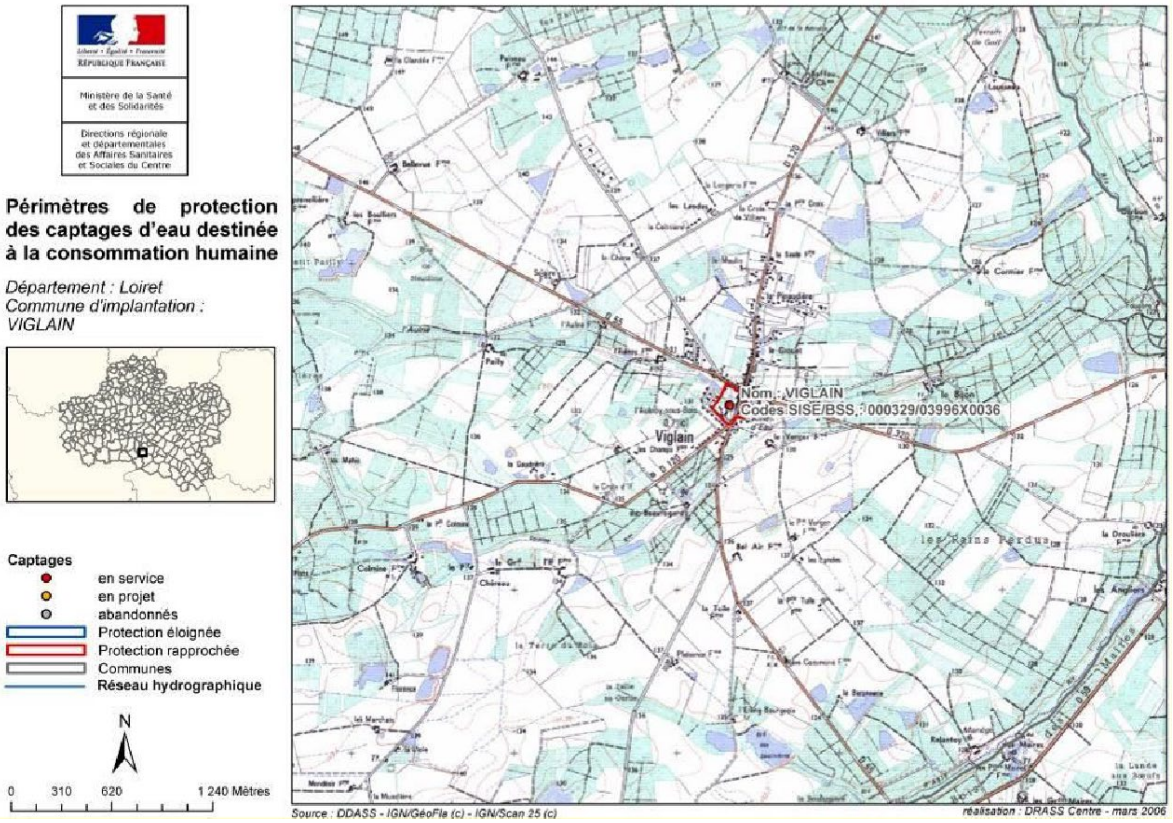


Figure 2 : Captage d'eau potable communal

On recense également d'autres ouvrages du sous-sol sur la commune de type puits et forages. Ils sont localisés ci-après.

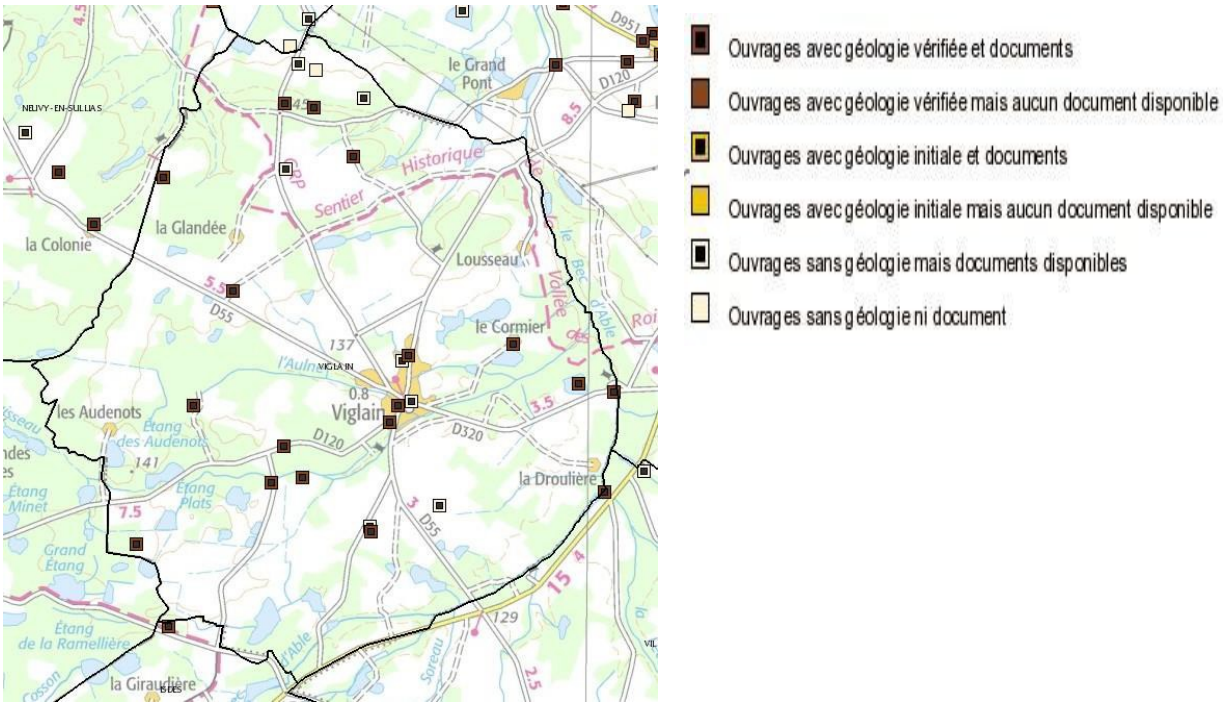


Figure 3 : Les ouvrages du sous-sol (BRGM)

E - HYDROGRAPHIE

1) Présentation

a) Données quantitatives

On dénombre 3 cours d'eau principaux sur la commune :

- l'Aulne, qui prend sa source sur la commune au cœur des boisements vers le lieu-dit "le Petit Pailly". Il s'écoule d'Ouest en Est et traverse le village de Viglain. Quelques petits affluents se jettent dans son lit,
- la Colmine, qui s'écoule plus au Sud et rejoint l'Aulne à l'Est du village,
- le Bec d'Able, principal écoulement communal, prend sa source sur la commune d'Isdes et s'écoule en limite communale Est, dans un sens d'écoulement Sud-Nord en direction de la Loire. Il reçoit de nombreux affluents dont les deux cours d'eau cités précédemment. Ils se rejettent directement dans la Loire, plus au Nord, au niveau de la boucle de Guilly

Photo 1 :
L'Aulne

Photo 2 : Le
Bec d'Able

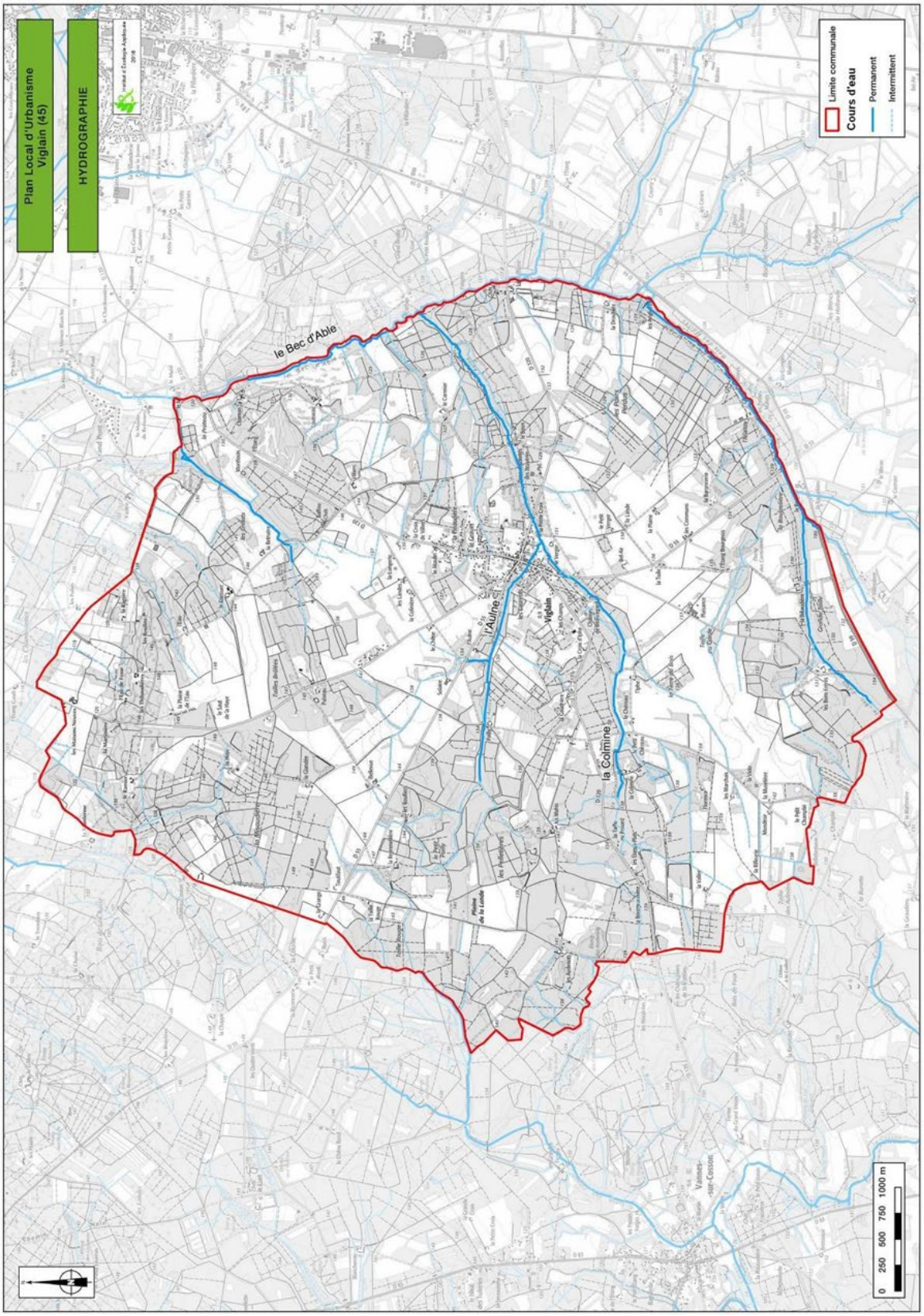
Photo 3 : La
Colmine

Il n'existe aucune donnée sur les débits de ces cours d'eau

De nombreux plans d'eau, peu visibles, sont également dispatchés sur l'ensemble du territoire.

Photo 4 : Etang

La commune n'est pas concernée par une Zone de Répartition des Eaux (ZRE) au titre des eaux de surface



Carte 5 : Réseau hydrographique communal

b) Données qualitatives

Il n'existe aucune station de suivi de la qualité des eaux du Bec d'Able.

❖ *Zones sensibles à l'eutrophisation*

La commune appartient au bassin versant de la Loire en amont de sa confluence avec le Beuvron classé en zone sensible à l'eutrophisation (forme de pollution de certains écosystèmes aquatiques qui se produit lorsque le milieu reçoit trop de matières nutritives assimilables par les algues et que celles-ci prolifèrent) ; en conséquence les rejets de phosphore et d'azote doivent être réduits.

❖ *Zones sensibles aux nitrates*

Depuis 2015, la commune est également partiellement classée en zone sensible aux nitrates d'origine agricole. Une zone vulnérable est une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole ou d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable. Les objectifs de ces zones sont de réduire la pollution des eaux provoquées ou induites par les nitrates à partir de sources agricoles, et prévenir toute nouvelle pollution de ce type. La France s'est engagée depuis le début de l'année 2010 dans une vaste réforme de son dispositif réglementaire "Nitrates". Cette réforme vise à remplacer les programmes d'actions départementaux. L'ensemble de ce dispositif constitue le 5ème programme d'actions Nitrates

2) Documents cadres

a) Le SDAGE Loire-Bretagne

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a prescrit l'élaboration de Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux par bassin ou groupement de bassins pour concilier les besoins de l'aménagement du territoire et la gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) est un document de planification décentralisé qui définit, pour une période de six ans, les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement.

Le législateur lui a donné une valeur juridique particulière en lien avec les décisions administratives et avec les documents d'aménagement du territoire. Ainsi, les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau (autorisations et déclarations au titre de l'article L.214-1 et suivants du code de l'environnement, autorisations et déclarations des installations classées pour la protection de l'environnement…) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du SDAGE (article L.212-1 XI du code de l'environnement).

Le territoire communal est inclus dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021 qui est entré en vigueur le 22 décembre 2015.

"Aujourd'hui, 26 % des eaux sont en bon état et 20 % s'en approchent. C'est pourquoi l'objectif de 61 % des eaux, déjà énoncé en 2010, est maintenu. C'est un objectif ambitieux, qui nécessite que chacun se mobilise : l'État à travers ses missions de coordination, de programmation et de police des eaux, les élus gestionnaires des collectivités et des établissements publics locaux, les divers usagers et leurs groupements socio-professionnels et associatifs et les citoyens car les gestes de chacun conditionnent la réussite des politiques environnementales.

Quels progrès depuis le précédent Sdage ?

10 % des nappes d'eau souterraines sont passées en bon état : elles contiennent moins de polluants ou elles sont moins impactées par les prélèvements d'eau. En Bretagne la qualité de l'eau s'est sensiblement améliorée. Moins de rejets d'eaux usées, des stations d'épuration plus performantes, des programmes de restauration des rivières plus nombreux … Aujourd'hui, 26 % des eaux sont en bon état et 20 % des eaux s'en approchent".

Les grandes orientations du SDAGE 2016-2021 en vigueur sont les suivantes :

- La qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques :
  - Repenser les aménagements des cours d'eau,
  - Réduire la pollution des eaux par les nitrates,
  - Réduire la pollution organique et bactériologique,
  - Maîtriser la pollution par les pesticides,
  - Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
  - Protéger la santé en protégeant la ressource en eau,
  - Maîtriser les prélèvements d'eau.

- Un patrimoine remarquable à préserver :
  - Préserver les zones humides**,**
  - Préserver la biodiversité aquatique,
  - Préserver le littoral,
  - Préserver les têtes de bassin.

- Gérer collectivement un bien commun :
  - Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
  - Mettre en place des outils réglementaires et financiers,
  - Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

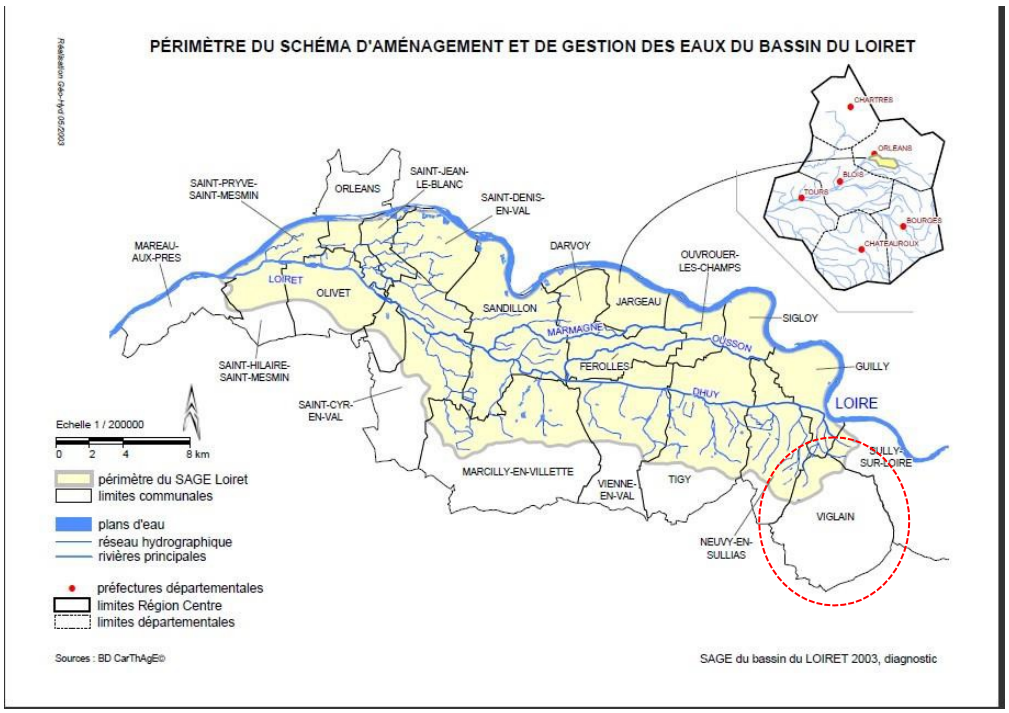
Le SDAGE 2016-2021 définit des objectifs de qualité pour chaque masse d'eau (cours d'eau, plan d'eau, eaux souterraines). Une masse d'eau cours d'eau est identifiée sur le territoire communal, avec les objectifs de qualité suivants :

	Objectifs d'état					
	Global		Ecologique		Chimique	
	état	délai	état	délai	état	délai
Le Bec d'Able et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Loire (FRGR1116)	Bon état	2021	ND	ND	ND	ND

ND : Non Défini

b) Le SAGE Val Dhuy Loiret

Viglain est également incluse pour partie dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Loiret qui s'étend sur environ 330 km², couvrant une partie du Val d'Orléans et une partie du plateau de Sologne. Il a été approuvé par arrêté préfectoral le 15 décembre 2011



Les enjeux du SAGE Loiret sont les suivants :

- sécurité de l'approvisionnement en eau potable,
- restauration de la qualité des eaux de surface et souterraines,
- satisfaction des usages professionnels et de loisirs,
- recherche d'une plus grande diversité piscicole,
- protection contre les inondations.

F - LES RISQUES NATURELS

Deux arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris sur la commune, tous deux portant sur des inondations et coulées de boues.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016

Figure 4 : Liste des arrêtés de catastrophe naturelle sur la commune de Viglain

1) Le risque inondation

La commune de Viglain n'est pas concernée par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau. Néanmoins les nombreux ruisseaux et cours d'eau du territoire peuvent être sujets à débordement lors d'épisodes pluvieux intenses. Suite aux évènements climatiques exceptionnels de mai et juin 2016, la Colmine et l'Aulne sont montées en eau mais aucune grosse inondation n'a été signalée.
Un seul point de difficulté est à noter sur la commune. Il s'agit du fossé dit "du Gouet". Ce fossé a tendance à se boucher et aura besoin d'être recreusé. Lors de la traversée de la route de Sully, un goulot d'étranglement se forme. 50 cm d'eau a été observé sur la route lors des épisodes pluvieux de juin 2016. Compte tenu du mauvais état de ce fossé, ce phénomène est amené à se reproduire

Figure 5 : Localisation du problème d'inondation (Géoportail)

D'après la cartographie réalisée par le BRGM concernant le risque d'inondation par remontée de nappe, ce risque est majoritairement faible sur la commune mais il devient fort à mesure que l'on se rapproche du Bec d'Able et de l'Aulne ; la nappe peut parfois même être subaffleurante au droit de ces cours d'eau ce qui implique qu'en cas de fortes pluies, l'eau peut rapidement remonter en surface.

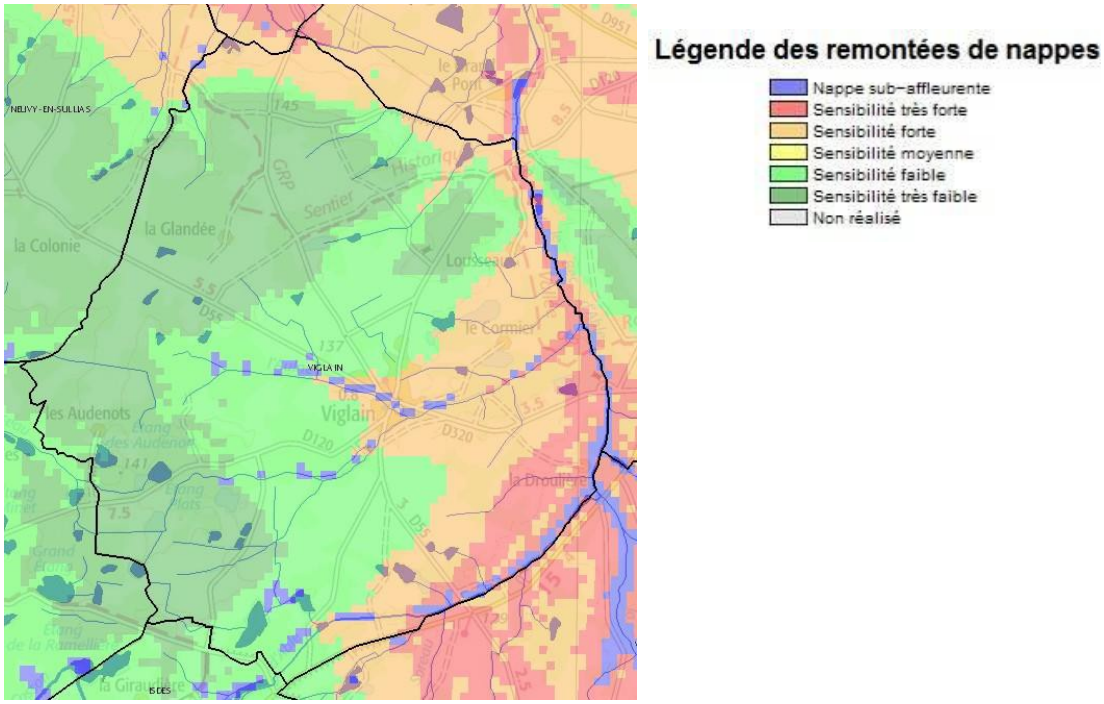


Figure 6 : Le risque de remontée de nappes (BRGM-INFOTERRE)

2) Risque lié aux mouvements de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol et du sous-sol. On distingue :

- les mouvements lents, qui entraînent une déformation progressive des terrains, pas toujours perceptible par l'homme. Il s'agit principalement des affaissements, tassements, glissements et retraits/gonflements,
- les mouvements rapides, qui se propagent de manière brutale et soudaine. Il s'agit des effondrements, chutes de pierres et de blocs, éboulements et coulées boueuses

a) L'aléa retrait-gonflement des sols argileux

Dans les secteurs où les sols présentent une dominante argileuse, des phénomènes de retrait-gonflement peuvent se produire, liés à l'alternance de périodes sèches (retrait) et pluvieuses (gonflement). Ils peuvent se traduire, dans certains cas, par des dommages aux habitations (fissurations).

Ce risque est gradué selon une échelle de mesure allant de "quasi nul" à "fort".

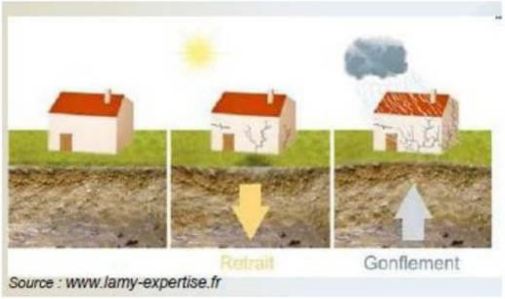


Figure 7 : Explication du phénomène de retrait et de gonflement des argiles

D'après une étude menée par le BRGM en 2004, la commune est partagée entre les aléas moyen (71,5% du territoire), faible (27,3 % du territoire) et à priori nul (1,2 %). Le bourg se situe en aléa moyen.

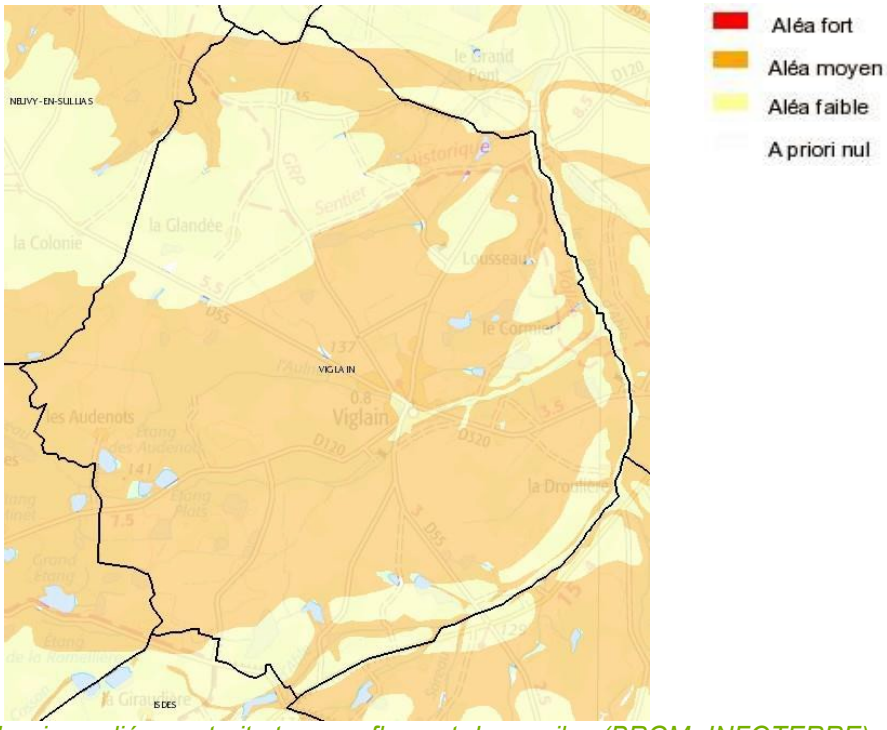


Figure 8 : Le risque lié au retrait et au gonflement des argiles (BRGM- INFOTERRE)

Dans les zones où existe un risque lié au sol argileux, il est fortement recommandé de réaliser une étude géotechnique conforme à la norme NF P94-500 afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque avéré de tassement différentiel (profondeur des fondations des bâtiments, dispositifs de construction, distance et essence des plantations…).

b) Le risque lié à la présence de cavités souterraines

Une étude menée par le BRGM en 2003 a classé la commune de Viglain en aléa faible lié au phénomène d'effondrement de cavités souterraines. L'inventaire non-exhaustif réalisé dans le cadre de cette étude a signalé 8 dépressions et une doline. Néanmoins, lorsque l'on consulte le site du

BRGM, seuls une cavité d'origine naturelle (doline) et un effondrement au Sud de la commune, au lieu-dit "la Billaudière", sont répertoriés.

Figure 9 : Localisation de la cavité souterraine et du mouvement de terrain répertoriés sur la commune

1) L'aléa sismique

Un séisme est une secousse brusque de l'écorce terrestre, produite à une certaine profondeur, à partir d'un épicentre. C'est la libération brutale d'énergie lors du mouvement des plaques de la lithosphère, les unes par rapport aux autres, qui occasionne une vibration du sol appelée séisme.

Pour l'application des mesures de prévention du risque sismique aux bâtiments, équipements et installations de la classe dite "à risque normal", le territoire national est divisé en 5 zones de sismicité croissante :

1 - Zone de sismicité 1 (très faible),
2 - Zone de sismicité 2 (faible),
3 - Zone de sismicité 3 (modérée),
4 - Zone de sismicité 4 (moyenne),
5 - Zone de sismicité 5 (forte).

Le département du Loiret est classé dans sa totalité en zone 1 dite de "sismicité très faible", n'obligeant pas au respect de normes réglementaires pour les bâtiments à risque normal

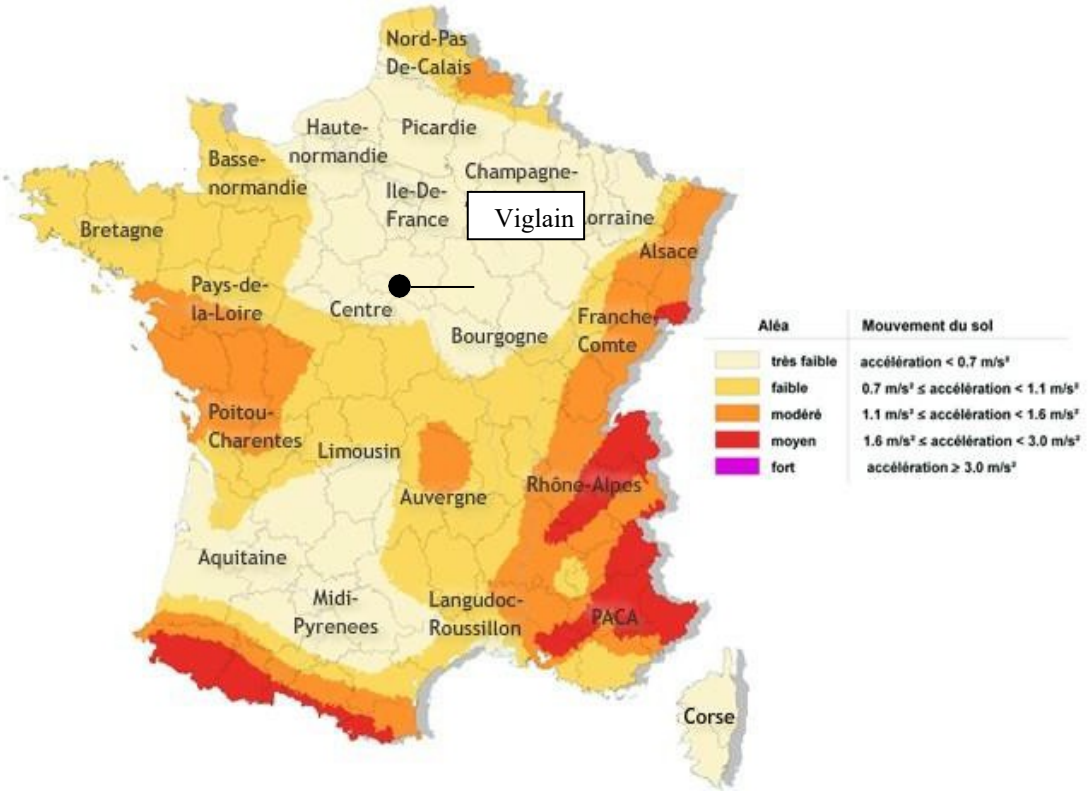


Figure 10 : Le risque sismique de la France au 1er mai 2011 (Source : etude-de-sol.fr)

3) Les évènements climatiques exceptionnels

Par principe, toutes les communes du Loiret sont concernées par ce risque, qui inclut : les tempêtes, les orages, les intempéries hivernales exceptionnelles, la canicule.

Viglain a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle au titre de la tempête de 1999.

II - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

A - INVENTAIRES ET PROTECTIONS RÉGLEMENTAIRES DU PATRIMOINE NATUREL

1) Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les zones de type 1, secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisées par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations, même limitées

- les zones de type 2, grands ensembles naturels et peu modifiés (massifs forestiers, vallées, plateaux, etc.), riches en espèces ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres biologiques en tenant compte notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

Dans le cas présent, la commune de Viglain est concernée par une seule ZNIEFF de type 1 n°240031630 "Étang de Puiseau".

Cette ZNIEFF de 1,33 ha est localisée au Sud du lieu-dit "Puiseau". Il s'agit d'un étang dont les berges Nord accueillent six espèces de plantes déterminantes dont une protégée en région Centre-Val de Loire : *Cicendia filiformis* (seules trois stations connues dans le Loiret depuis 2000) et une protégée à l'échelle nationale : *Pilularia globulifera*. Il faut noter la présence d'une population de *Juncus pygmaeus*, espèce rare en Sologne (qui a fortement régressée ces deux derniers siècles) et plus largement en région Centre-Val de Loire. Le statut liste rouge régionale de cette dernière est d'ailleurs classé "en danger".

2) Les sites Natura 2000

La Directive européenne 92/43/CEE modifiée, dite Directive Habitats, porte sur la conservation des habitats naturels ainsi que sur le maintien de la flore et de la faune sauvages. En fonction des espèces et habitats d'espèces cités dans ces différentes annexes, les États membres doivent désigner des Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

La Directive Oiseaux n° 2009/147/CE concerne, quant à elle, la conservation des oiseaux sauvages. Elle organise la protection des oiseaux ainsi que celle de leurs habitats en désignant des Zones de Protection Spéciale (ZPS) selon un processus analogue à celui relatif aux ZSC.

Pour déterminer les ZPS, un niveau d'inventaire préalable a été réalisé avec la délimitation des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Ces zones montrent une analogie statutaire avec les ZNIEFF, n'étant assorties d'aucune contrainte réglementaire.

Le réseau Natura 2000 formera ainsi à terme un ensemble européen réunissant les ZSC et les ZPS. Dans tous les sites constitutifs de ce réseau les États membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les habitats et espèces concernés. Dans ce but, la France a choisi la contractualisation sur la base des préconisations contenues dans les Documents d'Objectifs (DOCOB).

Viglain est quasi entièrement incluse dans le site Natura 2000 suivant :

- la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n° FR2402001 "Sologne" (Cf. en annexe I le formulaire standard de données de ce site).

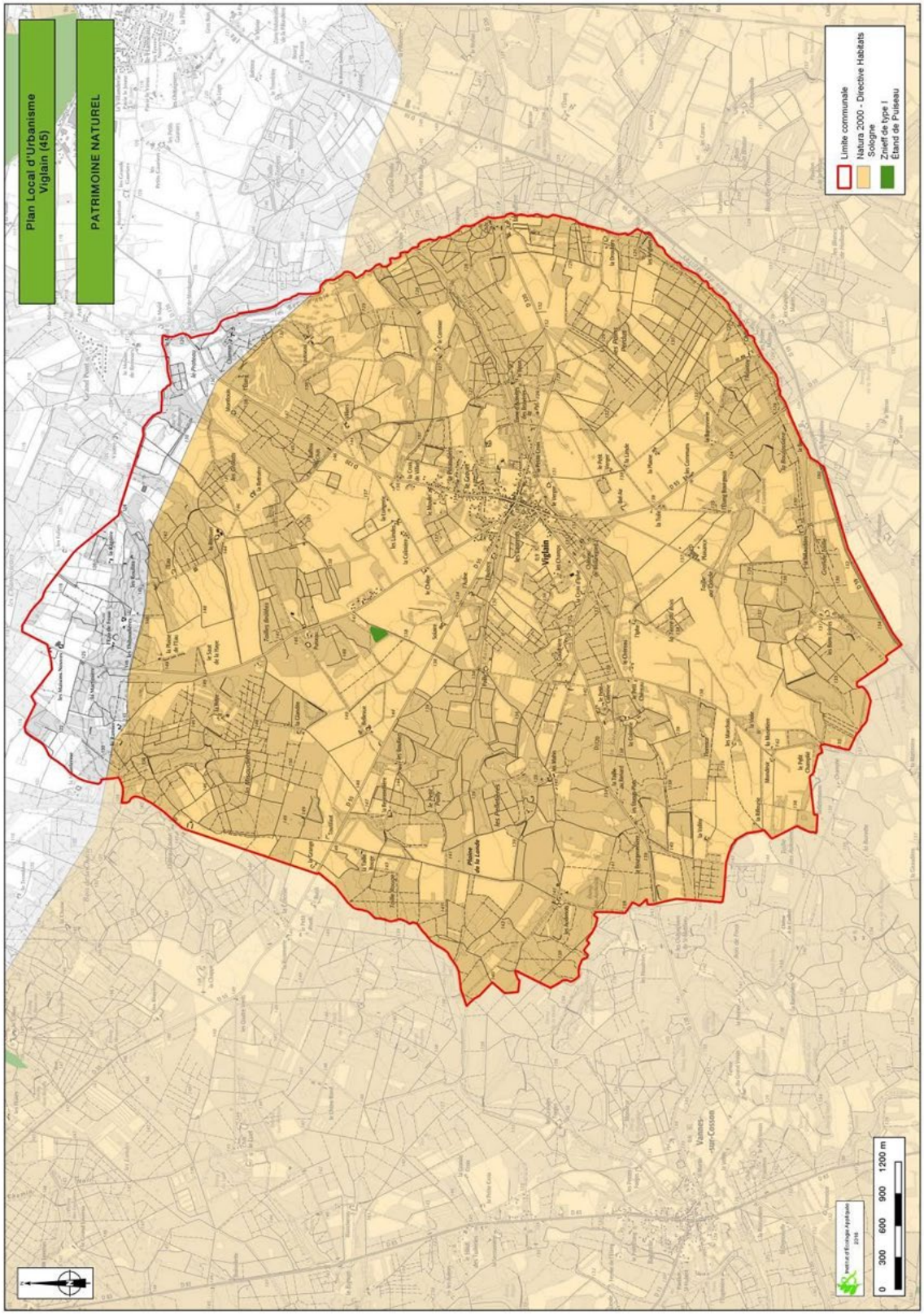
Cette ZSC s'étend sur un peu plus de 345 000 hectares. C'est le plus grand site Natura 2000 sur le territoire métropolitain. Il correspond à une vaste étendue forestière émaillée d'étangs, située en totalité sur les formations sédimentaires du Burdigalien. L'agriculture est en nette régression et la fermeture des milieux ouverts par de la lande y est très fréquente.

