

SALIN

AMENAGEMENT DU COMPLEXE HOTELIER DU GOLF DE SULLY-SUR- LOIRE - COMMUNE DE VIGLAIN (45)



DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS Annexe 7 : Note complémentaire

CT2081 – Version 1 – novembre 2024

AUTEURS DE L'ÉTUDE

Maîtrise d'ouvrage	Mathieu RAMADIER 3 Impasse de Bel Air – Villa Lou Primadie 06250 MOUGINS Mail : mathieu.ramadier@ailancy.com +33 (0)6 62 42 49 85
Architecte urbaniste	SALIN architecte 12 rue Louis Bertrand 94200 IVRY-SUR-SEINE Site internet : https://www.salinarchitecture.fr/ Tel : +33 (0)6 29 24 49 66 Mail : contact@salinarchitecture.fr Camille DRON (Architecte, cheffe de projet) camille@salinarchitecture.fr +33 (0)6 81 53 36 41
Géomètre - VRD	LOGABAT ingénierie 577 rue de la Croix Verte 60600 AGNETZ Site internet : https://logabat.fr/ +33 (0)3 44 27 67 59
Rédaction de la demande d'examen au cas par cas Étude faune, flore, milieux naturels	INSTITUT D'ÉCOLOGIE APPLIQUEE 16 rue de Gradoux 45800 SAINT-JEAN-DE-BRAYE Site internet : www.iea45.fr +33 (0)2 38 86 90 90 contact@iea45.fr Rédaction : Magali CORMERY (Chef de projet) ; Floriane JEANNE (Chargée d'étude environnementaliste) Matthieu FLEUET (Ecologue flore) Franck FAUCHEUX (Ecologue faune)

SOMMAIRE

INTRODUCTION	7
IDENTIFICATION DU DEMANDEUR	9
I - IMPLANTATION DU PROJET	10
A - LOCALISATION DU PROJET	10
B - ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET	10
C - EMPRISE CADASTRALE	10
D - URBANISME ET SERVITUDES	15
II - NATURE DU PROJET ET RUBRIQUES CONCERNÉES	25
A - CARACTÉRISTIQUES DU PROJET	25
B - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DU PROJET	67
III - SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE	71
A - MILIEU NATUREL	71
B - PATRIMOINE	89
C - SOL ET SOUS-SOL	92
D - HYDROLOGIE	96
E - OCCUPATION DE LA PARCELLE	107
F - ENVIRONNEMENT SONORE	110
G - RISQUES NATURELS	113
H - RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES	122
IV - INCIDENCES ET MESURES POTENTIELLES	125
A - INCIDENCES	125
B - POLLUTION	130
C - MESURES POTENTIELLES	132
V - EFFETS CUMULÉS AVEC D'AUTRES PROJETS EXISTANTS OU APPROUVÉS	134
VI - ANNEXES	135

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Plan de masse du projet à l'échelle de la zone UT (Source : SALIN architecte 11/12/2024)	8
Figure 2 : Localisation du projet au niveau départemental (Source : IEA – 2024 ; Données IGN)	11
Figure 3 : Localisation du projet au niveau communal (Source : IEA – 2024 ; Donnée IGN)	12
Figure 4 : Vue aérienne (Source : IEA – 2024 ; Données IGN)	13
Figure 5 : Plan de masse à l'échelle de l'unité foncière (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	14
Figure 6 : Extrait du zonage du PLU de la commune de Viglain (Source : PLU de Viglain – 19 juillet 2021)	16
Figure 7 : Schéma de principe de l'OAP du Golf (Source : PLU de Viglain – 19 juillet 2021)	23
Figure 8 : Extrait du plan des Servitudes d'Utilités Publique de la commune de Lignières-de-Touraine (Source : Géoportail de l'urbanisme)	24
Figure 9 : Plan de masse – Localisation des zones du projet (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	26
Figure 10 : Photographies des bâtiments existants présents sur la zone UT du projet (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	27
Figure 11 : Vue aérienne du site et de ses abords (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	28
Figure 12 : Zoom sur le site du projet et bâtiments démolis en zone UT (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	30
Figure 13 : Photographie des bâtis démolis A, B et C (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	31
Figure 14 : Photographie des bâtis démolis D, E, F et G (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	32
Figure 15 : Localisation des arbres supprimés (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	33
Figure 16 : Axonométrie – Localisation des zones du projet (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	35
Figure 17 : Plan de masse du projet – Localisation des coupes paysagères et des insertions 3D (Source : SALIN architecte 11/12/2024)	39
Figure 18 : Insertion 3D/01 générale du projet (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	40
Figure 19 : Insertion 3D/02 générale du projet (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	41
Figure 20 : Insertion 3D/03 – Zone A (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	42
Figure 21 : Insertion 3D/04 – Zone B (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	42
Figure 22 : Insertion 3D/05 – Zone C (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	42
Figure 23 : Insertion 3D/06 – Zone C, D et F (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	42
Figure 24 : Insertion 3D/08 – Zone D et E (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	43
Figure 25 : Insertion 3D – Zone E – Façade est du cottage (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	43
Figure 26 : Insertion 3D – Zone E – Façade ouest du cottage (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	43
Figure 27 : Insertion 3D/07 – Zone F (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	43
Figure 28 : Plan et élévation de la zone G – Terrains de padel (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	44
Figure 29 : Elévation de la zone H – Pigeonnier (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	44
Figure 30 : Principaux matériaux de façade du projet (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	45
Figure 31 : Ensemble de végétaux possible pour les haies champêtres (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	46
Figure 32 : Plan de masse paysager du projet (Source : SALIN architecte 11/12/2024)	47
Figure 33 : Coupes paysagères du projet (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	48
Figure 34 : Coupe paysagère AA' (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	49
Figure 35 : Coupe paysagère BB' (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	50
Figure 36 : Ensemble de végétaux possible pour la strate haute (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	51
Figure 37 : Ensemble de végétaux possible pour la strate basse et les massifs ornementaux (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	51
Figure 38 : Répartition des productions mensuelles PV (kWh) (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	52
Figure 39 : Zone de parking avec en rouge l'emplacement des ombrières photovoltaïques (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	53
Figure 40 : Vue aérienne avec indication des chemins ruraux publics en rouge (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	54
Figure 41 : Zoom sur le site du projet et voiries existantes et créées (Source : SALIN architecte 24/07/2024)	55

Figure 42 : Localisation des sous bassins versants (Source : LOGABAT ingénierie - Notice Hydraulique – 23 juillet 2024).....	59
Figure 43 : Exemple de SAUL (Source : LOGABAT ingénierie - Notice Hydraulique – 23 juillet 2024).....	60
Figure 44 : Exemple de regard de visite et de contrôle (Source : LOGABAT ingénierie - Notice Hydraulique – 23 juillet 2024).....	60
Figure 45 : Gestion des eaux pluviales sur le projet (Source : LOGABAT ingénierie - Notice Hydraulique – 23 juillet 2024).....	61
Figure 46 : Desserte en eau potable via la DN 60 (Source : LOGABAT ingénierie - Notice Voirie et réseaux divers – 23 juillet 2024).....	64
Figure 47 : Plan de masse des réseaux (Source : SALIN architecte 24/07/2024).....	66
Figure 48 : Localisation des sites Natura 2000 (Source : IEA – 2024 ; Donnée INPN).....	74
Figure 49 : Localisation des ZNIEFF (Source : IEA – 2024 ; Données INPN).....	77
Figure 50 : Occupation du sol (Source : IEA – 2024).....	80
Figure 51 : Diagramme GEPPA relatif aux zones humides	82
Figure 52 : Sondage pédologique (Source : IEA – 2024)	83
Figure 53: Patrimoine (Source : IEA – 2024 ; Donnée Atlas du patrimoine).....	91
Figure 54: Coupes géologiques du forage BSS003NBVY (Source : BRGM).....	93
Figure 55: Coupes géologiques du forage BSS001CHMS (Source : BRGM)	93
Figure 56 : Extrait de la carte géologique simplifiée sur le secteur du projet (Source : IEA – 2024 ; Données BRGM)	95
Figure 57 : SAGE « Val Dhuy Loiret » (Source : SAGE du bassin du Loiret 2003).....	98
Figure 58 : Hydrogéologie (Source : IEA – 2024 ; Donnée BRGM, SIGES Centre-Val de Loire, ARS Centre-Val de Loire)	101
Figure 59 : Photographies aériennes de l'emprise du projet entre 1950 et aujourd'hui (Source : IGN).....	108
Figure 60 : Occupation du sol (Source : IEA – 2024 ; Données du Corine Land Cover - 2018)	109
Figure 61 : Carte des infrastructures concernées par le PPBE dans l'Indre-et-Loire – 3 ^{ème} échéance (Source : PPBE Loiret)	112
Figure 62 : Zones sensibles aux remontées de nappe et inondations de cave (Source : IEA – 2024 ; Données Géorisques).....	116
Figure 63 : Déplacements naturels de sols et de sous-sol (Source : IEA – 2024 ; Données Géorisques)	118
Figure 64 : Extrait de l'atlas des massifs forestiers prioritaire (Source : DREAL Centre-Val de Loire).....	120
Figure 65 : Aléa sismique de la France au 1er mai 2011 (Source : etude-de-sol.fr)	120
Figure 66 : Plan Particulier d'Intervention de la centrale nucléaire de Dampierre-en-Burly (Source : Plaquette PPI du Centre nucléaire de Belleville sur Loire – DDT du Loiret).....	124
Figure 67 : Incidence du projet sur les zones humides (Source : IEA – 2024 ; SALIN - 2024)	127
Figure 68 : Surface impactée par le projet (Source : SALIN - 2024).....	128
Photo 1 : Friche (Source : IEA - 2024)	78
Photo 2 : Pelouse du Golf (Source : IEA - 2024)	79
Photo 3 : Bâtis (Source : IEA - 2024)	79
Photo 4 : Fossé favorable à la Grenouille verte (Source : In situ, IEA - 2024)	84
Photo 5 : Jeune Grenouille verte (Source : hors site, IEA - 2024)	84
Photo 6 : Fossé favorable aux Lézard des murailles (Source : In situ, IEA - 2024).....	85
Photo 7 : Jeune Lézard des muraille (Source : In situ, IEA - 2024).....	85
Tableau 1 : Identité du porteur de projet	9
Tableau 2 : Parcelles cadastrales concernées par le projet (Source : Cadastre.gouv).....	10
Tableau 3 : Destinations et sous-destinations interdites et limitées en zone UT du PLU (Source : PLU de Viglain - 19 juillet 2021)	17
Tableau 4 : Réglementation applicable à la zone UT du PLU (Source : PLU de Viglain - 19 juillet 2021).....	17
Tableau 5 : Principes d'aménagement de l'OAP (Source : PLU de Viglain - 19 juillet 2021)	22
Tableau 6 : Caractéristique des 8 zones du projet (Source : SALIN - Permis de construire du projet – 30 juillet 2024)	36

Tableau 7 : Répartition des surfaces du projet (Source : LOGABAT ingénierie - Notice Hydraulique – 23 juillet 2024)	57
Tableau 8 : Caractéristiques surfaciques des bassins versants à drainer (Source : LOGABAT ingénierie - Notice Hydraulique – 23 juillet 2024).....	58
Tableau 9 : Tableau d'hypothèses pour dimensionnement des filières de traitement (Source : LOGABAT ingénierie - Notice Voirie et réseaux divers – 23 juillet 2024)	63
Tableau 10 : Extrait du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.....	68
Tableau 11 : Classement du projet au regard des rubriques de la nomenclature sur l'eau	70
Tableau 12 : Localisation des zones naturelles protégées les plus proches du projet	71
Tableau 13 : Descriptions des sites Natura 2000 (Source : INPN)	73
Tableau 14 : Descriptions des sites ZNIEFF (Source : INPN)	76
Tableau 15 : Liste des espèces d'oiseaux recensées dans l'aire d'étude	86
Tableau 16 : Liste des mammifères terrestres recensés dans l'aire d'étude	86
Tableau 17 : Liste des Rhopalocères recensés dans l'aire d'étude	87
Tableau 18 : Liste des espèces d'Odonates recensées sur l'aire d'étude	87
Tableau 19 : Liste des espèces d'Orthoptères recensées sur l'aire d'étude	88
Tableau 20 : Enjeux et orientations fondamentales du SDAGE Loire-Bretagne 2022 - 2027	97
Tableau 21 : Enjeux et objectifs du SAGE « Val Dhuy Loiret »	97
Tableau 22 : Points BSS présentant un niveau d'eau statique	100
Tableau 23 : État et objectif des masses d'eau souterraine (Source : SDAGE Loire-Bretagne).....	100
Tableau 24 : Liste des arrêtés de catastrophes naturelles sur la commune (Source : www.géorisques.gouv.fr)	113

INTRODUCTION

Viglain est une commune de la Région Centre-Val de Loire, située dans le quadrant sud-est département du Loiret, dans la région de la Sologne. À environ 35 km au sud-est d'Orléans, la commune s'étend sur 40 km² et compte 859 habitants depuis le dernier recensement de la population en 2021.

