

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

Date | juin 2024



<b>1.</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
1.1	Objectifs de la modification simplifiée.....	3
1.2	Rappel de la procédure .....	3
<b>2.</b>	<b>CONTEXTE TERRITORIAL .....</b>	<b>4</b>
2.1	Localisation.....	4
2.2	Contexte démographique .....	4
2.3	Contexte administratif et règlementaire.....	5
<b>3.</b>	<b>MODIFICATIONS DU PLU .....</b>	<b>7</b>
3.1	Présentation du projet de complexe hôtelier au « Golf de Sully-sur-Loire ».....	7
3.1.1	<i>Mise en contexte</i> .....	7
3.1.2	<i>Le site actuel</i> .....	9
3.1.3	<i>Caractéristiques du projet de complexe hôtelier</i> .....	10
3.2	Modifications apportées au PLU de Viglain.....	12
3.2.1	<i>Le règlement écrit</i> .....	13
3.2.2	<i>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation</i> .....	15
3.3	Analyse de la compatibilité .....	16
3.3.1	<i>Avec le PADD du PLU</i> .....	16
3.3.2	<i>Avec le DOO du SCoT</i> .....	16
<b>4.</b>	<b>INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>17</b>
4.1	Sur les espaces agricoles.....	17
4.2	Sur les espaces naturels .....	17
4.2.1	<i>Les ZNIEFF et sites Natura 2000</i> .....	17
4.2.2	<i>Les zones et milieux probablement humides</i> .....	19
4.3	Sur les déplacements .....	20
4.4	Sur la sécurisation des usagers .....	22
4.4.1	<i>Les risques naturels</i> .....	22
4.4.2	<i>Les risques technologiques</i> .....	24
4.5	Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine.....	25
4.5.1	<i>L'occupation des sols et les caractéristiques paysagères de la commune</i> .....	25
4.5.2	<i>Le patrimoine</i> .....	25

---

# 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

Examen au cas par cas par la MRAe Centre-Val de Loire

Notification aux Personnes Publiques Associées

Délibération du conseil communautaire de la CCVDS fixant les modalités de mise à disposition du dossier au public

Mise à disposition du dossier au public

Délibération du conseil communautaire pour approuver le dossier de modification simplifiée

## 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 plus de 4 100 ha ; il se caractérise par un couvert forestier important, typique des communes solognotes.

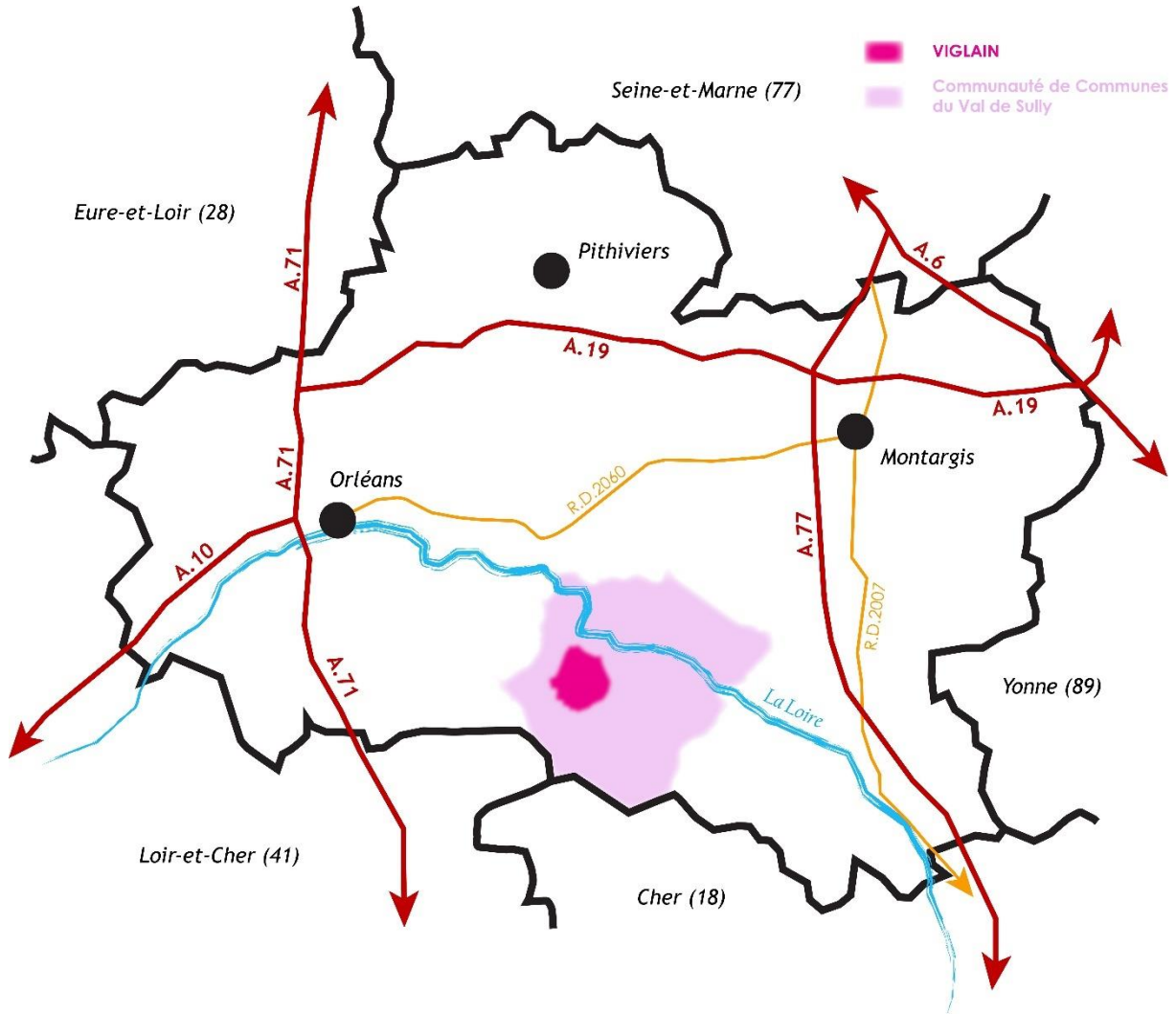


Figure 1 - Localisation de la commune et de la CCVDS à l'échelle départementale (Terr&Am)

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.

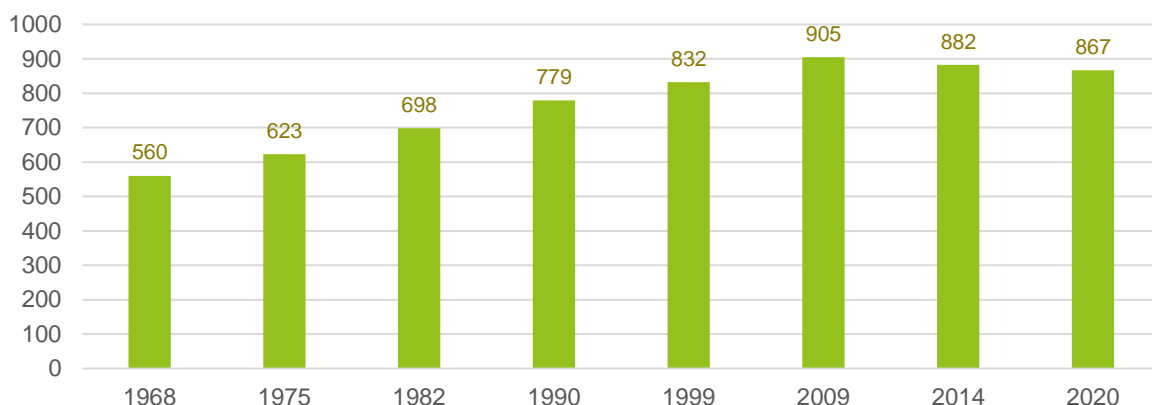


Figure 2 - Evolution de la population communale de Viglain entre 1968 et 2020 (INSEE)

