

Département du Loiret

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"

Avis des P.P.A.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc »
sur la modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU)
de Viglain (45)**

N°MRAe 2024-4771

Avis conforme en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 13 septembre 2024, en présence de

Jérôme PEYRAT, Christophe BRESSAC, Jérôme DUCHENE, Stéphane GATTO, Isabelle La JEUNESSE,

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 2 mai 2023, du 19 juillet 2023, du 3 juin 2024 et du 6 juin 2024 ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à la modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Viglain (45), déposée par la communauté de communes du Val de Sully, reçue le 19 juillet 2024 et enregistrée sous le n°2024-4771 (y compris ses annexes) ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 13 août 2024 ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4771 en date du 13 septembre 2024

Modification simplifiée du PLU de Viglain (45)

Considérant que la communauté de communes du Val de Sully a engagé une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de Viglain en vue de permettre un projet de développement du golf de Sully, implanté sur un site de 72 ha sur la commune de Viglain ; que ce projet consiste en la construction d'un complexe hôtelier représentant une emprise au sol de 6 777 m² ;

Considérant que cette modification simplifiée se traduit par :

- des ajustements dans le règlement écrit, visant à :
 - permettre le projet d'aménagement du complexe hôtelier, notamment en augmentant les surfaces autorisées pour les nouvelles constructions et en permettant l'usage de matériaux translucides ou transparents,
 - supprimer des dispositions devenues caduques au vu du nouveau projet (dispositions relatives aux constructions existantes qui seront démolies),
 - prendre en compte les évolutions législatives récentes, en exigeant la couverture de la moitié des espaces de stationnement par des ombrières photovoltaïques,
- la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 correspondant au secteur du golf, sur laquelle des ajustements du texte ont été réalisés et le plan du nouveau projet de complexe hôtelier du golf a été inséré ;

Considérant que le projet d'aménagement d'un complexe hôtelier pour le golf de Sully concerne des parcelles d'une surface d'environ 12 ha ; qu'il inclut la création/modification des voiries et la création de plus de 200 places de stationnement ;

Considérant que ce projet relève de la procédure d'examen au cas par cas, préalable à une éventuelle évaluation environnementale, et qu'il reviendra au porteur de projet de fournir, lors de cette procédure, les éléments permettant l'appréciation des impacts du projet sur l'environnement et la santé humaine, et notamment l'analyse de la disponibilité de la ressource en eau au regard des besoins estimés, l'évaluation du trafic supplémentaire induit par le projet, etc. ;

Considérant que la modification simplifiée du PLU de Viglain n'est pas en elle-même susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine autre que celles qui seront étudiées dans le cadre de la procédure précitée,

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté de communes du Val de Sully, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **La modification simplifiée du PLU de Viglain n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la Communauté de communes du Val de Sully.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la Communauté de communes du Val de Sully rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 13 septembre 2024,

Pour la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,
son président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Peyrat', written over a horizontal line.

Jérôme PEYRAT

De : . COMMUNE DE BONNEE <mairie.bonnee@wanadoo.fr>

Envoyé : vendredi 6 septembre 2024 09:02

À : Urbanisme CCVDS <urbanisme@valdesully.fr>

Objet : RE : Viglain - Projet de modification simplifiée du PLU avant mise à disposition du public

Bonjour

Après avoir pris connaissance du dossier, je n'ai aucune remarque à formuler.
Cordialement.

Michel AUGER,

**Vice-Président de la Communauté de Communes du Val de Sully,
Maire de Bonnée.**

De : LE DORZE Nicolas <nicolas.ledorze@loiret.fr>

Envoyé : mercredi 11 septembre 2024 16:10

À : Urbanisme CCVDS <urbanisme@valdesully.fr>

Cc : MATEOS Jean-Luc <jean-luc.mateos@loiret.fr>; MAILDRDSECTEURSULLY <agence.territoriale.sully-sur-loire@loiret.fr>

Objet : RE - Viglain - Projet de modification simplifiée du PLU avant mise à disposition du public

Bonjour Monsieur SOUESME,

Pour répondre à votre demande ci-dessous, l'augmentation du trafic de véhicules légers sur la RD120 qu'engendrera la création d'un complexe hôtelier haut de gamme sur le site du golf n'appelle pas de remarque particulière de notre part.

Cordialement,

Nicolas LE DORZE

Chargé d'études gestion du domaine public

Direction des infrastructures-Agence territoriale de Sully-sur-Loire

Mobile : 06 24 26 83 75

Secrétariat : 02 38 36 41 45



Département du Loiret - 45945 Orléans

Centre de contacts : 02 38 25 45 45 - www.loiret.fr



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE
LOIRET**

13 av. des Droits de l'Homme
45921 Orléans Cedex 9

**Service Développement
Economique Compétitivité et
Filières**

Objet : Modification simplifiée
du PLU de Viglain
réf. : 24URBA2014

Adresse courriel du Président de
la chambre d'agriculture du
Loiret :
direction.presidence@loiret.chambagri.fr

Dossier suivi par Katia COUETTE
katia.couette@loiret.chambagri.fr
téléphone : 06 71 58 30 87

COURRIER REÇU LE

19 SEP. 2024

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU VAL DE SULLY (45460)

**Monsieur le Président de la Communauté
de Communes du Val de Sully
M Gérard Boudier
28 route des Bordes
45460 BONNEE**

Orléans, le 13 septembre 2024

Monsieur,

Nous avons bien réceptionné le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Viglain arrêté en date du 8 juillet 2024.

Les modifications présentées ont pour objectif une modification du règlement écrit dans le secteur UT ainsi que celle de l'OAP afférente afin de permettre le développement d'un complexe hôtelier sur le site du golf de Sully-sur-Loire situé sur la commune de Viglain.

Ce projet, supposant après démolition de l'existant, l'édification de 24 cottages et d'un hôtel comprenant un espace séminaire, d'un secteur bien-être ainsi que la création d'une voie communale, aura pour conséquence une augmentation de l'artificialisation par rapport à ce qu'il était envisagé dans le PLU initial. La note de présentation indique que les 2,7 ha d'extension seront défalqués de l'enveloppe « autres activités » du SCoT et que le projet est pris en compte dans les enveloppes de consommation foncière du PLUi en cours d'élaboration sur la communauté de communes du Val de Sully.

La modification présentée n'implique pas de consommation de foncier agricole et ne se situe pas en interface avec la zone agricole aussi **notre avis est-il favorable à la demande de modification du document.**

Veillez croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

Alexandre NIOCHE