



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

ARRETE

Portant décision après examen au cas par cas
de la demande enregistrée sous le numéro F02425P0051
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement

La Préfète de la région Centre-Val de Loire
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU la directive 2011/92/UE du Parlement Européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;

VU l'arrêté ministériel du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;

VU l'arrêté préfectoral de 28 janvier 2025 portant délégation de signature de la préfète de la région Centre-Val de Loire à Monsieur Hervé BRULÉ, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Centre-Val de Loire ;

VU la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F02425P0051 relative au projet d'aménagement d'un complexe hôtelier au lieu-dit Golf de Sully, porté par Monsieur RAMADIER Mathieu sur la commune de Viglain (45), reçue complète le 10 mars 2025 ;

VU la décision tacite, née le 15 avril 2025, soumettant à évaluation environnementale le projet susmentionné ;

VU l'avis de l'agence régionale de santé du 1^{er} avril 2025 ;

CONSIDERANT que le projet consiste en l'aménagement du complexe hôtelier du golf de Sully-sur-Loire, sur un terrain d'assiette d'environ 42 200 m², pour une emprise au sol de 5 701 m² et une surface de plancher de 6 183 m² et des constructions allant du RDC au RDC+2 sur les parcelles AE 136, 137, 138 et une partie des parcelles AE 131, 132 et 135 à Viglain (45) ;

CONSIDERANT que le projet se situe au cœur du golf de Sully-sur-Loire, d'environ 72 ha et comprenant 3 parcours 9 trous, une zone practice, un étang et un ensemble de bâtiments liés à l'activité, et qui constitue un site déjà anthropisé ;

CONSIDERANT que le projet est composé :

- de 204 places de stationnement en pavés à joints engazonnés, dont 188 sont recouvertes par 3 ombrières photovoltaïques d'une puissance totale de 324 kWc,
- d'un bâtiment d'entrée avec local deux-roues,
- de 12 cottages,
- d'un complexe de bâtiments composé d'une zone de séminaires, d'une zone de restauration, de bars, d'une zone technique, d'un hôtel, et d'une zone sport, spa et piscine,
- de 2 terrains de padel,
- d'un « pigeonier » à destination de logement privé,
- de voiries en sol stabilisé ;

CONSIDERANT que le projet nécessite en amont la démolition des bâtiments existants datant des années 1970 en RDC ou RDC avec combles, considérés dans le dossier comme « vétustes » et peu en adéquation avec le projet ;

CONSIDERANT que le projet relève des catégories 41°a) et 44°c) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

CONSIDERANT que le site du projet est situé en zone UT (zone réservée au complexe hôtelier et aux installations de golf) du plan local d'urbanisme (PLU) de Viglain, modifié le 10 décembre 2024, et soumis à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur 2 : Le Golf » ; que le règlement de la zone UT permet le projet ;

CONSIDERANT la localisation du site :

- à proximité immédiate d'un espace boisé classé et d'éléments naturels protégés du PLU de Viglain qui seront préservés par le projet,
- au sein du site Natura 2000 au titre de la directive Habitats « Sologne » ;

CONSIDERANT que des investigations de terrain pour la faune, la flore et les habitats ont été réalisées en septembre 2024 ; que ces investigations, bien que réalisées à une période où elles ne permettent que de cerner les potentialités, n'ont pas mis en évidence d'enjeu fort ou moyen sur le site, hormis un enjeu modéré pour l'avifaune ; que le projet adaptera son planning de travaux à cet égard ;

CONSIDERANT qu'un diagnostic de zones humides sur les critères pédologiques et floristiques a été réalisé et a permis d'identifier une zone humide d'environ 3 500 m² sur le critère pédologique dans le périmètre du projet ; que le projet impacterait environ 500 m² de cette zone humide ; qu'il appartient au pétitionnaire de mettre en place des mesures d'évitement et/ou de compensation adaptées ;

CONSIDERANT que le projet prévoit la suppression de 28 arbres, mais également la plantation de 260 arbres et la création de 475 mètres linéaires de haies au niveau de la noue et du merlon paysager ;

CONSIDERANT que le projet est peu susceptible d'avoir des incidences sur le site Natura 2000 ;

CONSIDERANT qu'il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales ou d'eaux usées à disposition à proximité du projet ;

CONSIDERANT que le projet prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle de la pluie courante à la pluie trentennale avec la création de noues, de bassins d'infiltration et de bassins enterrés ;

CONSIDERANT que le projet est soumis à une procédure « loi sur l'eau » au titre de la rubrique 2.1.5.0, laquelle doit permettre notamment d'analyser la pertinence de la gestion des eaux pluviales sur le projet ;

CONSIDERANT que le projet prévoit la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectifs, des filtres compacts et microstations pour le traitement de ses eaux usées (uniquement de type domestique) du complexe hôtelier, des cottages, du bâtiment d'entrée et du pigeonnier, raccordés en infiltration vers le milieu naturel (noue)

et précédés, dans le cas des cuisines, d'un bac dégraisseur ; que l'ensemble du dispositif est soumis à validation du service public d'assainissement non collectif ;

CONSIDERANT que le projet s'implante dans une zone potentiellement sujette aux inondations de caves et soumises à un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles ; que le pétitionnaire met en place des dispositions constructives particulières dans ce cadre ;

CONSIDERANT qu'il appartient au pétitionnaire de respecter les dispositions applicables au rayon de 20 km du Plan Particulier d'Intervention (PPI) de la centrale nucléaire de Dampierre-en-Burly ;

CONSIDERANT qu'il appartient au pétitionnaire de mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires afin de prévenir tout risque de pollution en phases de travaux et d'exploitation ;

CONSIDERANT qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement et la santé humaine,

ARRETE

ARTICLE 1^{ER} : La décision tacite, née le 15 avril 2025, soumettant à évaluation environnementale le projet d'aménagement d'un complexe hôtelier au lieu-dit Golf de Sully, porté par Monsieur RAMADIER Mathieu sur la commune de Viglain (45) est annulée.

ARTICLE 2 : Le projet d'aménagement d'un complexe hôtelier au lieu-dit Golf de Sully, porté par Monsieur RAMADIER Mathieu sur la commune de Viglain (45) n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

ARTICLE 3 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Elle ne préjuge pas d'exigence ultérieure relevant d'autres procédures réglementaires.

ARTICLE 4 : Les voies et délais de recours sont précisés en annexe du présent arrêté.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté sera publié sur le site Internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 18 avril 2025
Pour la Préfète de la région
Centre-Val de Loire et par délégation,

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être adressé à : **Mme. la Préfète de la région Centre-Val de Loire**
Secrétariat général pour les affaires régionales
181, rue de Bourgogne 45042 ORLEANS CEDEX ;

Le recours administratif préalable obligatoire (RAPO) doit être adressé : **au(x) ministre(s) concerné(s) ;**

Le recours contentieux doit être adressé au : **Tribunal administratif**
28, rue de la Bretonnerie
45057 ORLEANS CEDEX 1.

Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique Télérécourse accessible par le site Internet :
www.telerecours.fr