## 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.

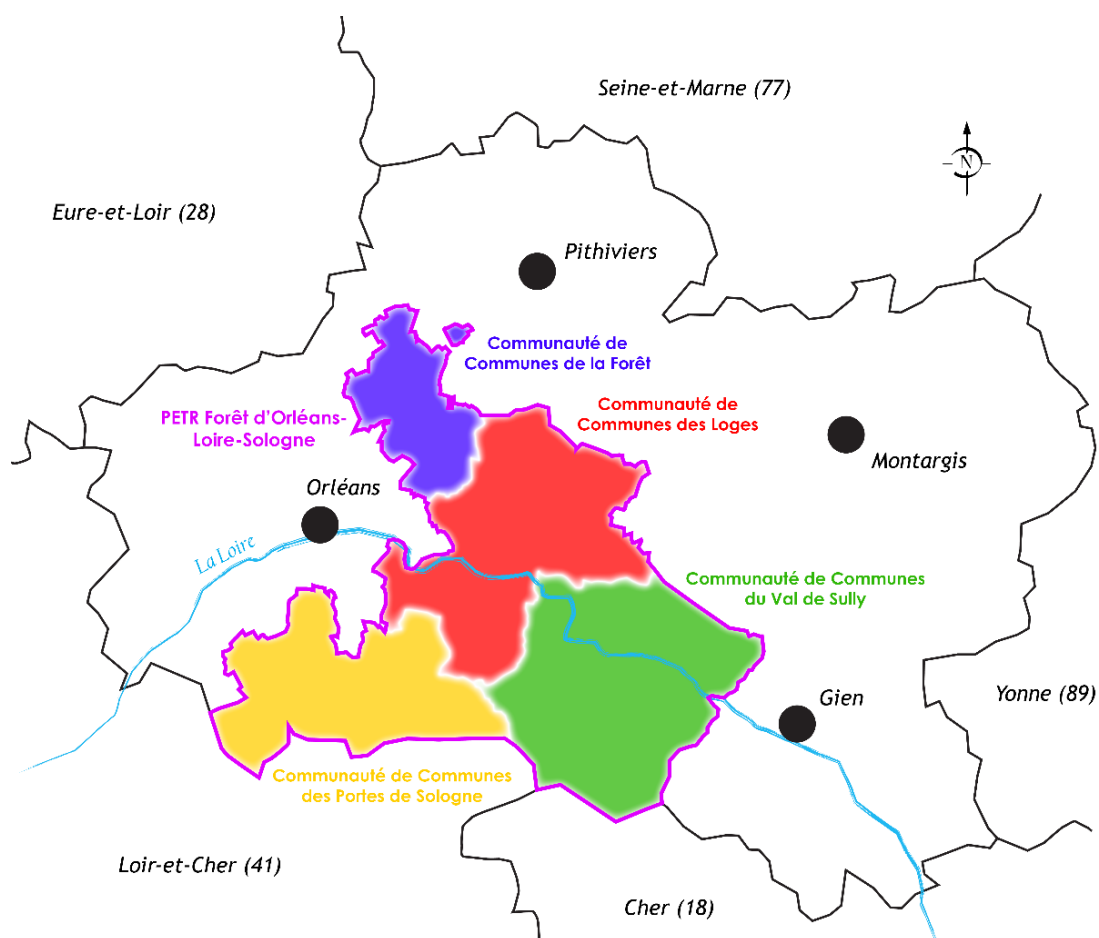


Figure 3 - Carte du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne (Terr&Am)

Du point de vue réglementaire, 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.

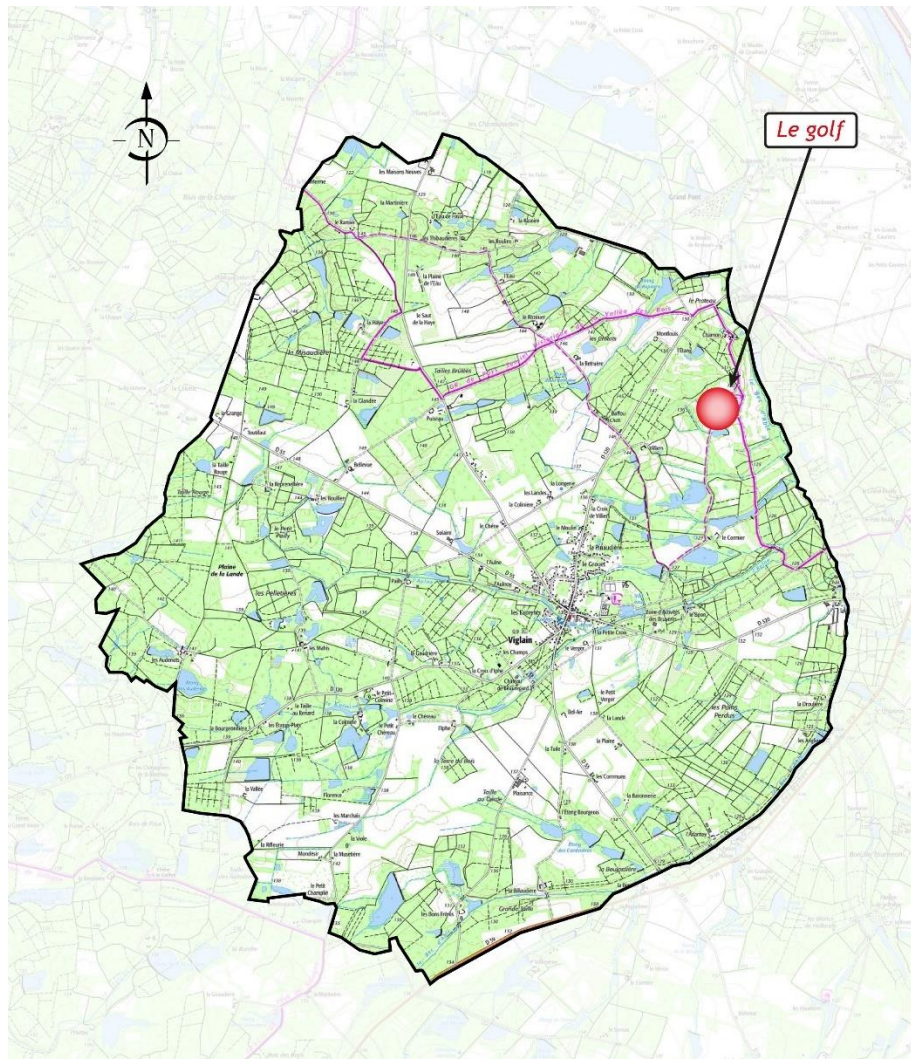


Figure 4 - Localisation du golf à l'échelle communale



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 m<sup>2</sup>.