Cette grande entité se caractérise par plusieurs grands ensembles naturels :

- la Sologne des étangs ou Sologne centrale qui recèle plus de la moitié des étangs de la région. Les sols sont un peu moins acides que dans le reste du pays ;
- la Sologne sèche ou Sologne du Cher qui se caractérise par une plus grande proportion de landes sèches à Bruyère cendrée, Callune et Hélianthème faux alysson ;
- la Sologne maraîchère qui abrite encore une agriculture active et possède quelques grands étangs en milieu forestier ;
- la Sologne du Loiret, au nord, qui repose en partie sur des terrasses alluviales de la Loire issues du remaniement du soubassement burdigalien

La Sologne est drainée essentiellement par la Grande et la Petite Sauldre, affluents du Cher. Certains sous bassins versants recèlent encore des milieux tourbeux (Rère, Croisne, Boutes...). Au nord, le Beuvron et le Cosson affluents de la Loire circulent essentiellement dans des espaces boisés

Viglain n'est concernée par aucun autre zonage réglementaire de type arrêté préfectoral de protection de biotope (APB), réserve de chasse, ZICO, site classé et site inscrit



Carte 6 : ZNIEFF et site Natura 2000 sur la commune (DREAL Centre-Val de Loire)

B - VÉGÉTATION ET OCCUPATION DU SOL

1) Données bibliographiques

Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) fait état de la présence de 397 espèces végétales sur la commune, reflétant une bonne diversité floristique. Parmi ceux-ci, six espèces protégées :

- Bugle pyramidal (*Ajuga pyramidalis*) ;
- Cicendie filiforme (*Cicendia filiformis*) ;
- Hélianthème en ombelle (*Cistus umbellatus*) ;
- Hottonie des marais (*Hottonia palustris*)
- Pilulaire (*Pilularia globulifera*) ;
- Renoncule des marais (*Ranunculus paludosus*).

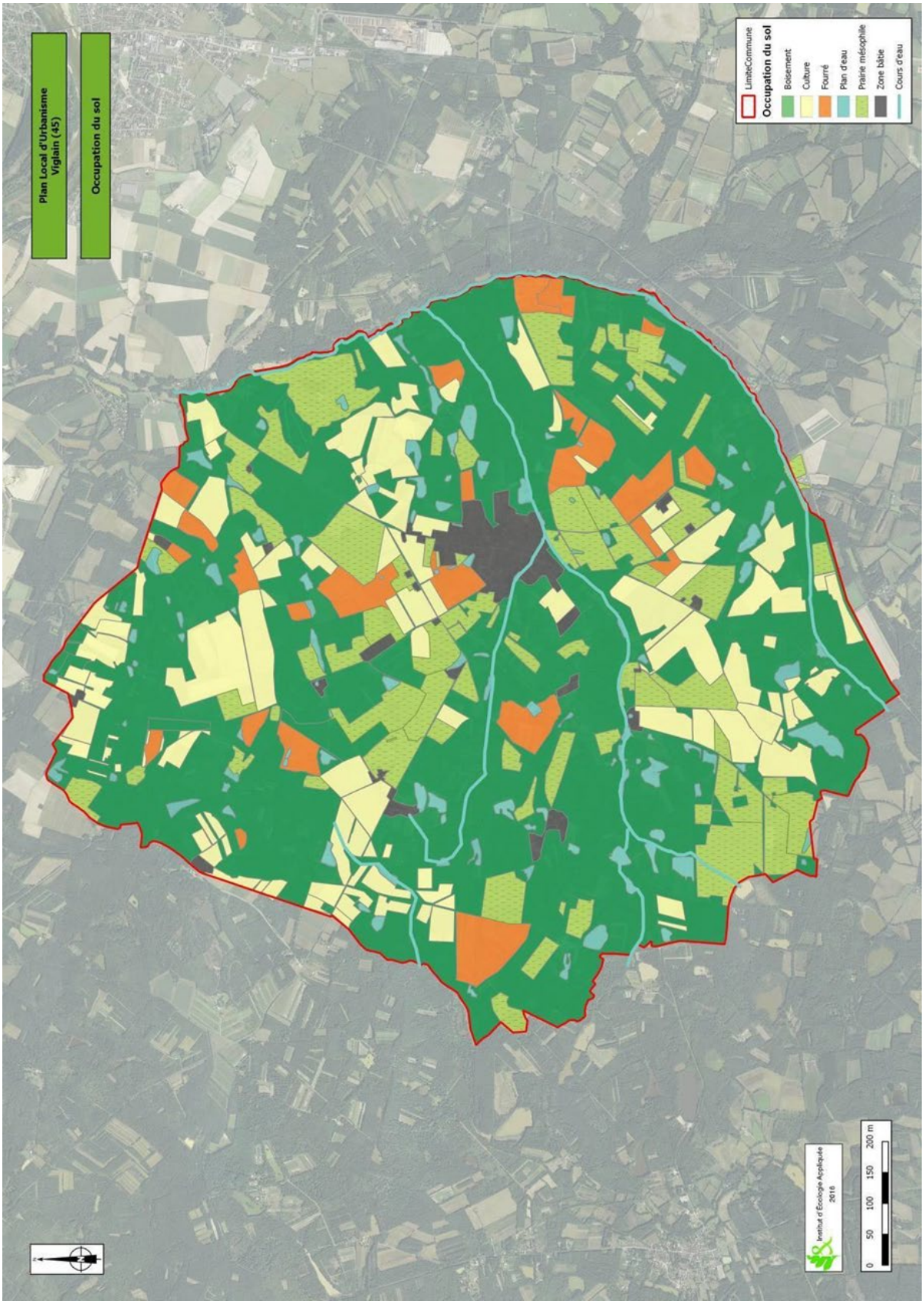
Par ailleurs, 7 espèces végétales sont estimées menacées au niveau régional et 26 plantes sont déterminantes de Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique.

2) Occupation du sol

La commune de Viglain est dominée par un contexte boisé et entre ainsi dans la cohérence globale du contexte solognot (cf. carte ci-après). En parallèle, les zones ouvertes contiennent une mosaïque d'habitats naturels favorables à une bonne diversité d'espèces animales et végétales.

Quatre types d'espaces spécifiques pour la faune et pour la flore sont présents, à savoir :

- les espaces boisés présents en abondance sur la commune,
- les milieux humides représentés par des ceintures de végétation au niveau des étangs et deux cours d'eau,
- les zones urbanisées et leurs jardins composés d'espaces verts privatifs,
- les zones agricoles (surfaces cultivées, prairies pâturées ou fauchées).


Plan Local d'Urbanisme
Viglain (45)
Occupation du sol
LimiteCommune
Occupation du sol
Boisement
Culture
Fourré
Plan d'eau
Prairie mésophile
Zone bâtie
Cours d'eau
Institut d'Ecologie Appliquée
2016
0 50 100 150 200 m

a) Les espaces boisés

Photo 5 : Boisements de feuillus

Photo 6 : Pinède

Photo 7 : Zone de fourrés

Les boisements de la commune représentent plus de la moitié de la surface communale. Une forte diversité en milieux naturels peut y être observée. D'un point de vue sylvicole, plusieurs types de gestion se côtoient (plantations résineuses, futaies, taillis…).

Concernant les massifs boisés, les pinèdes et les chênaies sont dominantes. Le sous-étage peut être colonisé tantôt par des massifs de fourrés impénétrables composés généralement de ronciers, tantôt par des végétations herbacées composées d'espèces classiques de sous-bois comme :

- Brachypode des bois (*Brachypodium pinnatum*) ;
- Germandrée scorodoine (*Teucrium scorodonia*) ;
- Laiche des bois (*Carex sylvatica*) ;
- Lampsane commune (*Lapsana communis*) ;
- Luzule de Forster (*Luzula fosteri*) ;
- Mélique à une fleur (*Melica uniflora*) ;
- Petite pervenche (*Vinca minor*).

En parallèle, dans certains secteurs la strate arborescente est presqu'inexistante, l'espace est structuré autour d'une végétation de fourrés arbustifs.

Les milieux boisés sur le territoire de la commune forment un ensemble discontinu assurant une irrégularité paysagère favorable à plusieurs espèces.

b) Les milieux humides

Photo 8 : Le Bec d'Abble

Photo 9 : Plan d'eau

Photo 10 : Fossé humide

Les milieux humides représentent des écosystèmes majeurs en termes d'intérêt et de fonctionnalité écologique. Une biodiversité animale et végétale spécifiques se retrouve au sein de ces habitats constitués au niveau de la commune de cours d'eau, de fossés et de berges d'étangs.

Le Bec d'Abble et ses affluents sont les principaux cours d'eau sur la commune. Ils la traversent du Sud-Ouest vers le Nord-Est et ne permettent que très peu l'expression d'une végétation humide caractéristique de ce type de contexte hygrophile. Les végétations d'hélophytes sont présentes mais seulement sous forme linéaire et de manière discontinue

L'autre contexte majeur offrant un potentiel de zone humide est associé aux nombreux plans d'eau de la commune. Régulièrement, des végétations de type roselière (communautés dominées par le Roseau commun) se développent au niveau des berges d'étangs. Quand les pentes sont relativement douces, ces secteurs permettent également l'expression de communautés amphibies (gazon annuel de berges, groupement à chénopodes et bidents).

Le PLU doit ainsi préserver et mettre en valeur les zones humides fonctionnelles présentent sur son territoire afin de conserver toute la biodiversité qu'elles accueillent.

c) Les zones urbanisées et leurs jardins

Photo 11 : Pelouse urbaine

Photo 12 : Alignement d'arbres

Photo 13 : Prairie à proximité du village

Dans le bourg et ses abords, la qualité de la faune et la flore urbaine est liée à deux facteurs :

- la présence de micro-habitats,
- la présence des espaces verts et leur diversité floristique.

Les haies, les fourrés ou les pelouses peuvent constituer des espaces compartimentés mis à profit de certains oiseaux. Cependant cette avifaune diversifiée ne peut perdurer que si la part des essences locales (Noisetier, Charme, Aubépine…) dans la composition des haies reste dominante.

Les alignements d'arbres anciens sont des milieux utilisés par plusieurs espèces animales soit pour leur reproduction soit pour leur alimentation. Les trous et les décollements d'écorce servent d'abris pour les oiseaux et les chauves-souris.

Les espaces verts privatifs ou publics peuvent également accueillir une faune diversifiée. Cette diversité est plus importante si les essences végétales présentes sont adaptées à la faune locale. Par ailleurs le maintien d'une dynamique naturelle avec peu d'entretien (ex : prairies) permet le développement de milieux intéressants pour les insectes.

Le PLU doit donc accorder une place majeure au maintien de cette biodiversité. Il est possible de maintenir les micro-habitats, de qualifier les espaces verts en privilégiant les essences végétales locales (résistance et durabilité de ces espèces grâce à une meilleure adaptation aux sols et aux climats, sources de gîtes et d'espaces de circulation pour la biodiversité locale…

d) Les zones agricoles

Photo 14 : Prairie

Photo 15 : Culture

Photo 16 : Prairie pâturée par des bovins

Les zones agricoles représentent une part importante de la surface communale. Elles correspondent à de parcelles de cultures intensives, des prairies mésophile (prairie tantôt fauchée, tantôt pâturée).

Les zones de cultures constituent un habitat artificialisé. La flore naturelle, hormis les adventices de cultures, se s'exprime que sur les bordures de chemins ou sur les talus.

Les prairies pâturées ou les zones de fourrages sont intéressantes pour la biodiversité qui reste cependant commune pour des contextes ruraux tels que celui de Viglain.

Le PLU a pour objectif de protéger les espaces sensibles afin d'éviter leur déstructuration et leur perte de fonctionnalité. Le territoire communal doit parvenir à conserver les continuités écologiques au sein des zones agricoles.

3) Les zones humides

Un inventaire des zones humides a été réalisé en 2014 dans le cadre du SAGE Loiret afin d'améliorer la connaissance sur ces milieux naturels à l'échelle du territoire du SAGE. Cette étude a été menée en deux temps :

- Phase 1 : pré-localisation,
- Phase 2 : inventaire de terrain.

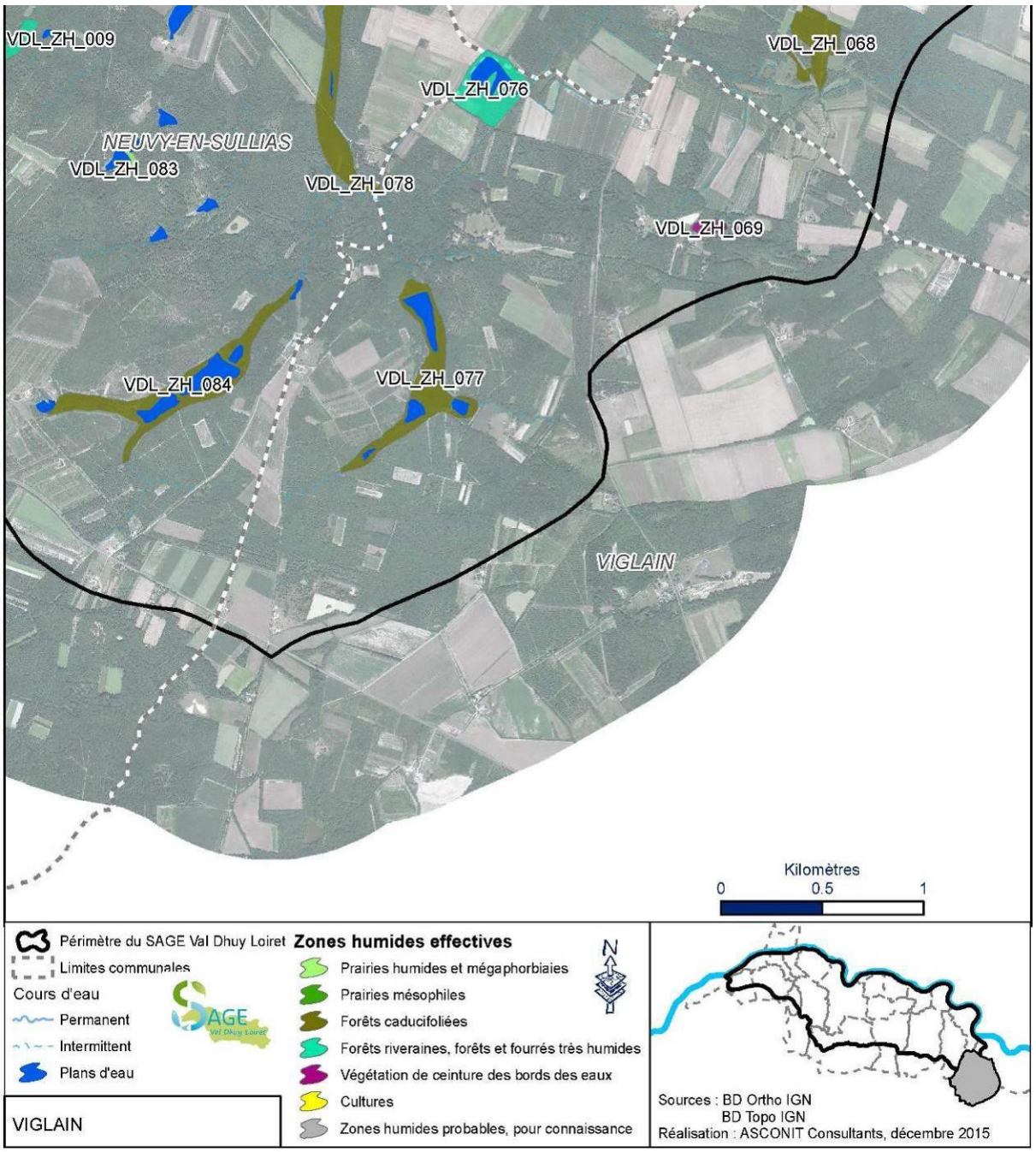
Les résultats suivants ont été présentés pour Viglain (concernée par le SAGE Loiret uniquement en limite Nord) :

Trois zones humides ont été identifiées :

- La zone humide **n°76** (65 326 m²) correspond à de la végétation humide en bordure de plans d'eau et cours d'eau temporaire. Ses fonctions biologiques sont : rôle de corridors, de support de biodiversité ; zone d'alimentation, de reproduction et d'accueil pour la faune. Son état de conservation est partiellement dégradé. Elle revête également des fonctions hydrauliques et épuratrices.
  Elle n'est pas identifiée en tant que zone humide à préserver en priorité.

- La zone humide **n°77 (**100 500 m²) correspond à un milieu marécageux en bordure de plans d'eau et de cours d'eau. En plus des fonctions citées ci-dessus, elle a un rôle de stockage du carbone. Son état de conservation est également partiellement dégradé. Elle n'est pas identifiée en tant que zone humide à préserver en priorité.

- La zone humide **n°69** (9 580 m²) pour les ripisylves et les fourrés alluviaux humides. Même fonction que les deux autres.
  Elle n'est pas identifiée en tant que zone humide à préserver en priorité



Carte 8 : Localisation des zones humides sur la commune de Viglain (SAGE Loiret - 2014)

4) Conclusion

La commune de Viglain possède des enjeux écologiques en matière de préservation de la biodiversité. Elle est composée de 3 enjeux principaux :

- Une mosaïque de milieux permettant aux espèces animales de trouver des secteurs d'alimentation et des secteurs de reproduction sur un petit périmètre.
- Des milieux ouverts tels que les prairies marquant la transition entre les zones urbaines du village et la Sologne boisée. Elles sont considérées comme étant des milieux naturels à conserver et elles forment des continuités fonctionnelles sur le territoire

- Des milieux humides et notamment les berges de cours d'eau et d'étangs. Ils sont très largement présents sur la commune et offrent un maillage intéressant pour plusieurs espèces animales. En minimisant les berges abruptes, ces biotopes offriraient des conditions plus favorables à l'implantation de grandes surfaces de milieux humides comme les roselières propices à la faune locale.

C - CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

1) Généralités

- La Trame Verte et Bleue (TVB) est un engagement du Grenelle de l'environnement qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour les espèces animales et végétales. La TVB est constituée de continuités écologiques qui comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.
- Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée et où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle biologique. Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.
- La Trame Verte et Bleue constitue un outil de préservation de la biodiversité qui doit prendre en compte l'ensemble des outils et recommandations établis au travers des différentes actions présentes sur le territoire. Elle permet également d'intégrer une réflexion sur le fonctionnement écologique des milieux naturels et des espèces dans l'aménagement du territoire.

2) Zonages dans l'environnement du projet

a) Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique du Centre a été adopté par arrêté du Préfet de région le 16 janvier 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 18 décembre 2014. L'ensemble des documents sont mis en ligne sur le site de la DREAL Centre-Val de Loire.

Les informations ont ainsi été collectées dans les documents suivants :

- Volume 2 – Composantes de la trame verte et bleue régionale,
- Volume 3 - enjeux régionaux, plan d'action et dispositif de suivi,
- Fascicule par bassin de vie "SRCE Centre Bassin de vie Orléans"
- Atlas cartographique.

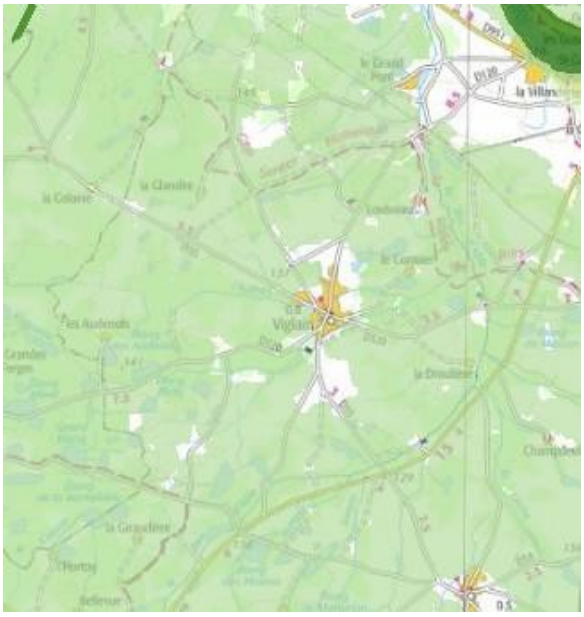
La commune de Viglain, située sur les terrasses alluviales de la Loire en limite de la Sologne, est concernée par 4 des sous-trames définies dans le SRCE :

- la sous-trame des milieux boisés,
- la sous-trame des pelouses et landes sèches à humides sur sol acides,
- la sous-trame des milieux prairiaux,
- la sous-trame des bocages et autres structures ligneuses linéaires.

Ces sous-trames sont toutes prioritaires sauf la sous-trame des milieux boisés.

Les zones d'intérêt considérées dans ces sous-trames au niveau de la commune sont principalement liées aux habitats naturels présents dans le site Natura 2000 Sologne. En effet, la commune de Viglain est densément recouverte de boisements et est concernée par de nombreux étangs et mares ainsi que de petits rus tels que l'Aulne, milieux naturels structurant les paysages solognots

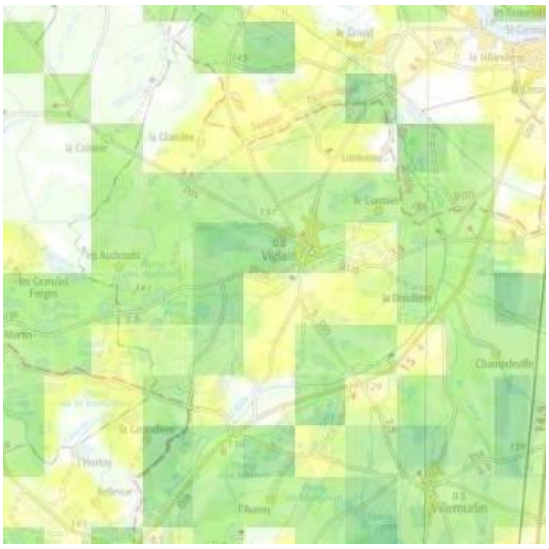
Les cartes, réalisées dans le SRCE à l'échelle du bassin de vie de Gien comprenant la commune de Viglain, identifient donc des zones de corridors diffus à préciser localement pour la sous- trame boisées ainsi que quelques zones d'intérêt (zones de corridors diffus à préciser localement et réseau fonctionnel de bocage) au Sud de la commune pour les sous-trames des pelouses et landes sèches à humides sur sol acides, des milieux humides, des cours d'eau et des milieux prairiaux ainsi que des bocages et autres structures ligneuses linéaires.



Carte 9 : Sous-trame des milieux boisés

Carte 10 : Sous-trame des pelouses et landes sèches à humides sur sols acides

Carte 11 : Sous-trame des milieux prairiaux



Carte 12 : Sous-trame des bocages et autres structures ligneuses linéaires

Aucun élément fragmentant majeur ou secondaire n'est identifié.

b) L'étude TVB menée à l'échelle du Pays Sologne Val Sud

L'étude TVB du Pays Sologne Val Sud mentionne les éléments de diagnostic suivant sur Viglain :

- aucun réservoir ou corridor terrestre n'est identifié,
- il existe un fort réseau de mares et d'étangs,
- on note la présence d'un corridor de boisements alluviaux au niveau du "Bec d'Able" qui fait le lien avec la Loire.

Au niveau de la sous-trame des milieux humides, la commune est caractérisée par la faible présence d'obstacles à l'écoulement sur ses cours d'eau et la présence d'une matrice favorable aux déplacements des espèces associées. Par ailleurs, la commune se rattache à la sous-trame des milieux boisés grâce au contexte solognot au Sud-Ouest et elle possède plusieurs milieux mésophile ouverts intéressant pour les déplacements de la faune.

1) À l'échelle communale

Un corridor écologique est identifié comme étant fonctionnel lorsqu'il permet d'assurer les continuités entre les milieux naturels. C'est une zone de passage, pour un groupe d'espèces inféodées à un même milieu, entre plusieurs espaces naturels. Un tel corridor relie donc différentes populations et favorise la dissémination et la migration des espèces, ainsi que la recolonisation des milieux perturbés.

À l'échelle communale, l'analyse des corridors écologiques montre la présence d'une alternance de milieux ouverts et fermés avec une mosaïque de milieux herbacés (prairies, cultures…) et de milieux boisés (fourrés, pinèdes…). Ce maillage permet la présence de nombreux corridors dits "en pas japonais" (corridor discontinu mais fonctionnel) qui favorise le déplacement de la biodiversité

III - PAYSAGE ET PATRIMOINE

A - ANALYSE PAYSAGÈRE (*CF. CARTE DE SYNTHÈSE EN FIN DE PARAGRAPHE*)

1) Contexte

Viglain fait partie de la Sologne, bien qu'elle se situe aux portes de celle-ci, ce qui lui confère un paysage majoritairement "fermé", où les boisements occupent la majeure partie du territoire et font disparaître les implantations humaines. Le relief n'est quasiment pas perceptible dans ces territoires boisés.

De nombreux étangs parsèment également le territoire ; ils s'aperçoivent parfois à travers les boisements et les haies. Ils restent très discrets, nichés au sein de propriétés privées, et sont peu perceptibles depuis les voies de circulation.

L'agriculture, et notamment l'élevage, est encore présente sur la commune, ce qui permet de conserver de belles ouvertures et échappées visuelles avec la présence de clairières. Néanmoins, la déprise agricole peut entraîner la fermeture progressive de ces milieux qui déjà se constate sur certaines parcelles.

D'après l'Atlas des paysages du Loiret, Viglain appartient à l'ensemble paysager "Plateau de la Sologne Orléanaise" et à l'entité paysagère "Sologne des petits vals".

2) La commune

a) Les boisements

Ils occupent plus de la moitié du territoire et se composent principalement de forêts de feuillus. Quelques parcelles de pins sont encore présentes mais elles sont en recul. Ainsi, les horizons sont très souvent fermés, à plus ou moins longues distances suivant la présence de clairières. Les routes sont souvent enserrées dans un écrin végétal. Le relief, peu marqué, ne permet pas de points de vue.

Photo 17 : Plantation de pins à "Villiers"

Photo 18 : Horizon boisé

Photo 19 : Route bordée d'arbres

Ces boisements sont ponctués d'étangs et de mares, très peu visibles. Peu d'entre eux sont visibles depuis les principales voies de communication.

Photo 20 : Plan d'eau situé en bord de route au lieu-dit "Solaire"

b) Les parcelles agricoles

Ce sont à la fois des parcelles de cultures et des prairies, occupées par des troupeaux de bovins. Quelques linéaires de parcelles de maïs sont clairement plantés à des fins cynégétiques (miradors situés en bordure où dans un angle).

Photo 21 : Troupeau de bovins pâturant

Photo 22 : Parcelle de culture

Comme pour d'autres territoires de Sologne, la déprise agricole entraîne l'abandon des pratiques culturales et un enfrichement de parcelles, fermant un peu plus les paysages.

Photo 23 : Parcelle en voie de fermeture

Ces parcelles agricoles sont regroupées en de grandes clairières qui ouvrent le paysage. Elles permettent de rompre la monotonie. La présence de haies en bord de route empêche parfois la vue sur ses grandes étendues agricoles.

Photo 24 : Clairières ouvrant les perspectives

c) Les zones bâties

❖ **Le bourg**

Compte tenu de la couverture boisée, le bourg ne s'aperçoit vraiment qu'une fois arrivé à son entrée. Arrivé aux proches abords, le château d'eau et parfois la pointe du clocher émerge en arrière- plan.

La ramification en étoile de celui-ci est typique de l'architecture des villages de Sologne. L'urbanisation s'est particulièrement étalée route de Sully. L'espace central du village, en général une place à la croisée des routes d'accès, constitue sans doute l'élément le plus caractéristique de l'identité du village. À Viglain, il s'organise autour de l'église. La centralité est renforcée par la présence de petits commerces

Photo 25 : Place centrale du village organisée autour de l'église, à la croisée des routes

Photo 26 : Commerce situé autour de la place centrale du village

Le bâti traditionnel présente des caractéristiques architecturales typiques (briques, colombages), avec des maisons implantées en bord de route. Elles se composent soit d'un étage pour les plus imposantes, soit d'un comble.

Photo 27 : Bâti traditionnel du bourg

- **Les extensions récentes**

Elles sont encore peu nombreuses sur la commune et s'insèrent plus en regroupement, à l'arrière des voies de communication, et à proximité du bourg (entre la route de Guilly et la route de Sully, et à l'Est de la route de Sully).

Ces constructions récentes sont sans lien avec l'architecture traditionnelle ; quelques opérations tentent malgré tout d'apporter une touche de "Sologne" dans les constructions (parements en brique autour des ouvertures).

Photo 28 : Extensions récentes sans lien avec l'architecture locale

Photo 29 : Une touche de "Sologne" dans les nouvelles constructions

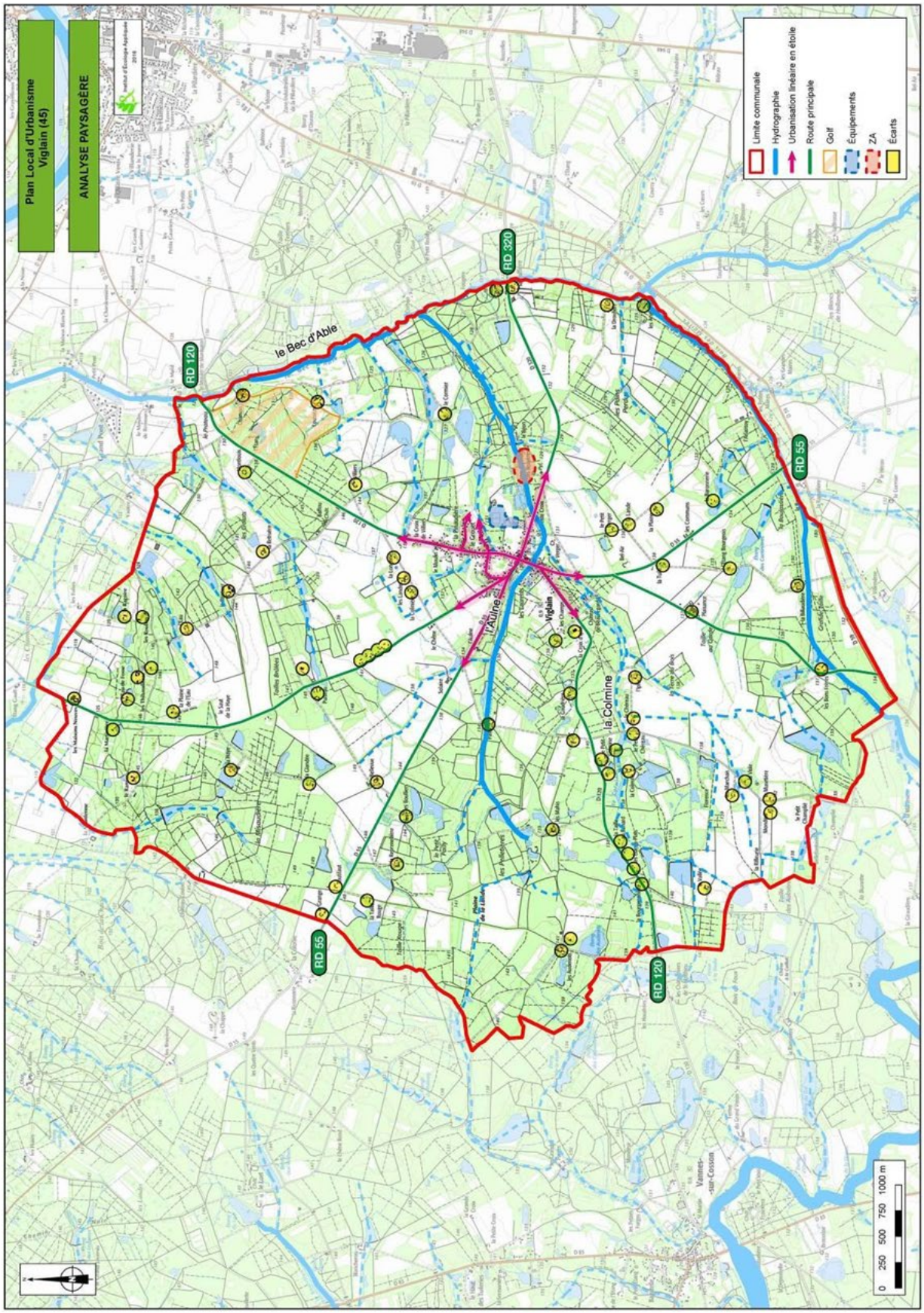
Les constructions pavillonnaires des années 70 et 80, qui sont également sans lien avec l'architecture traditionnelle, s'insèrent néanmoins de meilleure façon car elles sont intégrées dans un cadre plus verdoyant ; la taille des parcelles et les motivations de l'époque donnaient une plus grande part à la végétation.

- **Les écarts**

Les écarts sont très nombreux et répartis sur l'ensemble du territoire, pour la plupart en maison, corps de ferme ou grande propriété isolée, ou en regroupement de quelques maisons (comme le long de la route de Guilly). Ces écarts sont peu perceptibles.

Photo 30 : Les écarts

On notera au Nord-Est la présence du Golf, qui façonne également le paysage


Plan Local d'Urbanisme
Viglain (45)
ANALYSE PAYSAGÈRE
Limite communale
Hydrographie
Urbanisation linéaire en étoile
Route principale
Golf
Équipements
ZA
Écarts
le Bec d'Able
RD 320
RD 120
RD 55
RD 55
RD 120
Viglain
L'Aulme
la Colmine
Vannes-sur-Cosson
0 250 500 750 1000 m

a) Les entrées de bourg

On recense 6 entrées de bourg : via la RD120, 55, 320 et la route de Guilly. Le facteur commun de ces différentes entrées est que le centre-bourg n'est jamais visible, compte tenu de l'urbanisation linéaire qui s'est effectué le long de chaque voie d'accès. Mais celui-ci est perceptible via le château d'eau, qui devient un élément de repère majeur dans le paysage. Autre facteur commun, le passage très rapide d'un paysage agricole à un paysage "urbanisé".

Depuis la **RD55 (entrée Nord-Ouest - route de Tigy**), aucune vue n'est possible sur le centre-bourg. L'usager passe très vite d'une ambiance agricole (champs de cultures, prairie et ferme de l'Aulnoy au droit du panneau d'entrée de bourg) et boisée à une série de pavillons qui s'est implantée dans un premier temps côté gauche de la voie, puis de part et d'autre.

Photo 31 : Entrée de bourg Nord-Ouest (Route de Tigy - RD55 - Googlestreetview)

L'approche par le **Sud (RD55 - route de Villemurlin)** rend plus compte d'une ambiance de bourg rural, en sortie de boisements. Cela se perçoit notamment par l'architecture du bâti et son implantation en bord de route. On ne retrouve pas l'étalement de pavillons comme pour les autres entrées. Le château d'eau est également visible en arrière-plan.

Photo 32 : Entrée Sud via la RD55 (Googlestreetview)

L'entrée **Est par la RD320** (route de Saint-Aignan) se fait en deux temps. Il y a tout d'abord la zone d'activité qui émerge des boisements, signalant que l'on se rapproche du centre-bourg. Puis les masses boisées denses referment à nouveau le paysage. Dans un second temps, on voit apparaître

côté droit de la route de belles maisons en retrait, nichées dans les boisements, jusqu'à entrer progressivement dans le bourg. Plus l'on se rapproche, plus le clocher de l'église émerge dans le fond. C'est la seule entrée de bourg qui permet de le voir.