Situé au nord-est de la commune, le golf, d'une surface totale de 724 862 m², comprend 3 parcours de 9 trous, une zone practice, un étang, et un ensemble de bâtiments liés à l'activité. Le projet prendra place au cœur de ce golf sur la **zone UT** qui concerne essentiellement la « zone constructible » du site du golf de Sully-sur-Loire (42 228 m²).

La **zone UT** du PLU de Viglain se trouve sur les parcelles AE 136, 137, 138, et une partie des parcelles AE 131, 132 et 135.

Le projet consiste en la démolition des bâtiments existants depuis 1970 sur les parcelles du golf de Sully-sur-Loire puis à la construction d'un complexe hôtelier, équipements et installations liées à l'activité sportive du site.

Ce projet se constituera de diverses zones. L'entrée se fera via le nord de la zone UT avec un bâti consacré à la réception des visiteurs sur le site et une grande aire de stationnement. Des cottages permettront aux golfeurs de séjourner sur le site. Les chambres d'hôtel seront quant à elles consacrées davantage aux séminaristes. Le complexe sera équipé d'une zone de restauration, de bars, mais également de bien-être avec une zone sport, spa et piscine. À cela s'ajoute une zone technique et logistique, essentielle à ce type de projet.

SALIN architecte, fondé à Paris en 2018, porte le projet d'aménagement du complexe hôtelier du golf de Sully-sur-Loire.

SALIN a confié à l'INSTITUT D'ÉCOLOGIE APPLIQUÉE la réalisation d'inventaires faune et flore et la rédaction de la demande d'examen au cas par cas.

Conformément à l'article R.122-2 du code de l'environnement, les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé à cet article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L.122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau.

D'après l'article R.122-2 du code de l'environnement, le présent projet est soumis à demande d'examen au cas par cas au titre des rubriques 41 et 44.



IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Tableau 1 : Identité du porteur de projet

Dénomination du porteur de projet	Mathieu RAMADIER
Forme juridique	Personne physique
Adresse	3 Impasse de Bel Air – Villa Lou Primadie 06250 MOUGINS Mail : mathieu.ramadier@ailancy.com +33 (0)6 62 42 49 85
Site concerné par la présente demande	La zone UT se trouve sur les parcelles AE 136, 137, 138, et une partie des parcelles AE 131, 132 et 135 du PLU de Viglain.

I - IMPLANTATION DU PROJET

A - LOCALISATION DU PROJET

L'emprise du projet est située sur la commune de Viglain, en région Centre-Val de Loire, dans le département du Loiret (45) (Cf. Figure 2 page 11).

La commune se trouve dans le quadrant sud-est département du Loiret, dans la région de la Sologne. Elle se situe à 35 km au sud-est d'Orléans et à 6,7 km du bassin de vie de Sully-sur-Loire. Le territoire communal est arrosé par l'Aulne, la Colmine et le Bec d'Able.

La commune appartient à la communauté de communes (CC) du Val de Sully qui regroupe 19 communes et plus de 24 000 habitants sur un territoire de 590 km².

B - ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

Le projet porte sur l'aménagement du complexe hôtelier du golf de Sully-sur-Loire, situé au nord-est de Viglain et est limitrophe à la commune de Sully-sur-Loire.

Le projet prendra place au cœur du golf (42 228 m² sur un total de 724 862 m²). Celui-ci comprend 3 parcours de 9 trous, une zone practice, un étang, et un ensemble de bâtiments liés à l'activité (Cf. Figure 3 page 12 ; Figure 4 page 13 ; Cf. Figure 5 page 14).

La zone entourant le projet est principalement constituée d'espace boisé. Il faut noter la présence du Bec d'Able à l'est du périmètre du golf à environ 300 m du projet qui s'écoule du sud vers le nord, et du GR de Pays « Sentier historique de la Vallée des Rois » qui traverse le golf. Dans l'environnement proche du projet, il est également présent des habitations des lieux-dit « Chamon » et « Villiers » (Cf. Figure 3 page 12 ; Figure 4 page 13).

C - EMPRISE CADASTRALE

Le projet prendra place au cœur du golf de Sully-sur-Loire sur la **zone UT** qui concerne essentiellement la « zone constructible » du site du golf (42 228 m²).

La zone UT se trouve sur les parcelles AE 136, 137, 138, et une partie des parcelles AE 131, 132 et 135 du PLU de Viglain (Cf. Figure 5 page 14).

Tableau 2 : Parcelles cadastrales concernées par le projet (Source : Cadastre.gouv)

Parcelles	Emprise cadastrale de l'unité foncière (m ²)	Lieu dit	Zonage du PLU
000 AE 131	40 818	LOUSSEAU	Ng/UT
000 AE 132	47 096	LOUSSEAU	Ng/UT
000 AE 135	26 970	LOUSSEAU	Ng/UT
000 AE 136	2 995	LOUSSEAU	UT
000 AE 137	1 198	LOUSSEAU	UT
000 AE 138	2 616	LOUSSEAU	UT

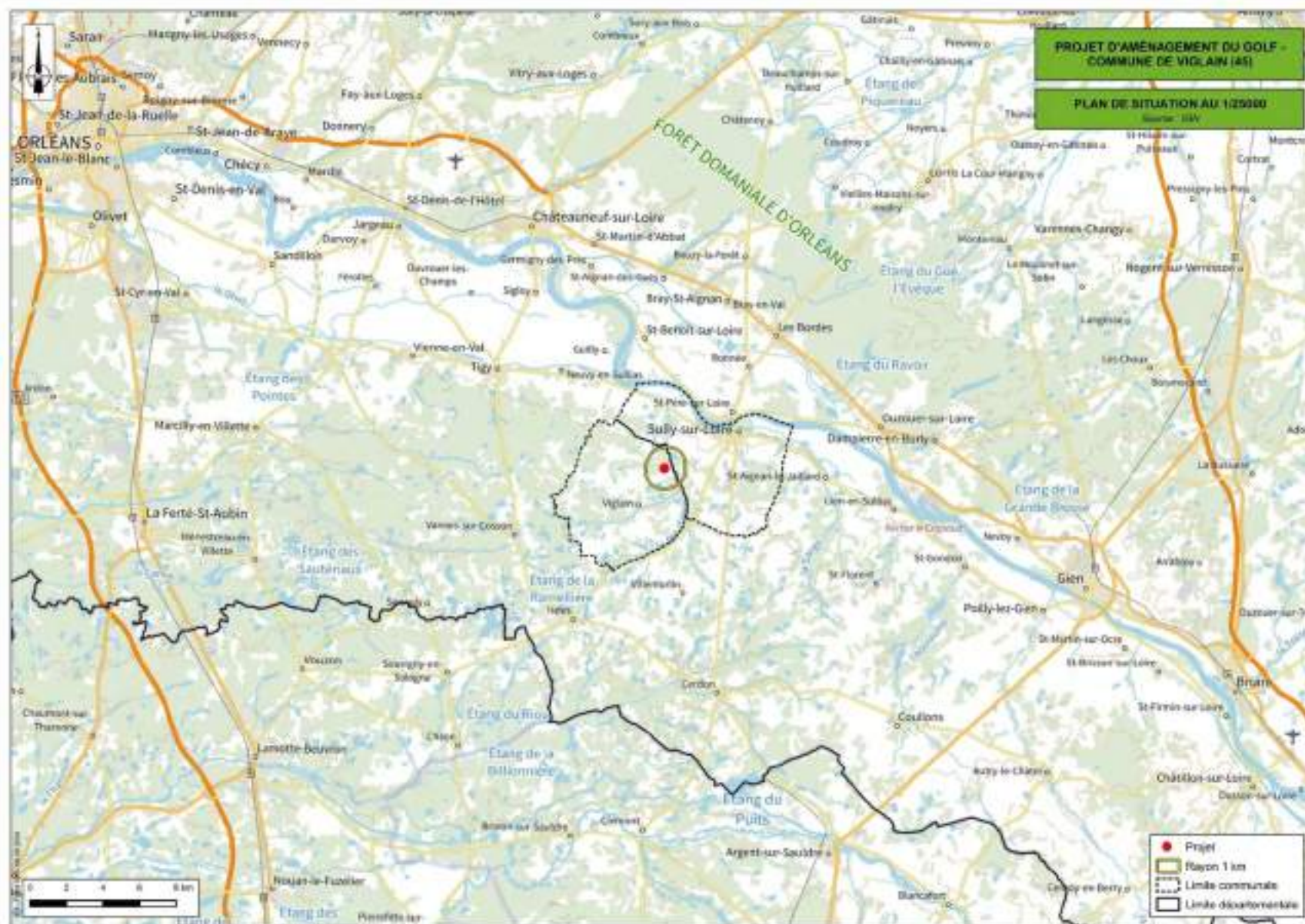


Figure 2 : Localisation du projet au niveau départemental (Source : IEA – 2024 ; Données IGN)

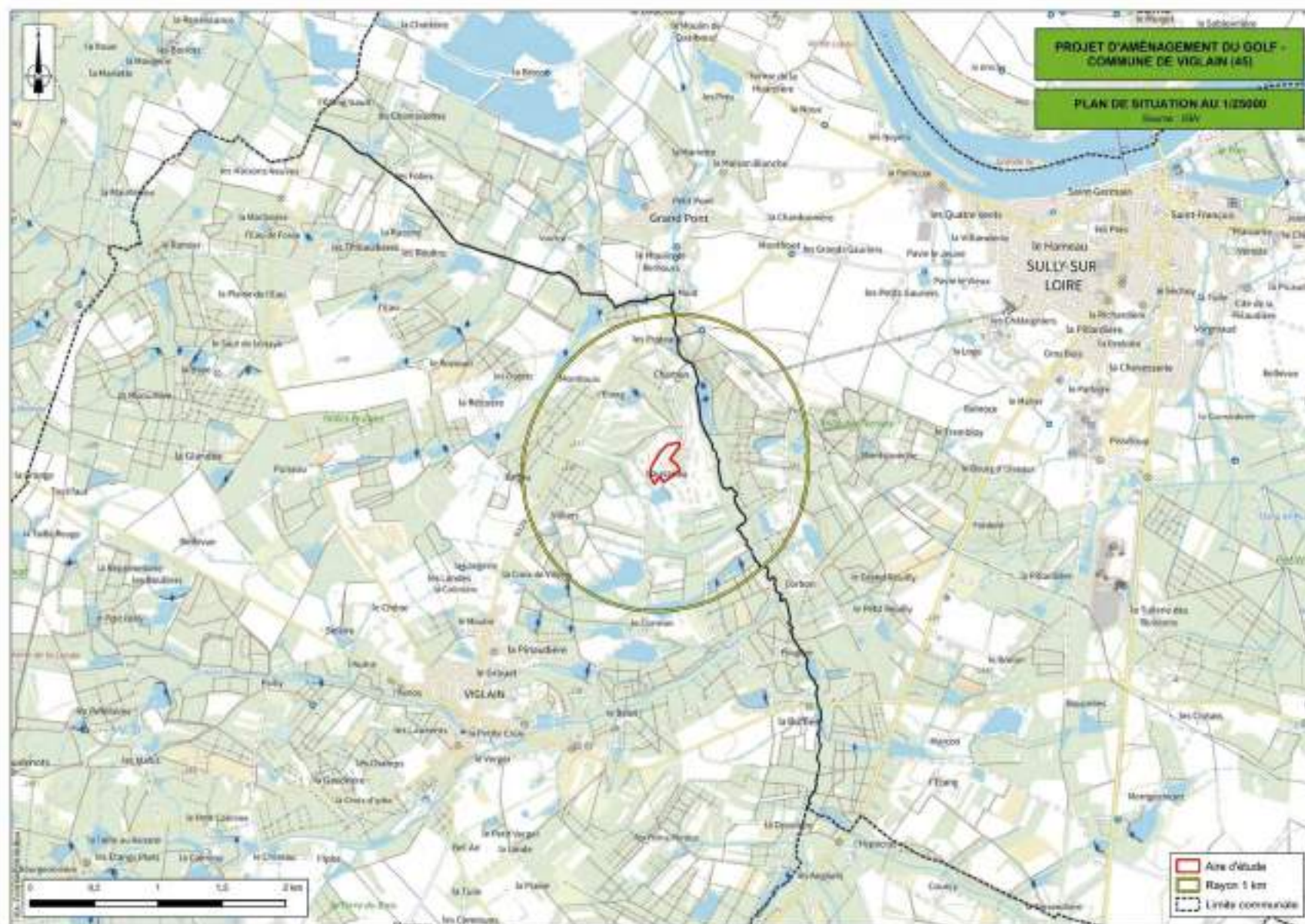


Figure 3 : Localisation du projet au niveau communal (Source : IEA – 2024 ; Donnée IGN)