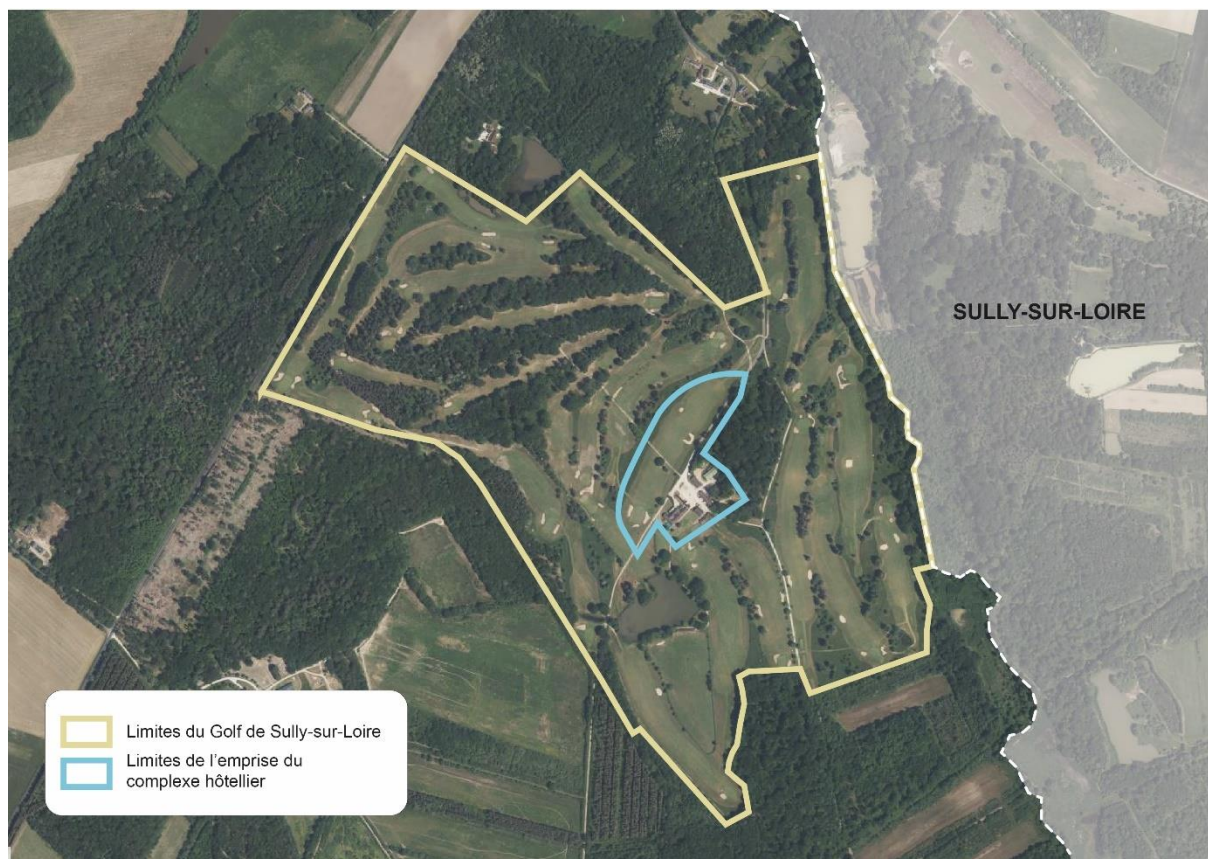


Figure 5 - Limites des différentes emprise (Géoportail / Terr&Am)

### Contexte réglementaire 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 réglementaires 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.

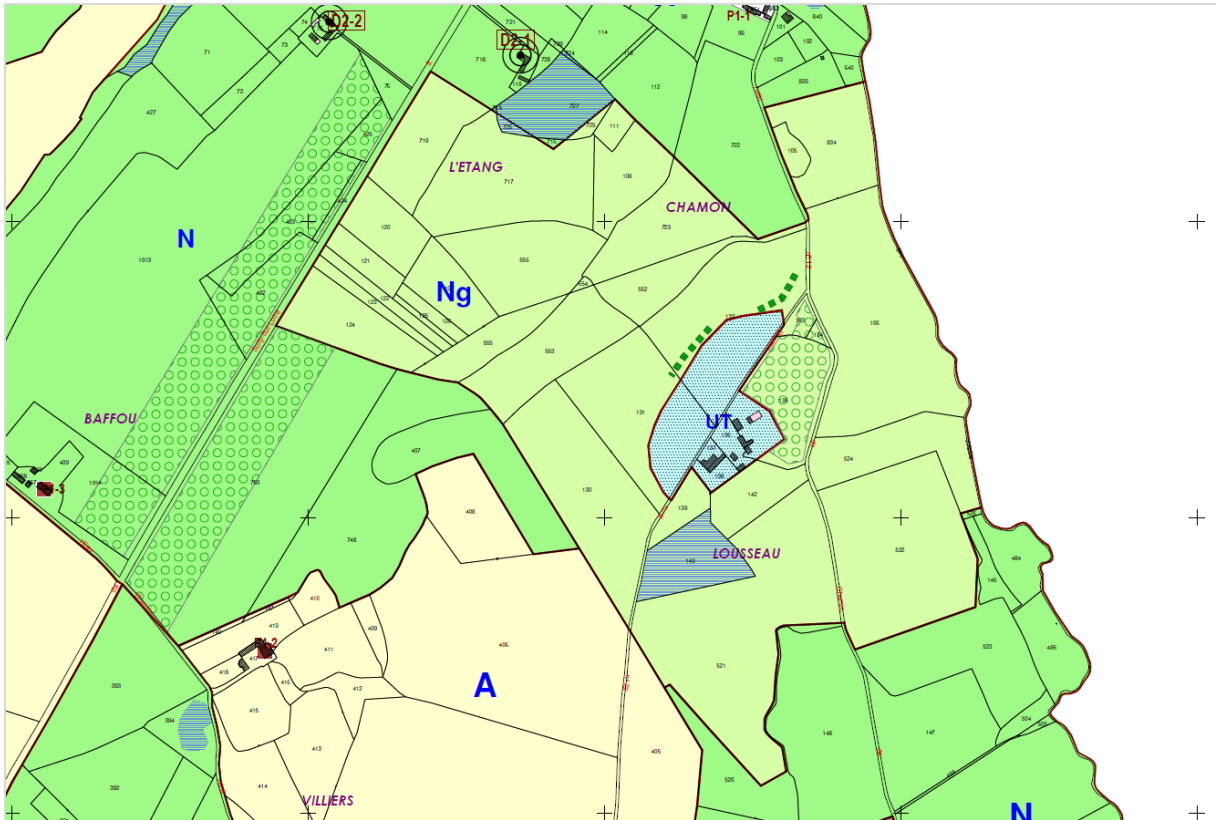


Figure 6 - Le Golf de Sully-sur-Loire au sein du plan de zonage du PLU de Viglain

### 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.



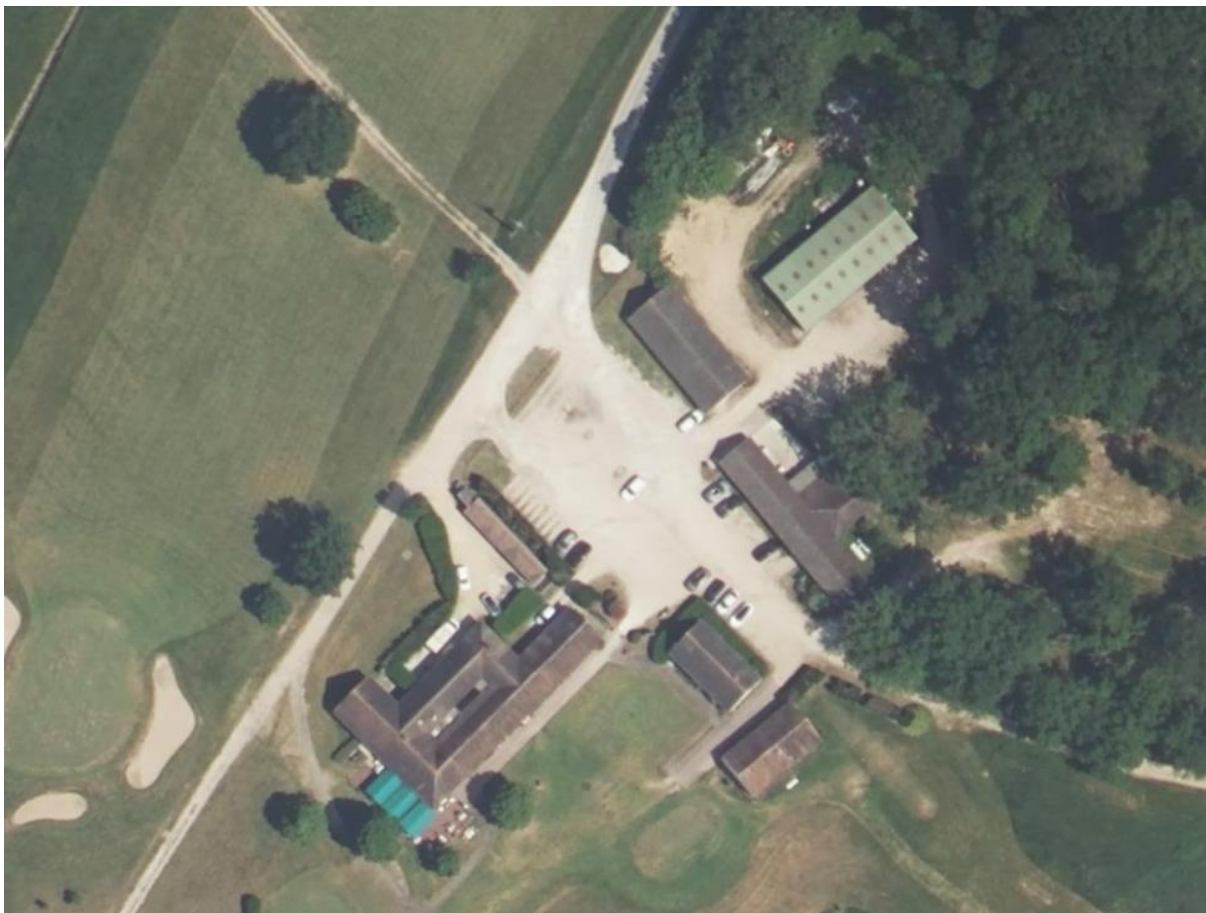


Figure 7 - Photographies aériennes des bâtiments du golf (Géoportail)