Photo 33 : Entrée de bourg Est via la RD320 (Googlestreetview)

L'entrée de bourg Nord par la RD120 (route de Sully) est progressive et discontinue. Les pavillons apparaissent, laissant des parcelles de cultures entre eux. Ils sont assez boisés. Assez rapidement, le château d'eau entre dans le champ de vision à l'horizon. L'urbanisation linéaire est ici la plus importante avant d'atteindre le centre-bourg.

Photo 34 : Entrée de bourg Nord via la RD120 (Googlestreetview)

Côté Sud-Ouest (toujours via la RD120, route de Vannes), les pavillons s'implantent d'un coup, côté gauche de la route. Et très vite, on retrouve le château d'eau en arrière-plan.

Photo 35 : Entrée de bourg Sud-Ouest (RD120) (Googlestreetview

Enfin depuis la route de Guilly, le château d'eau est également un repère immédiat, bien en amont des premières habitations. Ces dernières apparaissent en pavillons dès le panneau d'entrée du bourg, d'abord côté droit puis à gauche.

Photo 36 : Route de Guilly (Nord-Ouest) (Googlestreetview)

B - PATRIMOINE

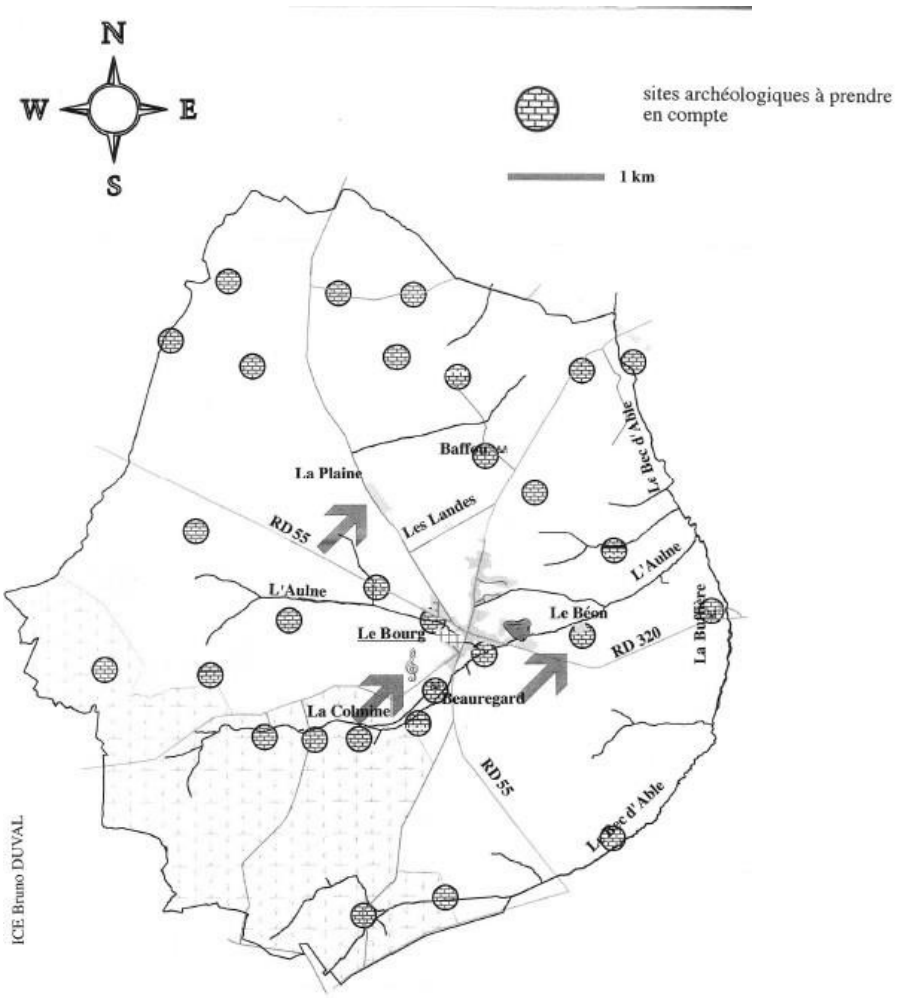
1) Patrimoine protégé

On ne recense aucun monument historique, ni aucun site classé ou inscrit sur la commune.

Aucune aire de mise en valeur n'est également définie.

2) Sites archéologiques

D'après la DRAC, l'état des connaissances actuelles révèle 28 sites ou indices de vestiges archéologiques. Ils sont répartis en 5 catégories : site préhistorique (1), architecture civile et religieuse (1), Château de Beauregard, pont fortifié (1), édifices déjà connus en 1760-1770 (25).



Carte 14 : Localisation des sites archéologiques connus

3) Autres éléments à préserver

Sans être classé, la commune dispose d'un petit patrimoine intéressant à préserver comme son église, un lavoir, des calvaires et des croix… Un inventaire des croix réparties sur le territoire communal a d'ailleurs été réalisé.

Photo 37 : Église et croix

IV - POLLUTIONS ET NUISANCES

A - POLLUTION DES SOLS

Aucun site n'est répertorié sur la base de données BASOL qui recense les sites pollués ayant ou devant faire l'objet d'une intervention .

La base de données BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Services) qui recense les sites potentiellement pollués, répertorie les 2 sites suivant :

N° identifiant	Raison sociale	Nom usuel	Etat d'occupation du site
CEN4500175	été industrielle et commerciale	Fabrique de cire	Activité terminée Le site est aujourd'hui un EBC
CEN4501326 (non localisé)	Commune de Viglain	Ancienne décharge d'ordure ménagère	vité terminée. Le terrain est aujourd'hui privé

Figure 11 : Localisation du site BASIAS (BRGM)

B - POLLUTION DE L'AIR

La surveillance de la qualité de l'air en région Centre-Val de Loire est assurée par l'association Lig'Air à l'aide de stations de mesures implantées un peu partout dans la région. Il n'existe pas de station de mesures à Viglain et aucune n'est présente à proximité. La plus proche est implantée à Saint-Jean de Braye mais elle n'est pas représentative du contexte communal (station urbaine).

Viglain est une commune rurale et agricole ; la qualité de l'air y est donc plutôt bonne. La principale source de pollution atmosphérique du secteur est liée aux départementales qui traversent la commune, même si ces impacts sont moindres :

- trafic RD20 en 2015 : 763 véh/j dont 39 poids lourds (Géoloiret),
- trafic RD320 en 2015 : 540 véh/j dont 27 poids lourds (Géoloiret),
- trafic RD55 en 2015 : 321 véh/j dont 23 poids lourds (Géoloiret).

Ces routes sont génératrices :

- de monoxyde de carbone (CO),
- de gaz carbonique (CO_2),
- d'hydrocarbures (HC) et de composés organiques volatils (COV),

- de benzène et d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP),
- d'oxydes d'azote (NO, NO_2),
- de particules,
- de plomb et de métaux lourds.

On mentionnera également les activités suivantes :

- épandages agricoles (produits phytosanitaires, engrais). Ces pollutions sont très localisées dans le temps. La partie non fixée par les plantes ou le sol est évacuée dans l'atmosphère de manière assez rapide,
- chauffages domestiques : les logements peuvent être sources d'émissions de dioxyde de soufre, liées au chauffage domestique,
- activités artisanales et industrielles.

Le Registre Français des Émissions Polluantes ne répertorie aucun établissement industriel responsable d'émissions polluantes sur la commune. Le plus proche se situe sur la commune de Sully-sur-Loire.

Le document cadre concernant la pollution de l'air est le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE). Le SRCAE de la région Centre-Val de Loire a été approuvé par Arrêté Préfectoral le 28 juin 2012. Ce document est destiné à définir aux horizons 2020 et 2050 les grandes orientations et les grands objectifs régionaux en matière de maîtrise de la consommation énergétique, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de réduction de la pollution de l'air, d'adaptation aux changements climatiques, de valorisation du potentiel d'énergies renouvelables de la région.

7 grandes orientations ont été définies :

1. maîtriser les consommations et améliorer les performances énergétiques,
2. promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de GES,
3. un développement des énergies renouvelables ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux,
4. un développement de projets visant à améliorer la qualité de l'air,
5. informer le public, faire évoluer les comportements,
6. promouvoir l'innovation, la recherche et le développement de produits, matériaux, procédés et techniques propres et économes en ressources et énergies, des filières performantes, des professionnels compétents

Ce document est révisé tous les 5 ans. Un suivi de sa mise en œuvre sera effectué tous les À noter

que le SRCAE s'est substitué au Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA).

Des zones sensibles ont été définies, zones au sein desquelles les orientations du SRCAE relatives à la qualité de l'air doivent être renforcées en raison de l'accumulation de plusieurs facteurs. **Viglain n'est pas concernée**.

C - LE BRUIT

Chaque département définit un classement sonore des infrastructures terrestres, qui concerne les principaux axes de circulation. Pour chacun des tronçons d'infrastructures concernés :

- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 modifié,
- la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, sont arrêtés conformément aux dispositions figurant dans le tableau joint à l'arrêté préfectoral.

Ce tableau indique également le type de tissu urbain relatif au tronçon concerné

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments à construire inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont arrêtés comme suit (extrait de l'article 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié) :

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq, en période diurne en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq, en période nocturne en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
1	L > 81	L > 76	d = 300 m
2	76 < L <= 81	71 < L <= 76	d = 250 m
3	70 < L <= 76	65 < L <= 71	d = 100 m
4	65 < L <= 70	60 < L <= 65	d = 30 m
5	60 < L <= 65	55 < L <= 60	d = 10 m

(1) : cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 comptée de part et d'autre de l'infrastructure.

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Loiret a été approuvé par arrêté préfectoral du 24 avril 2009. **Viglain n'est pas concernée.**

D - GESTION DES DÉCHETS

La commune de Viglain dépend du Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SICTOM) de la région de Châteauneuf-sur-Loire créée en 1976, qui assure la collecte des ordures ménagères, la collecte sélective du verre, des journaux-magazines et des emballages légers, le tri et l'exploitation de 10 déchetteries. Depuis 1994, la compétence traitement a été transférée au SYCTOM de Gien-Châteauneuf-sur-Loire (regroupement des SICTOM de Châteauneuf-sur-Loire et du SMICTOM de Gien).

Le SYCTOM de Gien-Châteauneuf-sur-Loire, compétent en matière de traitement, exploite :

- un centre de transfert de déchets ménagers à Saint-Aignan-des-Gués,
- un centre de stockage de déchets ultimes (CSDU) de classe II à Saint-Aignan-des-Gués,
- une usine d'incinération des ordures ménagères à Gien-Arrabloy.

À noter cependant qu'en juillet 2014, 75 tonnes d'ordures ménagères ont été enfouis à St-Aignan des Gués suite à un arrêt de l'usine d'incinération de Gien-Arrabloy.

Le ramassage des ordures ménagères se fait 1 fois par semaine en porte-à-porte. Pour la collecte sélective, deux points d'apport volontaire sont à disposition :

- Route de Sully : 6 containers dont : 1 pour les textiles usagés, 1 pour les verres, 2 pour les emballages, 1 pour le papier et 1 colonne enterrée pour les ordures ménagères avec carte,
- Route de Saint-Aignan-le-Jaillard : 3 containers dont : 1 pour les verres, 1 pour les emballages et 1 pour le papier.

Il n'y a pas de déchetteries sur la commune de Viglain. 10 déchetteries font parties du SICTOM de Châteauneuf-sur-Loire. La plus proche de la commune est celle de Sully-sur-Loire (ZI de la Pillardière). Elle est ouverte les mardi, mercredi, vendredi et samedi de 9h à 12h et de 13h à 17 h ; et le jeudi de 13h à 17

❖ **Quelques chiffres (rapport d'exercice 2014 - échelle du SICTOM)**

Concernant les tonnages collectés d'ordures ménagères, après une baisse constante depuis 2009, on constate une légère hausse en 2014 avec un total de 13 632 t d'ordures ménagères. Dans le détail, la collecte en porte à porte à diminuer, mais les dépôts en apport volontaire ont augmentés entre 2013 et 2014.
La moyenne collectée en 2014 est de 162 kg/an/hab.

Les tonnages collectés en déchetterie ont également augmenté entre 2013 et 2014, passant de 21 484 t à 23 863 t. Dans le détail, les tonnages collectés à la déchetterie d'Ouzouer-sur-Loire ont augmenté de 5,78 %, de 9,28 % à la déchetterie de Sully-sur-Loire et de 12,27 % à St-Aignan des Gués.

Même constat sur la collecte sélective en apport volontaire, avec une augmentation globale de 1,66% entre 2013 et 2014, soit un tonnage global de 6 456,38 t.

Tous déchets confondus, et tous modes de collecte confondus, le tonnage global de déchets collectés est de 43 999,46 tonnes, soit une augmentation de 5,3 %, avec plus de la moitié des déchets collectés en déchetterie (54 %). La collecte des ordures ménagères représente 31% du total, la collecte sélective 15%.

Ainsi, bien que le SICTOM mette en place de l'information et de la sensibilisation aux citoyens sur le tri et le recyclage des déchets, les efforts sont à poursuivre pour diminuer les tonnages collectés.

❖ **Document cadre**

Le document cadre en matière de déchets est le Plan Départementale d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) qui a été approuvé dans le Loiret le 15 avril 2011. Les objectifs de ces documents sont :

- de prévenir ou réduire la production et la nocivité des déchets, notamment en agissant sur la fabrication et sur la distribution des produits ;
- d'organiser le transport des déchets et de le limiter en distance et en volume ;
- de valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir à partir des déchets des matériaux réutilisables ou de l'énergie ;
- d'assurer l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique des opérations de production et d'élimination des déchets, sous réserve des règles de confidentialité prévues par la loi, ainsi que sur les mesures destinées à en prévenir ou à en compenser les effets préjudiciables.

V - RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS

A - INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Le risque industriel majeur est un évènement accidentel se produisant et entraînant des conséquences immédiates pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement. Afin de limiter ce risque, les établissements les plus dangereux sont soumis à une réglementation stricte et à des contrôles réguliers.

La commune ne compte aucune installation SEVESO. Les ICPE suivantes sont présentes :

- 3 ICPE soumises à autorisation : 1 stockage de foin au lieu-dit "le Saut de la Haye" (élevage et pension équidés) et 2 élevages ("la Buffière" et "Plaisance"),
1 ICPE soumise à déclaration : la SCEA "le Saut de la Haye" (élevage et pension équidés

B - RISQUE LIÉ AU TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES (TMD)

Ce risque peut survenir lors d'un accident, lorsque le transport est assuré par la route, les rails, les voies d'eau ou les canalisations. Les zones sensibles sont donc les grands axes de circulation, les zones fortement industrialisées et les secteurs où l'environnement présente une forte sensibilité. Les principaux dangers liés au transport de matières dangereuses sont les explosions, les incendies, les pollutions et les dispersions dans l'air. Les communes identifiées comme présentant un risque lié au transport de matières dangereuses sont celles étant traversées par ces grandes axes, dans leur partie agglomérée ou habitée.

Viglain n'est pas concernée.

C - LE RISQUE NUCLÉAIRE

Ce risque provient de la survenance éventuelle d'accidents, conduisant à un rejet d'éléments radioactifs à l'extérieur des conteneurs et enceintes prévus à cet effet. Les accidents peuvent survenir lors d'accidents de transport, lors d'utilisations médicales ou industrielles de radioéléments, en cas de dysfonctionnement grave d'une installation nucléaire industrielle et particulièrement sur une centrale radionucléaire.

Le département du Loiret est concerné par le risque nucléaire du fait de la présence de trois centrales le long de la Loire. **Viglain ne se situe pas dans un des périmètres d'intervention de ces établissements.**

-VI POTENTIEL ÉNERGÉTIQUE

Les gisements d'énergies fossiles (charbon, pétrole et gaz) et fissiles (uranium) disposent encore de ressources mais nos moyens d'exploitation actuels ne permettent pas d'y accéder. Cela sous-entend qu'à l'avenir, nos moyens et nos techniques d'exploitation doivent s'améliorer (ce qui augmentera les coûts) ; d'autant que la consommation d'énergie ne cesse d'augmenter avec notamment l'ambition forte des "économies émergentes" des pays les plus peuplés comme la Chine, l'Inde et le Brésil, l'échéance de leur pénurie ne cesse de se rapprocher.

En mars 2007, les 27 Chefs d'État et de gouvernement de l'Union Européenne se sont engagés lors du sommet de Bruxelles sur des objectifs à l'horizon de 2020 appelés "3 fois 20 %" :

- réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990,
- réduction de 20 % de la consommation d'énergie par rapport au tendanciel à 2020,
- augmentation à hauteur de 20 % de la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique.

Ce bouquet d'énergies durables sera composé de centrales thermiques utilisant du combustible provenant de la biomasse (bois, déchets agricoles...), d'éoliennes, de barrages hydrauliques et de centrales solaires.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 "portant engagement national pour l'environnement" demande à chaque région de mettre en œuvre un Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE) afin de définir, pour leur territoire respectif, les grandes orientations et les objectifs à atteindre pour les horizons 2020 - 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande d'énergie, lutte contre la pollution de l'air et adaptation au changement climatique. Comme évoqué précédemment ce schéma a été arrêté en mars 2013

❖ *Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)*

L'État et la Région Centre ont élaboré conjointement le **Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)** conformément à la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Loi Grenelle II.

Au regard des engagements pris par la France depuis plusieurs années, à l'échelle mondiale, européenne ou nationale, le SRCAE est destiné à définir les **grandes orientations et objectifs régionaux**, en matière de :

- maitrise de la consommation énergétique,
- réduction des émissions de gaz à effets de serre,
- réduction de la pollution de l'air,
- adaptation aux changements climatiques,
- valorisation du potentiel d'énergies renouvelables de la région.

Le Préfet de la région Centre-Val de Loire par l'arrêté préfectoral N°12.120 du 28 juin 2012 a validé le SRCAE.

Au sein du SRCAE, une évaluation du potentiel de développement des énergies renouvelables est réalisée. Pour la commune de Viglain, les énergies pouvant être utilisées sont décrites ci-dessous.

À noter que le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) du Loiret est en cours d'élaboration.

❖ *Le potentiel solaire*

L'énergie solaire peut être exploitée suivant 2 types d'installations, à savoirs les centrales au sol et les installations sur toitures.

Les terrains potentiels pour la mise en place de centrales au sol se répartissent en deux grandes catégories selon leur occupation : agricole et industriel/tertiaire. Par principe issu de la circulaire du 18 décembre 2009 relative au développement et au contrôle des centrales photovoltaïques au sol et retenu par l'État et la Région, les espaces utilisés pour une activité agricole ou d'élevage ne peuvent pas être l'objet d'une installation solaire au sol.

Sur la commune de Viglain, les terres agricoles sont exploitées ; elles ne peuvent donc pas accueillir d'installation solaire au sol. De plus, les zones industrielles ne présentent pas de grandes surfaces disponibles pour y installer des centrales au sol. En conclusion, il est difficilement envisageable de développer le potentiel solaire via un tel projet.

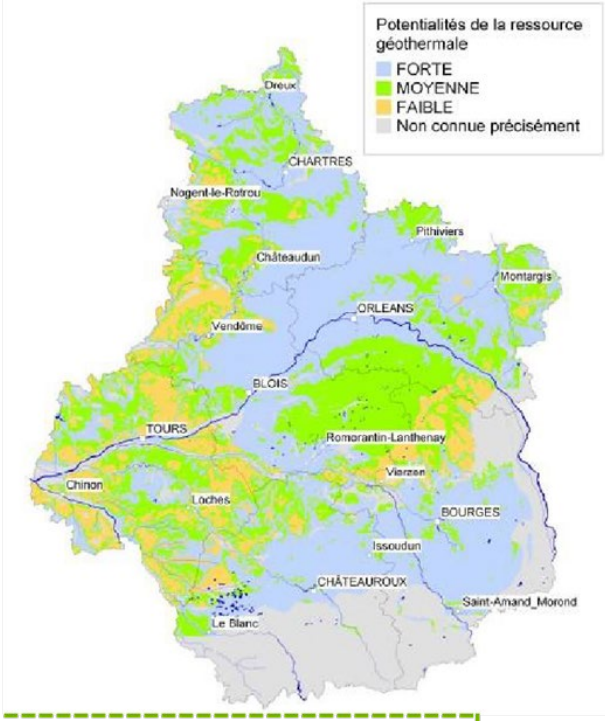
La commune de Viglain possède un gisement solaire moyen (de 1 221 à 1350 kW (m²/an)) ce qui représente un ensoleillement moyen. Cet apport d'énergie permet aux particuliers le souhaitant d'installer des panneaux solaires sur leur toiture, voire sur des hangars agricoles. Quelques maisons sont aujourd'hui équipées.

Le potentiel solaire sur la commune de Viglain est marginal puisque seules les installations de panneaux photovoltaïques sur les toitures de particuliers peuvent être une source d'énergie.

❖ *Le potentiel géothermique*

L'ensemble des technologies de géothermie susceptibles d'être exploitées en région Centre- Val de Loire, pour un usage collectif et tertiaire, doit être considéré pour évaluer le potentiel global :

- la géothermie très basse énergie :
- utilisation des aquifères[1] superficiels couplés avec une PAC (pompe à chaleur),
- développement de champs de sondes géothermiques (utilisation d'une PAC également).
- la géothermie basse énergie : utilisation des aquifères « profonds » du Dogger et du Trias pour alimenter des réseaux de chaleur urbains.



D'après une étude réalisée sur le potentiel en géothermie très basse énergie en région Centre-Val de Loire, la commune de Viglain se situe dans une zone de potentialité moyenne.

Concernant la commune, le potentiel identifié sur les aquifères superficiels est inférieur à 300 tep (tonne équivalent pétrole), à savoir qu'un habitant consomme en moyenne 3,86 tep.

Le potentiel géothermique sur la commune semble intéressant à exploiter notamment pour les bâtiments à usage collectif, mais n'est pas exploité à ce jour.

❖ *Le potentiel hydraulique*

Les études menées au niveau du bassin Loire Bretagne montrent que la région Centre-Val de Loire n'a qu'un potentiel hydraulique très modeste, du fait de pentes faibles, d'étiages longs et marqués, et de l'importance des cours d'eau de faible débit, donc ne permettant que des puissances limitées.

L'hydrographie communale ne permet pas d'observer un potentiel hydraulique, même faible.

Le potentiel hydraulique sur la commune de Viglain est donc nul.

❖ *Le potentiel bois-énergie*

Cette énergie est la première source d'énergie renouvelable en France. La mise en place d'une chaudière-bois est à l'étude pour l'école en rénovation. Elle alimenterait également le réseau de la mairie.

La ressource mobilisable pour le développement de cette énergie renouvelable est très présente sur le territoire communal (haies à entretenir, boisements

La filière bois-énergie est envisageable sur la commune compte tenu de l'importante ressource mobilisable.

❖ *Le potentiel éolien*

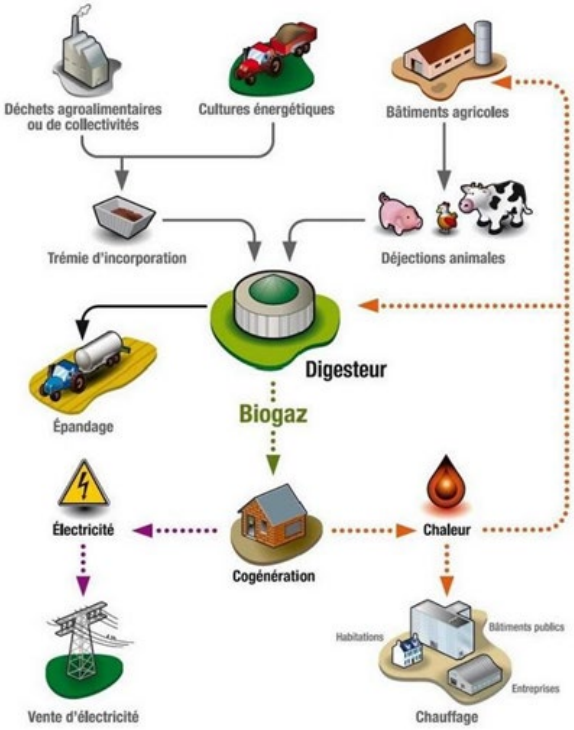
D'après le Schéma Régional de l'Éolien (annexe du SRCAE), Viglain n'est pas incluse dans une zone favorable au développement de l'énergie éolienne compte tenu de son insertion dans le site naturel de la Sologne et de la proximité du Val de Loire UNESCO.

Le potentiel éolien sur la commune n'est pas envisageable comme énergie renouvelable à développer.

❖ *Le potentiel pour la méthanisation*

La méthanisation est un procédé de dégradation de la matière organique en absence d'oxygène (source image ci-contre : AEB-energie.fr). Cette technique permet de diminuer les effets de gaz à effet de serre.

Cette filière manque encore de maturité en France. En 2016, d'après le site carto.sinoe.org, on compte 3 unités de méthanisation dans le Loiret (1 à la ferme et 2 centralisées).
Quelques ressources existent sur la commune avec quelques éleveurs/exploitants et une station d'épuration. Mais cette filière semble peu facile à mettre en place.



Cette filière n'est pas envisageable sur la commune compte tenu du peu de ressource disponible.

Au travers des lois SRU et ALUR, la prise en compte du développement des énergies renouvelables dans les documents d'urbanisme est devenu un enjeu important au regard des orientations nationales/internationales en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, réduction de la consommation des énergies fossiles, etc….

À Viglain, la ressource la plus facilement exploitable est le bois compte tenu de l'importante ressource communale.

.

-VII - SYNTHÈSE DES DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Aspects physiques	
Topographie	Un plateau assez régulier, excepté au Nord où se situent les points hauts de la commune. Les points bas se localisent en limite Est (vallée du Bec d'Able) et en limite Nord. Ce plateau est entaillé de plusieurs petites vallées. Compte tenu de la couverture boisée, le relief est peu perceptible.
Géologie	Sous-sol qui repose sur des Calcaires de Beauce. La formation la plus représentée sur la commune sont les sables et argiles de la formation de Sologne. On retrouve des alluvions en partie superficielle. Pas d'exploitation du sous-sol actuellement mais 4anciennes carrières.
Hydrogéologie	4 réservoirs aquifères principaux dans le secteur. Masse d'eau souterraine (niveau 1) n°FRGG094 "Sables et argiles Miocène de Sologne". Objectif : bon état en 2015. Zone de Répartition des Eaux (ZRE) pour la nappe du Cénomanien. Un captage d'eau potable sur la commune avec des périmètres de protection.
Hydrographie	3 cours d'eau principaux sur la commune : le Bec d'Able, affluent de la Loire, qui forme la limite communale Est, et deux de ses affluents : l'Aulne et la Colmine. De nombreux plans d'eau peu perceptibles depuis les routes, qui confirment le caractère imperméable des sols. Une masse d'eau cours d'eau identifiée sur la commune. Objectifs d'état global : bon en 2021. Commune classée en zone sensible à l'eutrophisation et en partie en zone sensible aux nitrates (extension 2015) SDAGE Loire-Bretagne (2016-2021) ; SAGE Loiret pour partie
Risques naturels	2 arrêtés de catastrophes naturelles recensés sur la commune, pour des inondations et coulées de boues. Risque inondation par remontée de nappe majoritairement faible mais des zones sont fortes voire subaffleurantes. Un point noir identifié au niveau du fossé du Grouet qui mériterait d'être recreuser (inondation de la route lors des épisodes pluvieux de juin 2016. Argiles : aléa majoritairement moyen, dont le bourg. 1 cavité naturelle recensée (doline) 1 effondrement. Zone de sismicité très faible

Aspects biologiques	
Référentiel	1 ZNIEFF de type I : "Étang du Puiseau" ZSC "Sologne" qui concerne quasiment toute la commune. Le bourg est entièrement inclut dedans. 3 zones humides identifiées lors d'un inventaire réalisé en 2014 dans le cadre du SAGE Loiret.
Occupation du sol	Une belle mosaïque de milieux : • La moitié du territoire en boisement (environ 55 %), essentiellement des feuillus • 16% environ de zones de cultures et 15% environ de prairies • Des zones de fourrés, des milieux aquatiques • Le bâti.
Trame verte et bleue (TVB)	Le SRCE de la région Centre-Val de Loire identifie sur la commune 4 sous-trame : milieux boisés, pelouses et landes sèches à humides sur sols acides, milieux prairiaux, bocages et autres structures ligneuses linéaires. Aucun réservoir de biodiversité n'est identifié, ni d'éléments fragmentant majeurs ou secondaires. L'étude TVB menée à l'échelle du Pays Sologne Val Sud indique qu'aucun réservoir ou corridor terrestre n'est identifié, qu'il y a un fort réseau de mares et d'étangs, et la présence d'un corridor de boisements alluviaux relié à la Loire, le Bec d'Able.
Paysage	
Viglain se situe en porte d'entrée de la Sologne. Le paysage est majoritairement boisé et fermé, même si on a encore quelques belles clairières qui ouvrent les perspectives, avec de grandes étendues de cultures et de prairies. De nombreux étangs cachés, peu visibles depuis les routes. Un bourg qui s'est construit "en étoile", le long des voies de communication. Des constructions plus récentes, sous forme de lotissement, qui se détachent de ces axes. De très nombreux écarts disséminés sur l'ensemble du territoire.	
Patrimoine	
Aucun monument historique, site classé ou inscrit. Sans être protégé, on recense un petit patrimoine intéressant à préserver. Quelques vestiges archéologiques recensés.	
Cadre de vie	
Pollutions et nuisances	Pas de réelle pollution de l'air compte tenu du contexte. Pollution des sols : 2 site BASIAS de recensés Le bruit : commune non concernée par le classement sonore des infrastructures terrestres du Loiret Les déchets : pas de déchetterie sur la commune.

Cadre de vie	
Risques industriels et technologiques	4 ICPE sur la commune Pas de risques de Transports de Matières Dangereuses (TMD)
Potentiel énergétique	Filière envisageable sur la commune : le bois-énergie compte tenu de l'importante ressource. Le solaire sur toiture

VIII -ATOUTS, FAIBLESSES ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

	ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX
MILIEU PHYSIQUE	Climat sans contrainte pour le développement Développement de l'énergie solaire sur toiture envisageable Topographie peu contraignante	▪ Des sols argileux et peu perméables ▪ Problèmes d'inondation par débordement de cours d'eau ▪ Remontées de nappes fortes à très fortes à l'Est du territoire	Maîtriser le ruissellement urbain par une bonne gestion des eaux pluviales, ne pas aggraver la situation actuelle Valoriser le potentiel de développement en énergie solaire, faire en sorte que le PLU autorise ces équipements
MILIEU BIOLOGIQUE	Aux portes de la Sologne, avec une belle mosaïque de milieux, favorable à la biodiversité et aux continuités écologiques Présence de milieux aquatiques /zones humides apportant une végétation et une faune spécifique	/	Préserver les milieux naturels et les zones humides du territoire Intégrer le végétal dans le développement urbain, support de la biodiversité
PAYSAGE	Le caractère Solognot Des clairières qui ouvrent le paysage	Des zones de fourrés qui ferment un peu plus le paysage Une urbanisation linéaire De très nombreux écarts	Préserver les perspectives, lutter contre la déprise agricole, l'enfrichement Maîtriser le développement urbain
CADRE DE VIE	Pas de risques technologiques et industriels Une bonne qualité de l'air Pas de nuisances sonores	- Un risque d'inondation par débordement de cours d'eau - Des sols argileux - 2 sites potentiellement pollués dont un au cœur du bourg	- Préserver le cadre de vie - Intégrer les risques dans la stratégie de développement urbain - Évaluation de la pollution en cas de réaffectation du sol

IV - RECOMMANDATIONS POUR LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

Le caractère plutôt argileux des sols devra être pris en compte pour tout projet de construction, avec notamment la réalisation d'une étude géotechnique qui permettra de déterminer la meilleure solution de traitement des eaux pluviales, mais également la meilleure façon de construire chaque habitation.

Enfin, on rappelle qu'un point noir est identifié en termes de gestion des eaux pluviales, au niveau du fossé du Grouet. A défaut de pouvoir intervenir sur ce fossé pour le recreuser et accroitre sa capacité de stockage, il faudra faire en sorte de ne pas aggraver la situation en ayant une bonne maîtrise de la gestion des eaux dans les futurs projets de construction. La réflexion sur une zone tampon peut également être menée.

ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

Les principaux éléments de sensibilité dans ce domaine sont localisés au sein des zones non boisées. Il est recommandé, a minima, de limiter toute urbanisation dans ces secteurs afin de maintenir des milieux ouverts ayant une certaine naturalité (ex : prairie mésophile) favorables à la reproduction et à l'alimentation des espèces animales locales.

De manière générale, il est important de maintenir autant que possible les éléments arborés du territoire.

La présence de haies au sein des milieux ouverts et semi-ouverts (cultures, prairies) à l'échelle communale est également garant de couloirs de déplacement pour certaines espèces animales.

L'orientation vers une sylviculture raisonnée (plantation d'espèces locales, restriction de la mise en place de plantation en timbre-poste) permet de favoriser la présence d'une certaine biodiversité dans un milieu généralement peu enclin à cela.

La création de nouvelles zones d'habitation devrait s'accompagner d'un verdissement propice à la biodiversité. On peut ainsi associer fonctionnalité urbaine et valeur biologique en prévoyant, dans les nouveaux espaces bâtis, des alignements d'arbres, espaces verts, noues pour le recueil des eaux pluviales… au bénéfice de la flore et de la faune locales.

Des outils réglementaires permettant de préserver les espaces naturels peuvent être appliqués afin de préserver les milieux naturels :

- "Les zones N, naturelle " assure la protection des milieux naturels d'intérêt écologique,
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) imposent le maintien ou le remplacement des milieux boisés (gestion du défrichement),
- Le plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme peut permettre d'identifier et de localiser les micro-habitats, et ainsi assurer leur protection.

PAYSAGE

Si le bourg s'est historiquement construit sur un schéma "en étoile", le long des axes de communication, la tendance doit aujourd'hui s'inverser (tout comme cela a déjà été amorcé) en recentrant le bourg sur lui-même pour éviter de consommer des terres agricoles. La maitrise du développement urbain est l'un des enjeux de la commune.

Enfin, la mosaïque de milieux identifiée doit être préservée, notamment les zones ouvertes comme les cultures et les prairies, afin de conserver des perspectives dans le paysage.

POTENTIEL ÉNERGÉTIQUE - LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

La seule filière vraiment envisageable sur le territoire est la filière bois-énergie. Et dans une moindre mesure, le solaire sur toiture. Pour ce dernier, le PLU doit faire en sorte de pouvoir permettre leur installation.

Dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques, la réflexion peut également être portée sur la rénovation des anciens logements, très consommateurs d'énergie.

V. JUSTIFICATIONS

1. Analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers

Les secteurs soulignés en jaune représentent les constructions nouvelles de **2000 à 2016**.

Pour la construction individuelle à usage d'habitation, 50 permis répartis entre le lotissement « Les Terres du Bourg » et le tissu urbain existant

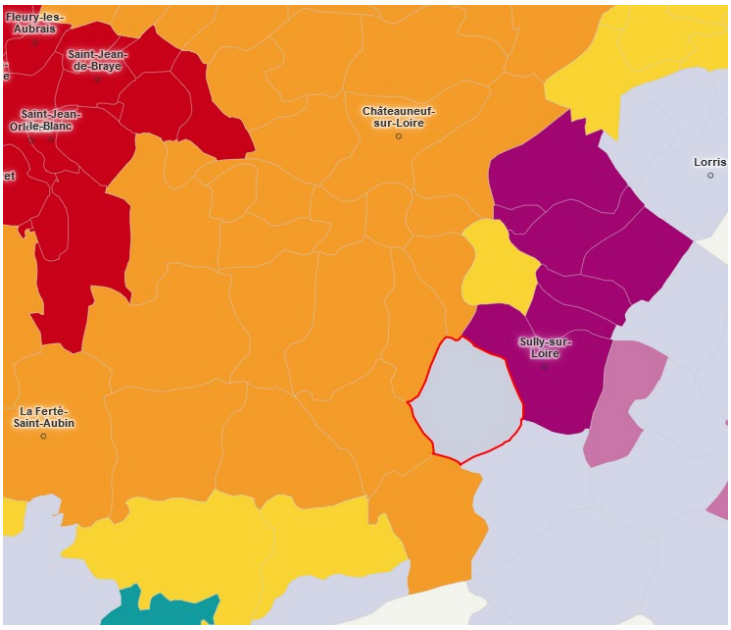
Au total 7 ha, avec une certaine disparité dans les surfaces de parcelles bâties, mais une surface moyenne (voiries comprises) de 1400 m² environ par habitation.

