



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale Centre-Val de Loire
sur l'élaboration
du plan local d'urbanisme (PLU) de Viglain (45)**

N° : 2019-2696

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe de Centre Val de Loire, mission régionale d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 20 décembre 2019, à Orléans. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Viglain (45).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Christian Le Coz, François Lefort, Isabelle La Jeunesse.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

*** ***

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Centre-Val de Loire a été saisie par la commune de Viglain pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 30 septembre 2019.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 10 octobre 2019 l'agence régionale de santé (ARS) de Centre-Val de Loire.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, la MRAe rend l'avis qui suit.

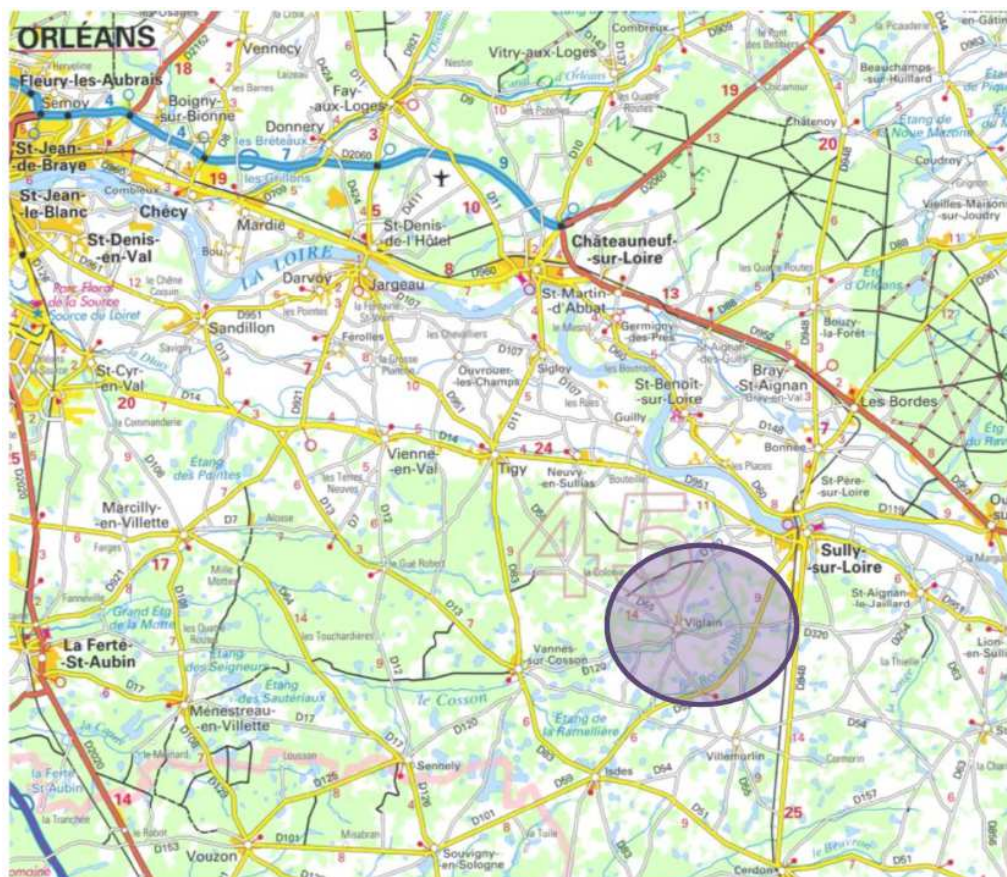
Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1. Présentation du contexte territorial

Située dans le sud-est du Loiret, la commune de Viglain se trouve en rive sud de la Loire. À environ 7 km de Sully-sur-Loire, elle s'étend sur près de 4 000 ha à l'entrée de la Sologne. Elle appartient à la communauté de communes du Val de Sully qui regroupe 19 communes de part et d'autre de la Loire autour de Sully et qui compte près de 24 600 habitants.



Localisation de la commune de Viglain (source : rapport de présentation)

La commune dispose actuellement d'un plan d'occupation des sols (POS) qui est devenu caduc en mars 2017. Le projet en l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU).

Bien que marquée par une augmentation constante et régulière de sa population entre 1968 et 2008 (de 560 à 899, soit +0,85 % par an), la commune de Viglain constate depuis une décennie un arrêt de sa croissance démographique (environ -0,2 % par an depuis 2010). La population s'élève à 876 habitants en 2016 (données INSEE).