Figure 8 - Vue sur les bâtiments actuels du golf (Terr&Am)

### 3.1.3 CARACTERISTIQUES DU PROJET DE COMPLEXE HOTELIER

#### *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 25 cottages, qui seront implantés sur la partie Ouest de la zone UT ;

- 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 6 777 m<sup>2</sup> ; il est à noter que les espaces bâtis actuels représentent 2 045 m<sup>2</sup> (superficie qui sera à termes démolie).

EMPRISE DEMOLIE		EMPRISE CREEE	
Installations existantes, liées au golf	2 045 m <sup>2</sup>	Hôtel - services	4 177 m <sup>2</sup>
		Suites individuelles	2 200 m <sup>2</sup>
		Installations du golf	400 m <sup>2</sup>
TOTAL	2 045 m <sup>2</sup>	TOTAL	6 777 m <sup>2</sup>

### 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 local sera également aménagé pour permettre le stationnement des deux roues, d'une superficie de 150 m<sup>2</sup>.

### 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 APPORTÉES AU PLU DE VIGLAIN

Pour permettre la réalisation de ce projet de complexe hôtelier à Viglain, plusieurs adaptations des pièces réglementaires 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 se produire, ce qui justifie sa suppression du règlement.

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

L'emprise au sol des constructions nouvelles est fixée :

- A ~~2800 m<sup>2</sup>~~ **4 200 m<sup>2</sup>** pour l'hôtel, y compris l'ensemble des services, les salles de réunion, centre de remise en forme.
- A 2200 m<sup>2</sup> pour les suites individuelles
- A 400 m<sup>2</sup> pour les installations du golf

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 4 177 m<sup>2</sup> pour les constructions hôtelières et de services.

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 m <sup>2</sup>	Hôtel - services	2 800 m <sup>2</sup>
		Suites individuelles	2 200 m <sup>2</sup>
		Installations du golf	400 m <sup>2</sup>
TOTAL	2 045 m <sup>2</sup>	TOTAL	5 400 m <sup>2</sup>

La somme de l'emprise existante et des possibilités construire permises par le PLU est de 7 445 m<sup>2</sup>. Ainsi, le projet envisagé de complexe hôtelier, qui prévoit la démolition totale des bâtiments existants, représente une superficie totale de 6 777 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> au moins, de couleur brun-rouge.
- L'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite.
- La tuile, l'ardoise ou le bac acier de couleur sombre non brillante pour les constructions techniques (hangar, remise) du golf.
- Les matériaux composites, transparents ou non pour les toitures cintrées.
- **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 intégrer et respectées les exigences de cet article.

### 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.



### 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 :

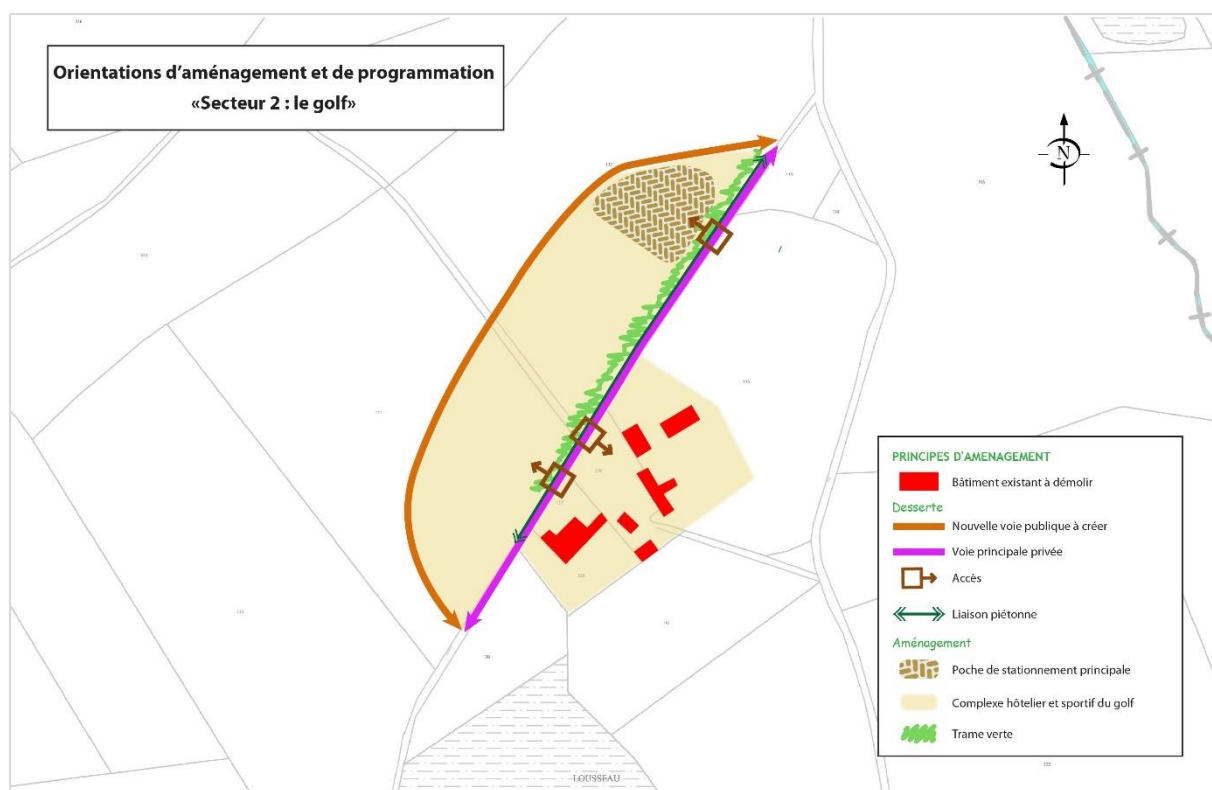


Figure 11 - Nouveau schéma de l'OAP relative au golf (Terr&Am)

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<sup>1</sup>, 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 développer 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 entraîne 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.

<sup>1</sup> 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.