Antérieurement le secteur loti était une ancienne prairie plus ou moins en friches

Le secteur concernant la zone d'activité mesure 1,7 ha, dont 85% étaient boisés

Nature	Tissu urbain	Agricole	boisé
Habitat	0,7 ha	6 ha	0,3 ha
Activités		0,3 ha	1,4 ha

2. Objectifs de modération de consommation d'espace



La commune de VIGLAIN

La commune de VIGLAIN appartient à la catégorie dite « commune isolée hors influence des pôles » définie par l'étude INSEE de 2010.

On a constaté que la surface moyenne consommée par logement de 2000 à 2016 était de 1400 m².

Pour les 48 logements prévus sur 15 ans, à ce rythme la consommation d'espace serait de 67 200 m². Or le PADD prévoit au moins 48 000 m² ce qui correspond à une densité moyenne de 11 logements à l'ha. La surface par logement (voirie comprise) devient environ 1000 m²

Dans ces conditions la consommation d'espace pour les mêmes besoins est réduite d'environ 30%.

3. Justification des objectifs de développement

LES OBJECTIFS DE CROISSANCE

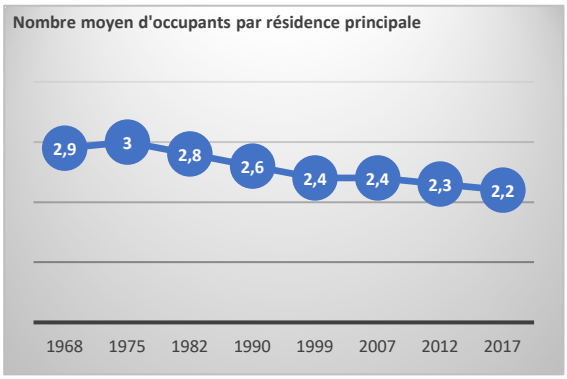
Les besoins en nombre de logements

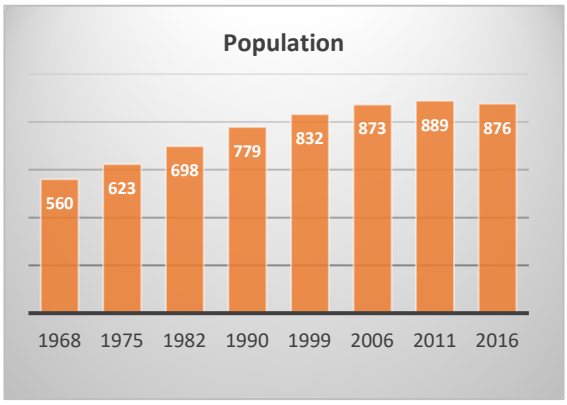
La réflexion porte sur 15 ans.

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.

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

Dans le même temps, la population des ménages diminue.





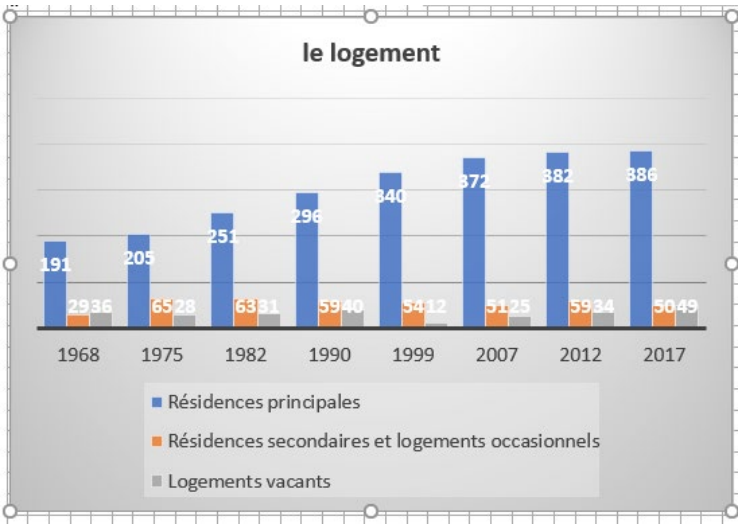
Les enjeux pour la commune : conserver ses habitants et garder une capacité d'accueil.

Il est très difficile de se projeter avec les chiffres existants, mais en l'absence d'offre, on est sûr que rien n'évoluera.

Le nombre d'occupants par résidence principale, continue de diminuer. Aujourd'hui à 2,2 personnes par foyer, il est raisonnable de prévoir encore un fléchissement à 2,15 personnes par foyer sur les 15 ans à venir.

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

Voir les tableaux ci-après

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 x 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
		TOTAL 27

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.

❖ Les ressources

Nature	Surface/u	Taux de mobilisation	Surface retenue m²	Apport retenu
Dent creuse	7300 m²	100%	7300	**8**
Logements vacants*	7 unités	Env 58%		4
TOTAL				**12**

Dans ces conditions, les besoins en extension ou densification de 15 logements soit une surface de 1,3 ha environ.

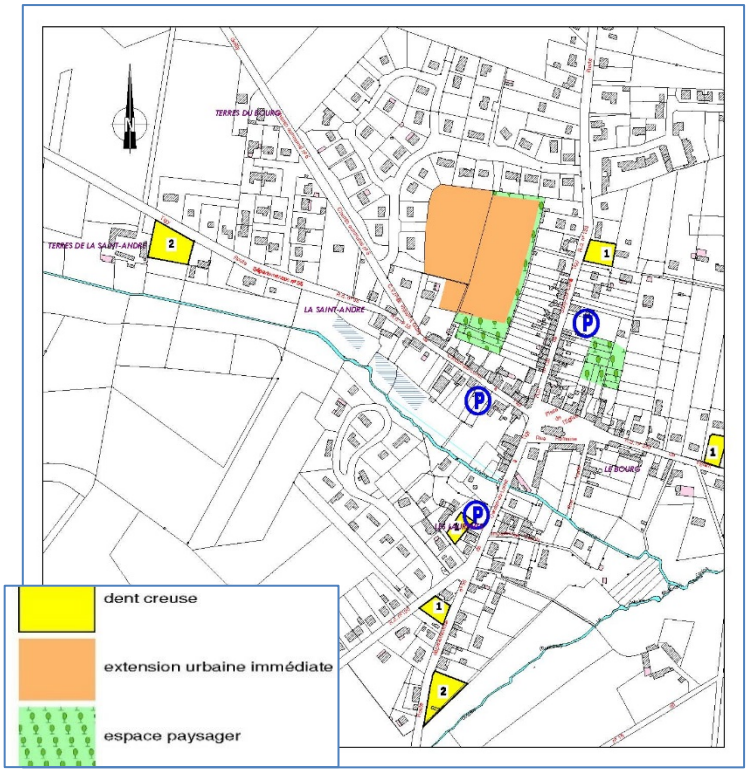
Les taux de mobilisation :

Dent creuse :

Malgré leur situation ces parcelles sont restées pour des raisons éventuelles de rétention foncière, de succession…Le faible nombre de ces parcelles, milite pour un taux de réalisation de 100% sur 15 ans.

49 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.

En revanche il faut le ramener à la réalité observée et résumée dans les tableaux qui suivent..



Compatibilité SCoT

Au total le besoin exprimé est de 27 logements à l'horizon 2032.

La répartition se fait de la façon suivante :

- En densification : au total 24 logements
  - Lotissement « Les Terres du Bourg » 1ha soit 12 logements
  - Ressources du tissu urbain existant : 12 logements
- En extension urbaine : 10 logements
  - Lotissement « Les Terres du Bourg » : 0.9 ha soit 10 logements.

Le rapport densification /extension de 50 % est satisfait.

Sur la surface en extension, on reste légèrement excédentaire, de même sur le nombre total de logements possible par rapport aux besoins exprimés

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	O
336	VIGLAIN	0007	RUE DES AUBEPINES	0030	013056(	421	2019	33602288	MAISON	AE	0910	H	O
336	VIGLAIN	0020	PL DE L EGLISE	0003	13057	284	2011	33601496	MAISON	AB	0108	H	O
336	VIGLAIN	0020	PL DE L EGLISE	0009	13058	72	2017	336040067	MAISON	AB	0467	H	O
336	VIGLAIN	0028	RTE DE GUILLY	0005	13061	755	2017	336013335	MAISON	AC	0451	H	O
336	VIGLAIN	0028	RTE DE GUILLY		13061	291	2018	336022213	MAISON	AE	0450	H	O
336	VIGLAIN	0035	IMP DES LAURENTS	0005	013062(	102	2016	336022016	GARAGE	AB	0263	H	O
336	VIGLAIN	0035	IMP DES LAURENTS	0005	130621	159	2016	336013327	APPART	AB	0263	H	O
336	VIGLAIN	0035	IMP DES LAURENTS	0009	013062{	38	2016	336013327	GAR PARI<	AB	0263	H	O
336	VIGLAIN	0035	IMP DES LAURENTS	0009	013062E	142	2016	336013327	'APPART	AB	0263	H	O
336	VIGLAIN	0035	IMP DES LAURENTS	0009	013062!	207	2016	336013327	APPART	AB	0263	H	O
336	VIGLAIN	0044	RUE DE LA PLAINE DES LAURENT	0006	013065(	329	2014	336013334	MAISON	AC	0424	H	O
336	VIGLAIN	0050	RTE DE ST AIGNAN LE JAILLARD	0006	013067E	268	1995	336013322	MAISON	AB	0384	H	O
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	O
336	VIGLAIN	0054	RTE DE SULLY	0023	13072	234	2020	336013318	MAISON	AB	0079	H	O
336	VIGLAIN	0054	RTE DE SULLY	0035	13073	548	2018	33602286S	MAISON	AB	0088	H	O
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	O
336	VIGLAIN	0054	RTE DE SULLY	0058	130751	1173	2019	336013342	MAISON	AE	0306	H	O
336	VIGLAIN	0054	RTE DE SULLY	0061	013075i	434	2018	336013345	MAISON	AE	0480	H	O
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	O
336	VIGLAIN	rD057	RTE DE TIGY		013078:	466	2014	336022909	MAISON	AC	0053	H	O
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	O
336	VIGLAIN	B002	ARLANTOY		013038	320	2021	336014504	MAISON	AH	0096	H	O
336	VIGLAIN	B007	BAFFOU		013039	252	2018	336013344	MAISON	AE	0435	H	
336	VIGLAIN	B007	BAFFOU		013039:	348	2014	336013344	MAISON	AE	0856	H	O
336	VIGLAIN	B013	BEON		013040"	464	2018	336013341	MAISON	AE	0238	H	O
336	VIGLAIN	B013	BEON		013040	48	2006	336022891	REMISE	AE	0239	H	
336	VIGLAIN	B013	BEON		013040	458	2004	336013341	MAISON	AE	0844	H	O
336	VIGLAIN	B022	CHAMON		01304H	290	2019	336041433	MAISON	AE	1041	H	O
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	O
336	VIGLAIN	B033	LA CROIX DE VILLIERS		0130437	70	2020	336022192	PISCINE	AE	0671	H	

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	O
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	O
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	O
336	VIGLAIN	B103	LA TAILLE ROUGE		0130510	1560	2020	336014891	MAISON	AC	0460	H	O
336	VIGLAIN	B103	LA TAILLE ROUGE		0130511	451	2020	336014897	MAISON	AC	0460	H	O
336	VIGLAIN	B117	VILLIERS		0130519	1294	2019	336013343	MAISON	AE	0417	H	O

Logement occupé

nature du local erronnée : 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. Justification des choix et orientations générales du PADD

ORIENTATIONS EN MATIERE D'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

Constats et enjeux soulevés dans le diagnostic

Le diagnostic territorial a mis en évidence les grandes tendances démographiques sur le territoire communal, dont voici les éléments clés :

- Une croissance démographique quasi à l'arrêt depuis 2006, avec un solde migratoire négatif depuis 2008
- Une augmentation des tranches d'âge les plus élevées
- Une baisse constante de la taille des ménages qui n'est plus que de 2,2 en 2017
- La diminution des effectifs scolaires de 10% entre 2013 et 2017
- Une tendance nationale au vieillissement de la population qui se confirme au niveau local avec une baisse de l'indice de jeunesse

Il s'agit :

- Le niveau d'équipements de la commune, la proximité avec la ville de Sully, l'accès facile à Orléans, des emplois locaux, la qualité de l'environnement sont les atouts pour rendre la commune plus attractive
- Mais le maintien de cette attractivité passe aussi et surtout par le développement de la capacité d'accueil.
- Le rythme de croissance doit être fixé en tenant compte du contexte local mais également des données exogènes (communauté de communes, SCoT…)

> **PRESCRIPTION 27**
>
> Ces 26 communes ont pour vocation première de participer à la structuration de l'espace rural, et d'assurer le maintien de son caractère rural en s'appuyant sur des activités traditionnelles à conforter : agriculture, sylviculture, artisanat, tourisme et loisirs.
>
> La densité et la mixité urbaine attendue dans les opérations de renouvellement urbain ou en extension de l'enveloppe urbaine existante seront moins fortes et adaptées à l'objectif d'un maintien du caractère rural de ces communes.
>
> Le développement de l'offre résidentielle devra être maîtrisée. Le maintien et le développement des équipements et services de proximité sera recherché.

La commune de Viglain fait partie de ces 26 communes auxquelles s'applique la prescription 27 du DOO du SCoT approuvé On y retrouve ce souci de préserver, voire développer les services et équipements de proximité qui anime les élus de Viglain. Mais comme l'indique aussi le porté à connaissance du préfet :

« Se pose néanmoins la question, eu égard aux caractéristiques de la commune évoquées plus haut, de son attractivité et par conséquent des possibilités d'accueil de populations plus jeunes et donc plus dynamiques. Ceci devrait constituer à n'en pas douter l'un des enjeux majeurs du futur PLU. »

Il paraît donc très difficile de s'en tenir à la stricte évaluation selon les tendances et selon le SCoT qui prévoit 0,3% de croissance démographique annuelle. Le manque d'une offre adaptée à la demande actuelle, la nature réelle et la « qualité » de la vacance, l'incertitude sur les possibilités de construction dans le nouveau PLU, ont contribué pour partie à la baisse d'attractivité de la commune sur la dernière période.

- Inverser ou au moins stabiliser la tendance, en favorisant l'accueil de familles afin de rééquilibrer la pyramide des âges et stopper la baisse de la taille des ménages.

ORIENTATIONS EN MATIERE D'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS
Orientations du PADD
Le taux de croissance est fixé à 0.2 % par an, sur 15 ans soit sensiblement en-dessous l'objectif du SCoT.
Traduction règlementaire/zonage/règlement/OAP
Le PLU : • *délimite les secteurs d'extension de l'urbanisation* • *détermine les orientations d'aménagement, en précisant :* ○ *la densité de logements à l'hectare* ○ *les voies futures,* ○ *le cheminement piéton,* ○ *la trame végétale*

ORIENTATIONS DU PROJET LOGEMENT

Constats et enjeux soulevés dans le diagnostic

Pour parvenir à réaliser l'accueil de nouveaux habitants et en même temps le maintien de la population existante, en optimisant les ressources du tissu urbain, la commune a dressé l'état du potentiel constructible.

On trouve ainsi les « dents creuses », les potentiels plus étendus et les logements vacants.

Les données statistiques sur le logement vacant ont été examinées en détail par la commission qui a une bonne connaissance de l'offre de logements. Sur la totalité soit 49 logements vacants en 2021, seulement 7 sont réellement vacants. Ils sont aussi peu mobilisables, en raison de leurs caractéristiques, des accès et des possibilités de garage. La déclaration des logements vacants est donc à prendre avec précaution.

ENJEUX

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

Orientations du PADD

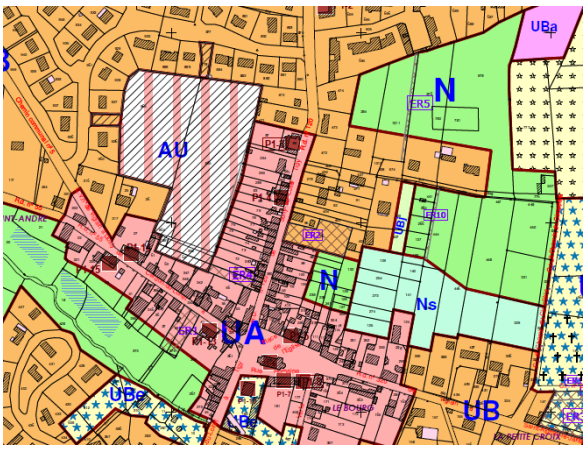
- Le projet démographique est fixé au taux de croissance de 0,2% par an.
- On pose le principe d'une taille des ménages restant à 2,2 pour cette catégorie, ce qui conduit à réaliser 40 nouveaux logements
- De la notion de « point mort » : désignant le niveau de logements à produire pour maintenir (sans augmenter) la population existante.
- La taille des ménages passerait de 2,23à 2,15, fixant ainsi à 15 le nombre de logements nécessaires au maintien de la population.

Traduction règlementaire/zonage/règlement/OAP

En dehors de la zone urbaine existante, dans laquelle on trouve les terrains libres (dents creuses et potentiels), le PLU délimite une unique zone AU.

Elle est localisée à l'ouest de la rue de Sully, c'est-à-dire dans les espaces intermédiaires les plus proches du centre bourg. Cette disposition existait déjà dans le POS caduc, ce qui signifie que l'orientation de renforcement de la centralité du bourg est depuis longtemps inscrite dans la réflexion communale.

Compte tenu de l'échéance de 15 ans retenue, on considère que les ressources du tissu urbain existant seront mobilisées à 100%.



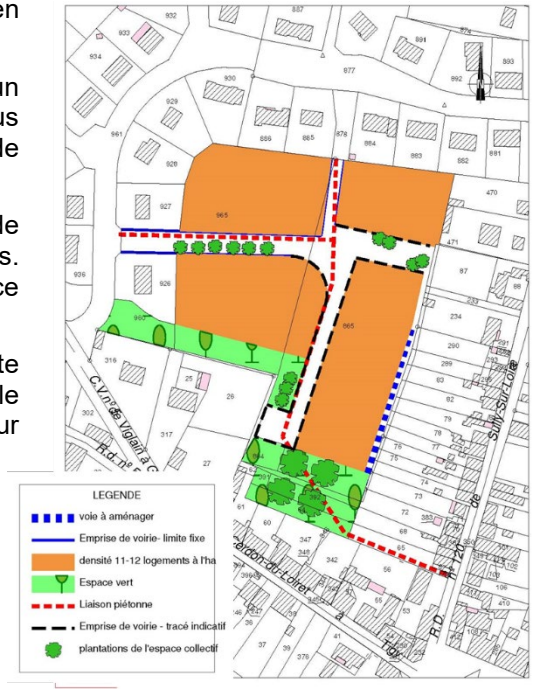
La zone AU immédiatement urbanisable est en fait la phase 2 de l'opération « Les Terres du Bourg » et elle se situe entre le lotissement existant et les habitations de centre bourg de la rue de Sully.

Sa morphologie, sa situation et les dessertes en font un espace privilégié de développement.

Les orientations d'aménagement prévoient un espace vert en limite des secteurs urbains les plus denses pour conserver une trame verte dite de « respiration ».

Les circulations piétonnières sont favorisées afin de conserver, voire de créer des liens interquartiers. On note l'intérêt de ce cheminement dans l'espace collectif revenant vers la rue de Sully.

Egalement les orientations organisent la desserte des jardins attachés au bâti existant, afin que le futur lotissement ne bloque pas définitivement leur accès.



ORIENTATION – REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE
LIMITATION DE L'ETALEMENT URBAIN

Constats et enjeux soulevés dans le diagnostic

Le diagnostic territorial a mis en évidence :

La consommation d'espace

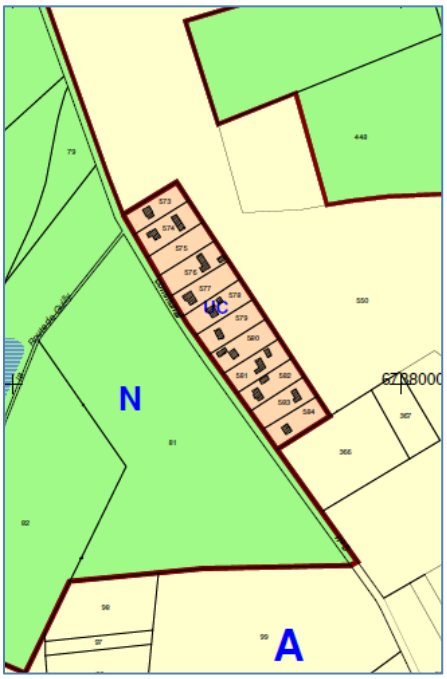
Sur un peu plus que la décennie précédente (environ 16 ans) on constate une consommation de 7 hectares pour 50 habitations, espaces collectifs compris.

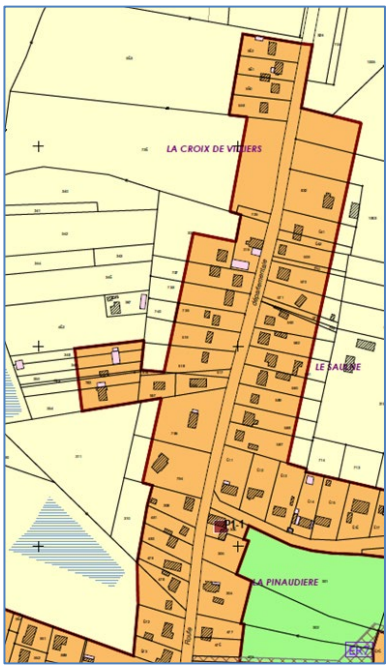
L'exemple du lotissement Les Terres du Bourg, permet de comprendre comment on a consommé les espaces naturels ou agricoles : des fossés, de grandes noues utiles à la collecte des eaux pluviales dans des terrains peu filtrants. Et comme les vues ci-dessous l'illustrent un tissu assez aéré, les parcelles ne mesurant pas moins de 800 m² en moyenne.

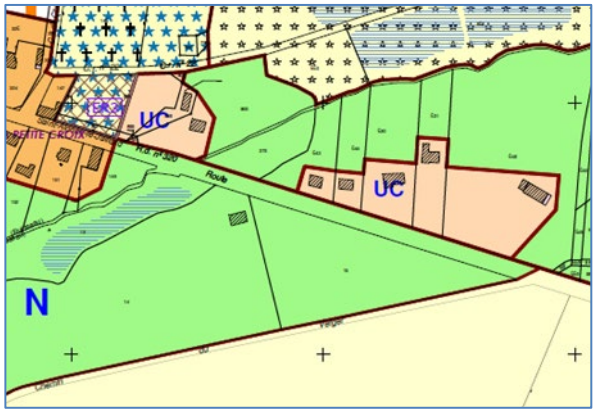
Hors opérations d'aménagement, on constate que les parcelles sont généralement plus étendues. Cette situation se rencontre particulièrement dans les espaces d'urbanisation linéaire qui se sont développés le long des rayonnantes.

Ce sont ces modes d'urbanisation qui ont conduit à la consommation d'espaces qui donne 1400 m² brut par habitation sur la période 2000-2016.

Orientations du PADD
Le SCoT attribue pour l'instant à la catégorie « autres communes » une densité de 10 logements à l'ha. La commune a retenu pour les zones AU une densité moyenne de 11 à 12 logements à l'ha afin de mieux répondre à la demande actuelle qui s'oriente vers des parcelles de l'ordre de 700 à 800 m² en surface nette. ***Réduction de l'enveloppe urbaine des secteurs d'urbanisation linéaire afin de réduire les possibilités de densification de ces secteurs éloignés du centre bourg.***
Traduction règlementaire/zonage/règlement/OAP
Le classement en zone urbaine ne prend pas en compte les parcelles entières, réduisant ainsi les possibilités de densification route de Sully, route de Saint-Aignan et route de Sennely et route de Guilly.







ORIENTATION – ECONOMIE

Constats et enjeux soulevés dans le diagnostic

La zone d'activités de la route de Saint-Aignan a encore des disponibilités sans réaliser des travaux de viabilité. En revanche la voirie actuelle a été conçue pour être prolongée. Les dessertes sont complètes.

Agriculture

L'agriculture occupe une place importante dans la commune. Elle occupe les clairières avec des espaces relativement ouverts

Entreprise de BTP existante : permettre son évolution

Le golf

Le golf de Sully a été créé dans les années 1950. Il occupe 72 ha au nord-est de la commune de Viglain.

Bien que les installations aient été rénovées et agrandies au fil des années, il apparait aujourd'hui que :

- Les locaux sont exigus ou inadaptés au regard des besoins actuels pour le développement de l'activité golfique.
  ,
- Pour développer l'activité et la pérenniser, il convient de mettre aux normes les installations existantes, de les agrandir. Après avoir conduit une étude économique, architecturale et technique, il apparait que la construction d'un complexe hôtelier et d'un PRL est indispensable.

Ces raisons ont conduit les propriétaires actuels en accord avec les Elus de la Commune de VIGLAIN de faire le choix du développement du site du Golf.

Le projet comprend :

- La gestion et l'évolution des bâtiments existants liés à l'activité du golf
- La création d'un complexe hôtelier

Ces orientations ont été estimées nécessaires à une offre plus complète sur l'ensemble du site

Orientations du PADD

◊ ***Agrandissement de la zone d'activités***

◊ ***Evolution du site du golf***

◊ ***Reconnaître les entreprises existantes afin d'autoriser leur évolution***

◊ ***Prise en compte de l'activité agricole***

Traduction règlementaire/zonage/règlement/OAP

Délimitation de l'agrandissement de la zone d'activités

Création d'un STECAL pour l'entreprise de BTP

Création d'une zone UT à la vocation bien définie dans le site du golf afin de permettre les projets cités

Classement en zone agricole des espaces cultivables

ORIENTATION – CADRE DE VIE -EQUIPEMENTS
Constats et enjeux soulevés dans le diagnostic
Les équipements collectifs sont estimés suffisants pour la population actuelle et future. Ce sont surtout : ▪ les liaisons interquartiers ▪ les espaces verts ▪ le stationnement qui manquent dans la structure urbaine actuelle **ENJEUX** ◊ créer un réseau de cheminements piétons permettant de circuler d'un quartier à l'autre et de rejoindre le centre bourg sans nécessairement passer par les voies du centre aux emprises étroites ◊ créer des espaces de respiration entre les secteurs denses du centre bourg et les quartiers nouveaux ◊ prévoir des espaces de stationnement afin de réduire le stationnement latéral aux voies, très présent en centre bourg
Orientations du PADD
Création de ces espaces
Traduction règlementaire/zonage/règlement/OAP
Création d'emplacements réservés pour ces différents usages

ORIENTATION – PAYSAGE
Constats et enjeux soulevés dans le diagnostic
Le centre ancien affiche une certaine densité, et des constructions traditionnelles à préserver. Les extensions des dernières décennies ont suivi les voies rayonnantes avant de gagner les espaces intermédiaires entre ces voies. Des parcelles de dimension variée ont permis des jardins plantés que la densification ne doit pas systématiquement supprimer. L'architecture traditionnelle est bien représentée dans la commune. **ENJEUX** ❖ Intégrer le végétal dans le développement urbain, support de la biodiversité ❖ Préserver les perspectives, lutter contre la déprise agricole, l'enfrichement ❖ Maîtriser le développement urbain
Orientations du PADD
❖ Identification des éléments de patrimoine à préserver, tels que d'anciens corps de ferme, des châteaux, des maisons de ville traditionnelles, l'église, des croix, fontaines et toute autre trace de l'histoire de la commune. ❖ Arrêt de l'urbanisation linéaire et de la construction dans les hameaux ❖ Traitement des franges urbaines en instaurant des secteurs de jardin ❖ Insertion d'espaces verts pour animer l'urbanisation Classement des cours d'eau et des boisements de grande surface en espaces naturels.
Traduction règlementaire/zonage/règlement/OAP
Le règlement du PLU prévoit de conserver un % de surface en pleine terre, dispositions en faveur des plantations Le bâti traditionnel est préservé par le règlement, et les éléments de patrimoine. Le règlement des zone UB et AU permet une avancée vers des constructions plus contemporaines, en matériaux et formes.

ORIENTATION –PRESERVER LES ESPACES NATURELS
Constats et enjeux soulevés dans le diagnostic
Les espaces naturels comprennent : **Les continuités écologiques**, appelées corridors écologiques ou biocorridors, sont des zones qui assurent la liaison entre des zones naturelles riches en biodiversité. Elles permettent le déplacement de la faune et la propagule de la flore entre ces noyaux de biodiversité. **Les zones boisées**, les plantations et les friches arbustives, les milieux ouverts, autour des exploitations agricoles, constituent la trame verte et bleue du territoire communal. Les jardins arborés participent aussi à la trame écologique du territoire communal
Orientations du PADD
◊ ***Protection de ces espaces***
Traduction règlementaire/zonage/règlement/OAP
La protection des espaces naturels est assurée par un classement N. la définition de ces espaces est réalisée notamment par les constats de l'étude Etat Initial de l'Environnement.

5. Justification de la délimitation des zones, règles et orientations applicables

Les dispositions générales comprennent :

- Le rappel de la règlementation

  Il est important de préciser les caractéristiques des zones, des éléments pouvant figurer sur le plan de zonage, et les contraintes principales à prendre en compte (PPRI, périmètres de protection…)

- La présentation de l'architecture traditionnelle

  Cette architecture sert de référence et le règlement en explique les éléments principaux avec des photos en illustration.

- Les destinations et sous-destinations des constructions

- Des définitions

  Elles sont très importantes car les termes sont utilisés dans le règlement. A titre d'exemple, la définition des annexes a fait débat, comme entrepôt, dépôt lié à l'activité, la toiture-terrasse. Les illustrations complètent le dispositif, par exemple les types de lucarnes, …

5.1. La zone UA

Délimitation

La zone UA englobe les parties urbanisées du centre bourg ancien.

Largement consacrée à l'habitat, elle est aussi une zone de mixité fonctionnelle, car on y retrouve les commerces, les services et la proximité des équipements collectifs.

Les bâtiments présentent des caractéristiques analogues en matière d'implantation, de volumes et d'architecture, teinte des façades.

La zone UA est donc peu étendue, et le nombre de constructions encore possibles est quasi nul.

Pour l'urbanisation des derniers espaces disponibles de la zone, pour les aménagements et pour les extensions, l'objectif recherché est une insertion harmonieuse dans le tissu bâti existant.

Règlement

Destination des constructions

Les dispositions permettent de pérenniser la mixité fonctionnelle, tout en protégeant le cadre de vie et le paysage urbain du centre bourg. Il s'agit de concilier les différents usages, et d'éviter les conflits liés aux troubles de voisinage

Les activités sont autorisées mais elles ne doivent pas aggraver les risques et nuisances.

Les dépôts doivent être liés à l'activité, ceci afin d'éviter ceux isolés, sans création d'activité.

Volume des constructions

La hauteur des constructions de la zone UA est variable selon les rues. Des constructions basses rue de Sully et des constructions avec un niveau supplémentaires sur la place de l'église.

Aussi on a retenu la hauteur à l'égout du toit comme référence, pour l'harmonie des hauteurs de murs.

Cette hauteur permet deux niveaux et un comble.

Implantation par rapport aux voies et limites séparatives

En bordure des voies

Les constructions de la zone sont édifiées à l'alignement ou en retrait. La continuité bâtie est bien nette malgré, justement parce que les écarts d'implantation sont faibles. Sur cet aspect la continuité bâtie existe malgré les retraits divers

Dans ces conditions, le règlement édicte une disposition allant dans ce sens, et fixe le retrait à 2 m au moins par rapport à l'alignement pour faciliter les accès en cas de voie étroite.

Limites séparatives

L'implantation sur limites séparatives pérennise la continuité bâtie existante. En cas d'implantation en retrait, c'est au moins 2 m qui est exigé.

En fixant ce retrait à 2 m, on optimise l'usage de la parcelle, en particulier en cas d'extension d'une construction existante.

Qualité urbaine et architecturale

Les toitures

On définit les modes de couverture pour pérenniser les qualités architecturales du bâti ancien. Ainsi on aura des tuiles et des ardoises. Le bac acier n'étant autorisé que pour les annexes.

Ce sont les tuiles plates ou d'aspect plat qui sont autorisées. La fixation d'un nombre de tuiles au m² est destinée à écarter les tuiles trop importantes et volumineuses qui alourdissent les toitures.

Cette règle étant assez stricte, le règlement prévoit la dérogation du bâti non conforme en cas d'extension de la construction.

Les toitures doivent avoir une pente entre 35 et 45°.

Comme pour les modes de couvertures les constructions annexes bénéficient d'une certaine souplesse concernant la composition de la toiture. Il s'agit de permettre l'installation de ces petites constructions souvent préfabriquées, dont la qualité, heureusement, s'améliore.

Question d'enjeu, mais aussi d'éviter que les constructions annexes soient trop hautes et volumineuses.

L'introduction des carports est particulièrement intéressante, car elle allège le visuel bâti.

La lucarne est une composante importante de la toiture et à ce titre le règlement organise sa préservation, voire son retour aux qualités d'origine en cas d'altérations. L'ajout d'une nouvelle lucarne devra se faire dans le respect de celles existantes.

Les façades

Le traitement des façades, reste assez traditionnel, pour toutes les constructions de la zone UA.. Cette zone doit en effet son caractère à l'aspect et aux matériaux de constructions utilisés dans les constructions existantes. On ne peut en conséquence introduire des modes de constructions trop décalés. Là, il s'agit de préserver la brique et le traitement habituel avec les soubassements, les corniches, les encadrements d'ouverture…

Les clôtures

Le règlement fixe une hauteur maximale, identique à celle antérieure, afin d'éviter tout effet de rupture.

En matière de clôture on admet les murets et les petites plaques béton avec une partie ajourée, ou simplement un grillage.

Les plaques béton à hauteur très limitée sont admises en limite du domaine public, en raison des nouveaux produits proposés qui ont progressé sur le plan qualitatif et esthétique.

En limite du domaine public les panneaux de bois ou autres matériaux sont interdits. Ceci afin de ne pas fermer le paysage urbain et aussi prévenir la dégradation des panneaux pas toujours de bonne qualité paysagère.

Les vérandas

Il a, en principe, peu de place pour elles en zone UA entre les constructions et la voie, mais leur architecture souvent décalée occulterait les façades du bâti ancien, qu'on entend préserver. C'est pourquoi le règlement permet leur implantation devant la façade seulement si la construction qu'elles complètent est en retrait d'au moins 10 m de l'alignement.

Traitement des espaces non bâtis

Pas de règle ici, compte tenu de la trame parcellaire.

Stationnement

Le règlement ne quantifie pas le nombre de places de stationnement par logement afin de ne pas condamner l'évolution du bâti existant vers la création de logements supplémentaires en centre bourg. En cela on reprend les dispositions antérieures.

En revanche, toute transformation d'un garage existant en vue d'un autre usage ne pourra se faire sans compensation.

Equipements et réseaux
Rien de spécifique sur la question des accès et de la voirie, on renvoie aux dispositions du code de l'urbanisme. La zone UA étant entièrement desservie par le réseau de collecte des eaux usées, toute construction qui le nécessite devra être raccordée. Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

5.2. La zone UB

Délimitation

La zone UB englobe les extensions du bourg. Elle est étirée le long des voies rayonnantes et englobe les lotissements existants.

Les activités, services, commerces, équipements y sont permis comme en zone UA, mais c'est une zone à dominante résidentielle.

Le mode de développement le plus courant de cette zone est le lotissement ou division assimilée. C'est la zone qui comprend, le plus fort contingent de constructions individuelles, avec parfois des densités importantes.

La construction est de type pavillonnaire et représentative de plusieurs époques.