Figure 4 : Vue aérienne (Source : IEA – 2024 ; Données IGN)

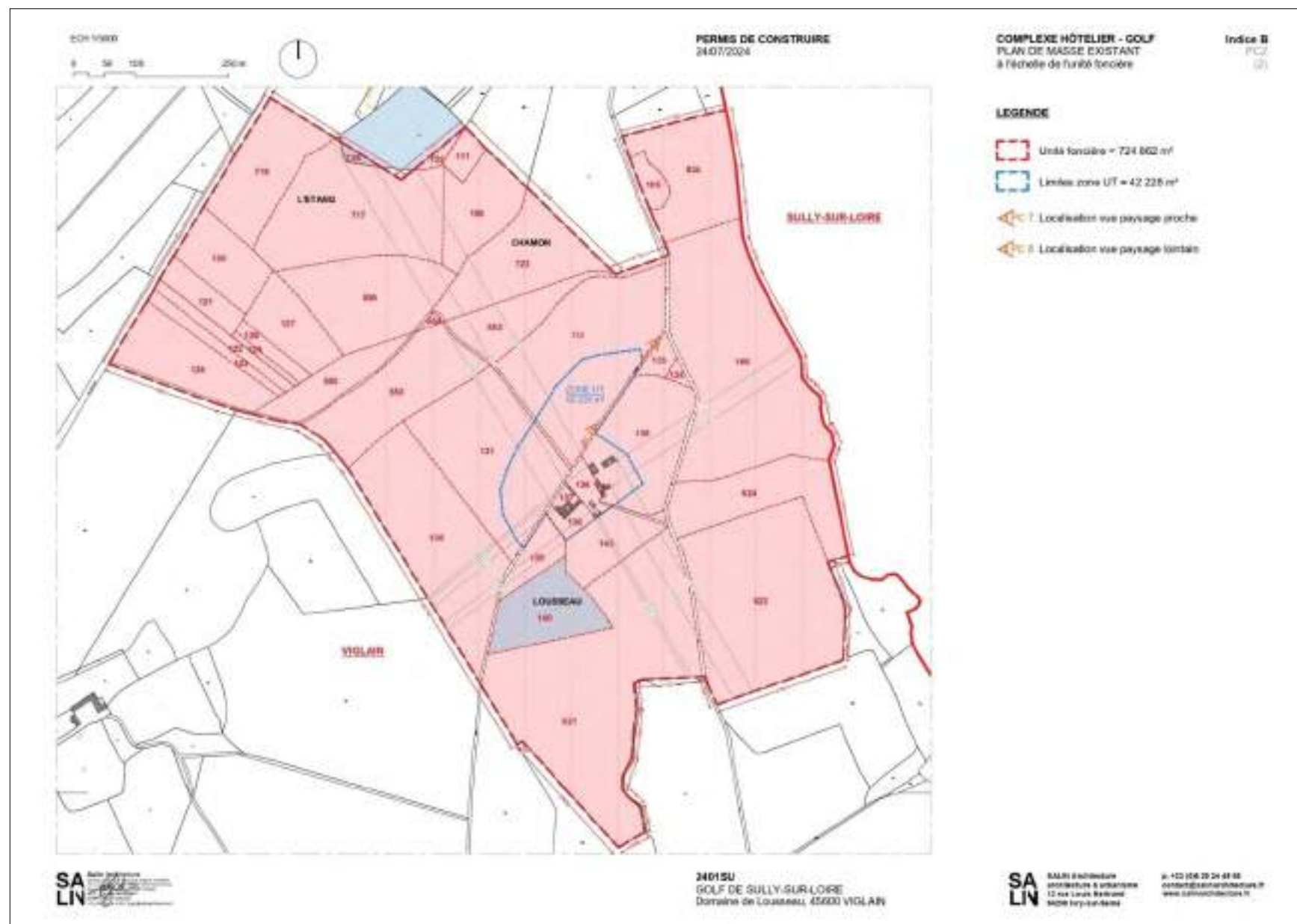


Figure 5 : Plan de masse à l'échelle de l'unité foncière (Source : SALIN architecte 24/07/2024)

D - URBANISME ET SERVITUDES

1) Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune est concernée par le SCOT du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) Forêt d'Orléans Loire Sologne. Ce Syndicat Mixte est composé de 4 communautés de communes, dont celle du Val de Sully, rassemblant 56 communes pour une population de plus de 101 064 habitants.

Le PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne a été approuvé le 12 mars 2020 et est devenu exécutoire le 24 août 2020. Il planifie l'aménagement et le développement du territoire à 20 ans au travers de 5 grands objectifs :

- Concilier un aménagement cohérent et soucieux de la qualité du cadre de vie ;
- Conforter l'économie locale ;
- Valoriser les facteurs d'attractivité du territoire ;
- Mutualiser et mettre en réseau des services pour le bien-être de tous ;
- Préserver les ressources naturelles et lutter contre le changement climatique.

Le SCoT contient des règles que les plans locaux d'urbanisme et certains projets commerciaux doivent respecter.

2) Zonage et réglementation du PLU

La commune de Viglain fait partie des 19 communes de la CC du Val de Sully, créée le 1^{er} janvier 2017. **Aucun document d'urbanisme n'a été approuvé sur la Communauté de Communes.**

La CC du Val de Sully a engagé une procédure d'élaboration de son PLUi par délibération en date du 15 mars 2022.

Dans l'attente de l'approbation de ce PLUi, la commune de Viglain est donc soumise à son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Celui-ci a été arrêté en conseil municipal le 9 juillet 2021 et approuvé par le préfet en date du 19 juillet 2021.

D'après le zonage du PLU de Viglain, le projet est établi en zone UT. Cette zone est soumise à une orientation d'aménagement et de programmation (Cf. 3) Orientation d'Aménagement et de Programmation page 21).

Il faut noter que certaines parcelles adjacentes à l'emprise du projet sont concernées par des prescriptions particulières. La parcelle AE 135 est concernée par la prescription surfacique suivante : espace boisé et classé ; et les parcelles AE 131 et AE 132 sont sujettes quant à elles à la prescription linéaire suivante : éléments naturels protégés.

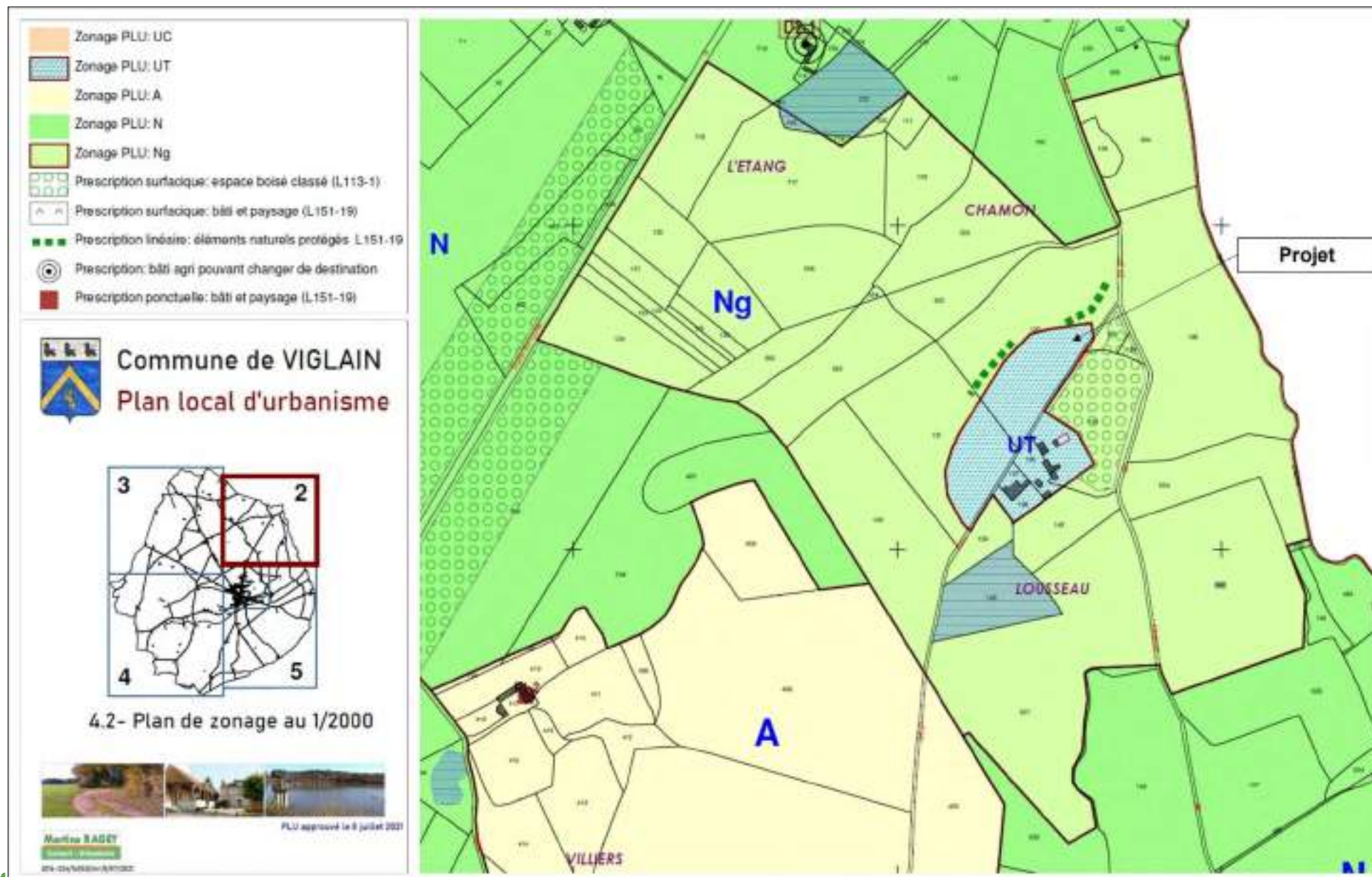


Figure 6 : Extrait du zonage du PLU de la commune de Viglain (Source : PLU de Viglain – 19 juillet 2021)

Tableau 3 : Destinations et sous-destinations interdites et limitées en zone UT du PLU (Source : PLU de Viglain - 19 juillet 2021)

Occupations et utilisations du sol interdites (article UT.I-2.1)	Occupations et utilisations du sol limitées (article UT.I-2.2)	Compatibilité
<ul style="list-style-type: none"> - L'exploitation agricole et l'exploitation forestière - L'habitation sauf les dispositions de l'article UT I-2.2 - Les silos de stockage de produits agricoles - L'artisanat et le commerce de détail, sauf les dispositions de l'article UT I-2.2 - Le commerce de gros - Les installations industrielles, les entrepôts - Installations et travaux divers : <ul style="list-style-type: none"> • Les terrains aménagés de camping et de caravanage • Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs • Les garages collectifs de caravane • Les dépôts de véhicules • L'ouverture de carrière 	<ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs - Les logements de fonction du personnel du complexe hôtelier dont la présence est nécessaire pour le fonctionnement et la gestion - L'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol existante 	<p><i>Le projet ne fait pas parti des destinations ou sous-destinations interdites ou limitées.</i></p> <p>→ Compatible</p>