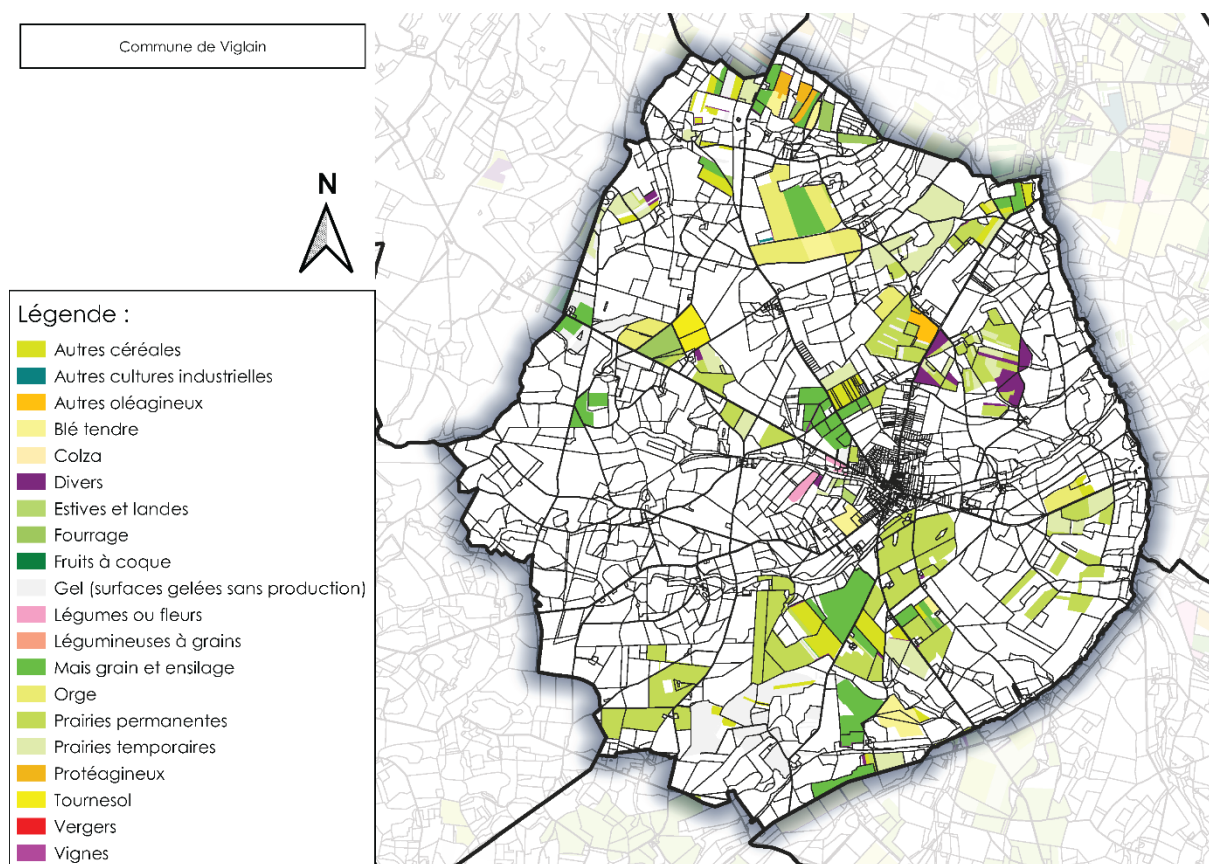


Figure 12 - Les espaces agricoles cultivés à Viglain (Registre Parcellaire Graphique de 2020)

➤ 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 » »<sup>2</sup>.

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).

<sup>2</sup> Fiche descriptive de la ZNIEFF « Etang de Puiseaux » : <https://inpn.mnhn.fr/docs/ZNIEFF/zniefpdf/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<sup>3</sup>.

Le site du golf est compris au sein de ce site Natura 2000 « Sologne ».

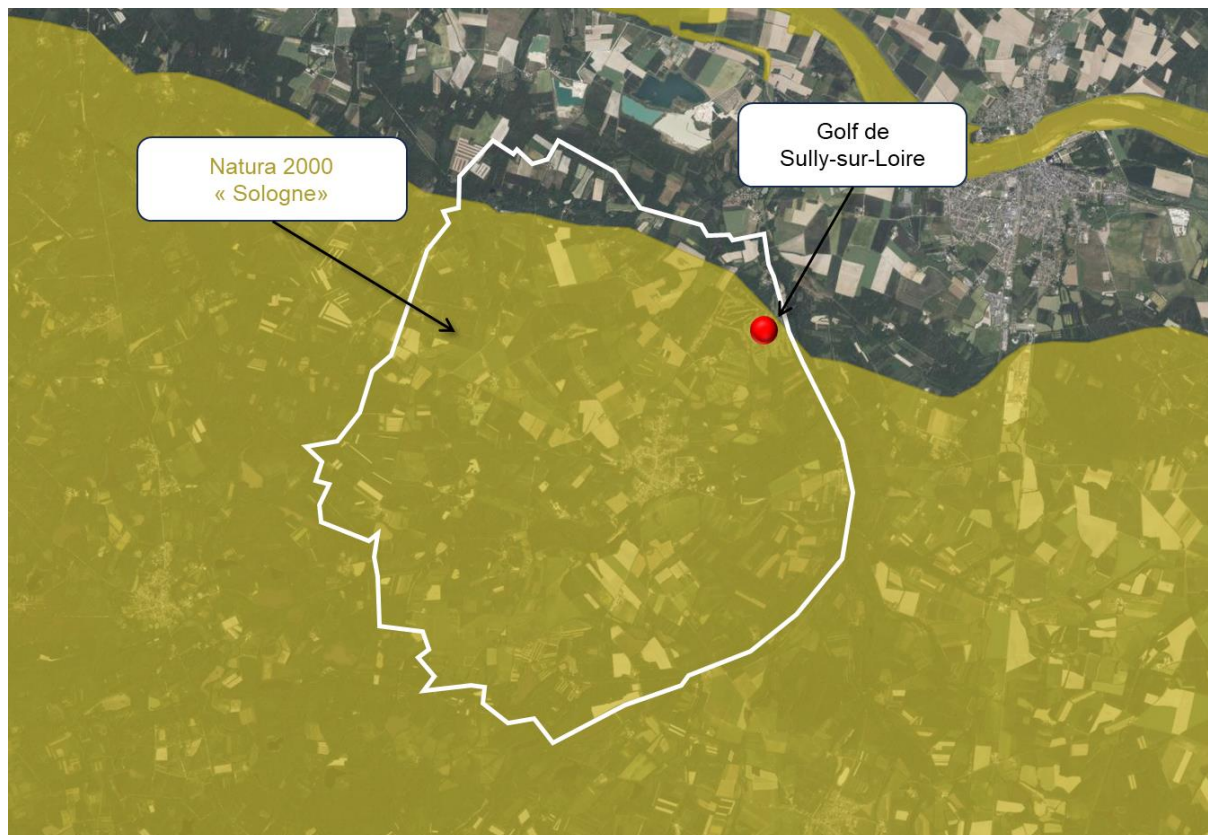


Figure 14 - Localisation du site Natura 2000 "Sologne" à Viglain (Géoportail / Terr&Am)

#### 4.2.2 LES ZONES ET MILIEUX PROBABLEMENT HUMIDES

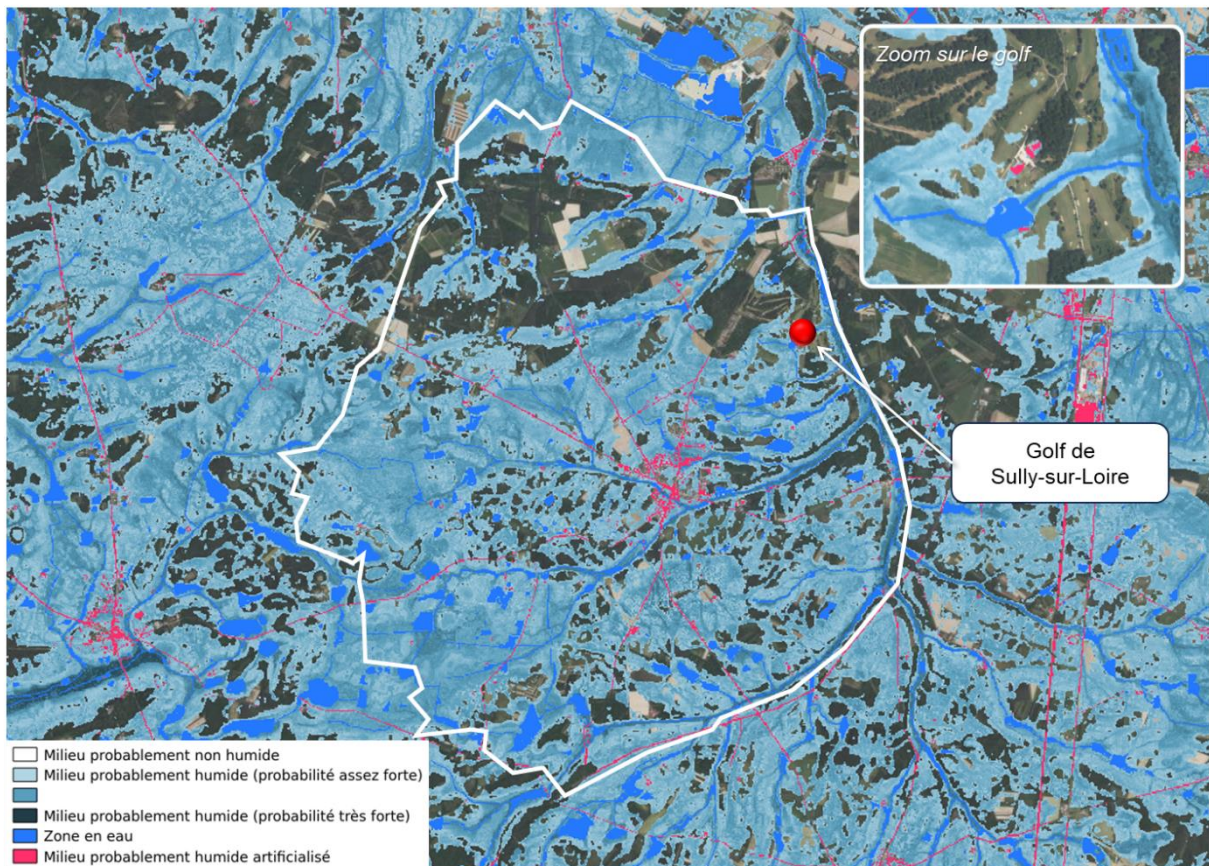
D'après le Code de l'environnement (article L.211-1), les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant 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.