Elle comprend des secteurs UBj où seuls sont admises les annexes à l'habitation existante de la zone UB. Ces secteurs permettent de conserver des espaces de respiration dans les îlots bâtis et d'assurer en d'autres endroits la transition avec la zone agricole. C'est pour cette raison que les annexes des secteurs UBj sont limitées en surface et hauteur.

Elle comprend également un secteur UBa à la destination particulière, soit sports/loisirs/tourisme/hébergement en rapport avec les activités citées.

Les équipements collectifs sont classés en secteur Ube, mais sont aussi admis en zone UB. En revanche le secteur Ube ne peut recevoir d'autres destinations.

Règlement

Destination des constructions
Les dispositions permettent de pérenniser la mixité fonctionnelle, tout en protégeant le cadre de vie et le paysage urbain de la zone. Il s'agit de concilier les différents usages, et d'éviter les conflits liés aux troubles de voisinage Les activités sont autorisées mais elles ne doivent pas aggraver les risques et nuisances. Les dépôts doivent être liés à l'activité, ceci afin d'éviter ceux isolés, sans création d'activité. Les constructions annexes de la zone UBj ne peuvent avoir plus de 20 m² d'emprise au sol et ne doivent pas dépasser 2,50 m de hauteur à l'égout du toit.
Volume des constructions
La hauteur des constructions de la zone UB est assez homogène, car on se trouve en présence d'un habitat pavillonnaire. Les constructions comprennent en général 2 niveaux dont un comble. On a toutefois permis avec 7 m à l'égout du toit, des constructions pouvant comprendre 2 niveaux et un comble. Lorsque la construction annexe est implantée sur limite séparative à plus de 20 m de l'alignement, sa hauteur est limitée, ceci afin de limiter l'impact sur l'ensoleillement pour les terrains voisins. En secteur UBa, les constructions ne peuvent avoir plus d'un niveau et ne peuvent dépasser 4,5 à l'égout du toit. Cette contrainte est imposée en raison de la situation du secteur, proche des espaces de loisirs

de la commune et des espaces naturels. Également des constructions basses seront plus adaptées à la destination du site.

En cas de toiture terrasse la hauteur de 7 m intègre l'acrotère.

Implantation par rapport aux voies et limites séparatives

En bordure des voies

Les constructions de la zone sont édifiées généralement en retrait de l'alignement.

Toutefois le règlement laisse le choix de la construction à l'alignement ou en retrait (3 m au moins), afin de mieux utiliser le terrain disponible dans un contexte où les surfaces sont modestes.

Pour ne pas restreindre les possibilités de construction pour les terrains à l'angle de 2 voies, le retrait ne s'applique que pour la voie d'accès.

Limites séparatives

L'implantation sur limites séparatives est en faveur d'une utilisation optimisée de la parcelle. En cas d'implantation en retrait, c'est au moins 2 m qui est exigé, afin de garantir l'accès aux fonds de parcelles et permettre des ouvertures sans risque de conflit de voisinage.

En fixant ce retrait à 2 m, on optimise l'usage de la parcelle, en particulier en cas d'extension d'une construction existante.

Le retrait de 3 m par rapport aux limites pour les piscines permet de limiter les éventuels conflits de voisinage.

Qualité urbaine et architecturale

Les toitures

Pour le mode de couverture le choix est large, et ouvert vers des matériaux tels que le zinc ou le bac acier.

Ce sont les tuiles plates ou d'aspect plat ou à faible galbe, l'ardoise rectangulaire et le bac acier, le zinc. qui sont autorisés. En zone UB, le nombre de tuiles au m² n'est pas fixé en raison du moindre enjeu, cette zone étant plus récemment construite.

Les toitures doivent avoir une pente supérieure à 30°°.

Les terrasses sont permises à condition d'être non accessibles pour éviter les vues plongeantes vers les terrains voisins. Et elles ne sont autorisées qu'en cas de composition de 3 volumes au moins différents en hauteur et emprise. Il s'agit là de bannir l'effet « cube » de 7 m de hauteur, dont la répétition banaliserait l'espace urbain et qui produirait un effet de paroi le long des voies.

Pour continuer dans la créativité, les pans de toiture ne sont pas nécessairement de pentes égales, un seul doit avoir au moins 30°. Toutes les constructions dites « contemporaines » ne sont pas exemplaires, mais on observe des tendances adaptables, correspondant à des modes de vie et d'habitat de plus en plus souhaités. Ces dispositions sont retenues à la fois parce qu'elles permettent de rester sur les modèles traditionnels et « habituels », et parce qu'elles autorisent un habitat plus créatif et imaginatif, en somme moins uniforme.

Comme pour les modes de couvertures les constructions annexes bénéficient d'une certaine souplesse concernant la composition de la toiture. Il s'agit de permettre l'installation de ces petites constructions souvent préfabriquées, dont la qualité, heureusement, s'améliore.

Lorsque ces annexes sont de plus de 30 m² d'emprise, on revient à la toiture à deux pans, question de proportion et question d'enjeu, pour éviter que les constructions annexes soient déséquilibrées.

L'introduction des carports est particulièrement intéressante.

La lucarne est une composante importante de la toiture et à ce titre le règlement organise sa préservation, voire son retour aux qualités d'origine en cas d'altérations. L'ajout d'une nouvelle lucarne devra se faire dans le respect de celles existantes.

Dans la zone UB qui comporte des constructions traditionnelles, cette disposition est de nature à préserver ces éléments de repérage au milieu d'un tissu urbain plus récent.

Les façades

Le traitement des façades, s'il reste assez traditionnel, comme en zone UA, est complété par la possibilité d'utiliser des bardages soit en bois soit autres matériaux composites.

Il s'agit là de tenir compte des tendances, des progrès aussi réalisés par les fabricants en termes de qualité et de tenue dans le temps.

En zone UB la façade doit tenir des harmonies proposées. Sont traités la façade elle-même, les éventuels soubassements, et les huisseries.

Les clôtures

Le règlement fixe une hauteur maximale, identique à celles antérieure, afin d'éviter tout effet de rupture.

Sont applicables en zone UB les mêmes dispositions qu'en UA dans un souci d'harmonie générale, sachant que les clôtures sont plus présentes en zone en raison des caractéristiques du tissu urbain.

Les vérandas

Ces constructions plaquées sur l'existant, ne peuvent être soumises aux règles habituelles des extensions, en raison de leur morphologie propre et des caractéristiques du bâtiment, notamment la toiture, les ouvertures…

Traitement des espaces non bâtis

30 % de la surface de la parcelle doit être conservé en pleine terre. Cette obligation milite en faveur de la diminution du ruissellement et en faveur du maintien d'espaces végétalisés, les jardins urbains.

Stationnement

Le règlement n'impose pas un nombre de places de stationnement par logement individuel.

En revanche, toute transformation d'un garage existant en vue d'un autre usage ne pourra se faire sans compensation.

Ces dispositions sont adaptées à l'usage et à l'importance des installations et constructions

Equipements et réseaux

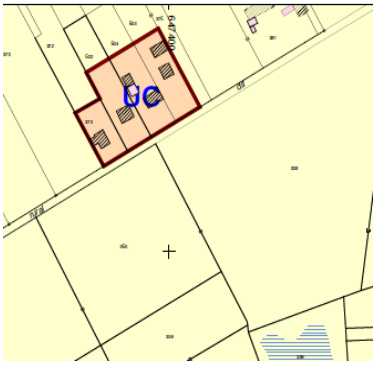
Rien de spécifique sur la question des accès et de la voirie, on renvoie aux dispositions du code d'l'urbanisme.

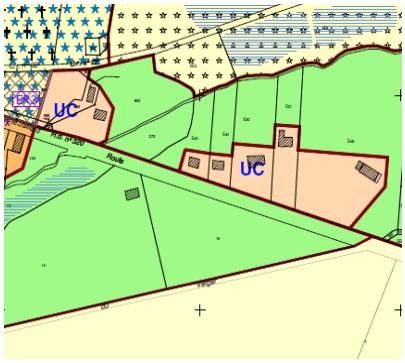
La zone UB étant entièrement desservie par le réseau de collecte des eaux usées, toute construction qui le nécessite devra être raccordée.

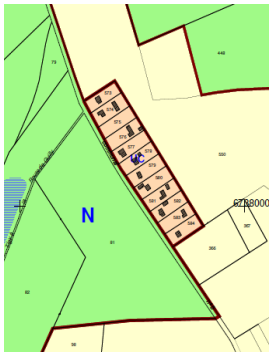
Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

5.3. La zone UC

Délimitation







La zone UC concerne 4 secteurs de faible dimension, mais souvent à l'écart du centre bourg, et surtout c'est une zone à dominante résidentielle.

La construction est de type pavillonnaire et représentative de plusieurs époques.

Règlement

Destination des constructions
Les dispositions permettent de pérenniser la mixité fonctionnelle, tout en protégeant le cadre de vie et le paysage urbain de la zone. Il s'agit de concilier les différents usages, et d'éviter les conflits liés aux troubles de voisinage Les activités sont autorisées mais elles ne doivent pas aggraver les risques et nuisances. Les dépôts doivent être liés à l'activité, ceci afin d'éviter ceux isolés, sans création d'activité.
Volume des constructions
La hauteur des constructions de la zone UC est assez homogène, car on se trouve en présence d'un habitat pavillonnaire. Les constructions comprennent en général 2 niveaux dont un comble. On a toutefois permis avec 7 m à l'égout du toit, des constructions pouvant comprendre 2 niveaux et un comble. Lorsque la construction annexe est implantée sur limite séparative à plus de 20 m de l'alignement, sa hauteur est limitée, ceci afin de limiter l'impact sur l'ensoleillement pour les terrains voisins. En cas de toiture terrasse la hauteur de 7 m intègre l'acrotère.
Implantation par rapport aux voies et limites séparatives
En bordure des voies Les constructions de la zone sont édifiées généralement en retrait de l'alignement. Le retrait minimum est ici porté à 5 m afin de prendre en compte la situation des secteurs. **Limites séparatives** En fixant le retrait à 3 m, on permet de conserver une ambiance végétale de ces secteurs et on évite un effet de densité au mieux des espaces naturels ou agricoles.

Qualité urbaine et architecturale

Les toitures

Pour le mode de couverture le choix est large, et ouvert vers des matériaux tels que le zinc ou le bac acier.

Ce sont les tuiles plates ou d'aspect plat ou à faible galbe, l'ardoise rectangulaire et le bac acier, le zinc. qui sont autorisés. En zone UC, le nombre de tuiles au m² n'est pas fixé en raison du moindre enjeu, cette zone n'étant pas destiné à se développer et étant éloignée des secteurs au bâti traditionnel.

Les toitures doivent avoir une pente supérieure à 30°°.

Les terrasses sont permises à condition d'être non accessibles pour éviter les vues plongeantes vers les terrains voisins. Et elles ne sont autorisées qu'en cas de composition de 3 volumes au moins différents en hauteur et emprise. Il s'agit là de bannir l'effet « cube » de 7 m de hauteur, dont la répétition banaliserait l'espace urbain et qui produirait un effet de paroi le long des voies.

Pour continuer dans la créativité, les pans de toiture ne sont pas nécessairement de pentes égales, un seul doit avoir au moins 30°. Toutes les constructions dites « contemporaines » ne sont pas exemplaires, mais on observe des tendances adaptables, correspondant à des modes de vie et d'habitat de plus en plus souhaités. Ces dispositions sont retenues à la fois parce qu'elles permettent de rester sur les modèles traditionnels et « habituels », et parce qu'elles autorisent un habitat plus créatif et imaginatif, en somme moins uniforme.

Comme pour les modes de couvertures les constructions annexes bénéficient d'une certaine souplesse concernant la composition de la toiture. Il s'agit de permettre l'installation de ces petites constructions souvent préfabriquées, dont la qualité, heureusement, s'améliore.

Lorsque ces annexes sont de plus de 30 m² d'emprise, on revient à la toiture à deux pans, question de proportion et question d'enjeu, pour éviter que les constructions annexes soient déséquilibrées.

Les façades

Le traitement des façades, s'il reste assez traditionnel, comme en zone UA, est complété par la possibilité d'utiliser des bardages soit en bois soit autres matériaux composites.

Il s'agit là de tenir compte des tendances, des progrès aussi réalisés par les fabricants en termes de qualité et de tenue dans le temps.

En zone UC la façade doit tenir des harmonies proposées. Sont traités la façade elle-même, les éventuels soubassements, et les huisseries.

Les clôtures

Le règlement fixe une hauteur maximale, identique à celles antérieure, afin d'éviter tout effet de rupture.

Sont applicables en zone UB les mêmes dispositions qu'en UA dans un souci d'harmonie générale, sachant que les clôtures sont plus présentes en zone en raison des caractéristiques du tissu urbain.

Les vérandas

Ces constructions plaquées sur l'existant, ne peuvent être soumises aux règles habituelles des extensions, en raison de leur morphologie propre et des caractéristiques du bâtiment, notamment la toiture, les ouvertures…

Traitement des espaces non bâtis

30 % de la surface de la parcelle doit être conservé en pleine terre. Cette obligation milite en faveur de la diminution du ruissellement et en faveur du maintien d'espaces végétalisés, les jardins urbains.

Stationnement

Le règlement n'impose pas un nombre de places de stationnement par logements individuel

En revanche, toute transformation d'un garage existant en vue d'un autre usage ne pourra se faire sans compensation.

Ces dispositions sont adaptées à l'usage et à l'importance des installations et constructions

Equipements et réseaux
Rien de spécifique sur la question des accès et de la voirie, on renvoie aux dispositions du code d'l'urbanisme. Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

5.4. La zone UE

Délimitation

La zone UE est celle dédiées aux activités.

Règlement

Destination des constructions
C'est une zone dédiée et en conséquence on y admet les installations et constructions à caractère économique. Le règlement vise les interdictions et soumet les habitations au fait d'être liées à l'activité.
Volume des constructions
La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m, ce qui convient aux activités existantes qui peuvent avoir besoin de stocker en hauteur. On observe que les entreprises actuelles sont majoritairement en-dessous de cette hauteur.
Implantation par rapport aux voies et limites séparatives
En bordure des voies D'une manière les constructions sont nettement en recul de l'alignement, l'espace intermédiaire étant destiné au stationnement. Les constructions doivent être en retrait de la RD 320 afin de maintenir un espace libre devant les constructions. Cet espace peut être planté **Limites séparatives** L'implantation sur limites séparatives n'est pas autorisée. Les constructions doivent être en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.
Qualité urbaine et architecturale
Le règlement est plus dans la recommandation en revoyant à des dispositions générales. Cela tient essentiellement au fait que les secteurs sont déjà urbanisés. **Les clôtures** Le règlement fixe une hauteur maximale, à 2.20 m, hauteur souvent requise pour des questions de sécurité.
Traitement des espaces non bâtis
Aspects paysagers : Les dépôts et stockages ne sont pas admis en bordure de la RD 320 et ceux établis en limite latéral doivent être masqués par des haies.
Equipements et réseaux
Rien de spécifique sur la question des accès et de la voirie, on renvoie aux dispositions du code d'l'urbanisme. Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

5.5. La zone UT

Délimitation

La zone UT concerne le golf, ses installations et le complexe hôtelier

Règlement

Destination des constructions
C'est une zone dédiée et en conséquence on y admet les installations et constructions à caractère économique, concernant le site du golf. Le règlement vise l'ensemble des interdictions et autorise le logement des personnes assurant la gestion et le fonctionnement du complexe hôtelier.
Volume des constructions
L'hôtel est limité à 2800 mètres carrés d'emprise au sol et à 9 mètres de hauteur à l'égout du toit. Ces limitations doivent permettre de maîtriser le volume d'ensemble de la construction, afin notamment de ne pas dépasser la hauteur des frondaisons. Les suites individuelles de l'hôtel ne devront pas dépasser 3 mètres 50 à l'égout du toit et elles sont limitées au total à 2200 mètres carrés. Il est prévu d'agrandir les installations du golf dans la limite de 400 mètres carrés d'emprise au sol avec 6 mètres maximum de hauteur. L'ensemble de ces gabarits est fixé pour limiter globalement l'impact des constructions dans un environnement naturel.
Implantation par rapport aux voies et limites séparatives
En bordure des voies D'une manière les constructions sont nettement en recul de l'alignement, afin de laisser la place d'un alignement végétal. **Limites séparatives** L'implantation sur limites séparatives n'est pas autorisée. Les constructions doivent être en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.
Qualité urbaine et architecturale
Le règlement prévoit les modes de couverture des constructions nouvelles ainsi que la composition des toitures. Pour l'hôtel en particulier les toitures pourront être en terrasse à condition de ne pas dépasser 40 pour 100 de la surface bâtie de l'ensemble et présenter aussi des éléments inclinés avec des pentes allant de 30 à 45 degrés. Les murs peuvent être réalisés avec des matériaux naturels, recouvert d'un enduit ou de bardage ou d'autres matériaux composites. Il s'agit là essentiellement de bien maîtriser les volumes mais de laisser aussi une part importante à la créativité pour un ensemble de cette importance. **Les clôtures** Le règlement fixe une hauteur maximale, à 1,80 m, hauteur souvent requise pour des questions de sécurité. Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie, en vue d'une bonne insertion dans le payage environnant.

Traitement des espaces non bâtis
Au moins 20% de la surface devra être conservée en pleine terre. Cette disposition milite en faveur d'espaces paysagers et permet éventuellement une réduction du ruissellement des eaux de pluie.
Equipements et réseaux
Rien de spécifique sur la question des accès et de la voirie, on renvoie aux dispositions du code d'l'urbanisme. Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

5.6. La zone AU

Délimitation

La zone AU comprend 2 secteurs dont un en ouverture à l'urbanisation différée

Identifiés dans le potentiel urbanisable, ces secteurs sont la ressource du développement.

A terme ces zones seront des zones UB. Pour cette raison, le règlement a les mêmes dispositions, pour les mêmes raisons que la zone UB.

Parmi les dispositions particulières :

Les constructions sont admises en zone AU uniquement en opération d'aménagement. Il s'agit d'écarter les constructions au coup par coup, qui finissent par compromettre l'aménagement de l'ensemble. L'objectif de cette disposition est donc de maîtriser le mode d'aménagement.

Le secteur de la Rue du Stade est classé en AUd, c'est-à-dire différé d'aménagement en raison de l'insuffisance des dessertes.

5.7. La zone AUE

Délimitation

Il s'agit de l'extension de la zone UE, traitée précédemment. Les dispositions sont analogues

Parmi les dispositions particulières :

Les constructions sont admises en zone AUE uniquement en opération d'aménagement. L'objectif de cette disposition est donc de maîtriser le mode d'aménagement.

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter au moins 20 % de la surface de la parcelle.

Des plantations sont à maintenir vis-à-vis des propriétés riveraines, ainsi que cela est également indiqué dans les OAP. Il s'agit de créer les conditions d'une bonne insertion dans un paysage naturel plutôt boisé.

Les accès directs à la RD 320 sont interdits pour des raisons de sécurité. La zone d'activités a un accès unique.

5.8. La zone A

Délimitation

La zone A est celle qui correspond aux activités agricoles.

Pour les constructions d'habitation de la zone A, les dispositions sont globalement celles de la zone UA, car on est devant le même style de constructions traditionnelles.

Règlement

Destination des constructions
Les dispositions permettent de protéger les activités agricoles et les continuités écologiques. On est sur une zone agricole relativement classique telle que prévue par les textes. L'extension des constructions est limitée à 30% de l'emprise au sol de l'habitation. Les annexes doivent être implantées à moins de 20 m de l'habitation existante et mesurer moins de 40 m² d'emprise au sol. La fixation de ces limites est obligatoire pour les constructions des zones A et N. On a retenu ici des données assez habituelles.

Volume des constructions
La hauteur : Constructions à destination d'habitation : même dispositions que la zone UA
Implantation par rapport aux voies et limites séparatives
En bordure des voies Les constructions sont à au moins 5 m des voies pour conserver un espace libre au droit de la voie **Limites séparatives** Pour prévenir les conflits de voisinage et d'éventuelles nuisances, les constructions doivent respecter un retrait égal à la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m. Il s'agit aussi de conserver la trame aérée des secteurs naturels.
Qualité urbaine et architecturale
Pour les habitations, les dispositions sont celles de la zone UA, car en zone A le bâti existant est traditionnel et l'objectif du règlement est d'assurer sa préservation. Il n'est pas fixé de règles pour les éventuelles constructions destinées à l'activité agricole

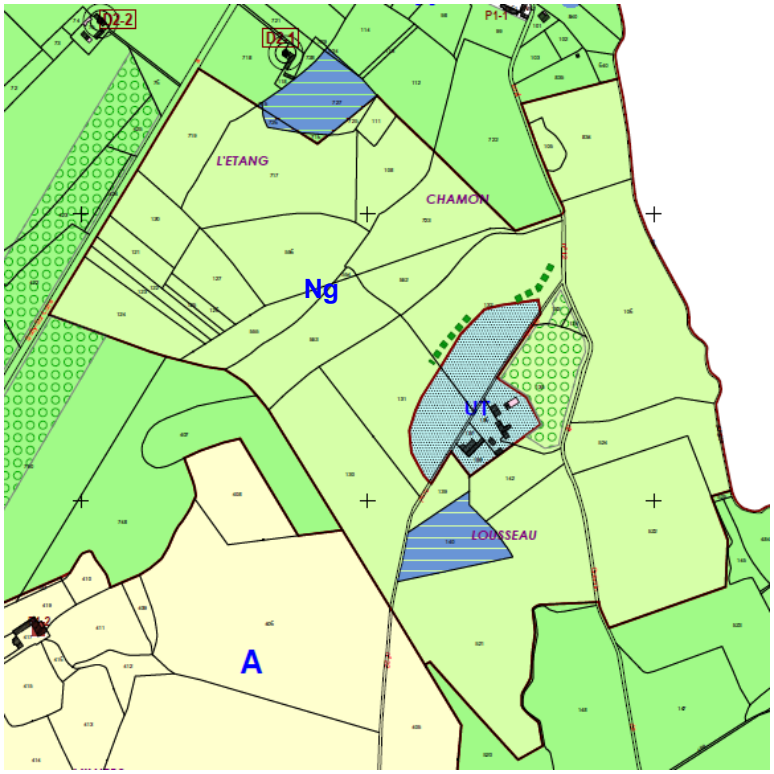
5.9. La zone N

Délimitation

La zone N englobe les espaces naturels à protéger

Elle comprend :

SECTEURS	destination
Ng	Réservé aux parcours de golf
Na	Secteur de taille et de capacité limitées, permettant l'évolution d'une entreprise de BTP existante.
Ne	Secteur réservé aux équipements d'intérêt collectif : • sports, loisirs, • traitement des eaux usées
Ns	Secteur proche du centre bourg où la construction est strictement interdite



Règlement

Destination des constructions
Les dispositions permettent de protéger les espaces naturels Les secteurs ont une destination identifiée. Un secteur Ng concerne les parcours du golf. Le STECAL Na est lié à des activités existantes dont on souhaite permettre l'évolution. Dans le secteur Ns, aucune construction n'est permise, afin de ne pas compromettre l'évolution de ce secteur en cœur de village. L'extension des constructions d'habitations et la construction des annexes sont strictement encadrées en surface et situation. Les constructions de la zone N, hors vocation agricole, sont nombreuses. Il convient donc de maîtriser les évolutions de l'existant.
Volume des constructions
La hauteur : Elle varie selon la nature de la construction et les secteurs, qui accueillent ou vont accueillir des constructions de nature et fonction différente.
Implantation par rapport aux voies et limites séparatives
Mêmes dispositions qu'en zone A, pour les mêmes raisons.
Qualité urbaine et architecturale
Pour les habitations, les dispositions sont celles de la zone UA, car en zone N le bâti existant est traditionnel et l'objectif du règlement est d'assurer sa préservation. Dans les autres secteurs, des constructions contemporaines sont admises.
Traitement des abords des constructions
Rien de particulier
Stationnement
Aucune disposition particulière.

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 4e 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 golfiques (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

Retombées fiscales : 572 M€

Retombées indirectes dans les territoires : 401 M€

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

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'entrainement ;
- ~ 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 golfBar, 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 m² 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.

<u>Le terrain</u>

- 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'entrainement 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'élagage, 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

<u>Le complexe hôtelier</u>

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…

<u>Les installations existantes</u>

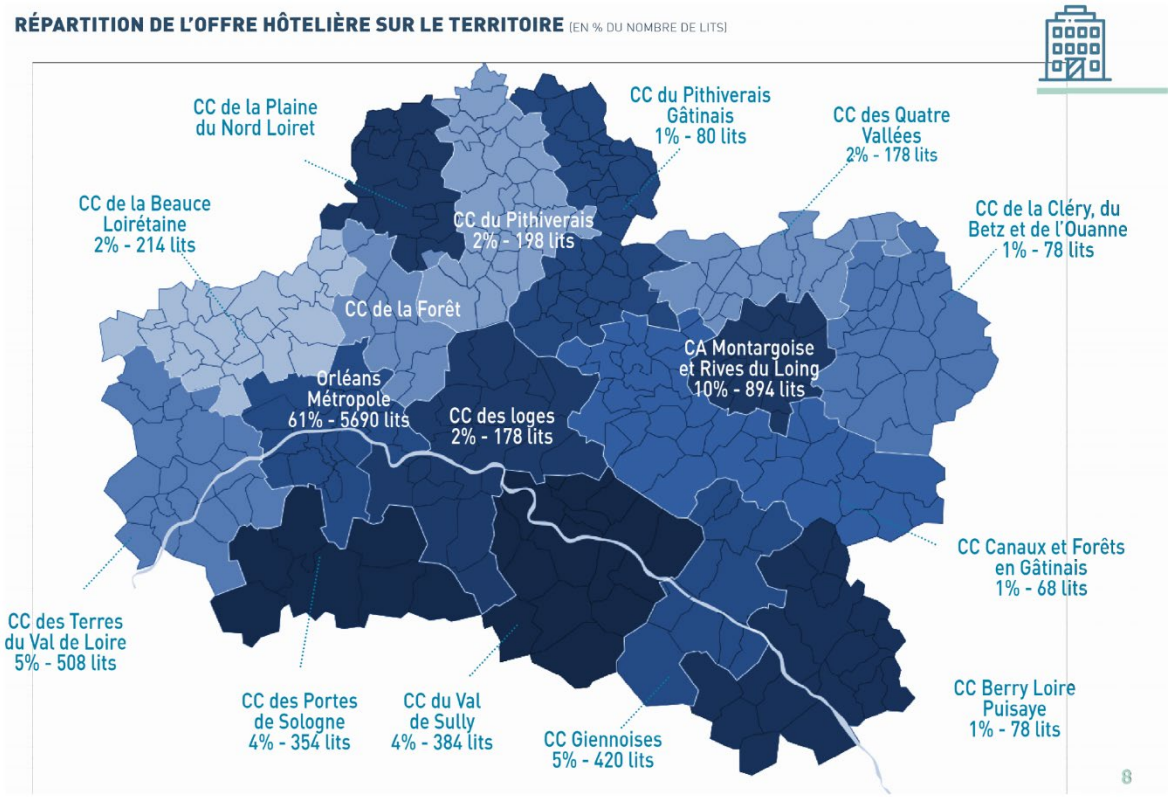
Bien que non remis en cause, le secteur initial est réduit de façon à mieux correspondre aux besoins réels, savoir, extension de parking et de construction.

Au total sur une surface de 13 100 m²

LES BESOINS EN SURFACE

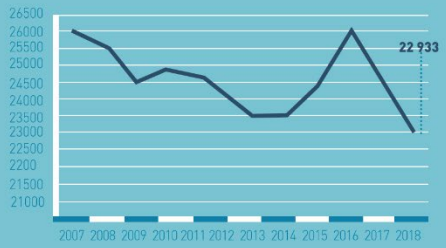
	Surface pour la construction	Surface nécessaire
Pour un **hôtel** de 60 chambres, classé 4 étoiles, en incluant l'ensemble des services et locaux nécessaires, il faut compter environ 50 m² par chambre. On ajoute l'espace remise en forme/séminaire.	2 800 m² Hors piscine et installations loisirs	2 500 m²
Espace vert et loisirs, piscine…		8 800 m²
30 Suites individuelles	2 200 m²	
Espaces privatifs des suites individuelles		5 000 m²
Accès et circulations pour l'hôtel		6 000 m²
Accès suites individuelles		1 000 m²
Aire de stationnement – 90-100 places		3 700 m²
Total pour le complexe hôtelier		**27 000 m²**
Installations du golf		**13 100 m²**

Annexe : l'offre hôtelière dans le département (source office départemental du tourisme)

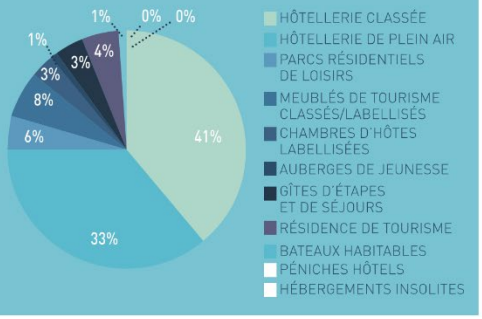


LA CAPACITÉ D'ACCUEIL

ÉVOLUTION DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL (HÉBERGEMENTS MARCHANDS)



RÉPARTITION DES HÉBERGEMENTS MARCHANDS SELON LA CAPACITÉ D'ACCUEIL



Type d'hébergement	Nbre d'établissements	Capacités en lits
Hébergements marchands		
Hôtellerie classée	134	9 322
Hôtellerie de Plein Air	33	7 602
Parc résidentiel de loisirs	2	1288
Meublés de tourisme classés/labellisés	380	1892
Chambres d'hôtes labellisées	166	645
Auberges de jeunesse	3	273
Gîtes d'étapes et de séjours	31	677
Résidence de tourisme	5	875
Bateaux habitables	39	312
Péniches hôtels	3	22
Hébergements insolites	8	22
Total hébergements marchands	804	22 933
Hébergements non-marchands		
Résidences secondaires (INSEE 2015)	16 579	82 898
Total hébergements non marchands	16 579	82 898
Total	17 383	105 922

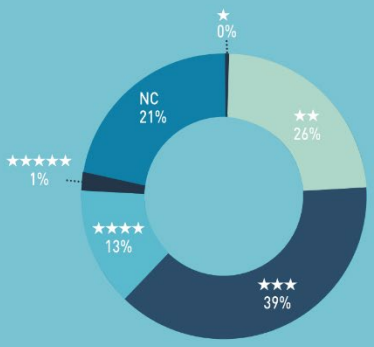
L'HÔTELLERIE L'OFFRE

134 STRUCTURES

9 322 LITS

69 LITS EN MOYENNE PAR STRUCTURE

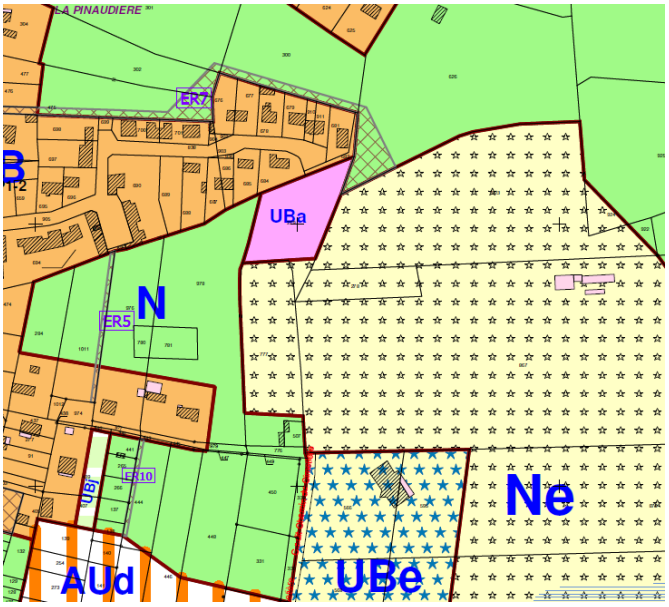
PART DU NOMBRE DE LITS (PAR CATÉGORIE)



RÉPARTITION DE L'OFFRE PAR CATÉGORIE

Classement	Nombre de structures	Capacité (nombre de lits)
★	0	0
★★	35	2 388
★★★	48	3 598
★★★★	10	1 246
★★★★★	2	136
Non classé (NC)	39	1 954

Le secteur UBa



L'environnement du secteur UBa est à dominante végétal et les rares constructions sont peu émergeantes dans le paysage. C'est pourquoi, ce lieu a été choisi en harmonie avec un projet de loisirs/sports/détente tourné vers les espaces naturels.

Les parcelles concernées appartiennent à la commune, qui souhaite en garder la maîtrise foncière. Elles ne peuvent changer de destination sans une modification du PLU.

6. Tableau des surfaces

TYPE·DE·ZONE¤	SURFACE·POS¤	SURFACE·PLU·ARRETE¤	SURFACE·PLU·APPROUVE¤	ECART·ARRET·PROJET·ET·APPROBATION¤
ZONES·URBAINES·UA/UB/UBa¶ Secteurs·UBj¤	44,00·ha¤	41,5·ha¶ 0,5·ha¤	40.8¶ 0,4¤	-0,8·ha¤
ZONES·URBAINES·ACTIVITES¤	¤	2,7·ha¤	2.7¤	0·ha¤
ZONE·RESERVEE·AUX·EQUIPEMENTS·COLLECTIFS-·Ube¤	¤	3,7·ha¤	3,7¤	0ha¤
ZONES·A·URBANISER¤	20,0·ha¤	2,18·ha¤	2,1¤	0ha¶ ¤
ZONE·NB/UC¤	11·ha¤	5,1¤	¶ 5,1¤	0·ha¤
ZONE·A·URBANISER·ACTIVITES¤	1,0·ha¤	2,2·ha¤	1,6¤	-0,6·ha¤
ZONES·A·URBANISER·DIFFEREE¤	¤	1,3·ha¤	¶ 0¤	-1,3·ha¤
ZONE·SPORTS·LOISIRS/EQUIPEMENTS(zone·Ne)¤	¤	13,20¤	13,2¤	0·ha¤
SECTEUR··GOLF·Ng¤	¤	747,0·ha¤	¶ 69,5¤	-5,5·ha¤
ZONE·NATURELLE¶ STECAL·Na¤	2180,0·ha¤	2588~~2600,2~~·ha¶ 1,6·ha¤	2591,0·ha¶ 1,6·ha¤	+3·ha¤
ZONE·AGRICOLE¤	1741,0·ha¤	~~1245,0~~1263··ha¤	1264,0·ha¤	+1·ha¤
ZONE·UT¤	¤	¤	4,2·ha¤	+4,2¤

La·comparaison·avec·les·dispositions·du·POS·antérieur·fournit·une·bonne·indication·des·orientations·nouvelles·retenues.¶

La comparaison avec les dispositions du POS antérieur fournit une bonne indication des orientations nouvelles retenues.

Les zones urbaines de centre bourg sont équivalentes en surfaces. Il convient de leur ajouter le secteur Ube réservé aux équipements d'intérêt général.

Les zones NB, à l'urbanisation limitée sont remplacées par la zone UC au périmètre réduit, et on passe de 11 ha à 5,1 ha.

Les zones sports/loisirs sont sensiblement de même périmètre.

Ce sont les zones à urbaniser qui évoluent le plus avec une réduction importante de 17,2 ha pour l'urbanisation immédiate, et une augmentation de 2,8 ha pour l'urbanisation différée. Le bilan global pour la zone AU s'établit à -14,4 ha.

Globalement les zones urbaines et à urbaniser totalisent 58,5 ha, contre 76 ha pour le POS ancien.

La zone agricole redonne des surfaces en zone naturelle en raison notamment des boisements existants et des thalwegs. Globalement la surface des zones naturelles et agricoles varie peu. C'est la répartition qui diffère.

Commentaires :

Le calcul définitif met en évidence des erreurs matérielles sur les surfaces des zones AU, Ng, A et N. Afin de préciser les écarts entre le projet arrêté et le projet approuvé, il a été procédé à un contrôle complet des deux plans.

On note ainsi la nouvelle répartition.

Les zones urbaines et à urbaniser sont réduites de 2,7 ha.