Tableau 4 : Réglementation applicable à la zone UT du PLU (Source : PLU de Viglain - 19 juillet 2021)

Thématique	Règlement	Projet
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à au moins 8 m de l'alignement de la desserte principale de la zone. <p>Cette disposition peut faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme.</p> <p>Cette disposition n'est pas applicable aux constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs.</p>	<p>Les constructions sont implantées à au moins 8 m de l'alignement de la desserte principale de la zone, excepté pour la zone d'entrée et la zone d'accueil de l'hôtel. En effet, le bâtiment d'entrée nécessite un alignement avec la voirie afin de pouvoir communiquer depuis cette zone avec un visiteur qui arriverait en voiture par la voirie privée. Aussi, afin de marquer la zone d'accueil, celle-ci est devancée par un auvent situé à environ 3 m de la desserte.</p> <p>→ Compatible</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1 m.</p>	<p>Les constructions sont implantées en respectant un retrait d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives. Les constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs sont implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1 m. Cet article est donc respecté.</p> <p>→ Compatible</p>
Hauteur des constructions maxi/mini	<p>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.</p> <p>Elle est fixée au maximum : 9 m pour l'hôtel, 3,50 m pour les suites individuelles, à 6 m pour les constructions techniques liées à l'exploitation du golf.</p> <p>Une hauteur particulière peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes liées au golf.</p>	<p>Le projet respecte les hauteurs maximums suivantes fixées par cet article (9 m pour l'hôtel ; 3,50 m pour les suites individuelles ; 6 m pour les constructions techniques liées à l'exploitation du golf).</p> <p>→ Compatible</p>

Thématique	Règlement	Projet
Emprise au sol des constructions	<p>L'emprise au sol des constructions nouvelles est fixée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A 2800 m² pour l'hôtel, y compris l'ensemble des services, les salles de réunion, centre de remise en forme. - A 2200 m² pour les suites individuelles - A 400 m² pour les installations du golf 	<p>Le projet prévoit un total d'emprises construites de 5 697 m² dont 4 177 m² consacrés à l'hôtel et aux services, environ 1120 m² pour les cottages et 400 m² pour les installations du golf.</p> <p>Les emprises maximums fixées pour les constructions nouvelles par l'article suivant ne sont donc pas respectées.</p> <p>➔ Incompatible ➔ Toutefois, le PLU est en cours de modification. Le projet sera compatible avec celle-ci (Annexe 9).</p>
Les toitures	<p><u>Mode de couverture des toitures</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La tuile plate ou d'aspect plat, à raison de 17/18 unités au m² 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 <p>En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.</p> <p><u>Composition des toitures des constructions</u></p> <p>Les toitures doivent être composées de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La toiture de l'hôtel composera des éléments inclinés avec des pentes allant de 30 à 45°, et des terrasses. Les terrasses ne doivent pas dépasser 40% de la surface bâtie de l'ensemble - Les toitures des suites individuelles sont à 2 pans présentant une inclinaison inférieure à 45° - Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante 	<p><u>Mode de couverture des toitures</u></p> <p>Les toitures en pente des constructions nouvelles seront couvertes de tuile plate, à raison de 17/18 unités au m² au moins, de couleur brun-rouge comme stipulé dans cet article.</p> <p><u>Composition des toitures des constructions</u></p> <p>La toiture de l'hôtel composera des éléments inclinés avec des pentes allant de 30 à 45°, et des terrasses. Les terrasses (coursives) ne dépassent pas 40% de la surface bâtie de l'ensemble.</p> <p>Les toitures des suites individuelles sont à 2 pans présentant une inclinaison inférieure à 45°.</p> <p>➔ Compatible</p>
Les façades	<ul style="list-style-type: none"> - Les murs des constructions doivent être constitués : <ul style="list-style-type: none"> • soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.), • soit recouverts d'un enduit. • soit recouverts d'un bardage en bois ou autres matériaux composites - Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, encadrements d'ouverture doivent être préservés 	<p>Les murs des constructions sont constitués par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.) comme décrit ici.</p> <p>➔ Compatible</p>
Les clôtures	<p>Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,8 m.</p> <p>Elles sont constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'un grillage ou d'une grille, - Soit d'un muret maçonné de 60 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille, 	<p>Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,8 m.</p> <p>Elles se trouveront uniquement au niveau de l'accès technique, de part et d'autre du portail, car le site ne dispose d'aucune autre clôture.</p> <p>Elles sont constituées :</p>



Thématique	Règlement	Projet
	Dans tous les cas, la clôture est doublée d'une haie.	<ul style="list-style-type: none"> - Soit d'un grillage ou d'une grille, - Soit d'un muret maçonné de 60 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille, <p>Dans tous les cas, la clôture est doublée d'une haie.</p> <p>→ Compatible</p>
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les surfaces non imperméabilisées en pleine terre doivent représenter au moins 20 % de la partie de l'îlot de propriété comprise dans la zone.	<p>Les surfaces non imperméabilisées en pleine terre représentent bien au moins 20 % de la partie de l'îlot de propriété comprise dans la zone.</p> <p>→ Compatible</p>
Stationnement	<p>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.</p> <p>Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, 25% des places de stationnements devront être réalisées en parkings couverts et fermés ou enterrés.</p> <p>Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - hébergement hôtelier : 1 place par chambre ou suite individuelle - bureau : <ul style="list-style-type: none"> • 1 place pour 25 m² de surface de plancher si inférieur à 3000m² de SDP • 2 places pour 30 m² de surface de plancher si supérieur à 3000m² de SDP - salles de réunions et de séminaires : 1 place pour 25m² de surface de plancher - commerce : 1 place pour 100m² de surface de plancher - commerce de restauration : 1 place pour 10m² de surface de salle de restauration. - centre de remise en forme : 1 place pour 100m² de surface de plancher. - ateliers et locaux techniques : 1 place pour 100 m² de surface de plancher <p><u>Stationnement des deux roues</u> Pour les constructions dont la surface de plancher créée est supérieure à 500 m², un local destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé. Sa superficie ne peut être inférieure à 2% de la surface de plancher totale du projet. Le local doit prendre la forme d'un volume intégré à la construction ou d'un abri couvert extérieur.</p>	<p>Les constructions prévoient un stationnement suffisant pour les livraisons (8 places). Ce stationnement est assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique au niveau de l'accès nord du site.</p> <p>Le projet compte un total de 88 chambres/suites (24 suites au sein des cottages et 52 chambres d'hôtel). Les 188 places au niveau de l'aire de stationnement principale sont couvertes par des ombrières photovoltaïques.</p> <p>Pour le projet, il est donc exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hébergement hôtelier : 88 places pour 88 suites/chambres - Bureau : 12 places pour 289 m² - Salles de réunions et de séminaires : 32 places pour 794 m² - Commerce de restauration : 64 places pour 640 m² - Centre de remise en forme : 6 places pour 460 m² - Ateliers et locaux techniques : 2 places pour 223 m² <p>Le projet comptabilise donc 204 places de parking (dont 11 places PMR) réparties sur 3 aires de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 188 places (dont 3 PMR) au niveau du parking principal à l'entrée zone A - 8 places au niveau de la zone séminaires B, toutes PMR - 8 places au niveau de la zone technique C. <p><u>Stationnement des deux roues</u> Le local deux roues est un abris couvert extérieur d'environ 150 m² situé au niveau de la zone d'entrée.</p>



Thématique	Règlement	Projet
	<p><u>Stationnement PMR</u> Les places de stationnement PMR devront être calculées sur la base de : 2% des places de stationnement créées dites accessibles aux ERP (établissement recevant du Public) Pour les logements : application de la norme en vigueur</p> <p><u>Stationnement véhicules électriques</u> 5% des places par zone de stationnement de 40 places, et 10% par zone de stationnement de plus de 40 places.</p>	<p><u>Stationnement PMR</u> Nous disposons au sein du projet de 11 places de parking PMR, ce qui représente 5,4 % sur le total des 204 places disponibles.</p> <p><u>Stationnement véhicules électriques</u> Pour le projet, cela représente 20 places équipées de prises pour véhicules électriques. Elles seront situées au niveau des places couvertes par les ombrières photovoltaïques.</p> <p>→ Compatible</p>
Dessertes par les voies publiques ou privées	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.</p> <p><u>Voirie</u> Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p><u>Accès</u> Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. La délivrance du permis de construire peut-être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.</p>	<p>Notre projet est accessible par la voie centrale privatisée, mais également depuis la voie publique pour les jardiniers et parcours du golf.</p> <p><u>Voirie</u> La voie centrale privée dispose d'une largeur de 4 mètres, ce qui correspond aux caractéristiques des voies engins de lutte contre l'incendie. Les cheminements vers les cottages seront empruntés à pied ou à l'aide de voiturette, néanmoins, ils sont dimensionnés pour le passage d'un camion pompier.</p> <p><u>Accès</u> Le permis de construire ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p>→ Compatibilité</p>
Desserte par les réseaux	<p><u>Alimentation en eau potable</u> Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.</p> <p><u>Assainissement</u> Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et prenant en compte les caractéristiques du milieu récepteur. A défaut de réseau public d'eaux pluviales, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.</p> <p><u>Desserte en électricité et téléphone</u> Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.</p>	<p>Le projet est conforme à cet article. <i>Cf. 6) Gestion des eaux pluviales page 57 ; 7) Réseaux divers page 62</i></p> <p>→ Compatibilité</p>

3) Orientation d'Aménagement et de Programmation

La zone UT est soumise à l'OAP Secteur 2 : Golf de la commune de Viglain.

Les objectifs fixés par cette OAP sont les suivants :

- Permettre la réalisation d'un complexe hôtelier et l'évolution des bâtiments et installations existants, le tout groupé en un même ensemble ;
- Assurer l'insertion des constructions nouvelles dans l'environnement boisé.

Le projet ne permet pas la conservation des bâtiments existants. Cependant, l'insertion des nouveaux édifices dans le paysage est respectée.

4) Servitudes

D'après le PLU de Viglain, le territoire communal est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- **Cours d'eau non domaniaux et émissaires d'assainissement (fossés) (A3 et A4)** : « La Colmine » ; « L'Aulne » ; « Bec d'Able ».
Par ailleurs plusieurs émissaires d'assainissement agricole ont fait l'objet de servitudes instituées par arrêté préfectoral en date du 7 Août 1980 (servitude de passage de 4 m de large le long de chaque rive de ces fossés) : Fossé « de Montlouis à la Longerie », Fossé « Bellevue Solaire », Fossé « Le Chêne l'Aulne », Fossé « des communs », Fossé « de la Bourgeonnière », Fossé « Mondésir » ;
- **Équipements sportifs** : protection de ces équipements et de leur affectation ;
- **Transport d'énergie électrique (I4)** : la commune de Viglain est traversée par la Ligne Haute-tension 90kV n°1 « Chateaufort-Sully-sur-Loire » et par des lignes de distribution.
Il s'agit d'une servitude d'ancrage, d'appui, de passage, d'élague et d'abattage d'arbres aux abords de ces lignes ;
- **Télécommunications** : Câble n° 45/121 sous l'emprise de la RD 120 (Route de Sully) ;
- **Routes et alignement** : La commune de Viglain est concernée par le plan d'alignement pour la RD 55 dont le plan d'alignement a été approuvé le 19 octobre 1865 ;
- **Cimetières** : Servitude non-aedificandi et relative à l'interdiction de puits dans un rayon de 100 mètres autour du cimetière transféré ;
- **Protection des eaux et de protection des eaux rapprochée-éloignée (AS1)**, correspondant aux périmètres de protection de captage d'eau potable (*Cf. b) Exploitation de la ressource en eau page 99*). Le territoire de Viglain est concerné par le périmètre de protection du forage communal protégé par Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 29 mai 1985 ;
- **Servitude liée à l'aviation.**

L'emprise du projet n'est impactée par aucune servitude.

Il prend, toutefois, place au cœur du golf de Sully-sur-Loire qui est un équipement sportif. Le golf fait donc l'objet d'une servitude de protection concernant les équipements et leur affectation.

