

Commune  
de  
**VIGLAIN**



Viglain, le 17 octobre 2024

Mr Gérard BOUDIER  
Président de la Communauté de Commune  
du Val de Sully  
28 route des Bordes  
45460 BONNEE

**Réfs :** JD / RH

**Objet :** Modification simplifiée du PLU de Viglain – Réponse en tant que PPA

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Viglain, engagée pour permettre le développement d'un complexe hôtelier haut de gamme, sur le site du golf de Lousseau, je tiens à vous faire part de mes remarques.

Dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire (PC 045 336 24 S0003 déposé le 02/04/2024), le porteur de projet a déposé, le 31/07/2024, des pièces complémentaires qu'il convient de prendre en compte.

Vous trouverez ci-après la liste des principaux points à modifier :

- Pièce 1 – Note explicative :

- § 2.1, le territoire communal s'étend sur 3 998 ha et non 4 100 ha ;
- § 3.1.3, les caractéristiques du projet ont été modifiée par les pièces complémentaires du 31/07/2024. Le nombre de cottages projetés n'est plus de 25 mais de 12. Le futur complexe comprendra également 2 terrains de padel et un pigeonnier en plus des équipements déjà listés. L'emprise totale créée est revue à la baisse à 6 356 m<sup>2</sup> (Hôtel- services – padel : 4 836 m<sup>2</sup> / Suites individuelles : 1 120 m<sup>2</sup> / Installations du golf : 400 m<sup>2</sup>). La construction destinée au stationnement des deux roues est un abri ouvert et non un local. Les illustrations « plan de masse » (figure 9) et « insertion 3D » (figure 10) sont à actualiser en conséquence.
- § 3.2.1, la rédaction de l'article UT II-1.4) doit être revue pour prendre en compte les nouvelles emprises projetées : 6 356 m<sup>2</sup> (Hôtel- services – padel : 4 836 m<sup>2</sup> / Suites individuelles : 1 120 m<sup>2</sup> / Installations du golf : 400 m<sup>2</sup>).

- Pièce 2.1– Règlement écrit (zone UT)

- **UT II-1.1)**, compte tenu de la création d'une nouvelle voie à l'ouest du site, la rédaction de cet article pourrait être simplifiée de la façon suivante : « *Les constructions doivent être implantées : - à au moins 8 m de l'alignement de la desserte principale de la zone* » ;
- **UT II-1.4)**, compte tenu de l'évolution des caractéristiques du projet, la rédaction de cet article doit être actualisée : « *L'emprise au sol des constructions nouvelles est fixée : à 4 836 m<sup>2</sup> pour l'hôtel, y compris l'ensemble des services, les salles de réunion, centre de remise en forme et padel, à 1 120 m<sup>2</sup> pour les suites individuelles, à 400 m<sup>2</sup> pour les installations du golf* » ;

- **UT II-2.2**), compte-tenu de l'absence de constructions anciennes, d'architecture traditionnelle sur la zone, la seconde partie de cet article pourrait être supprimée : « ~~les soubassements, [...]~~ **doivent être préservés** ».

- **UT II-2.3**), la clôture projetée par le porteur de projet à l'entrée du site (mur, portail et porche) n'est pas conforme au règlement actuel de la zone. La rédaction du règlement pourrait être revue pour permettre sa faisabilité (matériaux, hauteur...).

- **UT II-2.4**), compte tenu du projet de construction d'un abri destinée au stationnement des deux roues et non d'un local, la rédaction de cet article doit être actualisée pour permettre la réalisation d'un « espace » destiné au stationnement des deux roues et non d'un local.

- Pièce 2. – Orientations d'Aménagement et de Programmation (secteur 2)

- « **Accès- déplacement** », principes d'aménagement à reformuler compte-tenu de la création de la voie nouvelle à l'ouest du site et de la privatisation de la voirie interne.

- « **Dispositions architectural pour les suites individuelles** », les suites individuelles ne peuvent être couvertes par des toits terrasse car cela n'est pas permis par le règlement de la zone (UT).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire,

René HODIER