7. Justification des dispositions spéciales du PLU

7.1. Les espaces boisés classés

Les PLU. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il reste porteur de C.O.S., dans le cas de convention signée avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation

La surface des espaces boisés classés est de 34 ha dans le projet d'élaboration du PLU, pour environ 50 ha dans le POS à présent caduc.

7.2. Les éléments de patrimoine

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Sur la commune de VIGLAIN, les éléments à protéger sont listés en pièce 7 du dossier de PLU. Ce sont notamment :

- ◊ des éléments bâtis, que l'on peut étendre, aménager, restaurer à condition de respecter les caractéristiques architecturales, historiques, culturelles qu'ils présentent; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures…

Ces éléments, au nombre de 25 sont repérés sur le document graphique par un symbole de forme carrée comportant un numéro, ou un contour avec aplat de couleur et numéro lorsqu'il s'agit d'un ensemble bâti et planté.

7.3. Changement de destination des constructions en zones A et N

Il s'agit fréquemment d'anciens bâtiments agricoles et artisanaux qui ont perdu leur vocation initiale. Selon les enjeux agricoles locaux, le changement de destination au sein des zones A et N peut être admis (Art. .R 151-35 du code de l'urbanisme). Les bâtiments concernés devront être identifiés sur le règlement graphique et répondre à certains critères :

- présenter un intérêt architectural et patrimonial, avec une authenticité conservée,
- ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

On a donc opéré un diagnostic multicritère sur le patrimoine bâti désaffecté du territoire et croiser les enjeux patrimoniaux, agricoles et ceux liés aux risques naturels et technologiques. En aucun cas, une logique immobilière ne doit prévaloir dans une zone où la constructibilité est très limitée.

Afin de veiller au respect des enjeux agricoles, il est préconisé que le bâtiment :

- ne soit pas situé sur un siège d'exploitation en activité ni sur un écart où est implanté un siège d'exploitation, pour ne pas compromettre l'activité agricole,
- ne soit pas isolé, pour ne pas aggraver le mitage,
- soit localisé à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole générant des nuisances (bâtiment d'élevage, chai, station arboricole...).

L'affectation retenue est l'habitation ou l'hébergement de type gîtes ou chambres d'hôtes.

17 bâtiments ont été identifiés et sont indiqués au règlement graphique du PLU. Initialement 88 secteurs bâtis ont été examinés selon le tableau de critères ci-dessous.

CRITERES	Oui	Non	Observations	
Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate			*Un bâtiment agricole isolé, transformé en habitation, supprime environ 3,5 hectares de surface d'épandage. Une distance minimale peut être requise vis à vis de l'habitation la plus proche.*	1ère série de critères *Tout constat positif (réponse «oui») implique un avis défavorable au changement de destination, sauf justifications particulières.*
Bâti dans un hameau où s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)			*Il convient de conserver à l'ensemble du hameau une vocation agricole sans autoriser de changement de destination.*	
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 mètres			*La distance de 100 mètres est un minimum qui peut être majorée par décision communale.*	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)			*L'opération projetée ne doit pas entraver le développement durable des activités agricoles.*	
Valeur architecturale et patrimoniale			*Des critères spécifiques peuvent être définis.*	2ème série de critères *Tout constat positif (réponse «oui») implique un avis défavorable au changement de destination, sauf justifications particulières.*
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)			*Une emprise au sol minimum peut être exigée, ex : 100 m².*	
Accessibilité				
Desserte par les réseaux				
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome.				
Risques et nuisances Avis sur le changement de destination du bâti				

7.4. Emplacements réservés

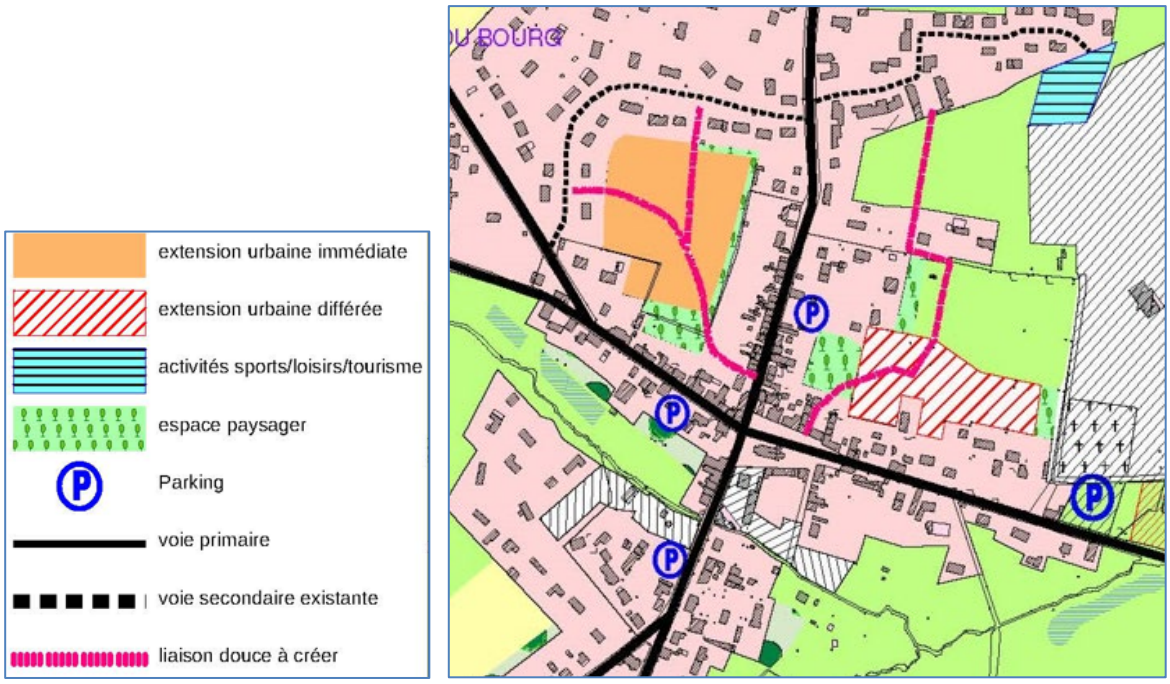
4 espaces de stationnement, tous situés en centre bourg et au plus prêt des espaces bâtis les plus denses.

Le stationnement le long des voies est gênant pour la circulation y compris pour les piétons.

Cette disposition peut aussi permettre la restauration de logements que la difficulté de stationnement rend moins attractifs.

N°	Destination	Surface en m²
ER 1	Espace de stationnement	1 015
ER 2	Espace de stationnement	1 785
ER 3	Canalisations et dispositifs concernant les réseaux	1 790
ER 4	Liaison douce	550
ER 5	Liaison douce	350
ER 6	Bassin tampon pour les eaux pluviales	8 030
ER 7	Fossé pour collecte des eaux pluviales	3 690
ER 8	Passage de canalisation d'eaux pluviales	240
ER 9	Espace de stationnement	830
ER 10	Liaison douce	230
ER 11	Stationnement	440

Les liaisons douces militent aussi en faveur d'un cheminement hors les routes départementales qui traversent le centre bourg. Elles permettent la communication entre quartiers et convergent vers la place de l'église où se trouvent les commerces et services.



VI - RESPECT DES CONTRAINTES SUPRACOMMUNALES

1. Diminuer l'exposition aux risques et nuisances industriels

1.1. Éviter d'implanter habitat et tertiaire à proximité d'activités dangereuses ou génératrices de nuisances

Conformément à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU devra permettre la diminution les déplacements motorisés obligatoires en favorisant la diversité des fonctions urbaines. La mixité de l'habitat, des activités et des commerces devra être encouragée lorsque les risques et les nuisances sont faibles.

Il conviendra d'éviter d'implanter habitat, établissements sensibles ou équipements recevant des personnes pratiquant une activité sportive, commerces et tertiaire à proximité d'activités industrielles génératrices de risques et de nuisances sonores, olfactives ou atmosphériques (bruit, poussières, activités de traitement des déchets ou d'eaux usées, risques sanitaires, trafic routier) au titre de la santé publique afin de limiter voire d'éviter, les situations conflictuelles pour les administrés. De la même façon, l'implantation de nouvelles zones artisanales ou industrielles devra tenir compte de ces éléments et des vents dominants.

En matière de risques industriels, l'objectif est de ne pas avoir de zones d'effets d'accidents potentiels qui impactent des zones d'habitation à forte densité, tout en garantissant aux installations industrielles un fonctionnement normal et des possibilités de développement futur. En pratique, le PLU pourra prendre des dispositions pour y parvenir, notamment par la création de zones inconstructibles ou l'interdiction de construction d'habitat autour de certains établissements générateurs de risques et de nuisances, l'adoption de zones de transition, etc. ..

En effet, l'éloignement est la solution la plus efficace. Lorsque cet éloignement n'est pas possible, des mesures particulières devront être prises : isolation des sources de bruit, des façades, orientation des bâtiments et des équipements bruyants par rapport aux bâtiments et zones sensibles au bruit... A ce titre, un inventaire le plus exhaustif possible des activités susceptibles de générer des nuisances est ainsi préconisé dans le cadre du diagnostic afin d'être en mesure d'adapter le projet d'aménagement de la collectivité en conséquence.

1.2. Prendre en compte la sensibilité du milieu

En application des dispositions de l'article L123.1.3 du code de l'urbanisme, le PLU devra intégrer les enjeux de continuité écologique à son projet de territoire en s'appuyant sur le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) (paragraphe 1.2). Les zonages de biodiversité officiels (Natura 2000, ZNIEFF, etc.) constituent également des données utiles à ce titre. A partir de ces données et de celles transmises par les organismes locaux disposant de connaissances naturalistes, le PLU identifiera à son échelle les espaces ayant vocation à appartenir à la TVB (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques).

1.3. Protéger les continuités écologiques

L' article L101-2 du code de l'urbanisme précise les différents objectifs à atteindre par les collectivités en matière d'urbanisme. Parmi ces objectifs figurent la sécurité et la salubrité publiques et la prévention des risques naturels prévisibles.

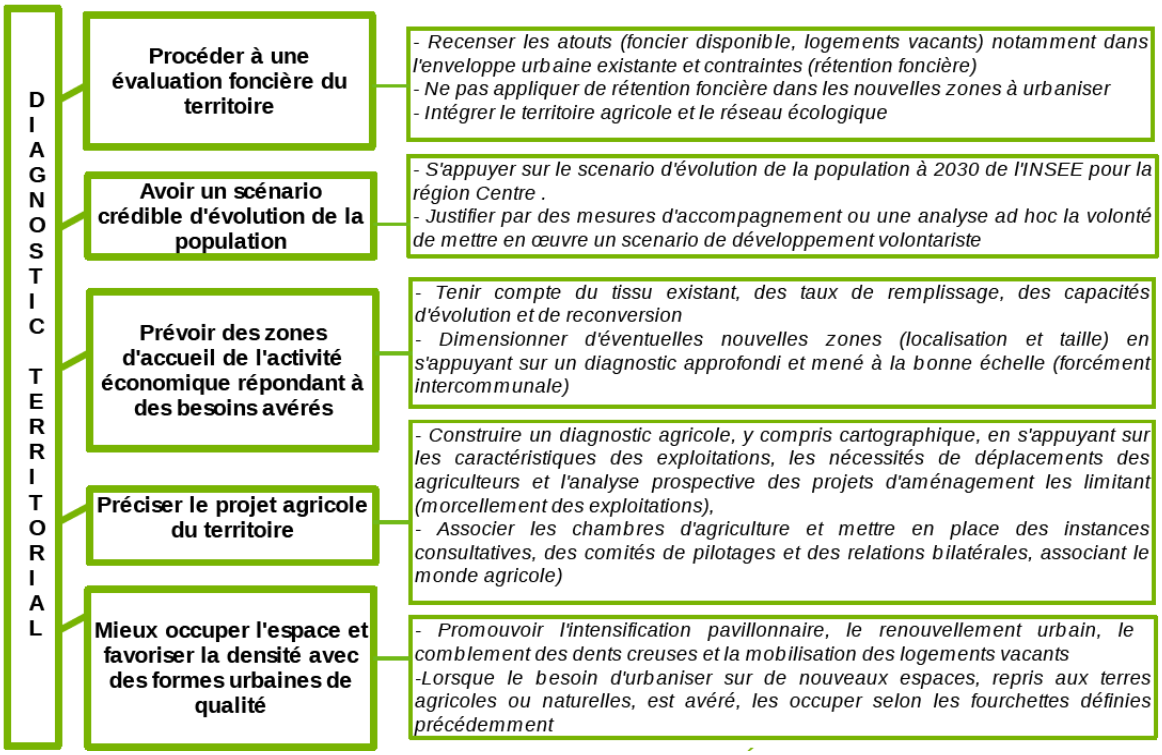
Au-delà des risques d'inondation par débordement de la Loire évoqués dans les paragraphes précédents et par ruissellement d'eaux pluviales (voir paragraphe 2.7 sur ce volet), il y a lieu de signaler les risques d'inondation par remontées des nappes phréatiques. En effet, dans certains aquifères, ce niveau d'eau peut atteindre et dépasser le niveau du sol, provoquant alors une inondation.

Lors de pluies abondantes et prolongées, les nappes d'eau souterraines ou nappes phréatiques peuvent remonter à la surface, jusqu'à envahir le dessus. Par ailleurs, l'arrêt brutal de pompage important dans la nappe phréatique, dans le cadre d'activités industrielles, peut provoquer au pourtour, une remontée sensible du niveau d'eau. Les remontées de nappe entraînent des inondations lentes, ne présentant pas de danger pour la vie humaine, mais provoquent des dommages non négligeables à la voirie qui est mise sous pression, et aux constructions

2. Gérer de façon économe l'espace

L'artificialisation des sols concernerait, sur les quinze dernières années, environ 5700 ha/an en Région Centre1 .

Sur la base du constat d'une artificialisation et d'une consommation des espaces agricoles excessives, le 14 décembre 2011, le Comité d'Administration Régionale présidé par le Préfet de Région a approuvé une proposition de "point de vue de l'État" sur la consommation des espaces en région Centre. Ce document définit la stratégie régionale à mettre en place pour atteindre une diminution de moitié du rythme d'artificialisation des sols en région Centre.



Pour atteindre cet objectif, il promeut une démarche d'élaboration des documents d'urbanisme reposant sur un socle de 5 règles qui permettront la maîtrise de la consommation de l'espace :

Concernant les activités économiques, la priorité doit être donnée à la reconversion et à la redynamisation des zones d'activités existantes, grâce à une réflexion à deux échelles :

- ◊ l'échelle du territoire (forcément supra-communale, et dans certains cas extra-départementales) avec une organisation la plus regroupée possible des activités dans des zones d'activités existantes dont il faut imaginer le renouvellement ou dans un nombre limité de nouvelles zones, pensées sur un territoire suffisamment vaste pour éviter tout risque de concurrence territoriale.
- ◊ l'échelle de la zone d'activité avec des mutualisations des espaces libres (espaces de circulation, espaces de stationnement, espaces "verts"...).

Concernant la production de logements, les tailles moyennes de parcelles à envisager dès à présent dans les documents de planification devront tendre vers :

- ◊ 300 à 500 m2 en milieu urbain ;
- ◊ 500 à 800 m2 en milieu périurbain et dans les pôles ruraux ;
- ◊ 800 à 1100 m2 en milieu rural.

Le projet défini déterminera des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace.

Il pourra définir des objectifs de densité qui pourront être traduits par secteur ou sous-secteur. Ces derniers veilleront à distinguer les secteurs au sein des enveloppes urbaines existantes et ceux en extension.

Pour définir une consommation d'espace et des tailles moyennes de parcelles à usage d'habitat adaptées à ce territoire, le PLU devra prendre en compte les paramètres suivants :

- l'appartenance de la commune à l'agglomération de Sully-sur-Loire.
- sa place intermédiaire dans l'armature territoriale proche :1000 habitants, relativement bien dotée en commerces et emplois...
- la nécessité de stopper l 'étalement urbain, massif et non-maîtrisé qui a prévalu ces quarante dernières années, très marqué le long de la RD 948, ce phénomène a concerné tant l'habitat que les zones d'activités et commerciales périphériques.
- la dégradation profonde des paysages et de l'entrée de ville qui en a résulté : vastes parkings et bâtiments en tôle des zones commerciales, urbanisme pavillonnaire... ;
- les orientations qui seront prises dans le cadre de l'élaboration du SCoT Forêt d'Orléans Val de Loire Sologne en cours d'élaboration : rôle dans l'armature territoriale, plafonds autorisés de logements et / ou de surfaces urbanisables,...

Ces paramètres plaident en faveur d'un développement réalisé prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine par mixité des fonctions et densification (dents creuses notamment).

Le diagnostic réalisé dans le cadre du PLU comprendra un bilan de la consommation d'espaces sur les dix dernières années.

Le projet défini déterminera des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace.

Le PLU pourra s'appuyer utilement sur les éléments méthodologiques déclinés dans le Point de vue de l'État sur la consommation des espaces en Région Centre du 14 décembre 2011. La correspondance proposée en terme de surface moyenne de parcelles à usage d'habitat pour le type périurbain est la tranche comprise entre « 500 et 800 m² »2.

Quel que soit le scénario de développement retenu, le projet et sa traduction en terme d'extension de l'enveloppe urbaine seront à justifier en rapport avec les perspectives démographiques et économiques argumentées.

3. Enjeux paysagers et patrimoniaux

3.1. La maîtrise de l'étalement urbain

La construction de nouveaux quartiers et de nouvelles zones d'activité ne doit pas altérer les qualités paysagères du territoire, notamment les plus remarquables d'entre elles. Le diagnostic paysager doit ainsi aider à choisir l'emplacement des nouveaux quartiers. L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation doit privilégier la continuité de l'enveloppe urbaine existante tout en sachant que les territoires contigus à l'urbanisation existante n'ont pas tous la même capacité d'absorption paysagère (aptitude d'un paysage à « absorber » les équipements projetés sans perdre ses qualités paysagères propres).

La commune de Viglain est marquée par une urbanisation en forme d'étoile dont certaines branches correspondent à une extension le long des voies très étirée (route de Villemurlin, route de Saint Aignan , route de Sully en particulier).

La première conséquence d'un étalement urbain non maîtrisé, outre la consommation du foncier, est la création d'un vaste continuum bâti, s'imposant visuellement au détriment des espaces agricoles et naturels qu'il devient difficile de percevoir. La structure générale du paysage est alors brouillée et n'apparaît plus de manière lisible. L'équilibre entre les grandes composantes du territoire (espaces bâtis, agricoles, forestiers, naturels), est de nature à garantir un cadre de vie harmonieux et attractif

3.2. Aspect patrimonial

Le territoire communal est marqué par la présence d'un certain nombre d'éléments ou d'ensembles bâtis présentant un intérêt architectural, historique ou paysager. Le PLU devra s'attacher à réaliser un inventaire des éléments I ensembles bâtis méritants de bénéficier de mesures de protection spécifiques.

3.3. Le respect de la trame urbaine traditionnelle dans le tissu urbain existant et dans ses extensions

Pour assurer la continuité des circulations et la transition des formes urbaines entre centres anciens et nouveaux quartiers ainsi que la transition entre zone urbaine et zone agricole ou naturelle, il convient de s'inspirer de la forme urbaine « traditionnelle ». Une attention particulière sera à porter au niveau du traitement des franges urbaines, enjeu d'autant plus sensible en milieu ouvert.

Les orientations d'aménagement et de programmation définies par les articles L.151-6 et L 151-7 du code de l'urbanisme sont un élément obligatoire du PLU dans lequel la commune pourra préciser les préconisations en matière d'implantation et d'alignement des bâtiments, de volumétrie, de choix de couleurs et de matériaux, et de conception des réseaux viaires. Ces préconisations devront s'appuyer sur l'étude paysagère réalisée dans le diagnostic du PLU qui devra au minimum décrire les caractéristiques de l'urbanisation existante.

4. Le logement

Avec ses 888 habitants (en 2013), la commune de Viglain connaît une faible croissance depuis maintenant près de 45 ans (gain de 9 habitants seulement en 6 ans). L'indice de jeunesse est en repli, étant désormais passé en-dessous du niveau départemental. Le renouvellement de la population semble remis en question. L'impact porte également sur le maintien des équipements.

En matière d'habitat, si la grande majorité des logements se compose de résidences principales (80%, en recul), on constate que les résidences secondaires se développent et représentent désormais une part non négligeable du parc de logements (12,4%). La vacance a elle aussi augmenté, avec 9 logements inoccupés, pour une vacance globale de 7,2%, soit un niveau équivalent au seuil d'alerte communément admis.

Sur la typologie des habitations, on note que les grands logements (et surtout les très grands, 5 pièces et plus), ont encore accru leur position dominante sur la commune (76,4% du parc des résidences principales, ratio en augmentation par rapport à 2007 avec 44 logements supplémentaires). De façon générale, le rythme de construction a beaucoup ralenti sur ce territoire rural, un peu à l'écart des grands pôles urbains du Loiret et situé dans un bassin d'emploi connaissant des difficultés comme le Sullias. Le grand logement individuel y demeure la norme.

Sur l'occupation du parc, en 2012, la part des propriétaires-occupants s'est très légèrement étoffée (75%). Ceci implique que les locataires peuvent trouver à se loger dans le parc privé comme dans le parc public.

Ce dernier, avec une quarantaine de logements sociaux, permet à la commune de jouir d'un patrimoine de logements propice à une certaine mixité sociale.

Se pose néanmoins la question, eu égard aux caractéristiques de la commune évoquées plus haut, de son attractivité et par conséquent des possibilités d'accueil de populations plus jeunes et donc plus dynamiques. Ceci devrait constituer à n'en pas douter l'un des enjeux majeurs du futur PLU.

Département du Loiret

Pièce 1

Communauté de Communes du Val de Sully

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL DE SULLY

Plan Local d'Urbanisme de Viglain

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Développement d'un complexe hôtelier au sein du "Golf de Sully-sur-Loire"

Note explicative

Objet	Dossier approuvé par le conseil communautaire
Date	10 décembre 2024

Terr&Am INGÉNIERIE DES TERRITOIRES
1, rue Niepce - 45700 Villemandeur

Dossier : E06873

1. INTRODUCTION 3
1.1 Objectifs de la modification simplifiée 3
1.2 Rappel de la procédure 3
2. CONTEXTE TERRITORIAL 4
2.1 Localisation 4
2.2 Contexte démographique 4
2.3 Contexte administratif et règlementaire 5
3. MODIFICATIONS DU PLU 7
3.1 Présentation du projet de complexe hôtelier au « Golf de Sully-sur-Loire » 7
3.1.1 Mise en contexte 7
3.1.2 Le site actuel 9
3.1.3 Caractéristiques du projet de complexe hôtelier 10
3.2 Modifications apportées au PLU de Viglain 12
3.2.1 Le règlement écrit 13
3.2.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 15
3.3 Analyse de la compatibilité 17
3.3.1 Avec le PADD du PLU 17
3.3.2 Avec le DOO du SCoT 17
4. INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT 18
4.1 Sur les espaces agricoles 18
4.2 Sur les espaces naturels 18
4.2.1 Les ZNIEFF et sites Natura 2000 18
4.2.2 Les zones et milieux probablement humides 20
4.3 Sur les déplacements 21
4.4 Sur la sécurisation des usagers 23
4.4.1 Les risques naturels 23
4.4.2 Les risques technologiques 25
4.5 Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine 26
4.5.1 L'occupation des sols et les caractéristiques paysagères de la commune 26
4.5.2 Le patrimoine 26

1. INTRODUCTION

1.1 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La Communauté de Communes du Val de Sully (CCVDS), compétente en matière de documents d'urbanisme, souhaite permettre le développement du « Golf de Sully-sur-Loire », implanté sur la commune de Viglain depuis plus d'un demi-siècle. Le secteur du golf faisant déjà l'objet d'une zone spécifique au sein du PLU (zone UT), la CCVDS a engagé une procédure de modification simplifiée afin de procéder à une évolution de certaines dispositions règlementaires en vue de permettre l'aménagement d'un complexe hôtelier qui permettra de développer l'activité du golf.

1.2 RAPPEL DE LA PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée du PLU est encadrée par les articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme. Elle est menée par la Communauté de Communes du Val de Sully, compétente en matière de document d'urbanisme.

Engagement de la procédure par arrêté du Président de la CCVDS	8 juillet 2024
Examen au cas par cas par la MRAe Centre-Val de Loire	13 septembre 2024
Notification aux Personnes Publiques Associées	Juillet 2024
Délibération du conseil communautaire de la CCVDS fixant les modalités de mise à disposition du dossier au public	24 septembre 2024
Mise à disposition du dossier au public	Du 7 octobre au 8 novembre 2024
Délibération du conseil communautaire pour approuver le dossier de modification simplifiée	10 décembre 2024

A noter que des modifications ont été apportées au dossier de modification simplifiée, en amont de l'approbation, pour tenir compte des remarques formulées dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées.

2. CONTEXTE TERRITORIAL

2.1 LOCALISATION

La commune de Viglain est située au Sud du département du Loiret, en région Centre-Val de Loire, sur la rive gauche de la Loire. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Val de Sully.

Le territoire communal est assez vaste et s'étend sur 3 998 ha ; il se caractérise par un couvert forestier important, typique des communes solognotes.

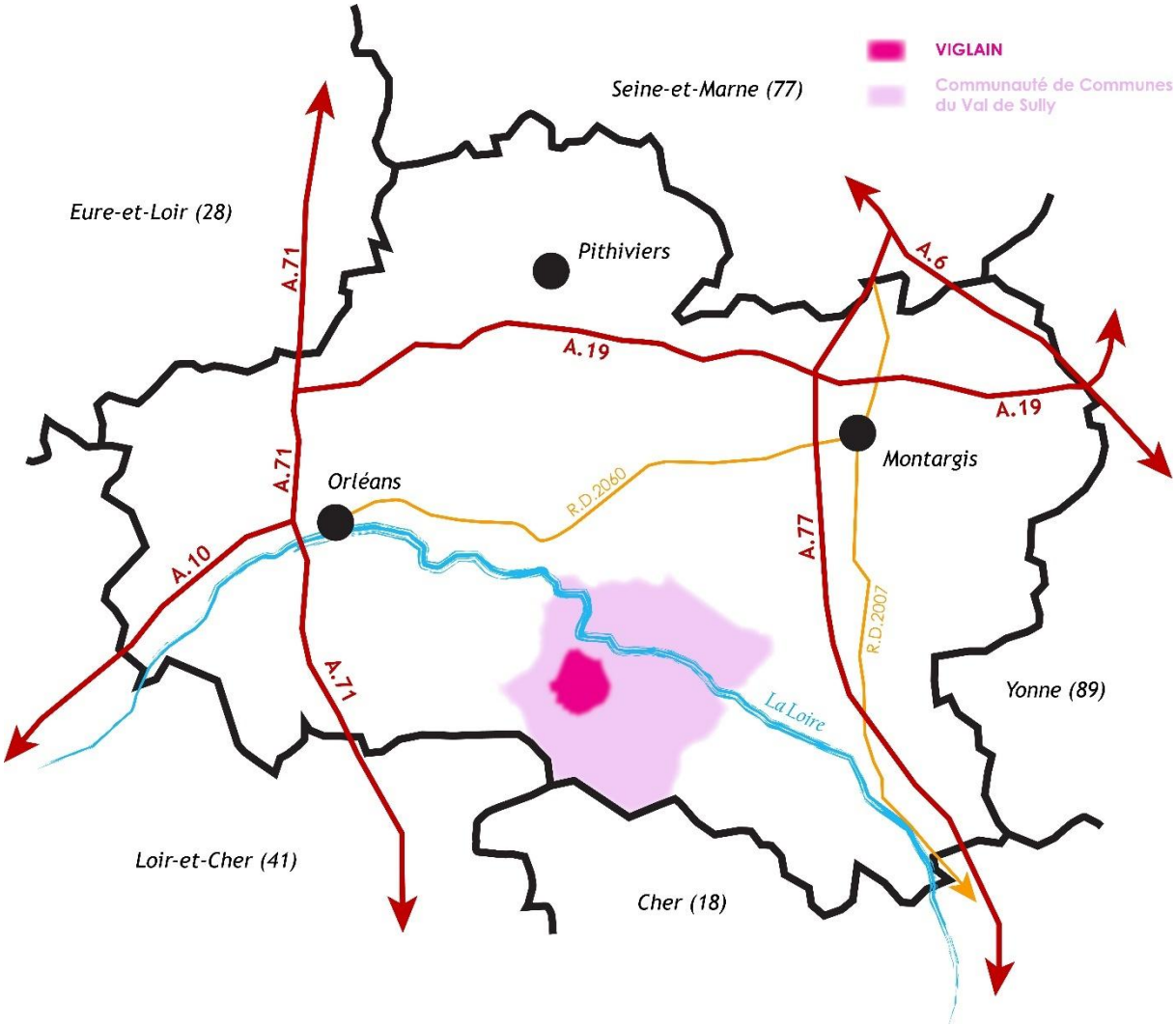


Figure 1 - Localisation de la commune et de la CCVDS à l'échelle départementale (Terr&Am)

La commune est traversée par quatre axes routiers départementaux, qui permettent une desserte locale convenable. La proximité de la commune avec des axes plus structurants, tels que la RD 951 et la RD 948 permet aux habitants de relier les principaux pôles urbains du secteurs (Sully-sur-Loire, Orléans, Gien).

2.2 CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

D'après les données INSEE, la commune de Viglain comptait 867 habitants en 2020. La commune a enregistré depuis le début des années 2010 une légère baisse de sa population, avec un taux annuel moyen estimé à -0.3% sur la période 2014-2020.

Les évolutions démographiques de la commune de Viglain suivent celles observables à l'échelle de la Communauté de Communes du Val de Sully qui accueillait 24 244 habitants en 2020.

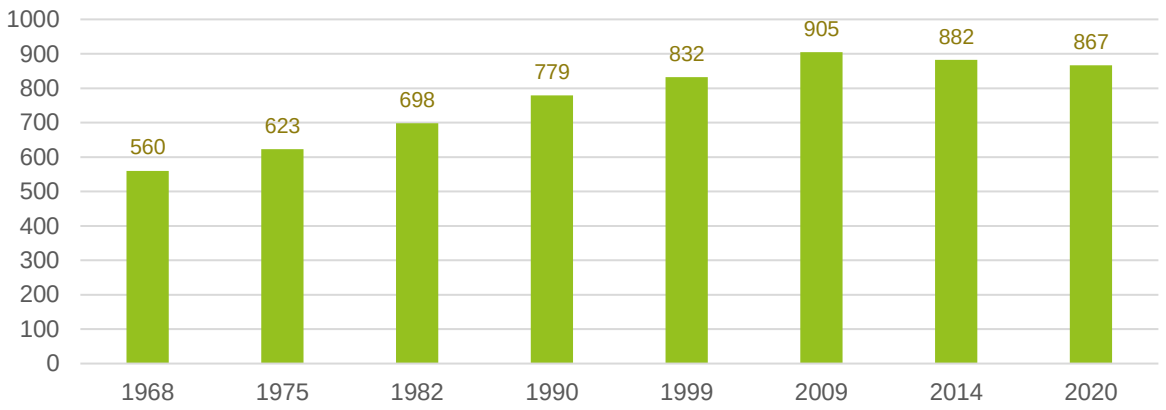


Figure 2 - Evolution de la population communale de Viglain entre 1968 et 2020 (INSEE)

2.3 CONTEXTE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

La commune de Viglain fait partie de plusieurs structures intercommunales :

- La Communauté de Communes du Val de Sully, dont le siège est situé à Bonnée, et qui compte 19 communes ;
- Le PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne, qui regroupe quatre communautés et communes, à savoir celle du Val de Sully, celle des Loges, celle de la Forêt et celle des Portes de Sologne.

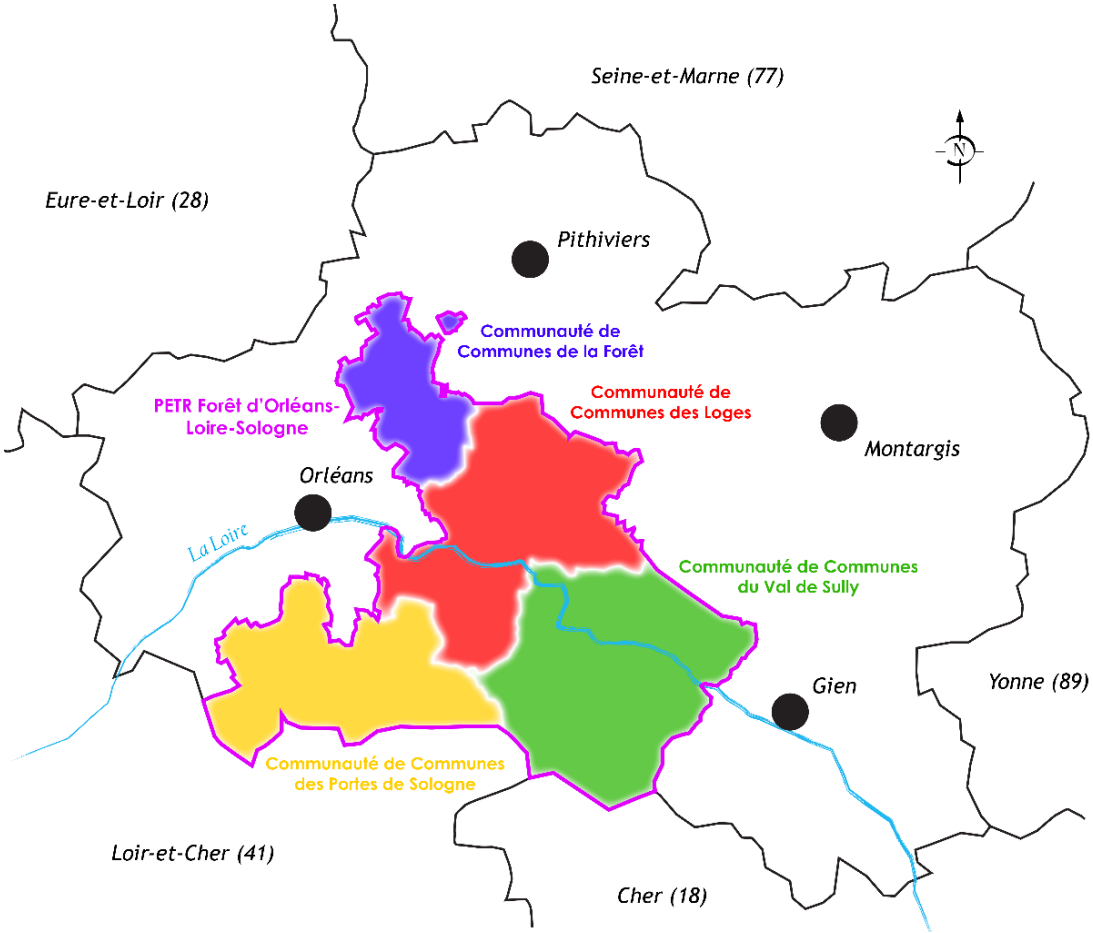


Figure 3 - Carte du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne (Terr&Am)

Du point de vue règlementaire, la commune de Viglain est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé le 8 juillet 2021 en conseil municipal.

Il est à noter toutefois que la Communauté de Communes du Val de Sully (CCVDS) a obtenu la compétence « urbanisme » depuis le 6 juillet 2021 ; ce transfert est entré en vigueur trois mois plus tard, après consultation des communes comme mentionné à l'article L.5211-17 du Code Général des Collectivités Territoriales. La CCVDS a depuis engagé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui couvrira à terme les 19 communes du territoire.

De plus, le territoire communal de Viglain est également concerné par les dispositions inscrites au sein du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR, qui a quant à lui été approuvé le 12 mars 2020.

3. MODIFICATIONS DU PLU

La présente procédure a pour objectif principal de permettre le développement du Golf de Sully-sur-Loire, implanté sur la commune de Viglain, par la création d'un complexe hôtelier.

3.1 PRESENTATION DU PROJET DE COMPLEXE HOTELIER AU « GOLF DE SULLY-SUR-LOIRE »

3.1.1 MISE EN CONTEXTE

La situation géographique

Le « Golf de Sully-sur-Loire » est implanté sur la commune de Viglain, et plus précisément au Nord-Est du territoire communal, au lieu-dit « Lousseau ». Le site du golf jouxte la limite communale de Viglain avec Sully-sur-Loire, marquée par le ruisseau du Bec d'Able. Le golf est excentré du bourg de Viglain, qui se trouve à environ 5 km plus au Sud.