La partie aménagée du projet concerne uniquement la zone Ut qui est soumise à l'OAP Secteur 2 : Golf de la commune de Viglain. **De plus, le projet semble compatible avec cette OAP et le PLU de la commune.**

La construction du projet est compatible avec le règlement du PLU de Viglain.

Lors de la réalisation du projet et notamment lors de l'étape relative à l'élaboration des permis de construire, les prescriptions du règlement et de l'OAP ont été prises en compte.

L'emprise du projet n'est impactée par aucune servitude. Il prend, toutefois, place au cœur du golf de Sully-sur-Loire qui est un équipement sportif.

Tableau 5 : Principes d'aménagement de l'OAP (Source : PLU de Viglain - 19 juillet 2021)

Thématique	Principe d'aménagement	Projet
Accès et déplacement	On accède à l'ensemble de la zone UT par le chemin rural qui conduit au golf. La voie, sera élargie et aménagée pour assurer les circulations liées au golf et au complexe hôtelier. La situation des 3 accès aux espaces privatifs est donnée de façon indicative. Une voie interne au complexe hôtelier assure les échanges entre l'hôtel, les suites individuelles et le parking. Maintien du cheminement piétonnier.	On accède à l'ensemble de la zone UT par le chemin rural privatisé qui conduit au golf. La voie, sera élargie à 4 m et aménagée pour assurer les circulations liées au golf et au complexe hôtelier.
Paysage et environnement	Les espaces libres seront traités de manière à assurer la transition entre les constructions et installations et les parcours du golf. Les plantations libres sous forme de bosquets, laissant des transparences sont privilégiées. Création d'un alignement d'arbres en bordure de la voie de desserte. Traitement paysager du parking du complexe hôtelier. Préservation des lignes d'arbres entourant le site à l'Ouest, et de l'espace boisé en limite Est. Limitation de la hauteur des constructions nouvelles afin d'éviter toute émergence bâtie par rapport aux frondaisons générales alentour. Limitation des emprises au sol et implantation des constructions et installations aux abords des constructions existantes. Il s'agit de réduire l'impact du bâti dans l'espace naturel environnant.	Les espaces libres seront traités de manière à assurer la transition entre les constructions et installations et les parcours du golf. Les plantations libres sous forme de bosquets, laissant des transparences seront privilégiées comme le préconise cette OAP. Un alignement d'arbres en bordure de la voie de desserte sera réalisé ainsi qu'un traitement paysager du parking du complexe hôtelier. Les lignes d'arbres entourant le site à l'ouest, et de l'espace boisé en limite est seront préservées. Les hauteurs des constructions nouvelles seront limitées aux hauteurs indiquées au PLU afin d'éviter toute émergence bâtie par rapport aux frondaisons générales aux alentours. L'impact du bâti dans l'espace naturel environnant sera réduit par leur volume et implantation ainsi que par le traitement des espaces libres.
Urbanisation	<p>Le complexe hôtelier.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Composition <p>Il comprend un hôtel, des suites individuelles, des installations telles que piscine, spa, centre de remise en forme, salles de réunions...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement <p>Il est situé en entrée du site de façon à limiter les circulations dans la zone. L'espace consacré doit correspondre aux besoins de l'établissement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositions architecturales pour l'hôtel. <p>La hauteur du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments composant l'hôtel est limitée. On évitera une composition uniforme en variant les hauteurs et les modes de couvertures soit à un ou plusieurs pans, soit en terrasses.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositions architecturales pour les suites individuelles <p>La hauteur de ces constructions autorise un rez-de-chaussée et un comble. Elles sont couvertes par une toiture à deux pans ou des toits terrasse. Dans les toitures à 2 pans, les châssis de toit peu étendus, sont préconisés.</p> <p>Les installations du golf</p> <p>En dehors de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes, une construction nouvelle d'emprise au sol limitée est permise pour compléter les installations de gestion technique du golf.</p>	<p>Le complexe hôtelier.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Composition <p>Il comprend un hôtel, des suites individuelles, des installations telles que piscine, spa, centre de remise en forme, salles de réunions</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement <p>Il est situé en entrée du site de façon à limiter les circulations dans la zone. L'espace consacré correspond aux besoins de l'établissement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositions architecturales pour l'hôtel. <p>La hauteur du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments composant l'hôtel est limitée. La composition du projet est variée en termes de hauteurs.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositions architecturales pour les suites individuelles <p>La hauteur de ces constructions autorise un rez-de-chaussée et un comble. Elles sont couvertes par une toiture à deux pans ou des toits terrasse. Dans les toitures à 2 pans, les châssis de toit peu étendus, sont préconisés. Les cottages du projet sont en RDC et composés de toitures à 2 pans présentant une inclinaison inférieure à 45°.</p> <p>Les installations du golf</p> <p>En-dehors de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes, une construction nouvelle d'emprise au sol limitée est permise pour compléter les installations de gestion technique du golf. Cette installation est réalisée au niveau de la zone technique et logistique.</p>

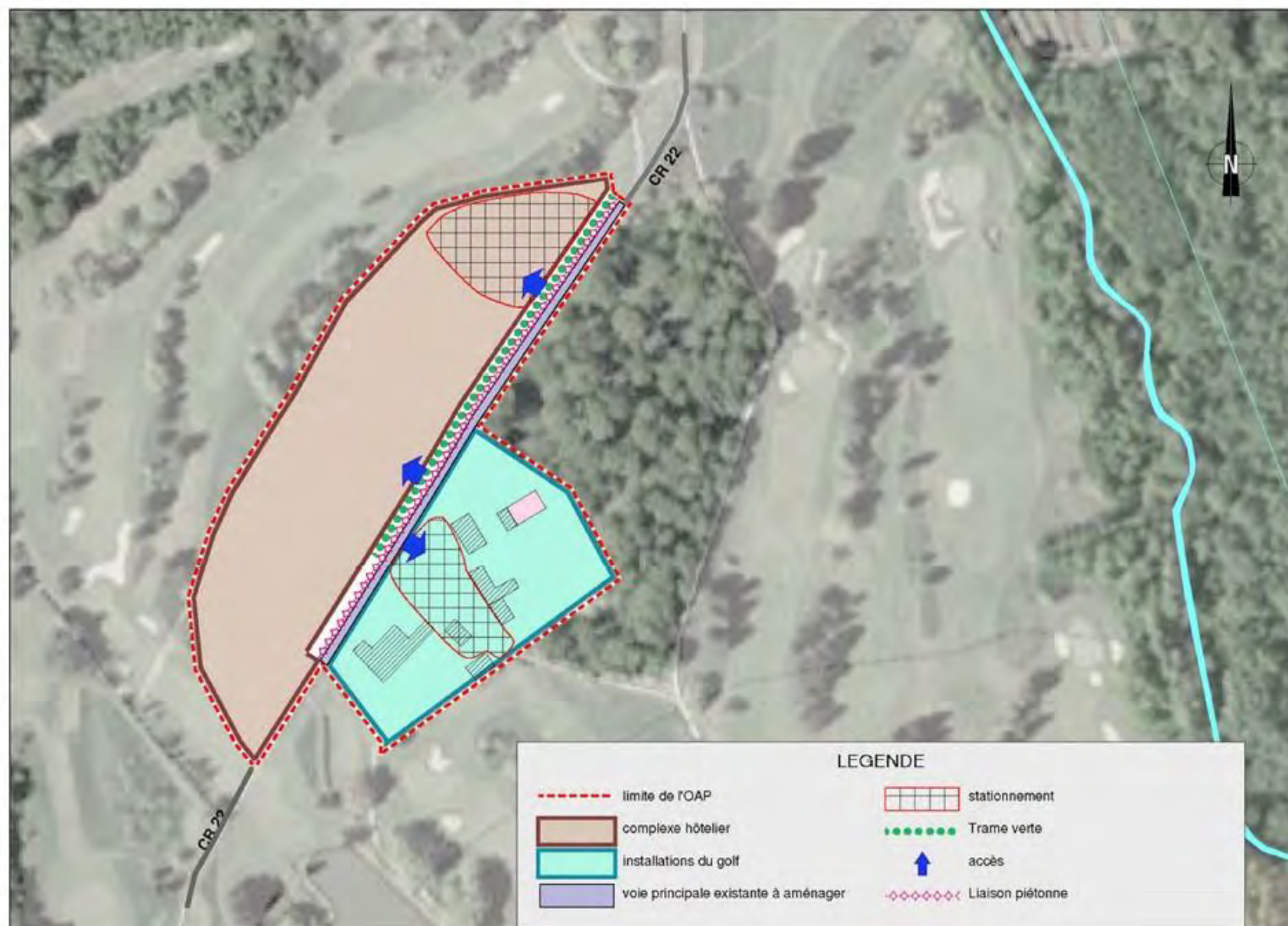


Figure 7 : Schéma de principe de l'OAP du Golf (Source : PLU de Viglain – 19 juillet 2021)

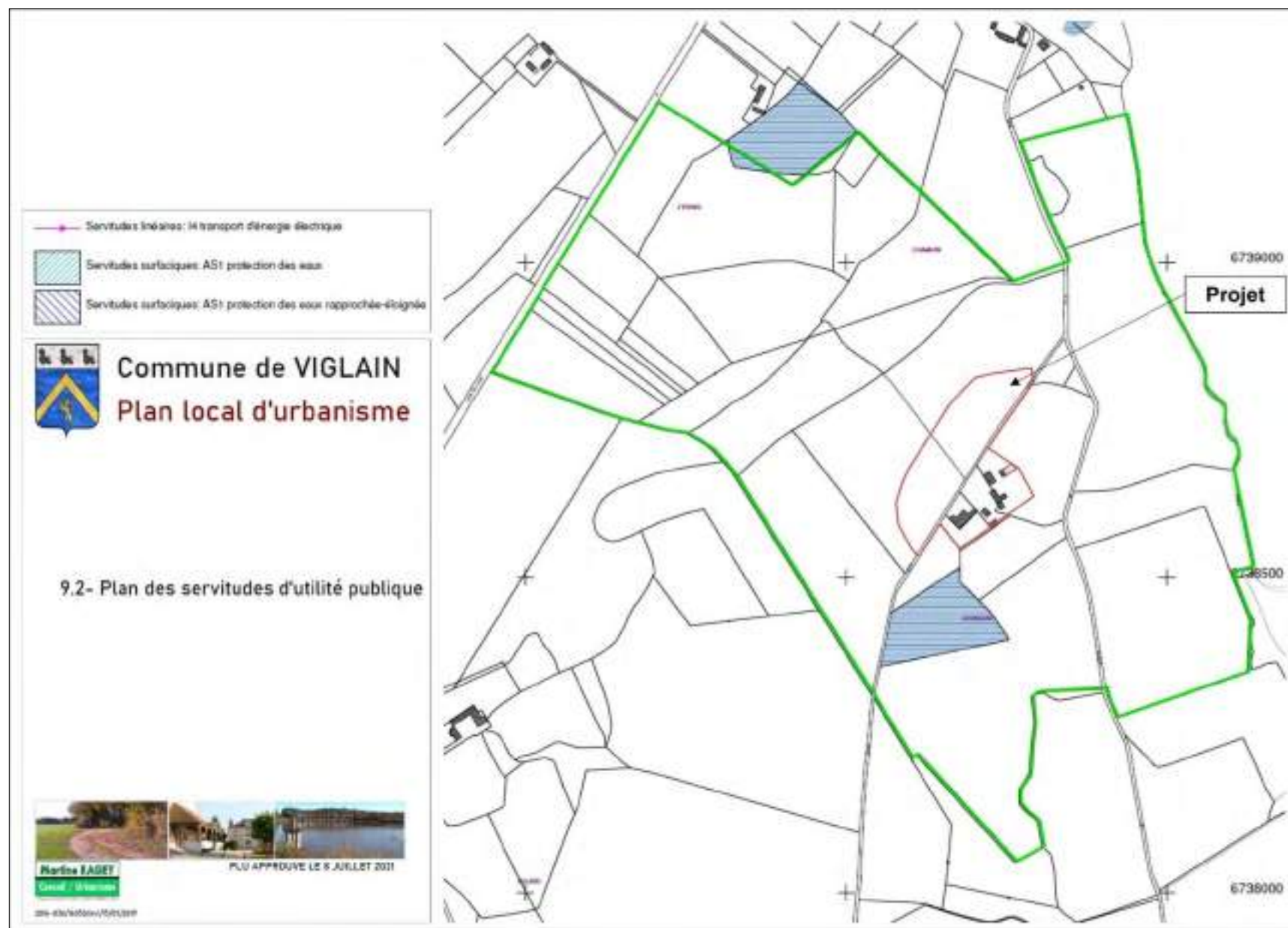


Figure 8 : Extrait du plan des Servitudes d'Utilités Publiques de la commune de Lignières-de-Touraine (Source : Géoportail de l'urbanisme)

II - NATURE DU PROJET ET RUBRIQUES CONCERNÉES

A - CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

1) Généralité

Le projet consiste en la démolition des bâtiments existants depuis 1970 sur les parcelles du golf de Sully-sur-Loire puis à la construction d'un complexe hôtelier, équipements et installations liées à l'activité sportive du site.