La moyenne annuelle de construction de logements s'est élevée à 4,4 de 1982 à 2008 et s'inscrit actuellement dans une certaine stagnation, à mettre en regard de l'absence de dynamique de croissance de la population actuellement observée. Le nombre de logements vacants est significatif et atteint environ 10 % du parc total de logements¹.

1 Concernant les logements vacants, l'autorité environnementale observe des incohérences dans les données du rapport de présentation : les données figurant en page 136 étant vraisemblablement erronées et incohérentes avec l'analyse du parc figurant en page 15.

2. Principaux enjeux environnementaux

Parmi les enjeux du territoire communal, ceux que l'autorité environnementale estime être forts concernent :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la biodiversité.

Seuls ces enjeux, susceptibles d'être impactés par le projet de PLU, font l'objet d'un développement et d'éventuelles recommandations dans la suite du présent avis.

3. Justification des choix retenus

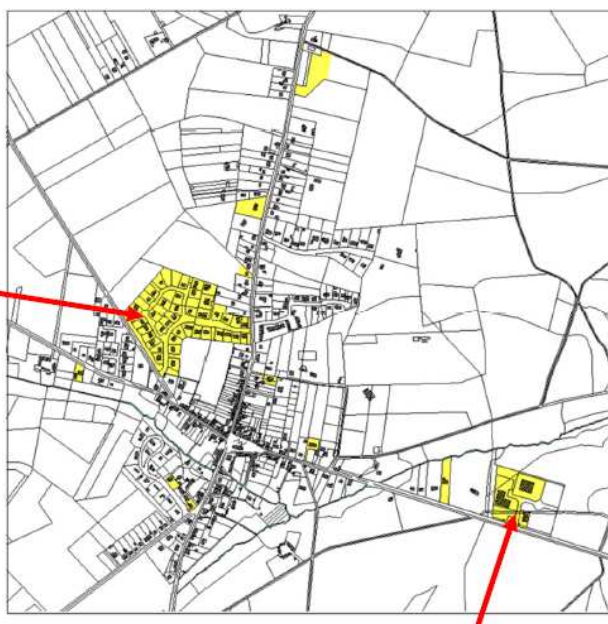
Malgré la baisse de la population constatée sur le territoire communal depuis une décennie, la commune fonde son projet de PLU sur une augmentation sensible de la population. Elle justifie de manière succincte l'hypothèse retenue, qui s'appuie sur une fourchette de hausse annuelle entre 0,30 et 0,35 %, sur la base d'éléments du projet de SCoT (cf. rapport de présentation page 97). Sur cette base, la commune prévoit une croissance démographique qui devrait se traduire par l'accueil de 42 à 48 habitants supplémentaires d'ici 2032.

La justification du taux de croissance retenu par réintégration des objectifs du SCoT n'est pas suffisant en soi. D'une manière générale, le scénario retenu est optimiste et il est insuffisamment justifié d'autant plus que les éléments en matière de solde naturel et migratoire figurant au dossier sont perfectibles et ne sont pas de nature à confirmer les hypothèses retenues.

L'autorité environnementale recommande de réexaminer les éléments de justification ayant conduit à retenir une hypothèse de croissance en rupture avec les tendances démographiques observées ces dernières années.

4. Appréciation de l'analyse et de la prise en compte des enjeux environnementaux du territoire

Consommation d'espaces naturels et agricoles :



Localisation des principaux projets urbains (flèches rouges) de Viglain entre 2000 et 2016
(source : dossier)

La commune de Viglain s'est historiquement développée sur un schéma « en étoile », le long des axes des routes départementales.

Cela s'est en particulier traduit par une consommation d'espaces diffuse avec des niveaux de densité de construction relativement faible (1400 m² brut par habitation sur la période 2000-2016).

La maîtrise du développement urbain apparaît ainsi à juste titre comme l'un des enjeux de Viglain.

Comparativement au POS, les nouvelles orientations se traduisent par une restitution de nombreuses surfaces à urbaniser, qui passent ainsi de 20 à 2,8 ha.

Malgré le manque de robustesse de l'hypothèse structurante de croissance démographique, il est programmé la réalisation d'une cinquantaine de nouveaux logements d'ici 2032. Pour 29 d'entre eux, il s'agit de répondre au desserrement² des ménages, pour lequel le dossier aurait mérité de présenter de manière plus explicite le besoin.