L'accès au Golf de Sully-sur-Loire est possible via la RD 120, qui assure la connexion entre Sully-sur-Loire et le bourg de Viglain, puis par une voie communale qui permet une desserte locale.

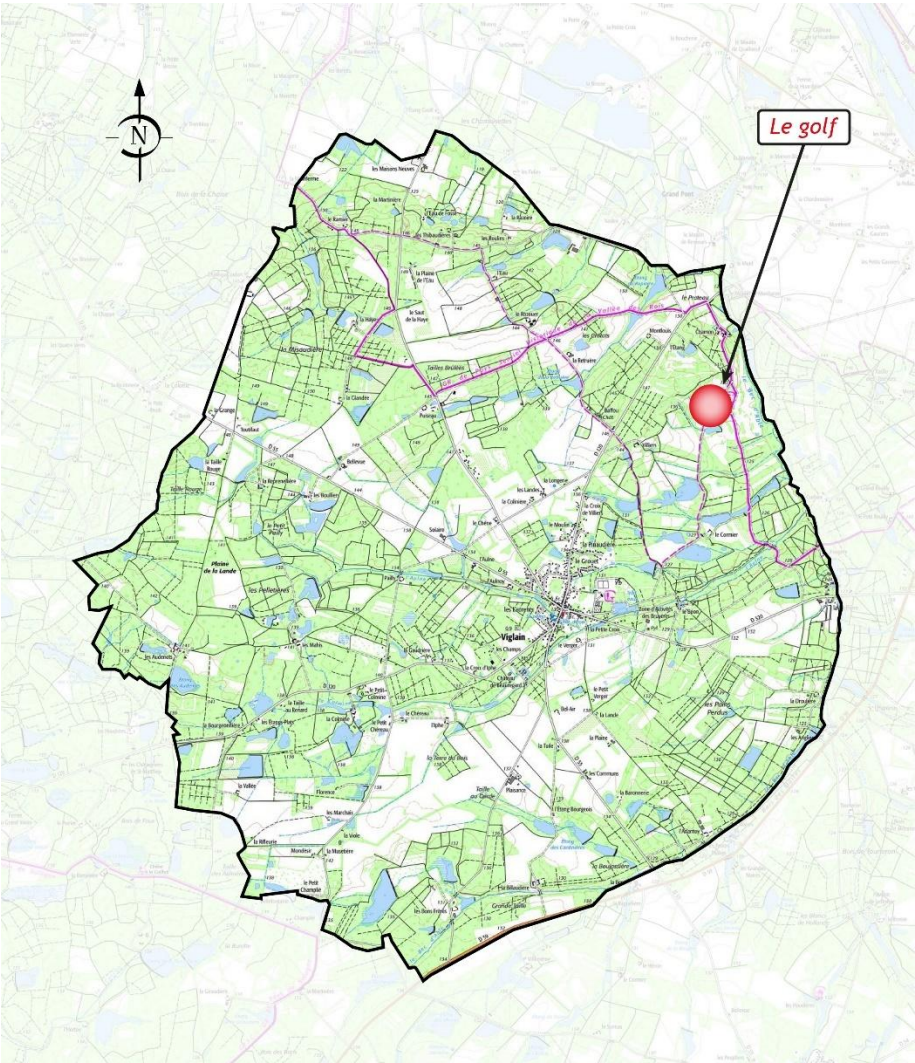


Figure 4 - Localisation du golf à l'échelle communale

Le site du golf, à proprement parlé, représente à ce jour 72 ha d'un seul tenant, dont une partie est dédiée à la pratique de ce sport, et une autre pour les bâtiments techniques et sportifs.

La procédure porte sur les parcelles cadastrées de la sections AE n°131p, 132p, 135p, 136, 137 et 138, représentant une superficie totale de 121 693 m².

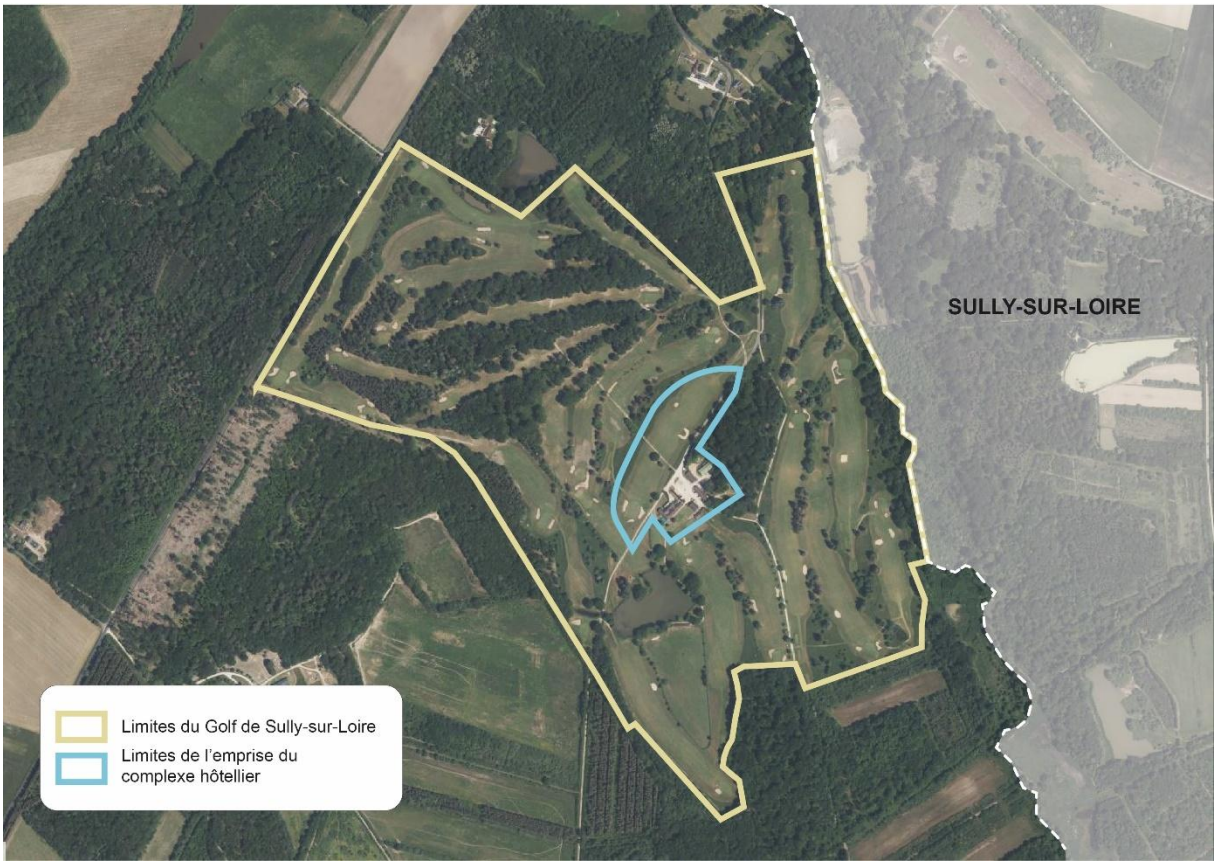


Figure 5 - Limites des différentes emprise (Géoportail / Terr&Am)

Contexte règlementaire du projet

Le secteur concerné par la présente procédure de modification simplifiée du PLU de Viglain ne concerne pas l'intégralité du périmètre du golf. La procédure porte uniquement sur la zone UT, qui a été inscrite au sein du PLU pour permettre le développement du Golf de Sully-sur-Loire, qui comprend, entre autres, les bâtiments déjà existants sur le secteur ; le reste du site est inscrit en zone Ng et correspond aux parcours de golf. Une partie de cette zone Ng est concernée par un Espace Boisé Classé (EBC), qui vient jouxter la zone UT sur sa partie Est.

Ainsi, des dispositions règlementaires spécifiques s'appliquent pour la zone UT (règlement écrit) ; des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont également été définies pour encadrer au mieux le développement de ce secteur clé.

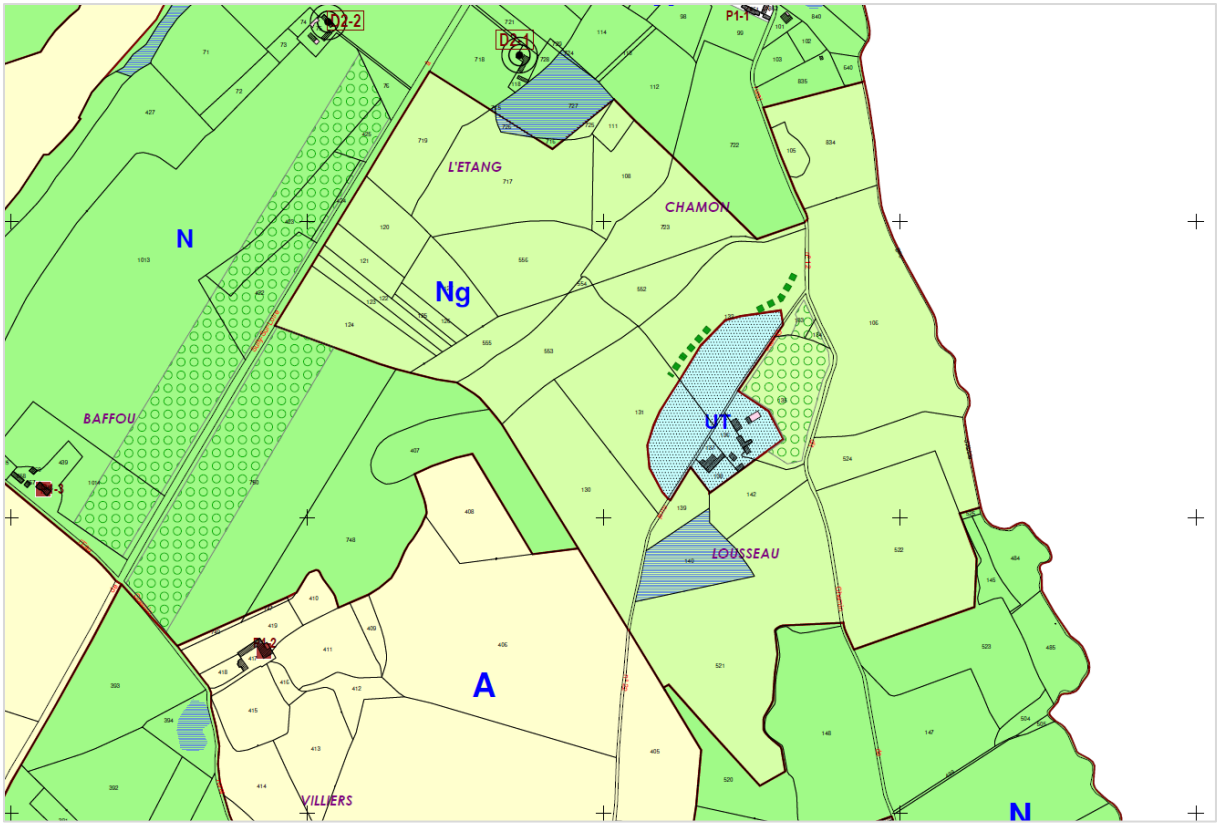


Figure 6 - Le Golf de Sully-sur-Loire au sein du plan de zonage du PLU de Viglain

3.1.2 LE SITE ACTUEL

Ce golf compte trois parcours de 9 trous, une zone de practice, un étang et un ensemble de bâtiments qui sont liés à l'activité. Ces bâtiments (qui sont actuellement inscrits au sein de la zone UT du PLU) sont utilisés pour l'activité du golf ; ces bâtiments sont assez anciens et vétustes, et ne conviennent pas compte tenu des besoins actuels pour le développement de l'activité.

L'essentiel de ce secteur, situé à l'Est de la voie de desserte, est donc déjà aménagé et occupé ; des espaces plus végétalisés sont présents sur les autres secteurs du golf, qui correspondent aux différents parcours.

Figure 7 - Photographies aériennes des bâtiments du golf (Géoportail)

Figure 8 - Vue sur les bâtiments actuels du golf (Terr&Am)

3.1.3 CARACTERISTIQUES DU PROJET DE COMPLEXE HOTELIER

- Le projet a évolué entre l'élaboration du dossier de modification simplifiée, en juin / juillet 2024, et son approbation. Dans le cadre des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées, la commune de Viglain a fait part des changements apportés au projet suite au dépôt des pièces complémentaires en date du 31 juillet 2024, pour compléter le permis de construire. Les éléments détaillés en suivant ont été modifiés en amont de l'approbation de la procédure, pour tenir compte de la version à jour du projet de complexe hotelier.

L'aménagement global du secteur et les constructions envisagées

Le projet consiste en la réalisation d'un complexe hôtelier, développé au sein de la zone UT du PLU. Ce complexe hôtelier comportera :

- Un espace d'entrée, au Nord du secteur, qui sera composé d'un bâtiment technique (pour la pratique du golf) et d'un vaste espace de stationnement ;
- De 12 cottages, qui seront implantés sur la partie Ouest de la zone UT ;
- De deux terrains de padel ;
- Un pigeonnier ;
- D'un complexe, développé sur la partie Est de la zone UT, qui comprendra un hôtel, un espace de séminaire, une zone de restauration / bar, mais également un secteur « bien-être » (sport, spa, piscine).

L'implantation des différents secteurs au sein de la zone UT a été déterminée en fonction de la morphologie du site et des vues possibles sur le golf. La réalisation de ce projet conduit à la démolition complète des bâtiments existants qui ne répondent plus aujourd'hui aux normes environnementales en vigueur, ni aux attentes architecturales et esthétiques visées pour le projet de complexe hôtelier.

La réalisation de ce projet de complexe hôtelier représente une emprise au sol totale de 6 356 m² ; il est à noter que les espaces bâtis actuels représentent 2 045 m² (superficie qui sera à termes démolie).

EMPRISE DEMOLIE		EMPRISE CREEE	
Installations existantes, liées au golf	2 045 m²	Hôtel – services - padel	4 836 m²
		Suites individuelles	1 120 m²
		Installations du golf	400 m²
TOTAL	2 045 m²	TOTAL	6 356 m²

Sécurité et stationnement

Le site du projet de ne sera pas clôturé et sera directement ouvert sur le golf et ses parcours. En revanche, il est prévu que la voie communale qui dessert actuellement le golf soit privatisée, avec notamment l'installation d'un portail en entrée du site ; une nouvelle voie communale sera aménagée en contournement des cottages, par l'Ouest.

Il est prévu la réalisation, sur le site du projet, de 214 places de stationnement, dont 11 places pour les personnes à mobilité réduite. Parmi ces places de stationnement, 20 d'entre elles seront équipées de prises de recharge pour les véhicules hybrides et électriques. Les places de stationnement seront réparties sur trois secteurs différents :

- A l'entrée du site : 195 places (principal espace de stationnement, avec l'ambition d'éviter autant que possible la circulation automobile au sein du complexe – une partie de cet espace de stationnement sera couvert par des ombrières photovoltaïques) ;
- A proximité de la zone séminaire : 10 places ;
- Au niveau de la zone logistique et technique : 9 places.

Un abris ouvert sera également aménagé pour permettre le stationnement des deux roues, d'une superficie de 150 m².

Assainissement et gestion des eaux pluviales

Dans le cadre du projet :

- Un assainissement individuel sera mis en place.
- Le branchement au réseau public d'eau potable étant obligatoire, il est nécessaire de revoir la desserte du secteur afin de d'assurer que le dimensionnement des réseaux soit compatible avec la fréquentation du site.
- La gestion des eaux pluviales sera effectuée localement, avec une infiltration à la parcelle dans la mesure du possible. Pour cela, sont envisagés les solutions suivantes : recours à des matériaux poreux pour conserver la perméabilité des sols, maintenir autant que possible des espaces de pleine terre, mettre en œuvre des ouvrages de stockage des eaux pluviales en complément (noues d'infiltration paysagère en limite du secteur, tranchée d'infiltration sous l'espace de stationnement et sous le practice, puits d'infiltration aux abords des cottages).

Figure 9 - Plan de masse du projet de complexe hôtelier (Salin Architecture)

Figure 10 - Insertion 3D du projet et organisation de l'espace (Salin Architecture)

3.2 MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU DE VIGLAIN

Pour permettre la réalisation de ce projet de complexe hôtelier à Viglain, plusieurs adaptations des pièces règlementaires du PLU sont nécessaires. Ces adaptations concernent le règlement écrit et les OAP. Le plan de zonage n'est pas modifié.

3.2.1 LE REGLEMENT ECRIT

Sont détaillées ci-dessous les modifications apportées au règlement écrit :

Article 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.~~

La mention relative aux constructions existantes liées au golf est supprimée, dans la mesure où le projet prévoit la démolition complète de l'ensemble des bâtiments existants à ce jour sur le site du Golf de Sully-sur-Loire. La situation présentée au sein du règlement ne pourra donc pas ce produire, ce qui justifie sa suppression du règlement.

Article UT II-1.4) Emprise au sol des constructions

UT II.1.4) Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles est fixée :

- A ~~2 800 m²~~ 4 836 m² pour l'hôtel, y compris l'ensemble des services, les salles de réunion, centre de remise en forme et padel.
- A ~~2200 m²~~ 1 120 m² pour les suites individuelles
- A 400 m² pour les installations du golf

L'emprise au sol relative aux nouvelles constructions hôtelières (incluant les services, salles de réunion, remise en forme, etc.) a été modifiée pour s'adapter au projet spécifique porté sur le golf. Pour rappel, comme détaillé au sein de la partie 3.1 de la présente notice, le projet prévoit la consommation de 4 836 m² pour les constructions hôtelières et de services (et terrains de padel), ainsi que 1 120 m² pour les suites individuelles.

Il est à noter que les modifications des superficies d'emprise au sol permises respectent les dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, et plus spécialement une majoration des droits à construire inférieure à 20% des possibilités de construction permises dans une zone. Au sein du PLU en vigueur, les emprises au sol règlementées sont les suivantes :

EMPRISE EXISTANTE		NOUVELLES CONSTRUCTIONS POSSIBLES	
Installations existantes, liées au golf	2 045 m²	Hôtel - services	2 800 m²
		Suites individuelles	2 200 m²
		Installations du golf	400 m²
TOTAL	2 045 m²	TOTAL	5 400 m²

La somme de l'emprise existante et des possibilités construire permises par le PLU est de 7 445 m². Ainsi, le projet envisagé de complexe hôtelier, qui prévoit la démolition totale des bâtiments existants, représente une superficie totale de 6 356 m², qui est inférieure à la consommation foncière totale envisagée par la version initiale du PLU.

Article 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 m² 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.
- **Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas et les verrières.**

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

Au sein de cet article :

- Une disposition a été ajoutée pour permettre l'usage de matériaux translucides ou transparents ; cela permettra notamment la réalisation d'une verrière de type Eiffel au sein du bâtiment envisagé pour les séminaires ;
- La mention finale, relative aux extensions des constructions existantes qui ne seraient pas conformes aux dispositions édictées dans l'article, est supprimée. En effet, la démolition de l'ensemble des bâtiments existants ne justifie pas le maintien de cette disposition, d'autant que les nouvelles constructions qui seront réalisées sur le secteur devront obligatoirement intégrées et respectées les exigences de cet article.

Article UI II-2.2) Les façades

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.~~

Pour plus de cohérence entre le projet et les dispositions règlementaires applicables, la phrase relative à la préservation des éléments architecturaux existants a été supprimée. En effet, étant donné que l'ensemble des bâtiments existants va être démoli, il n'est plus nécessaire de maintenir cette règle.

Article UT II-2-3) Les clôtures

UT II.2.3) Les clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,8 m à l'exclusion des portails, pilasses et porches. Elles sont constituées :

- Soit d'un grillage ou d'une grille doublé(e) d'une haie,
- Soit d'un muret maçonné de 60 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille doublé(e) d'une haie,
- Soit d'un mur plein maçonné.

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

Les dispositions applicables à l'aspect des clôtures sont modifiées pour permettre la construction du mur de clôture envisagé en entrée du site. Pour rappel, le complexe hôtelier ne sera pas entièrement clôturé, mais un mur plein sera bâti en entrée de site, accompagné d'un portail.

Article 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.~~ **50% des places de stationnement devront être couvertes, en ayant recours à dispositif d'ombrières photovoltaïques.**

Afin de tenir compte des dernières évolutions législatives, et plus particulièrement de la loi ApER du 10 mars 2023, le règlement écrit de la zone UT exige la couverture de la moitié des espaces de stationnement par des ombrières photovoltaïques. Les dispositions précédemment envisagées ne sont plus en cohérence avec le projet envisagé, ni avec le parti pris de la collectivité en la matière.

Stationnement des deux roues :

Pour les constructions dont la surface de plancher créée est supérieure à 500 m², un ~~local~~ espace couvert (ouvert ou fermé) 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.~~

Le règlement relatif au stationnement des deux roues a été modifié, afin de mieux caractériser l'espace qui servira à ce stationnement. A noter qu'il s'agira en effet d'un espace couvert, et non d'un local.

3.2.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP du secteur n°2, qui correspond au secteur du golf, sont modifiées pour s'adapter au projet envisagé. A ce titre, le schéma de l'OAP est totalement revu de la sorte :

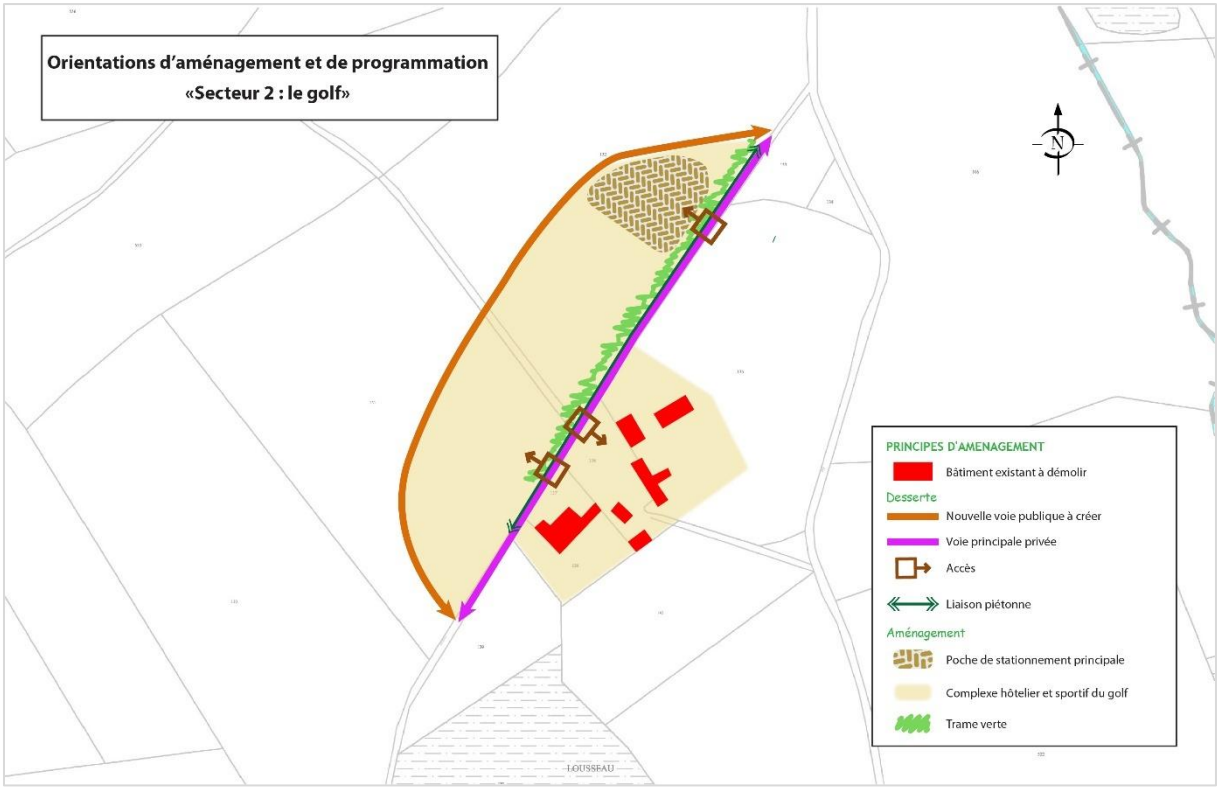


Figure 11 - Nouveau schéma de l'OAP relative au golf (Terr&Am)

Les modifications suivantes ont été apportées au schéma de l'OAP :

- **Une seule et même occupation des sols** a été décidée pour l'intégralité du secteur, plutôt que de différencier la partie « hôtellerie » de celle dédiée aux installations du golf. La définition d'une seule et même occupation permettra, dans le cadre du projet, de faciliter la répartition des futurs bâtiments en fonction des contraintes techniques, environnementales, etc. ;
- **Les bâtiments qui sont destinés à être démolis** sont inscrits, pour permettre une meilleure projection de l'aménagement final de la zone ;
- **La voie de desserte centrale du secteur est inscrite comme « voie privée »** ; le projet de création d'une nouvelle voie communale par l'Ouest est reporté afin de s'assurer du maintien d'une continuité publique sur cette portion du territoire ;
- **L'aire de stationnement prévu sur la partie Est du secteur est supprimée**, car le projet prévoit de définir une poche principale de stationnement au niveau de l'entrée Nord. Des quelques places de stationnement qui seront aménagées sur la partie Est seront essentiellement dédiées aux livraisons et au personnel.

Ainsi, en tenant compte des modifications graphiques apportées au schéma de l'OAP, les orientations écrites ont aussi évolué, en faisant mention de la création d'une nouvelle voie communale et en permettant la démolition des constructions existantes. Certains points ont également été supprimés, tels que :

- La permission de réaliser des toitures terrasses - cette disposition est en contradiction avec le règlement écrit de la zone UT qui ne le permet pas ;
- La permission de l'extension des constructions existantes - ce point n'a plus lieu d'être étant donné que les constructions existantes sont destinées à être démolies dans le cadre du projet de complexe hôtelier.

3.3 ANALYSE DE LA COMPATIBILITE

3.3.1 AVEC LE PADD DU PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) figure comme le cœur politique du document d'urbanisme, qui définit les grandes orientations pour le développement du territoire. Le PADD de Viglain fixe des orientations et des objectifs de développement en matière de démographie, de production de logements, de consommation foncière, d'équipements, d'économie, de préservation des paysages, etc.

Ainsi, parmi les objectifs inscrits dans l'orientation « Economie » du PADD[1], il est inscrit que « la réalisation d'un complexe hôtelier proche des bâtiments existants [du golf] permettra une évolution nécessaire pour la pérennité de l'ensemble ».

➘ Les modifications qui sont apportées au PLU de Viglain viennent renforcer cet objectif. Sans revoir le périmètre du secteur UT qui avait été défini au sein du PLU comme un espace précis pour l'accueil de futures constructions liées à l'activité (au sens large) du golf, les modifications visent à développer un complexe hôtelier complet, en lieu et place des bâtiments actuels du golf. Ces modifications s'inscrivent ainsi dans la poursuite de la dynamique engagée par la commune lors de la révision de son PLU, avec la volonté de mettre en œuvre des conditions règlementaires favorables à la réalisation de ce projet.

Il est à noter qu'à l'échelle intercommunale, ce projet vient aussi répondre à des besoins qui ont été soulevés en phase diagnostic de l'élaboration du PLUi, en matière de diversification de l'offre d'hébergements touristiques. En effet, un réel manque en la matière a été recensé sur le territoire ; le projet développé sur le site, mêlant à la fois activité sportive, hébergements diversifiés (cottage, hôtel), tourisme d'affaire (espace spécialisé pour les séminaires), vient compléter l'offre existante sur le territoire de la CCVDS. Ce projet vient ainsi s'inscrire dans le cadre de l'objectif souhaité par la CCVDS dans son projet de PADD de « faire du Val de Sully un lieu de séjour plus que de passage ».

3.3.2 AVEC LE DOO DU SCOT

La commune de Viglain est inscrite au sein de la catégorie « autres communes » établie dans l'armature urbaine du SCoT. La prescription n°29 du DOO du SCoT rappelle que « ces communes ont pour vocation première de participer à la structuration de l'espace rural et d'assurer le maintien de son caractère rural, en s'appuyant sur les activités traditionnelles à conforter : agriculture, sylviculture, artisanat, tourisme et loisirs. […] ». Cette prescription peut être complétée par la prescription n°48 qui stipule que « […] les hébergements plus standardisés, de type hôtel, pourront être développés ».

➘ Au regard des modifications apportées au PLU, il semble que les objectifs fixés pour la catégorie « autres communes » soient poursuivis, dans le cas de Viglain, par le soutien au projet de complexe hôtelier au sein du golf. La commune et la CCVDS affichent, à travers cette procédure, le souhait de valoriser et développer une activité sportive et de loisirs, en la diversifiant. Ces modifications permettent de satisfaire à la diversification de l'offre d'hébergements touristiques, et de développement un tourisme multithématique : de nature (le golf étant une activité de plein air), mais aussi d'affaire (avec l'aménagement d'un espace dédié aux séminaires).

De plus, la concrétisation de ce projet de complexe hôtelier entraine la consommation de 2.7 ha de l'enveloppe « activité », en extension, attribuée par le SCoT pour la Communauté de Communes du Val de Sully. A noter que cette consommation foncière est d'ores et déjà intégrée et compatibilisée dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

[1] Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Viglain, p.9

4. INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 SUR LES ESPACES AGRICOLES

Les données du recensement agricoles de 2020 font état, pour la commune de Viglain, d'une superficie agricole utile de 942 ha, qui correspond à la somme de la zone SAU des 13 exploitations recensées, ayant leur siège à Viglain. Toutefois, l'analyse du registre parcellaire graphique pour la commune fait état de 854 ha cultivés, ce qui représente approximativement 21% de la superficie communale.

La spécialisation agricole de la commune est consacrée à la polyculture et/ou polyélevage. A noter cependant que le territoire communal marque l'entrée en Sologne ; sur cette portion du territoire, la qualité agronomique des sols est moindre que sur d'autres secteurs de la Communauté de Communes.

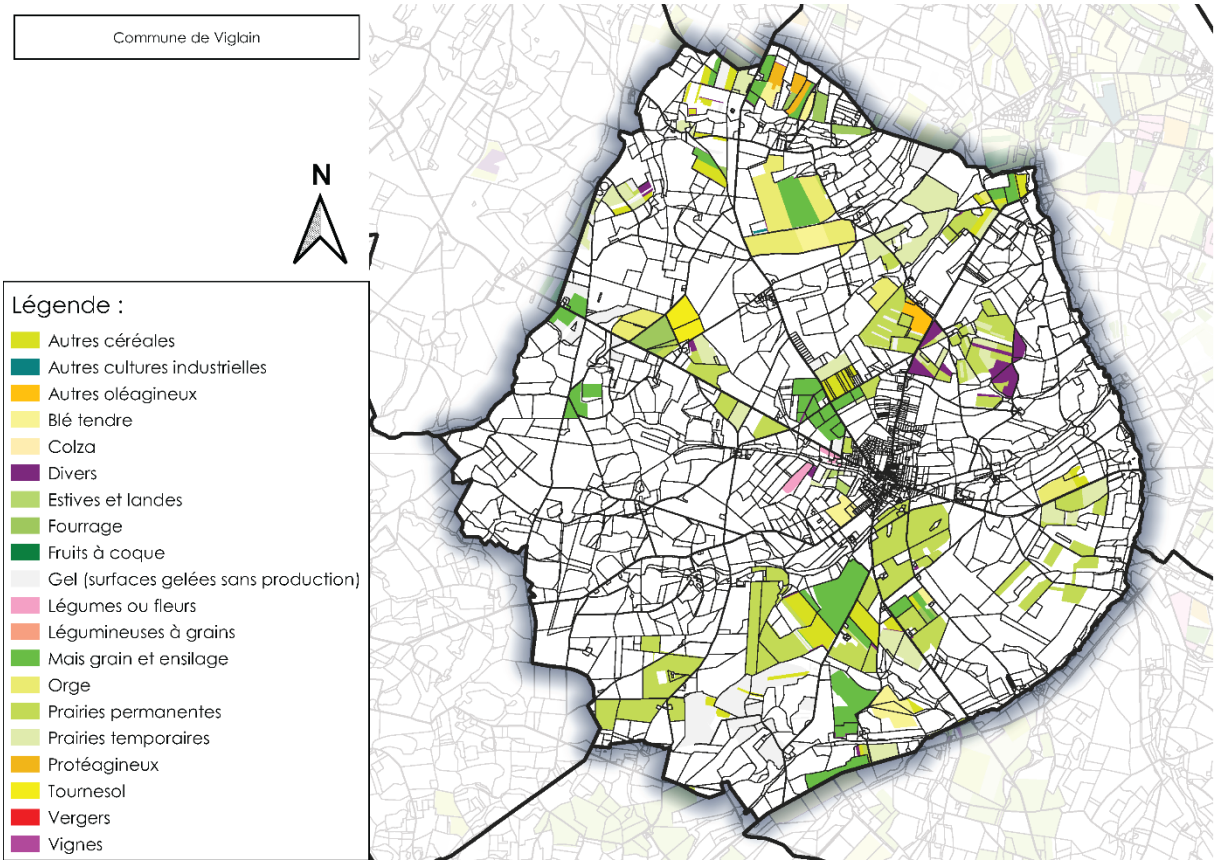


Figure 12 - Les espaces agricoles cultivés à Viglain (Registre Parcellaire Graphique de 2020)

➘ Les modifications apportées au PLU de Viglain n'auront pas d'impacts sur les milieux agricoles, dans la mesure où le site du golf n'est pas identifié comme un espace agricole.

4.2 SUR LES ESPACES NATURELS

4.2.1 LES ZNIEFF ET SITES NATURA 2000

Les ZNIEFF

L'inventaire des ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) a été lancé en 1982 afin d'identifier sur le territoire français les espaces avec un intérêt particulier du point de vue

écologique pour créer un socle de connaissances à leur sujet mais aussi pour servir d'outil d'aide à la décision. Deux types de ZNIEFF ont été créés (d'après l'INPN) :

- Les ZNIEFF de type I : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;
- Les ZNIEFF de type II : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

La commune de Viglain est concernée par une seule et unique ZNIEFF, à savoir « Etang de Puiseau » (ZNIEFF de type I). D'après l'INPN, « il s'agit d'un étang dont les berges Nord accueillent six espèces de plantes déterminantes, dont une protégée en région Centre (*Cicendia filiformis*) et une protégée à l'échelle nationale (*Pilularia globulifera*). Il faut noter la présence d'une population de *Juncus pygmaeus*, espèce rare en Sologne et plus largement en région Centre. Le statut liste rouge régionale de cette dernière est d'ailleurs classé « en danger » »[2].

Le site du golf n'impacte pas cette ZNIEFF.