Ce projet se constituera de diverses zones (Cf. Figure 9 page 26) :

- Zone A : Entrée / jardiniers (emprise de la zone : 722 m² ; Surface de plancher : 301,35 m² en RDC) ;
- Zone B : Séminaires (emprise de la zone : 1 286 m² ; Surface de plancher : 1 891,01 m² en R+1) ;
- Zone C : Restaurant, bars, zone technique (emprise de la zone : 1 255 m² ; Surface de plancher : 1 485,75 m² en R+1) ;
- Zone D : Hôtel (emprise de la zone : 771 m² ; Surface de plancher : 1 058,4 m² en R+2) ;
- Zone E : Cottages (emprise de la zone : 1 120 m² ; Surface de plancher : 873,6 m² en RDC) ;
- Zone F : Spa, piscine, salle de sport (emprise de la zone : 511 m² ; Surface de plancher : 5 48,1 m² en R+1) ;
- Zone G : Terrains de padel (emprise de la zone : 659 m²) ;
- Zone H : Pigeonnier (emprise de la zone : 32 m² ; Surface de plancher : 25,2 m² en R+1).

L'entrée se fera via le nord de la zone UT avec un bâti consacré à la réception des visiteurs sur le site et une grande aire de stationnement. Des cottages permettront aux golfeurs de séjourner sur le site. Les chambres d'hôtel seront quant à elles consacrées davantage aux séminaristes. Le complexe sera équipé d'une zone de restauration, de bars, mais également de bien-être avec une zone sport, spa et piscine. A cela s'ajoute une zone technique et logistique, essentielle à ce type de projet.

Le projet comptabilise 204 places de parking (dont 11 places PMR). Elles sont réparties en 3 aires de stationnement :

- 188 places (dont 3 PMR) au niveau du parking principal à l'entrée zone A. Il est à noter que l'ensemble des 188 places sont couvertes par des ombrières photovoltaïques ;
- 8 places au niveau de la zone séminaires B, toutes PMR ;
- 8 places au niveau de la zone technique C.

De plus, un terrain de « Practice » de 2 916,5 m² est envisagé.



Figure 9 : Plan de masse – Localisation des zones du projet (Source : SALIN architecte 24/07/2024)

2) Bâtiments existants

Les bâtiments existants datent des années 1970 et se situent au cœur de la zone UT. Ils participent actuellement à l'activité du golf, mais sont vétustes.

De plus, leur positionnement sur le site n'est pas adéquat avec la création du projet. En effet, ils ne sont pas juxtaposés, mais sont implantés les uns à côtés des autres sans une réelle concordance architecturale.

Ce sont majoritairement des constructions en RDC ou RDC avec combles avec un revêtement en enduit beige et une toiture à pans en tuile. L'aspect architectural ainsi que les matériaux utilisés pour ces constructions ne sont pas qualitatifs et demanderaient d'importants travaux de rénovation.

C'est pour cela que SALIN a opté davantage pour une démolition de ces bâtiments plutôt qu'une réhabilitation.



Figure 10 : Photographies des bâtiments existants présents sur la zone UT du projet (Source : SALIN architecte 24/07/2024)

3) Extérieurs et abords

La parcelle AE 135 est concernée par la prescription surfacique suivante : espace boisé et classé.

Les parcelles AE 131 et AE 132 sont sujettes quant à elles à la prescription linéaire suivante : éléments naturels protégés.

Ces prescriptions ne concernent pas la zone UT mais ces abords.

Le site est donc globalement vert en ce qui concerne les parcelles en zone Ng même si les parcours du golf ont contribué à anthropiser l'espace, la trame boisée reste très présente.

La zone UT est quant à elle moins végétalisée étant actuellement partiellement construite.

Ci-dessous une vue aérienne qui montre que le site du projet s'inscrit dans un environnement verdoyant et boisé.



Figure 11 : Vue aérienne du site et de ses abords (Source : SALIN architecte 24/07/2024)

4) Insertion du projet

a) Aménagement du terrain

Les bâtiments existants, présents sur la zone UT, servaient aux installations existantes du golf. Ceux-ci ne sont plus adaptés au futur projet comme décrit précédemment. En effet, ils sont anciens et vétustes, or la mise en conformité en termes de performance énergétique et thermique pour ce type d'édifice est complexe.

Ainsi, le projet implique leur démolition. Cette démolition engendrera un gain d'emprise au sol au niveau de la zone UT ce qui permettra la construction des nouveaux édifices du complexe hôtelier à leur emplacement.

La zone boisée, décrite comme « espace boisé classé » au PLU, sera conservée.

Les arbres concernés par la prescription linéaire seront également conservés tels que la grande majorité des arbres présents sur le site. En effet, des 101 arbres présents sur le site, 38 seront supprimés (Cf. Figure 15 page 33).

Le projet prévoit de conserver 63 arbres existants, de planter 260 arbres et de créer 475 ml de haie champêtre au niveau de la noue et du merlon paysager (Cf. e) *Traitement des espaces libres* page 46).

La zone actuellement construite sera la zone privilégiée pour les nouvelles constructions qui prendront place en zone UT.



Figure 12 : Zoom sur le site du projet et bâtiments démolis en zone UT (Source : SALIN architecte 24/07/2024)



Figure 13 : Photographie des bâtis démolis A, B et C (Source : SALIN architecte 24/07/2024)



Figure 14 : Photographie des bâtis démolis D, E, F et G (Source : SALIN architecte 24/07/2024)

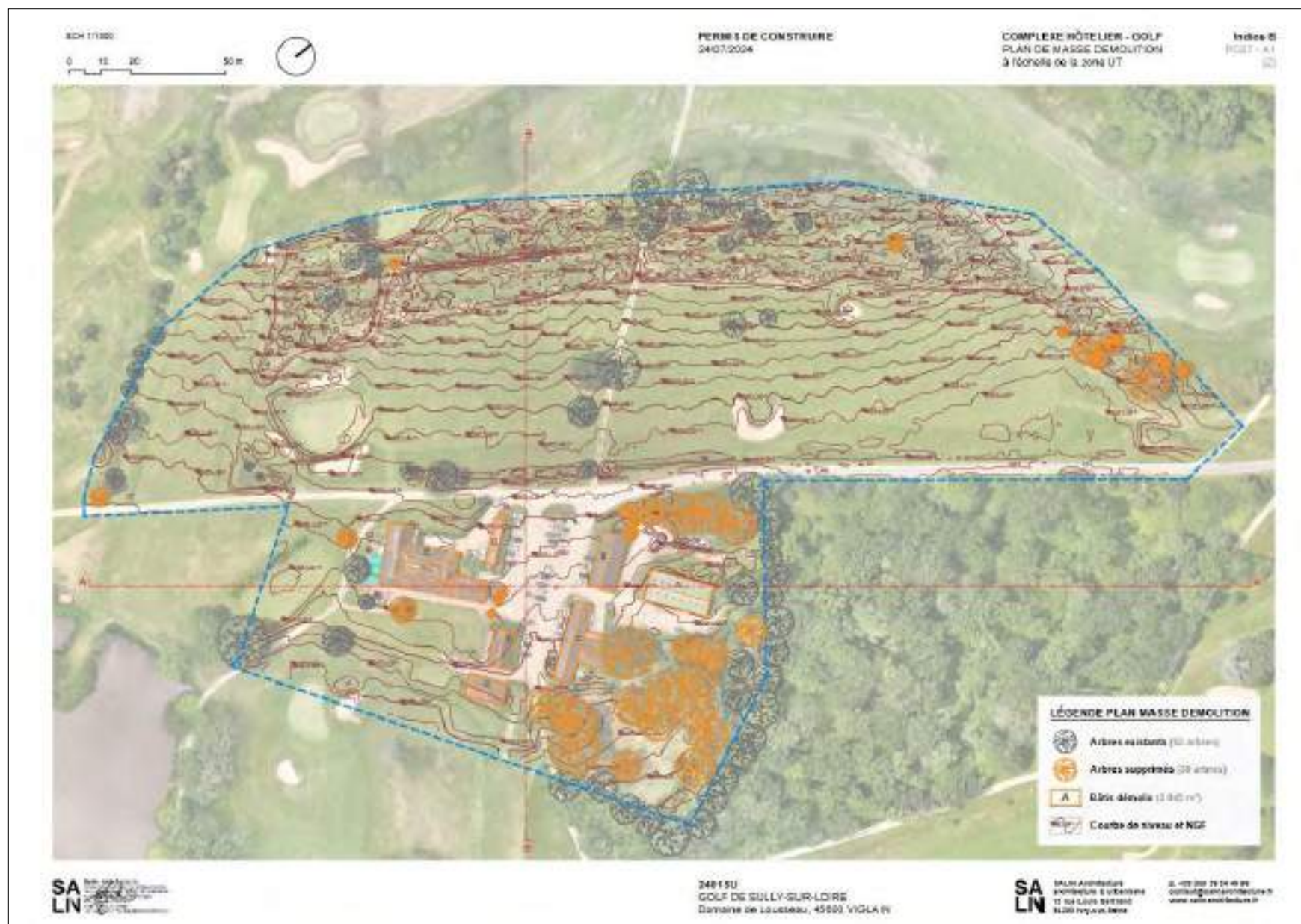


Figure 15 : Localisation des arbres supprimés (Source : SALIN architecte 24/07/2024)

b) Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles

Comme évoqué précédemment, le projet consiste en la création d'un complexe hôtelier et installations liées au « golf de Sully-sur-Loire » sur la commune de Viglain.

Ce projet se constituera de diverses zones.

L'entrée se fera via le nord de la zone UT avec un bâti consacré à la réception des visiteurs et aux jardiniers en zone A sur le site et une grande aire de stationnement.

Des cottages en zone E permettront aux golfeurs de séjourner sur le site.

Les chambres d'hôtel en zone D seront quant à elles consacrées davantage aux séminaristes se trouvant en zone B.

Le complexe sera équipé en zone C d'un restaurant, de bars.

Des équipements de bien-être avec une zone sport, spa et piscine seront localisés en zone F et des terrains de padel en zone G.

À cela, s'ajoute une zone technique et logistique, essentielle à ce type de projet également située en zone C.

Le projet se divise donc en 8 zones (Cf. Figure 16 page 35 ; Tableau 6 page 36) :

- Zone A : Entrée / jardiniers ;
- Zone B : Séminaires ;
- Zone C : Restaurant, bars, zone technique ;
- Zone D : Hôtel ;
- Zone E : Cottages ;
- Zone F : Spa, piscine, salle de sport ;
- Zone G : Terrains de padel ;
- Zone H : Pigeonnier.

L'implantation projetée découle de la morphologie du site et des vues qu'il offre sur le golf ainsi que d'une recherche de conservation des éléments paysagers et végétalisés existants.

Aussi, la surface constructible pour les nouveaux édifices de type hôtelier et équipements associés étant uniquement la zone UT, le projet s'érige donc de part et d'autre de la voirie centrale rendue privée et desservant le site.

❖ **Zone A : Entrée / jardiniers**

Cf. Figure 17 page 39 ; Figure 20 page 42

L'entrée sur le site du complexe hôtelier se fait via le nord de la zone UT à l'est d'un bâti en RDC d'une largeur d'environ 7,5 m. Il s'agit d'un bâti qui vient se refermer autour d'une cour fermée. Cet édifice permettra l'accueil des clients du complexe, abritera un local 2 roues (environ 150 m²) et regroupera également l'entité consacrée aux jardiniers du golf et leur matériel. Aussi dans le cadre du parcours de la « Loire à vélo » des vélos pourront être stationnés au sein de la cour fermée.