<sup>3</sup> 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 réglementaires.

### 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.

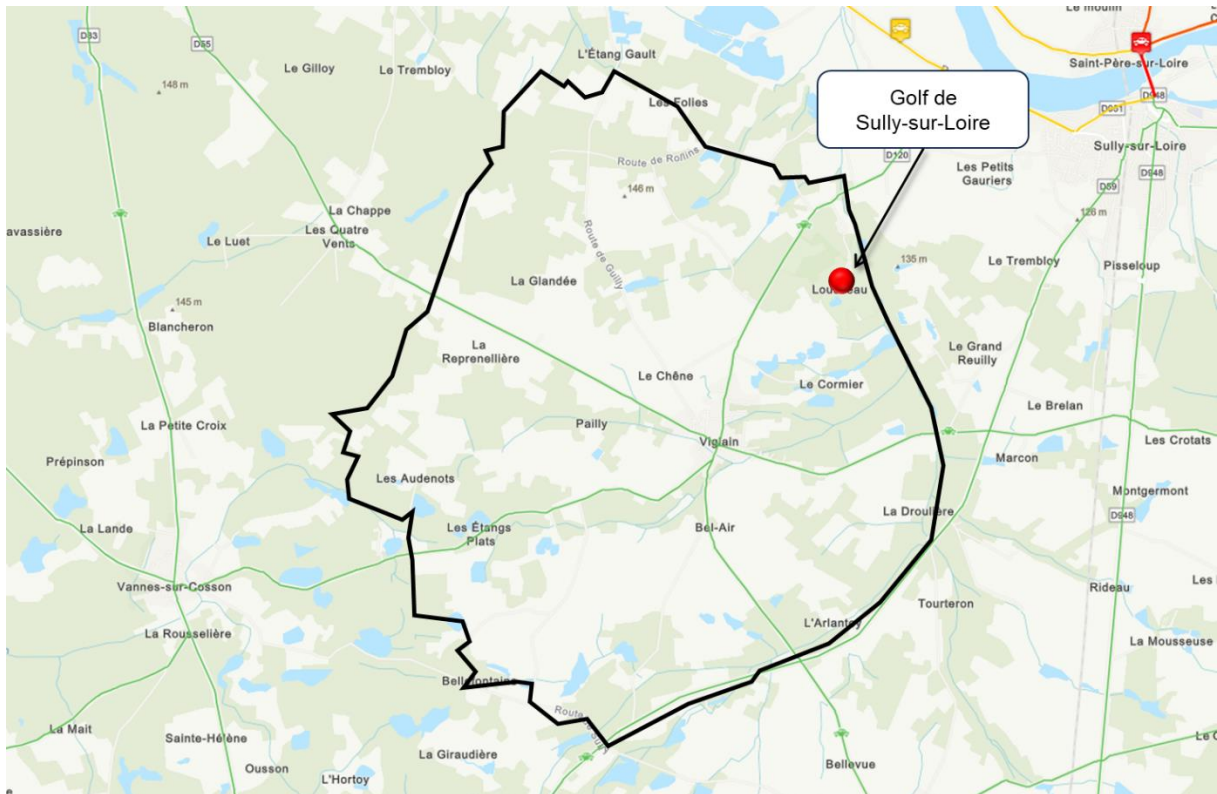


Figure 15 - Le réseau routier départemental à Viglain (comptages routiers du CD 45)

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.

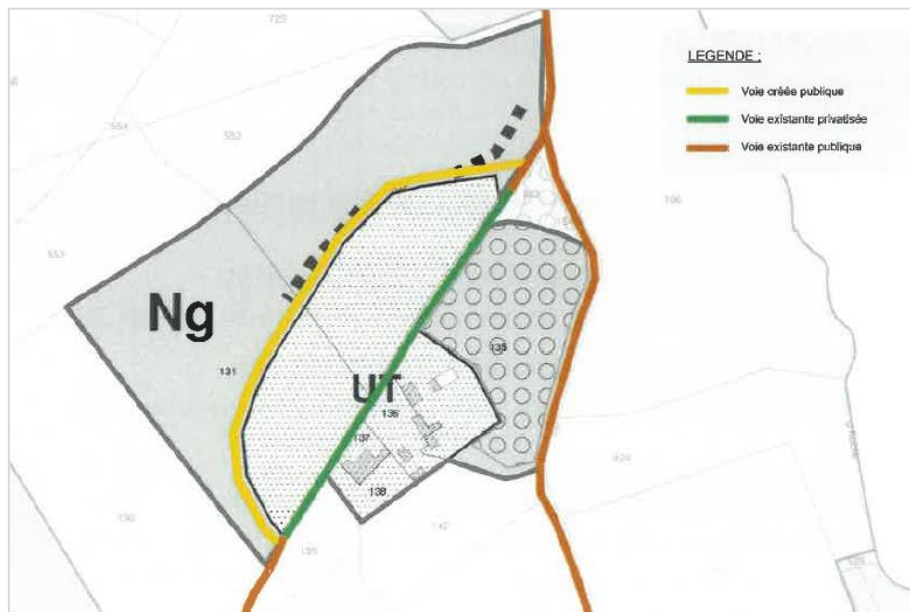


Figure 16 - Synthèse des voiries existantes et à créer dans le cadre du projet (Salin Architecture)

➡ 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 hôtelier. 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