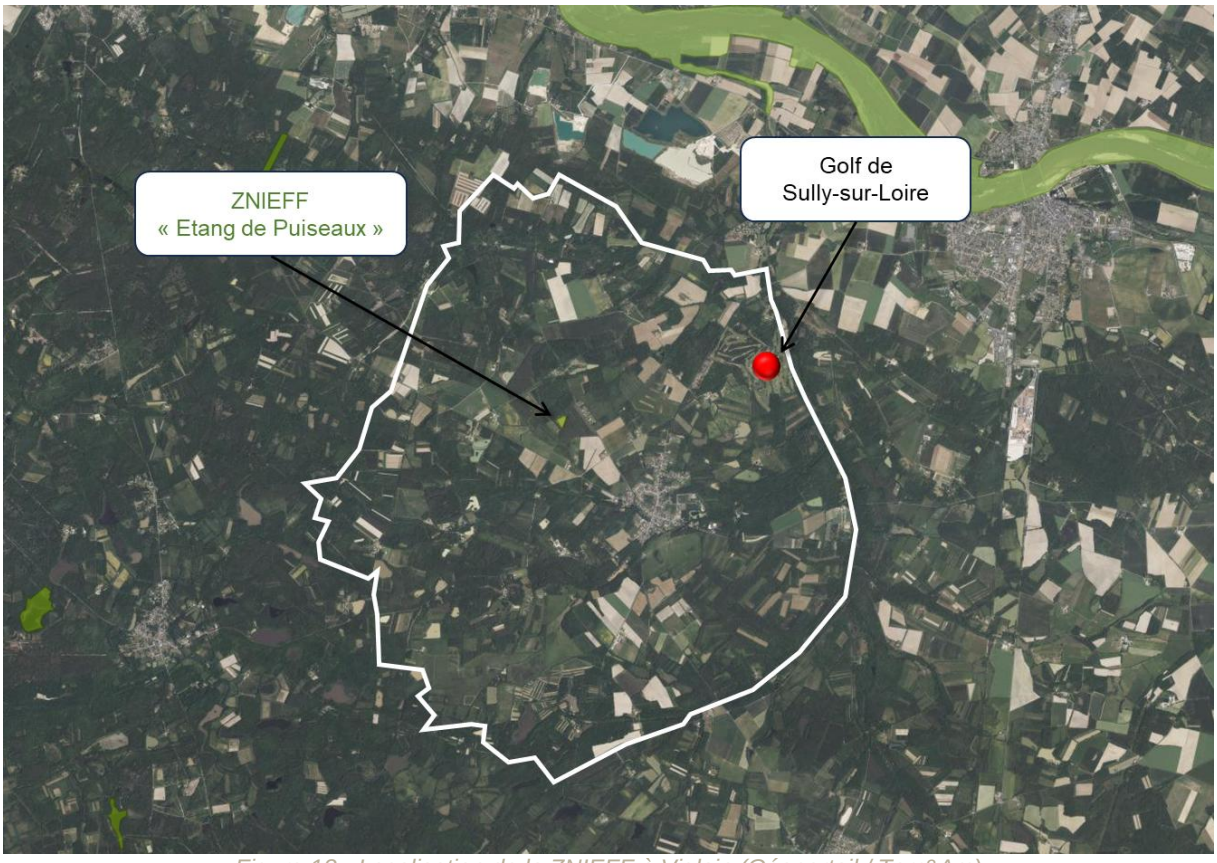


Figure 13 - Localisation de la ZNIEFF à Viglain (Géoportail / Terr&Am)

Les sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000 a été institué par l'Union Européenne pour préserver la biodiversité et mieux prendre en compte les enjeux qui y sont liés dans les activités humaines. Ce réseau européen s'appuie sur l'application de deux directives européennes :

- La directive « Habitats » (92/43/CEE) qui porte sur la conservation des habitats naturels, ainsi que sur le maintien de la flore et de la faune sauvages. Les Etats membres de l'Union Européenne doivent désigner des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) ;
- La directive « Oiseaux » (2009/147/CE) qui concerne la conservation des oiseaux sauvages, grâce à la désignation de Zones de Protection Spéciales (ZPS).

[2] Fiche descriptive de la ZNIEFF « Etang de Puiseaux » : https://inpn.mnhn.fr/docs/ZNIEFF/znieffpdf/240031630.pdf

La commune de Viglain est presque intégralement inscrite au sein du site Natura 2000 « Sologne » ; seule l'extrémité Nord de la commune échappe à ce classement. Ce site Natura 2000 se caractérise par une vaste étendue forestière émaillée d'étangs[3].

Le site du golf est compris au sein de ce site Natura 2000 « Sologne ».

Figure 14 - Localisation du site Natura 2000 "Sologne" à Viglain (Géoportail / Terr&Am)

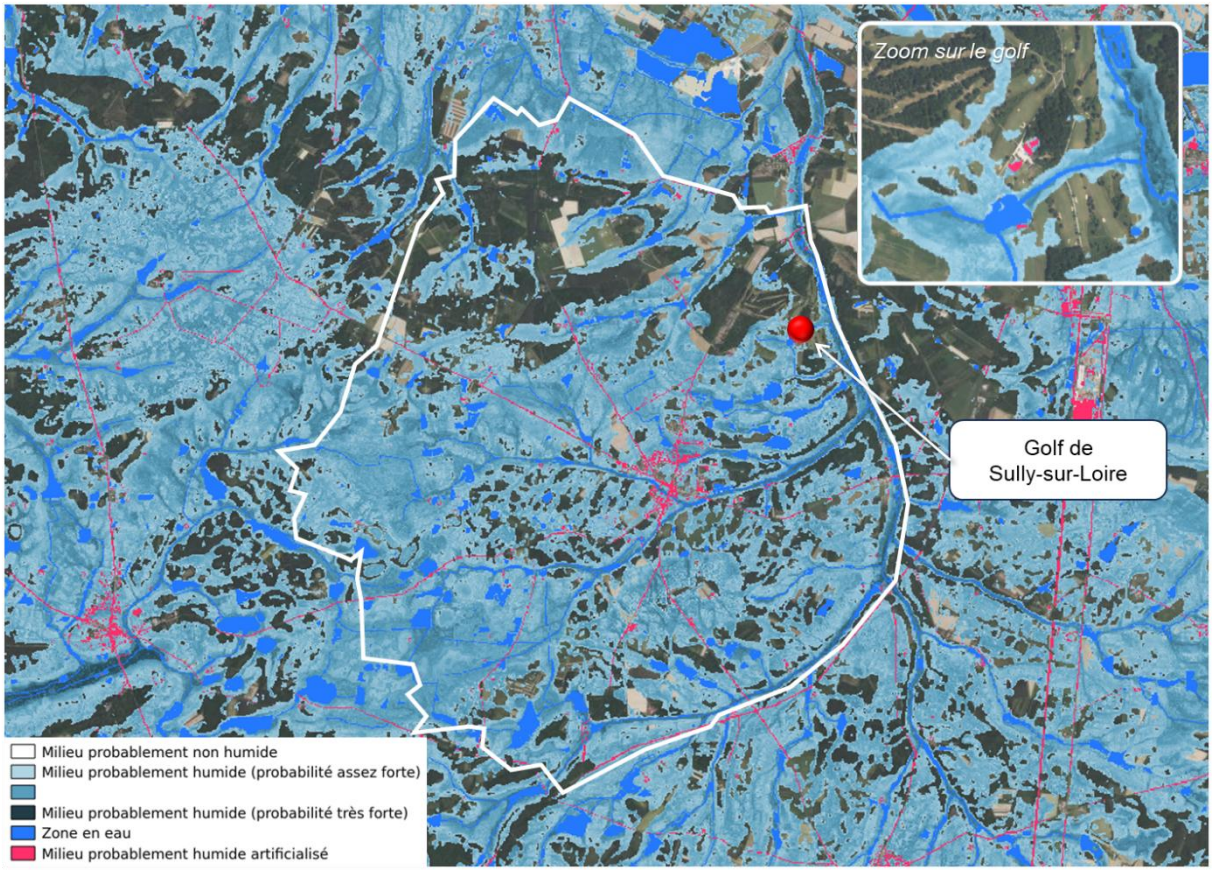
4.2.2 LES ZONES ET MILIEUX PROBABLEMENT HUMIDES

D'après le Code de l'environnement (article L.211-1), les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les zones humides répondent à plusieurs fonctions : écrêtement des crues, épuration naturelle, réservoirs de biodiversité, etc.

L'étude de prélocalisation des zones humides, menée par l'UMR SAS INRA-AGROCAMPUS OUEST permet de relever la présence de milieux humides potentiels sur le territoire. Cette étude identifie différents niveaux de probabilité, comme détaillé sur l'illustration ci-dessous.

D'après la carte de prélocalisation des zones humides (2023), une large partie de la commune de Viglain est concernée par des milieux et zones potentiellement humides ; l'importance du réseau hydrologiques de la Sologne explique ce constat. Le site du golf n'échappe pas à cette identification ; il est à noter toutefois que la majeure partie des espaces qui seront aménagés à l'issue de cette procédure est exclue de cette carte de prélocalisation. Les milieux potentiellement humides concernant avant tout les parcours.

[3] Fiche description du site Natura 2000 « Sologne » : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR2402001.pdf



➘ Les modifications apportées au PLU de Viglain risquent d'impacter dans une moindre mesure des milieux potentiellement humides. Cependant, il est à noter que la présente procédure n'a pas pour but d'ouvrir à l'urbanisation un secteur : en effet, le site du golf est déjà inscrit dans le PLU actuellement en vigueur comme une zone constructible (UT), donc la modification n'a pas pour vocation de renforcer davantage l'impact sur les milieux humides, dans la mesure où elle vise simplement des adaptations règlementaires.

4.3 SUR LES DEPLACEMENTS

La commune de Viglain est traversée par plusieurs routes départementales :

- La RD 55 qui relie Tigy à Cerdon ;
- La RD 120, qui relie Sennely à Sully-sur-Loire ;
- La RD 320, qui relie Viglain à Saint-Aignan-le-Jaillard ;
- La RD 59, qui relie Isdes à Sully-sur-Loire.

Il s'agit donc essentiellement d'un réseau routier pour une desserte locale, ce qui explique les chiffres des comptages routiers récents, effectués par le Département du Loiret. Sur la RD 120, qui dessert le site du golf, le trafic journal moyen est estimé à 810 véhicules (en 2022), dont 19 poids lourds.

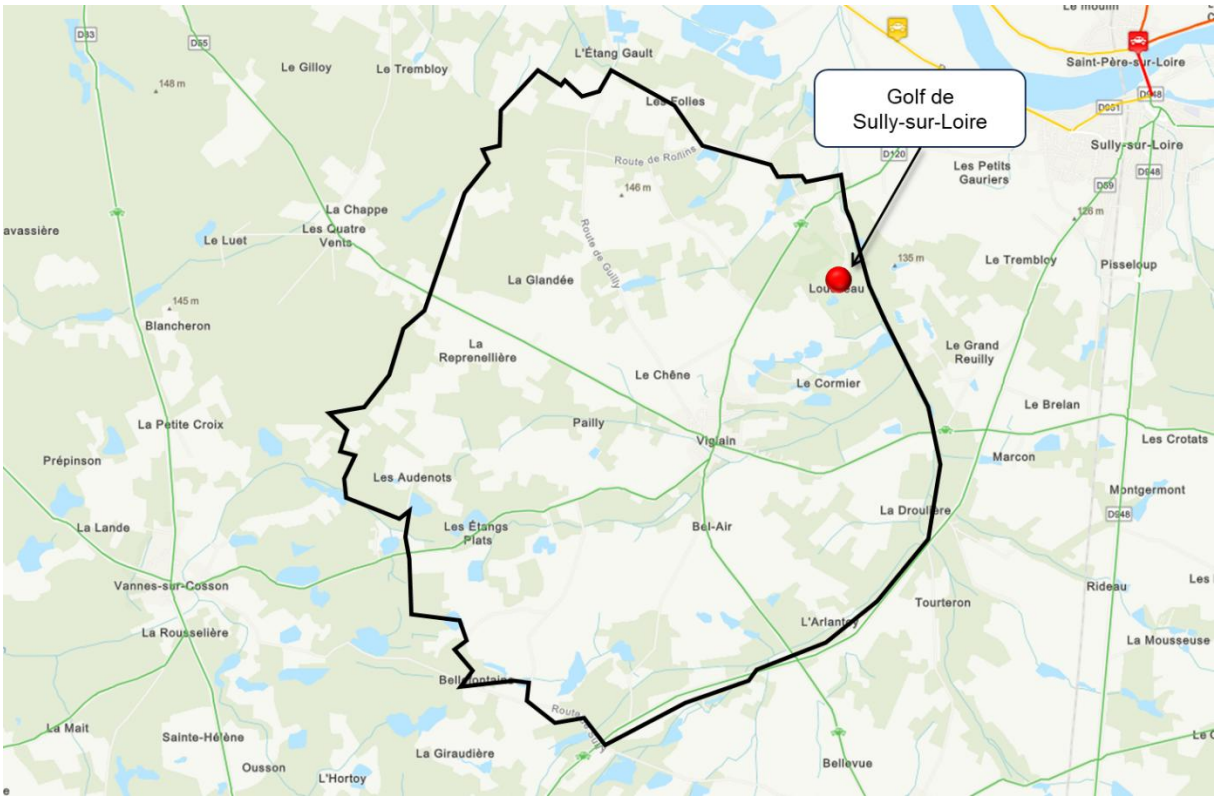


Figure 15 - Le réseau routier départemental à Viglain (comptages routiers du CD 45)

Le site du golf, pour rappel, est desservi par la RD 120 (Sully-sur-Loire / Viglain), puis par une voie communale. Le projet prévoit la privatisation d'une partie de cette voie communale qui est comprise au sein du périmètre du projet. Il s'agira, en compensation et afin de conserver une facilité de desserte de la commune et des écarts bâtis, de procéder à l'aménagement d'une nouvelle portion de voie publique à l'Ouest du futur complexe hôtelier.

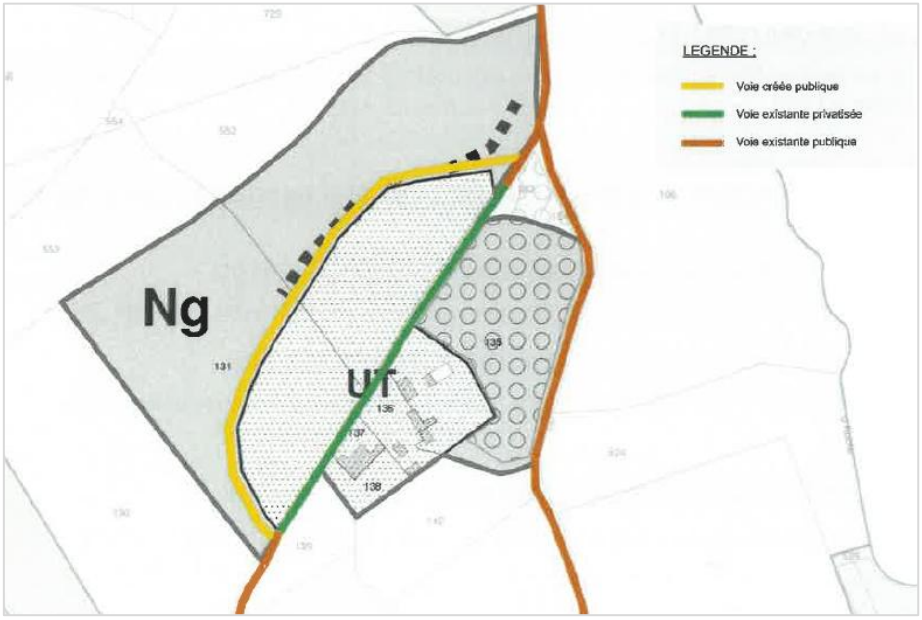


Figure 16 - Synthèse des voiries existantes et à créer dans le cadre du projet (Salin Architecture)

➘ A terme, les modifications apportées au PLU de Viglain risquent d'augmenter le trafic routier, en particulier sur la RD 120, compte tenu de la fréquentation future du complexe hotelier. Cependant, cette augmentation du trafic devrait peu impacter le bourg de Viglain, étant donné que le site du golf

est excentré. Par ailleurs, afin de ne pas nuire considérablement à la circulation locale, aux abords du golf, les OAP modifiées exigent l'aménagement d'une nouvelle voie communale en réponse à la privatisation d'une partie du chemin existant qui traverse le périmètre du complexe hôtelier. La commune de Viglain mènera une procédure spécifique pour le déclassement de la portion de la voie actuelle et la création d'une nouvelle voie.

4.4 SUR LA SECURISATION DES USAGERS

4.4.1 LES RISQUES NATURELS

La commune de Viglain est essentiellement exposée à des risques naturels, détaillés ci-dessous :

Le risque de retrait et gonflement des argiles

Le risque de retrait et gonflement des argiles se traduit par la présence d'argiles dans le sol, qui se contractent ou gonflent selon la teneur en eau des sols. Ces variations peuvent avoir des conséquences notamment sur les constructions. A Viglain, l'intégralité de la commune est concernée par une exposition moyenne à ce risque. Il est conseillé au préalable de la réalisation des projets de procéder à une étude géotechnique afin d'adapter au mieux les constructions (profondeur des fondations, dispositifs de constructions, etc.).

Le site du golf est exposé à ce risque.

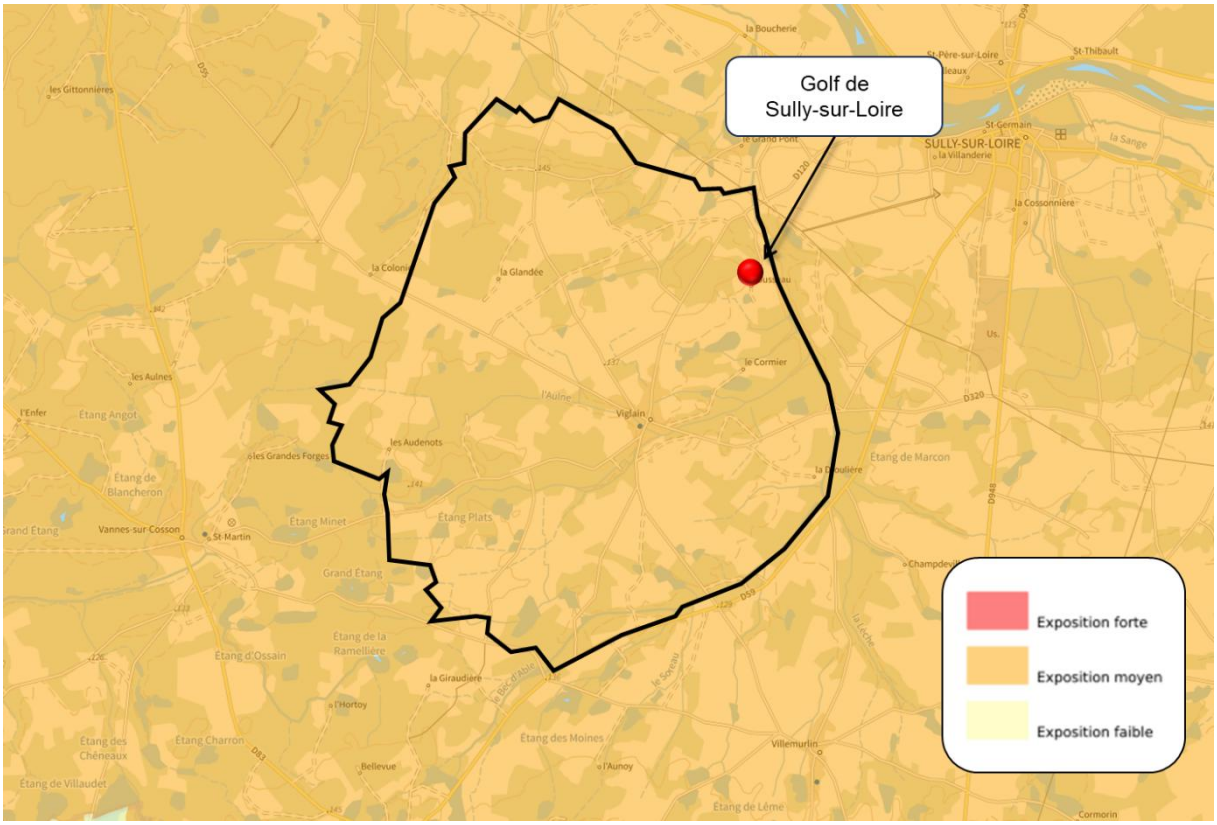


Figure 17 - Risque de retrait et gonflement des argiles à Viglain (Géorisques)

Les mouvements de terrain

Le risque de mouvements de terrain qui se traduit par un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol et/ou du sous-sol ; ces déplacements peuvent être très lents ou très rapides, et engager des volumes importants. Dans le cas de Viglain, les mouvements de terrain identifiés sont associés principalement à des tassements différentiels. Ils peuvent être causés par des cavités souterraines, dont l'une est recensée sur la commune (doline).

Le site du golf n'est pas inscrit au sein d'un secteur exposé à ce risque de mouvements de terrain.

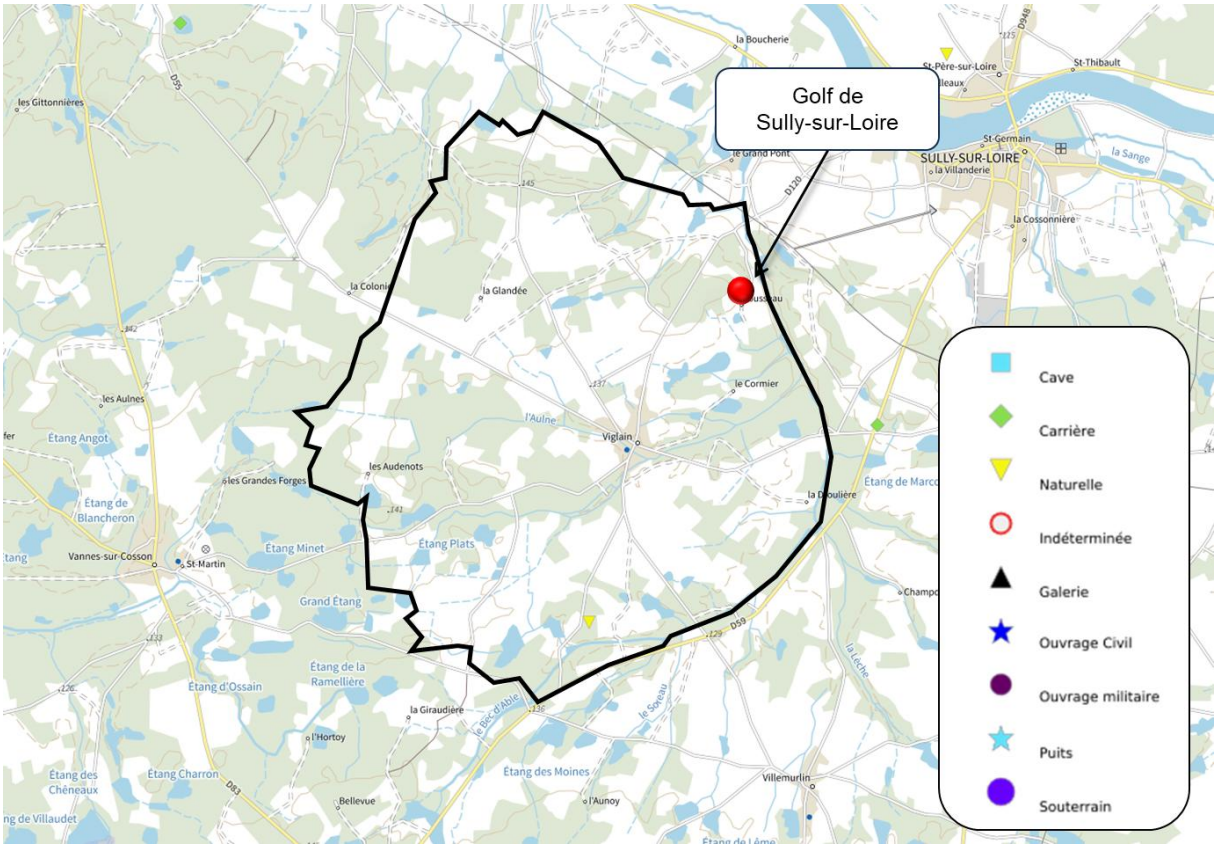


Figure 18 - Localisation des cavités souterraines (Géorisques)

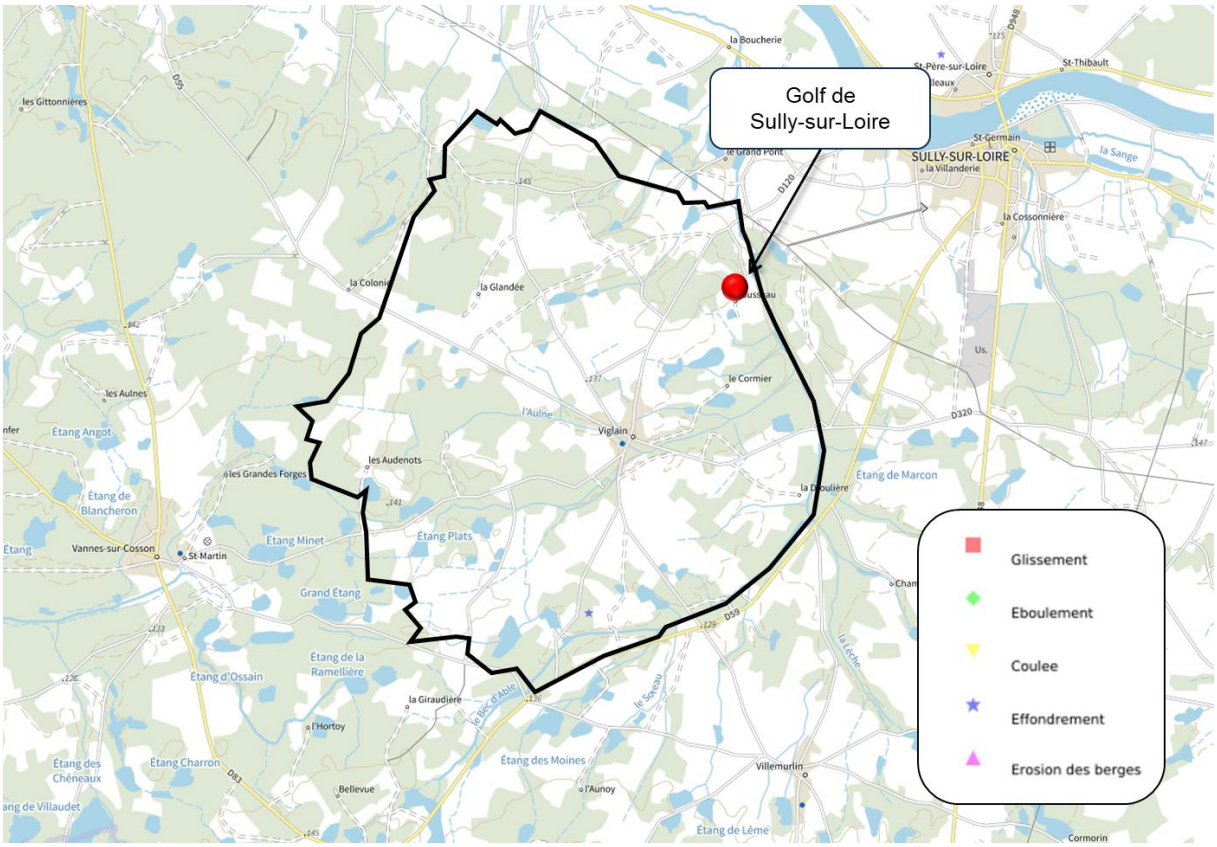


Figure 19 - Localisation des mouvements de terrain (Géorisques)

Le risque inondation

Bien que le territoire communal de Viglain ne soit pas exposé au risque inondation par débordement d'un cours d'eau, comme d'autres communes de la CCVDS, il est soumis au risque inondation par remontée de nappes. Une grande majorité du territoire communal est concerné par ce risque, qui peut être mis en corrélation avec le réseau hydrographique important (cours d'eau, étangs et points d'eau isolés, etc.). Il est à noter que ce risque est plus important aux abords des cours d'eau qui traversent la commune, tels que le Bec d'Albe (proche du golf). Comme précisé au sein du rapport de présentation du PLU, la nappe peut parfois être subaffleurante au droit de ces cours d'eau, ce qui implique qu'en cas de fortes pluies, l'eau peut rapidement remonter en surface[4].

Le site du golf est concerné en partie par ce risque d'inondation par remontées de nappes.

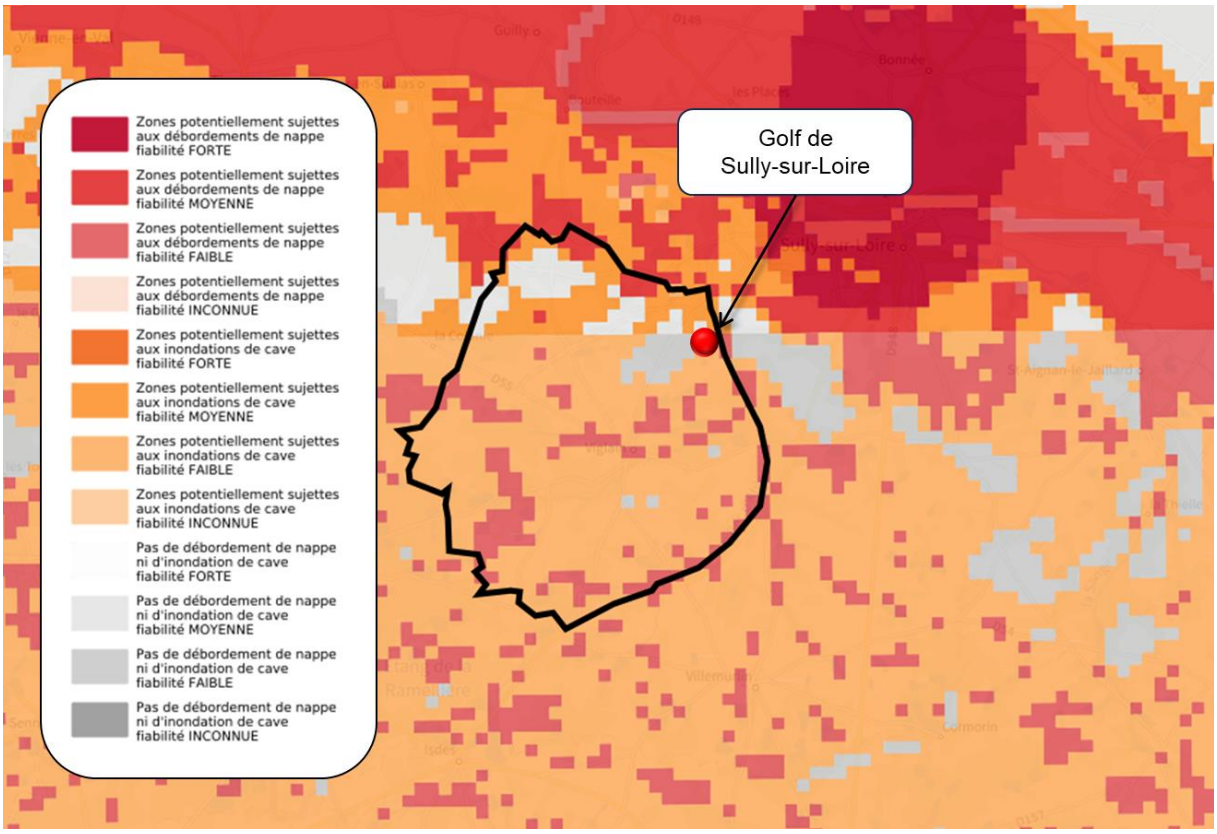


Figure 20 - Risque inondation par remontée de nappes (Géorisques)

4.4.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le principal risque technologique identifié à Viglain, d'après Géorisques est celui associé à la proximité de la centrale nucléaire de Dampierre-en-Burly. La commune (au même titre que le site du golf) se situe dans un rayon de moins de 20 km environ autour de la centrale nucléaire.

➘ Les modifications apportées au PLU ne vont pas conduire à une surexposition des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques connus, par rapport à la version initiale du PLU. Il s'agit seulement d'adaptations règlementaires qui permettront, in fine, la concrétisation du projet de complexe hôtelier.

[4] Rapport de présentation du PLU de Viglain, p.55

4.5 SUR LE CADRE DE VIE, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

4.5.1 L'OCCUPATION DES SOLS ET LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES DE LA COMMUNE

Le couvert forestier est particulièrement dense et important à Viglain, ce qui rappelle la position de la commune en tant que « porte d'entrée » vers la Sologne. Pour autant, l'Etat Initial de l'Environnement du PLU a souligné la présence de quatre types d'espaces sur la commune qui forment ainsi une mosaïque paysagère :

- Les espaces boisés, majoritaires, qui forment cependant un ensemble discontinu compte tenu de l'activité agricole et de la présence de milieux humides ;
- Les milieux humides : étangs, cours d'eau ;
- Les espaces urbanisés, avec la présence de jardins, surtout dans le bourg organisé en étoile, bien que quelques écarts bâtis soient identifiés ;
- Les espaces agricoles.

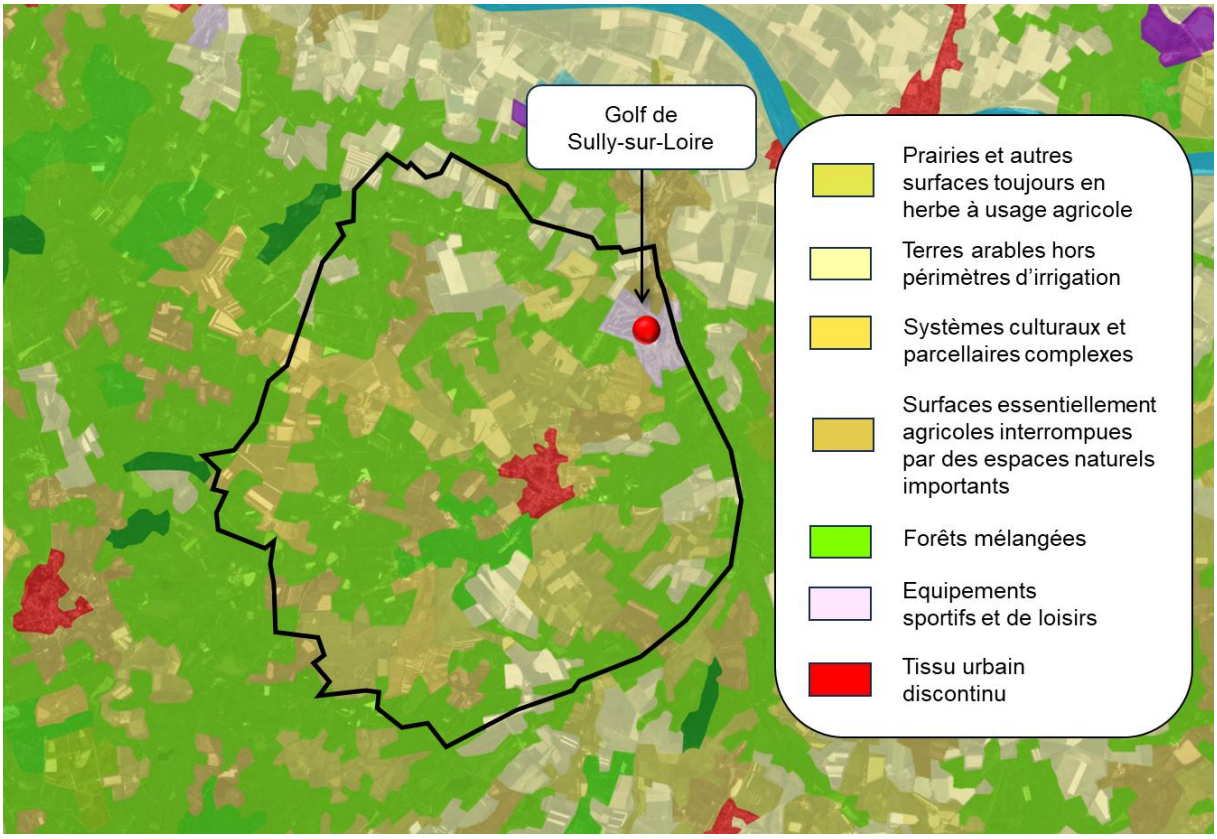


Figure 21 - Occupation des sols à Viglain d'après les données Corine Land Cover (Géoportail / Terr&Am)

4.5.2 LE PATRIMOINE

La commune de Viglain ne compte aucun monument historique, ni site classé ou inscrit.

Pour autant, un petit patrimoine local et vernaculaire peut être repéré sur le territoire communal, et témoigne des savoir-faire passés et de l'histoire locale : église, croix de chemin, maisons solognotes, etc.

➘ Les modifications apportées au PLU de Viglain ne vont pas impacter fortement le cadre de vie global de la commune. En effet, le secteur faisant l'objet des modifications est excentré du bourg de Viglain. Les modifications vont permettre un meilleur aménagement du site qui est déjà aménagé ; les constructions qui seront édifiées répondront aux exigences environnementales actuelles et veilleront à respecter une qualité architecturale certaine, afin de s'adapter au mieux au milieu environnement présent. Il est à noter que le plan de zonage n'est pas modifié dans le cadre de cette

procédure ; en conséquence, l'EBC et l'alignement à préserver qui sont identifiés sur cette pièce du PLU sont maintenus.