L'aire de stationnement est implantée à proximité de l'entrée, à l'écart du complexe au nord du site et entourée d'une végétation qui jouera un rôle de barrière visuelle vis-à-vis du golf et des cottages notamment. Cette aire de stationnement a une superficie de 5 202 m² environ et dispose de 188 places dont 3 places PMR.

Dans une logique de cheminement fluide sur le site, cet édifice de réception ainsi que le parking qui lui est associé, se trouvent au niveau de la voie d'accès principale au projet. En arrivant les visiteurs peuvent par exemple obtenir directement leur clé de cottage et garer leur voiture, pour ensuite circuler uniquement à l'aide des voiturettes sur l'ensemble du golf.



Figure 16 : Axonométrie – Localisation des zones du projet (Source : SALIN architecte 24/07/2024)

Tableau 6 : Caractéristique des 8 zones du projet (Source : SALIN - Permis de construire du projet – 30 juillet 2024)

Zone	Surface de zone (m²)	Surface de plancher (m²)	Activité principale	Activité annexe	Proposition de classement sécurité incendie de l'ERP
Zone A : Entrée / jardiniers	722 m²	301,35 RDC	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Zone B : Séminaires	1286 m²	1891,05 R+1	RDC : 6 salles de séminaires dont une équipée d'un bar, un espace bar, des bureaux R+1 : 5 salles de séminaire, 10 chambres d'hôtel	RDC : un accueil, 3 blocs sanitaires, des locaux techniques R+1 : Un bloc sanitaire, des vestiaires, une salle de stockage	Classement : ERP Type L avec des activités de type N et O – 4ème catégorie Total de l'effectif maximal : 299 personnes
Zone C : Restaurant, bars, zone technique	1255 m²	1485,75 R+1	RDC : un pro-shop, un accueil, 2 bars, un restaurant avec une cuisine ouverte sur la salle R+1 : 2 bars, des bureaux	RDC : un bureau, des espaces de stockage, un bloc sanitaire mixte, des locaux techniques R+1 : un bloc sanitaires employés, des vestiaires, un bloc sanitaires publics	Sans objet
Zone D : Hôtel	771 m²	1058,4 R+2	RDC : 14 chambres R+1 : 14 chambres R+2 : 14 chambres	Sans objet	Sans objet
Zone E : Cottages	1120 m²	873,6 RDC	RDC : 10 cottages classiques composés chacun de 2 suites, soit 20 suites pour 2 personnes chacune. 2 cottages VIP composés chacun de 2 suites, soit 4 suites pour 4 personnes chacune.	Sans objet	Classement : ERP Type O avec des activités de type N – 2ème catégorie Total de l'effectif maximal : 993 personnes
Zone F : Spa, piscine, salle de sport	511 m²	548,1 R+1	RDC : un accueil, 4 salles de massage, une zone piscine, un hammam, un sauna R+1 : une salle de sport	RDC : des vestiaires hommes et femmes, un local technique R+1 / une zone de rangement	Classement : ERP Type X avec activités de type PA – 5ème catégorie Total de l'effectif maximal : 190 personnes
Zone G : Terrains de padel	659 m²	/	RDC : 2 terrains de padel	Sans objet	Classement : ERP Type X avec activités de type PA – 5ème catégorie Total de l'effectif maximal : 190 personnes
Zone H : Pigeonnier	32 m²	25,2 R+1	Sans objet	Sans objet	Sans objet

❖ **Zone B : Séminaires**

Cf. Figure 17 page 39 ; Figure 21 page 42

Cette zone se trouve directement sur l'est après l'accès sur le site et a une morphologie composée de 2 U dont le bâti est large d'environ 9 m. Ce volume est en R+1 et à toitures pentues. Les 2 U sont ouverts sur la zone boisée et classée. La cour centrale du U le plus étroit sera partiellement couverte par une verrière de type Eiffel. La deuxième cour sera accessible via un porche dans le bâti afin de pouvoir y stationner ponctuellement quelques voitures pour des déchargements.

Un parking de 8 places PMR se trouve à proximité de cette zone à l'ouest.

Cette entité permettra l'accueil des séminaristes avec une dizaine de salles de conférence en RDC et R+1. Ces salles pouvant se mutualiser en RDC, des grandes réceptions de type mariage pourront également y être organisées. Une dizaine de chambres à l'étage du U le plus large, d'environ 24 m², permettront de loger sur place quelques visiteurs.

Ce type de programme a besoin d'une certaine intimité par rapport au reste du complexe d'où le choix d'une géométrie en U et d'une localisation en périphérie du projet donnant sur l'espace boisé. Cette géométrie ainsi ouverte sur le bois permet la création d'un cœur d'îlot davantage isolé tel un cloître.

❖ **Zone C : Restaurant, bars, zone technique**

Cf. Figure 17 page 39 ; Figure 22 page 42

Située à l'est de la zone UT et de la desserte principale, cette zone sera construite en R+1.

L'extrémité ouest de cette entité sera consacrée en RDC à l'accueil des usagers de l'hôtel principalement. Les locaux consacrés au personnel se situeront juste au-dessus en R+1.

Après la partie accueil, en RDC et en R+1 par un système partiel de mezzanine, se trouveront les espaces de restauration et de bars ainsi qu'une cuisine ouverte en lien avec la zone logistique. Un des bars se trouve en R+1 au-dessus de la zone logistique et technique et dispose d'une vue plongeante sur le golf. Ce volume est un volume linéaire d'une largeur d'environ 11 m surmonté d'une toiture à double pan en concordance avec les autres édifices du projet.

Sa localisation centrale par rapport au site permet à cette zone d'être rapidement accessible par les visiteurs extérieurs via l'entrée du site mais aussi par les personnes séjournant au sein de l'Hôtel et des cottages.

La zone technique se trouve en périphérie du complexe et de la zone UT au nord-est en lien avec la zone de restauration via la cuisine. Cette localisation a été privilégiée car elle se trouve entourée de végétation ce qui permet d'atténuer l'impact visuelle sur cette partie qui sera sujette à de nombreux flux de marchandises, de logistiques, ...

Elle regroupe les cuisines et local poubelle, la lingerie et des locaux divers et technique telle que la chaufferie biomasse en extrémité nord de l'édifice.

Cette entité est séparée du reste du complexe par un portail et une clôture. Elle dispose d'un parking de 8 places le long à l'est de la zone séminaires.

❖ **Zone D : Hôtel**

Cf. Figure 17 page 39 ; Figure 23 page 42 ; Figure 24 page 43

L'hôtel est localisé à l'est de la zone UT de manière centrale avec des chambres d'hôtel monorientées vers le cœur du U que forme le complexe. L'hôtel se situe entre la zone accueil et la zone sport/spa/piscine. L'hôtel disposera de 42 chambres, d'environ 24 m², réparties sur 3 niveaux. Ces chambres seront desservies par un système de coursives extérieures en bois placées le long de la façade est et recoupées par 3 circulations verticales, une centrale et 2 autres aux extrémités. Sur la façade ouest nous retrouvons le même système que pour les coursives mais cette fois-ci ayant une fonction de balcons avec séparatif pour chacune des chambres de l'hôtel. Ce volume linéaire d'environ 9,50 m de large dispose également d'une toiture pentue.

La localisation centrale de l'hôtel au sein du U formé avec la zone C : Restaurant et la zone F : Spa, piscine et salle de sport, offre aux chambres d'hôtel une vue dégagée sur le paysage du golf ainsi qu'un accès privilégié aux services proposés par le complexe.

❖ **Zone E : Cottages**

Cf. Figure 17 page 39 ; Figure 25 page 43 ; Figure 26 page 43

Les 12 cottages sont localisés sur l'ouest de la zone UT et de la voie qui la traverse. Parmi les 12 cottages, 2 sont des cottages VIP d'une emprise chacun de 142 m² composés de 2 suites individuelles de 53 m² (shab). Les 10 autres cottages ont chacun une emprise de 84 m² et sont composés de 2 suites de 31 m² (shab).

Les cottages isolés par rapport au reste du complexe du fait de leur situation géographique à l'ouest de la voie d'accès. Cela leur permet de disposer d'une certaine tranquillité et d'une orientation ouest sur le grand paysage du golf. Ils prennent la forme d'un volume simple et classique de la région, rectangulaire surmonté d'une toiture à double pan.

❖ **Zone F : Spa, piscine, salle de sport**

Cf. Figure 17 page 39 ; Figure 27 page 43

Cette zone se situe au sud-est de la zone UT dans un volume linéaire à toiture en pente, en R+1 d'une largeur l'environ 14 m.

Se trouveront au RDC l'entrée de la zone avec en simple hauteur une zone de spa, de massages et de vestiaires/sanitaires. Puis en double hauteur, vue vers l'Est et le paysage du golf, sera positionnée la piscine avec un bassin à la fois en intérieur et en extérieur. En R+1, avec des vues sur la double hauteur de la partie piscine et sur le golf, se trouvera une grande salle de sport.

La localisation de cet équipement, consacré à la détente et au sport, en périphérie du projet lui permet de bénéficier d'une vue idéale sur le golf, isolée du reste du complexe.



Figure 17 : Plan de masse du projet – Localisation des coupes paysagères et des insertions 3D (Source : SALIN architecte 11/12/2024)

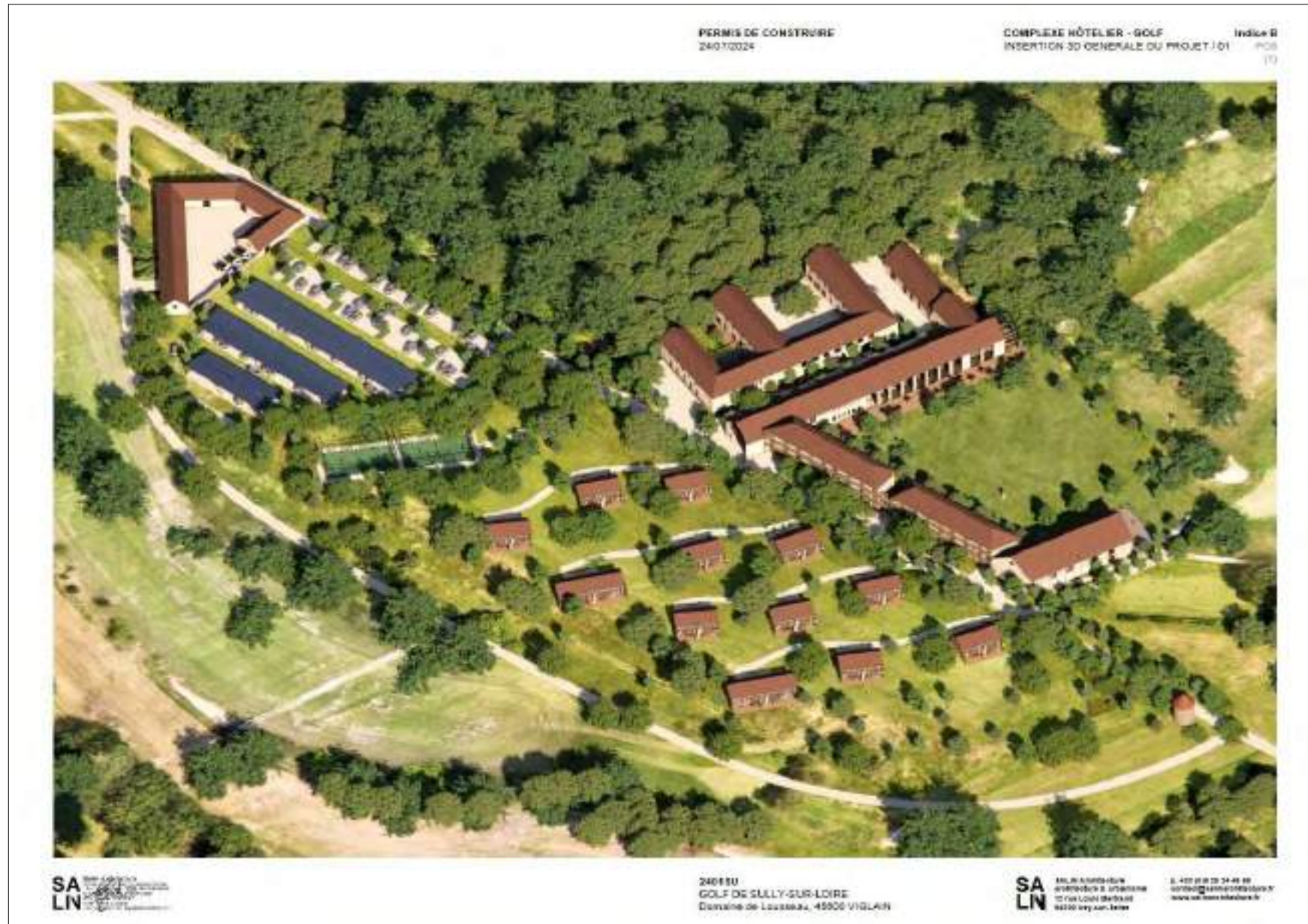


Figure 18 : Insertion 3D/01 générale du projet (Source : SALIN architecte 24/07/2024)