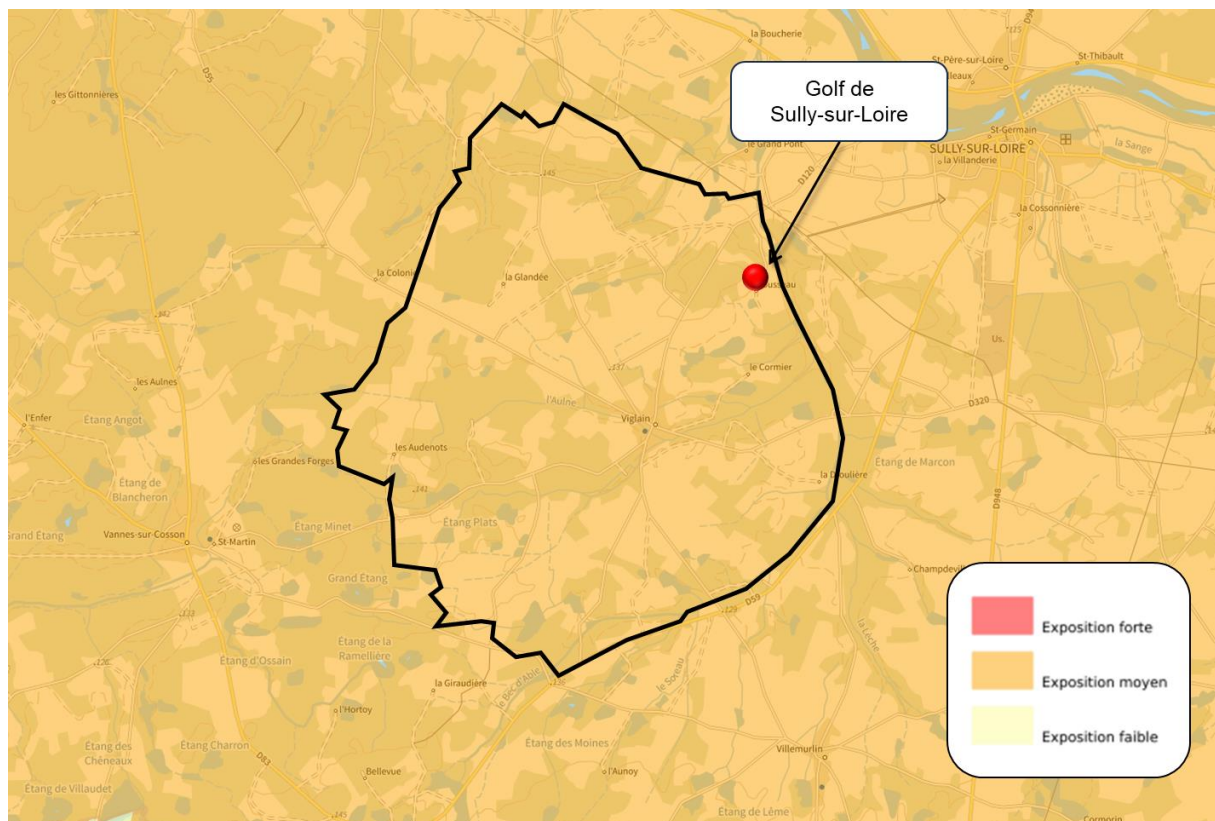
### 4.4.1 LES RISQUES NATURELS

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.



#### *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.

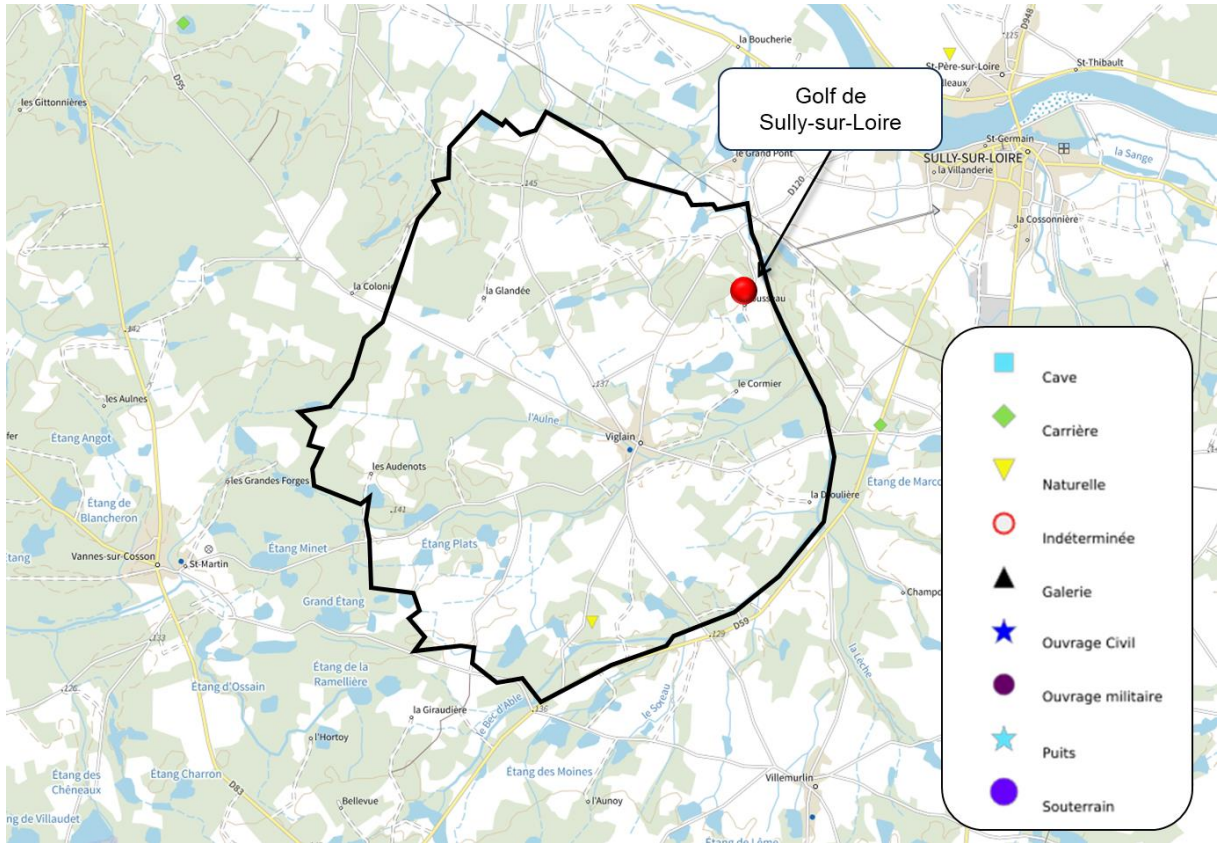


Figure 18 - Localisation des cavités souterraines (Géorisques)

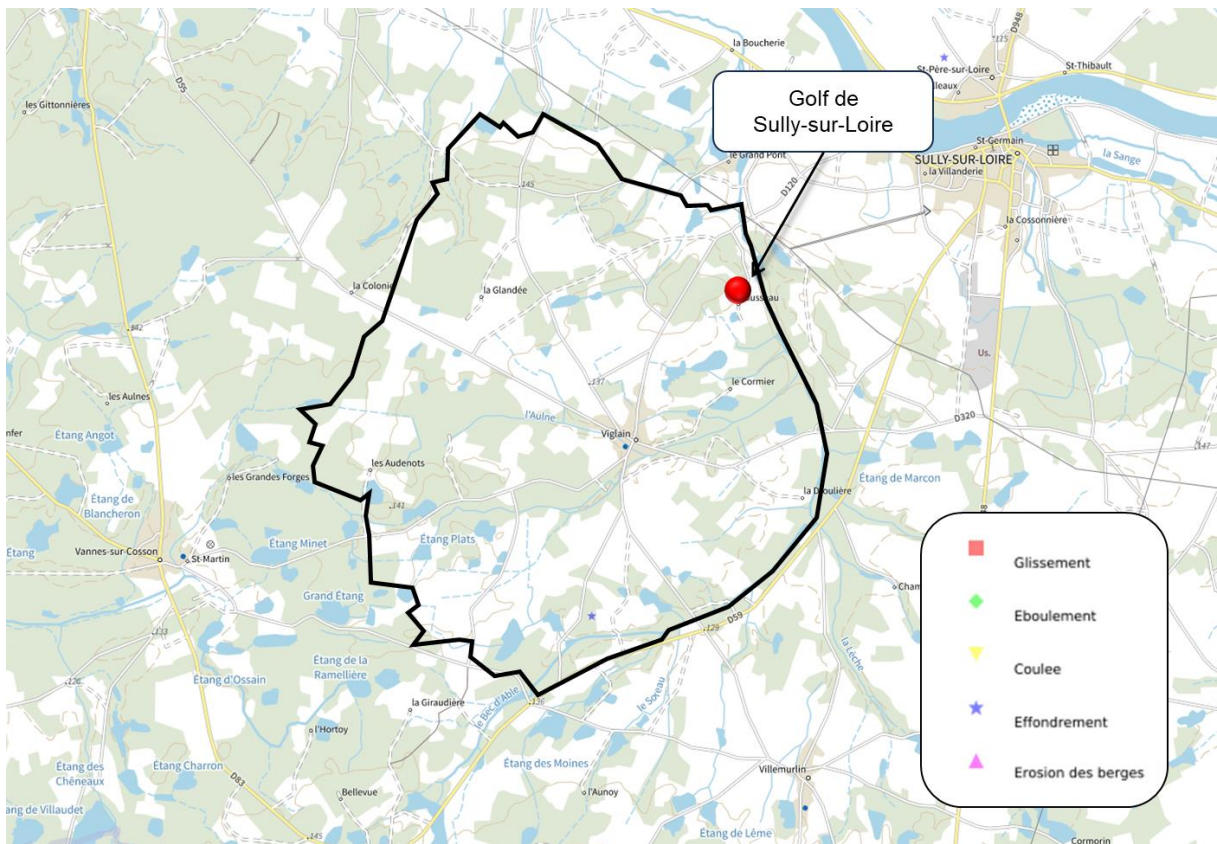


Figure 19 - Localisation des mouvements de terrain (Géorisques)