Il est prévu de densifier (pour 17 logements) et de reconquérir une part de logements vacants : 4 sur 11 mobilisables au regard de critères de localisation. Mais sur les 48 habitations vacantes, il n'est pas justifié pourquoi 11 seulement sont mobilisables. Les hypothèses retenues conduisent à recourir à plusieurs secteurs d'extension pour permettre la réalisation de l'hypothèse majorante de 28 à 30 logements.

La commune prévoit l'extension de l'enveloppe urbaine sur deux secteurs, avec des densités de construction s'élevant à environ 11 à 12 logements par hectare :

- la suite de l'opération « Les Terres du Bourg », pour 1,9 ha ;
- le secteur de la « Rue du Stade », dont l'aménagement est différé, pour 1,3 ha.

Elle indique intégrer dans sa démarche de développement une volonté vertueuse de recentrer le bourg sur lui-même pour éviter de consommer des terres naturelles et agricoles. Elle prévoit également un phasage sur l'aménagement de ces 2 secteurs. Néanmoins, l'autorité environnementale observe que ces possibilités d'urbanisation ne seront pas de nature à inciter à une reconquête et une réhabilitation plus significative des nombreux logements vacants de la commune.

Concernant le développement économique, il est prévu l'extension de la zone d'activités des Bruyères. L'autorité environnementale constate que la consommation de 2,2 ha associée à cette extension n'est pas justifiée au travers d'une présentation des besoins.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier en présentant les éléments justifiant l'extension de la zone d'activités des Bruyères.

Le golf de Sully, implanté sur la commune, a été créé dans les années 1950. Il occupe 72 ha au nord-est. Bien que les installations aient été rénovées et agrandies au fil des années, la conduite d'un projet de développement complémentaire est présentée dans le dossier comme nécessaire pour pérenniser la viabilité économique de cet établissement. Ainsi, le projet de PLU permet un développement touristique et de loisirs au niveau du golf. Ce développement se décline sous la forme de plusieurs secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL)³. Ils sont destinés :

- à l'accueil d'un complexe hôtelier lié au golf ;
- à de l'hébergement touristique (parc résidentiel de loisirs).

L'importance de la surface destinée à ce parc de loisirs (6,53 ha) nécessite, afin de ne pas entraver la préservation de la zone naturelle, de regrouper les habitations légères de loisirs sur une partie de cet espace.

L'autorité environnementale rappelle que ces projets devront faire l'objet des démarches administratives spécifiques en matière d'autorisation et d'exercice de l'autorité environnementale.

2 Phénomène de réduction du nombre moyen d'habitants par logement

3 Secteurs délimités au sein des zones naturelles, agricoles ou forestières et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées (L.151-13 du code de l'urbanisme).

Biodiversité :

L'évaluation environnementale présente de manière satisfaisante les zones d'inventaire et de protection en matière de biodiversité. La commune est presque intégralement située dans le site Natura 2000 « Sologne ». Elle liste également de manière satisfaisante les éléments saillants concernant les zones humides (cartographie de pré-localisation du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Dhuy-Loiret, trame verte et bleue...). Les zones identifiées pour les ouvertures à l'urbanisation ont fait l'objet d'études et d'inventaires adaptés et les enjeux en termes de biodiversité y sont considérés à juste titre comme faibles. (pas de patrimonialité, pas de zones humides sur ces secteurs).

Le PADD affiche une orientation visant à « préserver les espaces naturels ». Cela se traduit concrètement dans les choix de zonage du PLU qui prennent en compte de manière satisfaisante les éléments de biodiversité du territoire : classement en zone naturelle des espaces protégés et de majorité des étangs et des boisements.

Les zones à urbaniser sont pour la plupart enclavées dans le tissu urbain existant et n'auront pas d'incidences sur la biodiversité. Concernant les secteurs dédiés au développement du golf, il n'y a pas d'extension. Ce développement sera réalisé à l'intérieur de l'enceinte existante, et concerne des milieux largement artificialisés (principalement des pelouses tondues régulièrement) et sans enjeu de biodiversité.

Enfin, l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 conclut à juste titre à l'absence d'incidence significative du projet de PLU sur l'état de conservation du site Natura 2000 Sologne.