### 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<sup>4</sup>.

Le site du golf est concerné en partie par ce risque d'inondation par remontées de nappes.

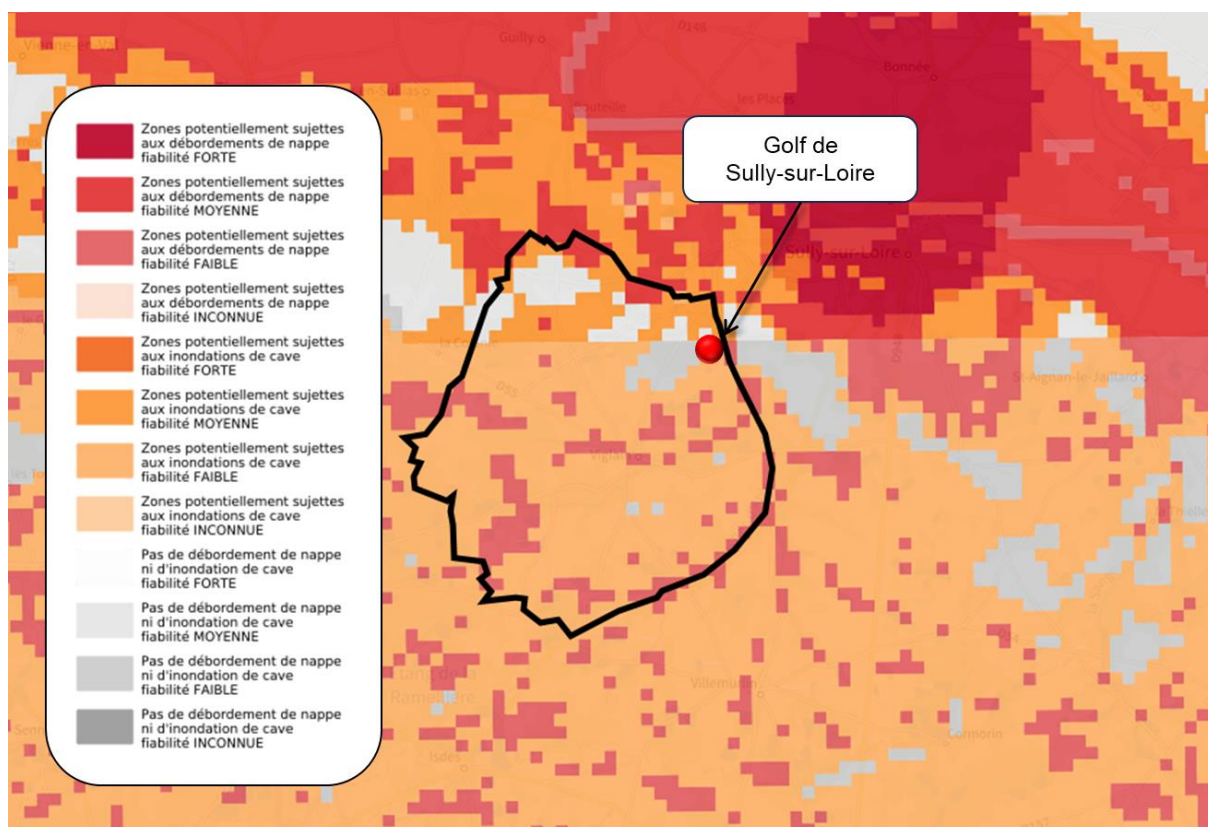


Figure 20 - Risque inondation par remontée de nappes (Géorisques)

#### 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.

<sup>4</sup> 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.

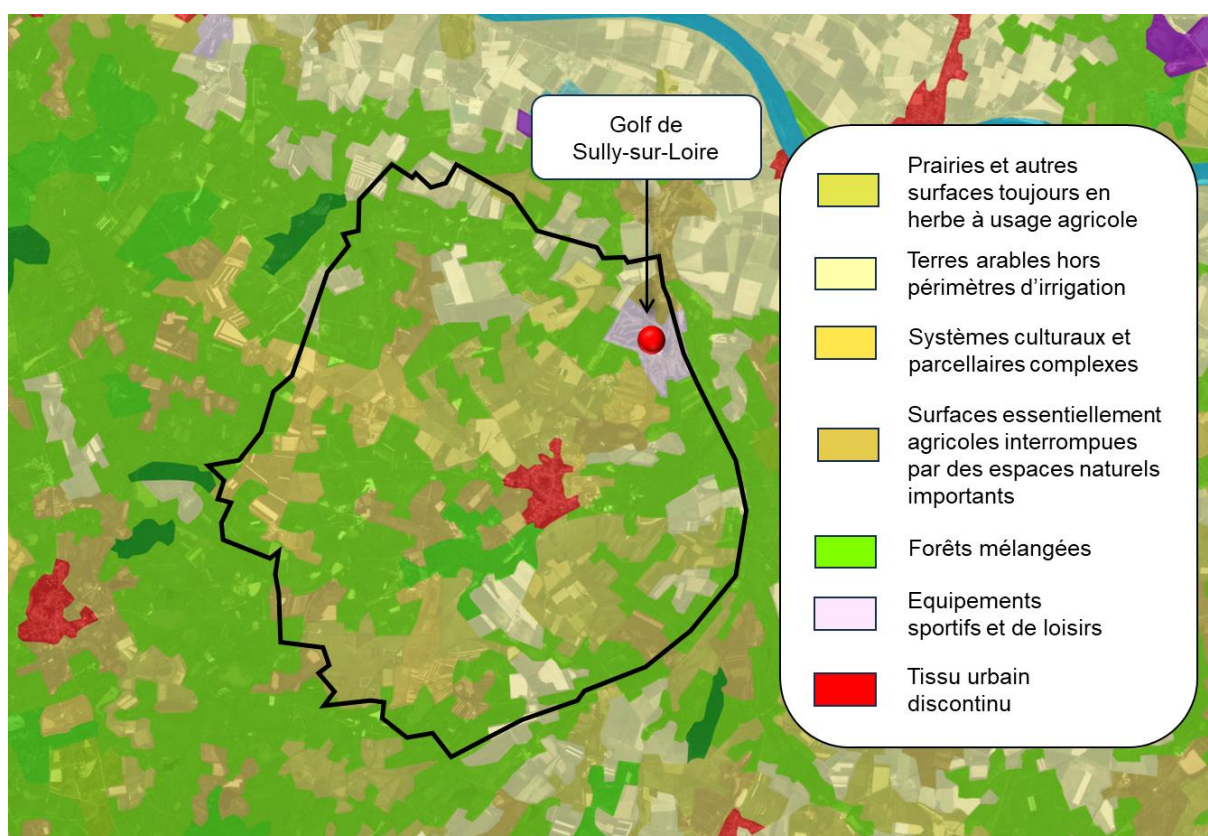


Figure 21 - Occupation des sols à Viglain d'après les données Corine Land Cover (Géoportail / Terr&Am)

### 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.