Figure 19 : Insertion 3D/02 générale du projet (Source : SALIN architecte 24/07/2024)



Figure 20 : Insertion 3D/03 – Zone A (Source : SALIN architecte 24/07/2024)



Figure 21 : Insertion 3D/04 – Zone B (Source : SALIN architecte 24/07/2024)



Figure 22 : Insertion 3D/05 – Zone C (Source : SALIN architecte 24/07/2024)

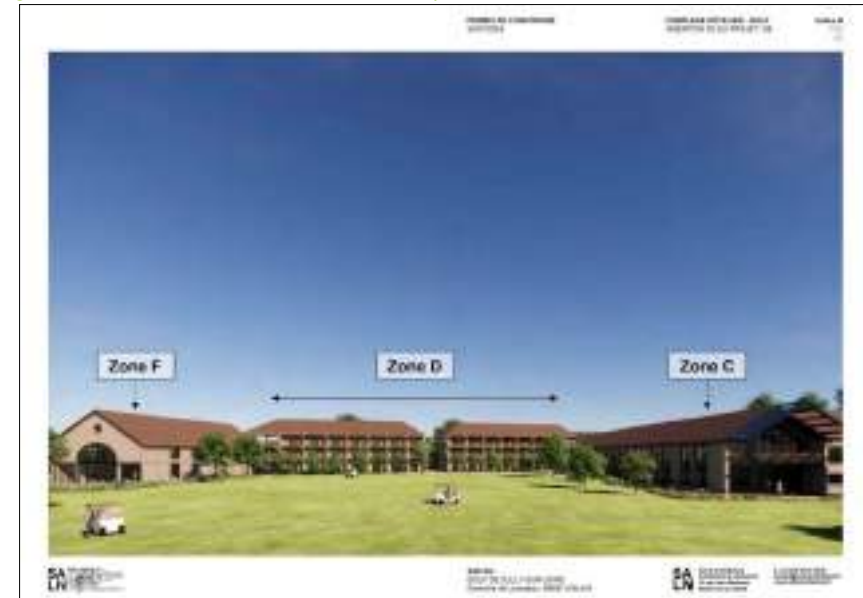


Figure 23 : Insertion 3D/06 – Zone C, D et F (Source : SALIN architecte 24/07/2024)



Figure 24 : Insertion 3D/08 – Zone D et E (Source : SALIN architecte 24/07/2024)



Figure 25 : Insertion 3D – Zone E – Façade est du cottage (Source : SALIN architecte 24/07/2024)



Figure 26 : Insertion 3D – Zone E – Façade ouest du cottage (Source : SALIN architecte 24/07/2024)



Figure 27 : Insertion 3D/07 – Zone F (Source : SALIN architecte 24/07/2024)

❖ Zone G : Terrains de padel

Les deux terrains de padel participent aux services proposés par le complexe hôtelier. Ils se trouvent géographiquement sur le site entre la zone E des cottages et la zone A d'entrée et du parking. Ils sont entourés d'arbres créant une barrière végétale entre ces zones et sont accessible de part la desserte principale via un cheminement en sol stabilisé.

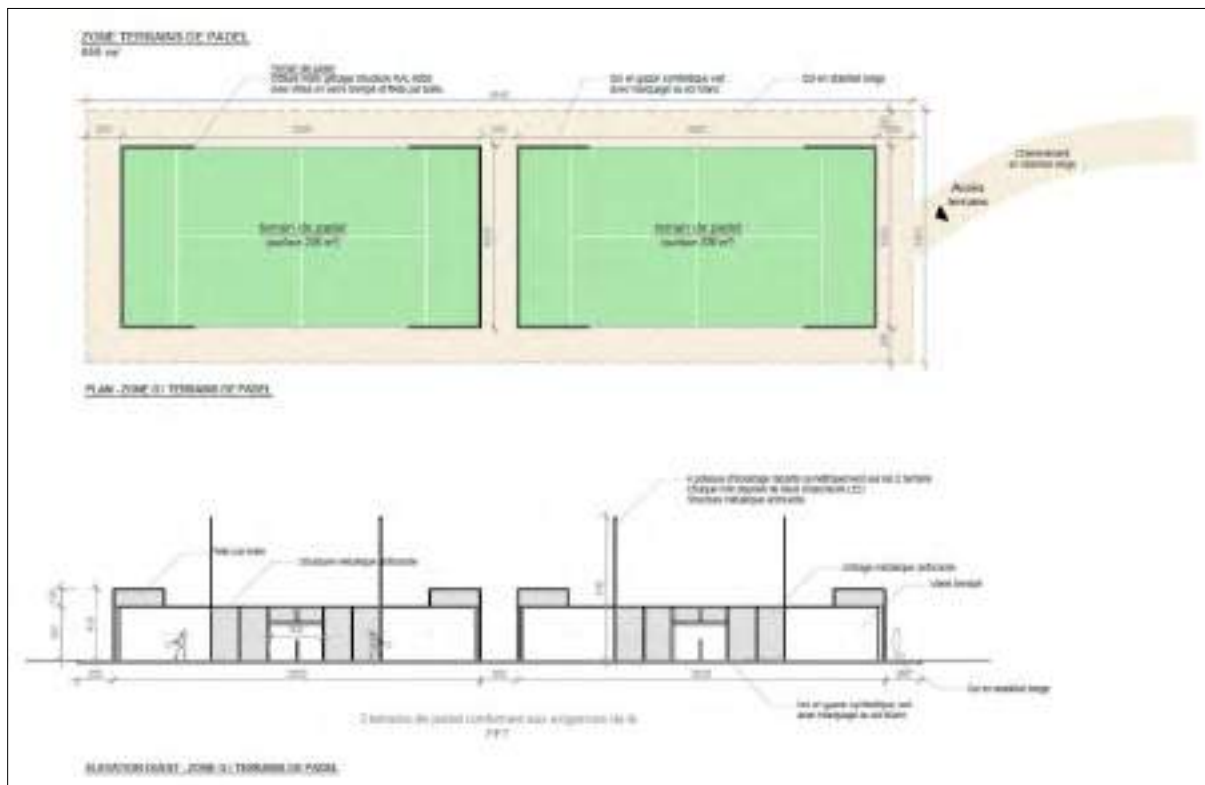


Figure 28 : Plan et élévation de la zone G – Terrains de padel (Source : SALIN architecte 24/07/2024)

❖ Zone H : Pigeonnier

Ce pigeonnier se trouve à l'extrémité sud du cheminement rendu privé traversant le zone UT. Il s'agit d'une suite privée réservée aux propriétaires du complexe et donc non accessible au public.

Il se trouve donc stratégiquement à l'écart du reste du complexe et profite de vues à l'ouest.

Son plan est un cercle d'environ 6 m de diamètre et dispose d'un toit conique recouvert de tuiles.



Figure 29 : Elévation de la zone H – Pigeonnier (Source : SALIN architecte 24/07/2024)

c) Traitement des constructions, clôtures, végétations, aménagements en limite de terrain

Le projet vient ainsi s'inscrire au cœur d'un écrin végétal constitué de bois et du parcours du « golf de Sully-sur-Loire ». La majorité de la végétation existante sera par ailleurs conservée. Le projet s'est implanté de telle sorte à ce que la visibilité sur les zones plus techniques soit réduite par le biais de la végétation.

Le site du projet ne sera pas clôturé, se situant au centre du parcours du golf.

Cependant l'entrée au nord se fera par un portail afin de marquer symboliquement l'accès au site mais aussi pour signifier une voie privée.

La partie ouest du site sera quant à elle marquée par la présence d'une noue (Cf. 6) *Gestion des eaux pluviales page 57*) en limite de zone UT et arborée de haies champêtres de telle manière à créer une barrière topographique et végétale entre la zone des cottages et du parcours.

Aussi, la zone technique et logistique sera également distincte par un portail afin de la séparer physiquement du reste du complexe.

d) Matériaux et couleurs des constructions

La recherche d'homogénéité en termes de matérialité est un des points forts du projet.

En effet toutes les toitures seront en pente et couvertes de tuiles en terre cuite plates de couleur brun-rouge, typiques de la région. Les diverses façades seront revêtues de parement de briques dans des teintes claires se mariant avec celles des tuiles ainsi que d'enduit à la chaux de coloris grège. Aussi les éléments de coursives extérieures, de l'avent seront réalisés et traités avec du bois. Toutes les menuiseries seront en métal noir.

La volonté première pour ce projet par rapport à la volumétrie des bâtiments, leur implantation ainsi que leur traitement, était de conserver au maximum un esprit de constructions type « corps de ferme ». Cela permet au projet d'être en accord avec les constructions voisines et de ne pas dénaturer la perception sur ce site plutôt vert et boisé grâce à l'utilisation de matériaux naturels : tuile, brique, enduit à la chaux, pierre, bois. Cf PC5 élévations.

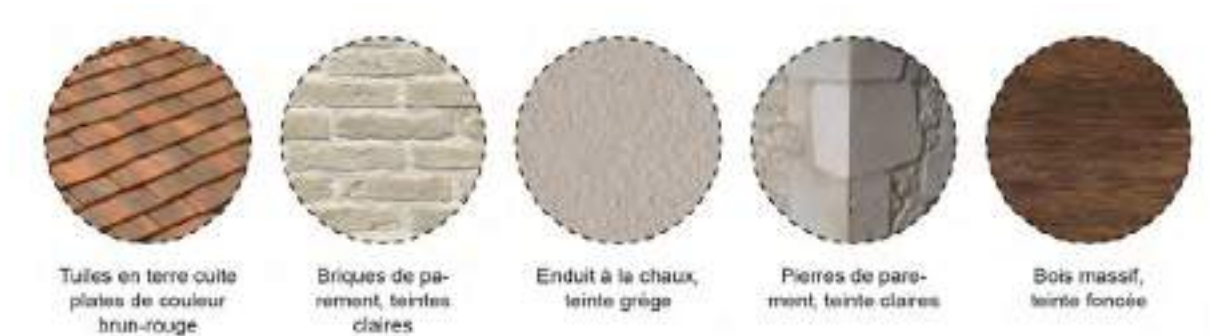


Figure 30 : Principaux matériaux de façade du projet (Source : SALIN architecte 24/07/2024)

e) Traitement des espaces libres

Les espaces libres du projet seront en grande majorité perméables, ce qui favorisera l'absorption des eaux pluviales.

Les alentours des édifices seront quant à eux végétalisés et arborés afin de conserver et d'accentuer l'aspect végétal du site. Comme dit précédemment la majorité des arbres existants resteront en place et d'autres viendront y être ajoutés. Certains massifs buissonneux seront plantés dans le but de créer des barrières visuelles entre la zone de parking principale et le reste du complexe, vis-à-vis des terrains de padel et des cottages notamment (Cf. Figure 32 page 47).

L'orientation paysagère vise à offrir différentes typologies de paysage permettant la mise en valeur du site et des différentes entités du complexe hôtelier ainsi que leurs intégrations douces dans l'environnement.

❖ Ceinture verte et champêtre

Afin de favoriser l'intégration, la périphérie du site, sur l'ouest de la zone UT sera traitée en haie champêtre plantée de plusieurs arbres en cépées. Cette ceinture verte associée à une noue, permettra de former un véritable écrin préservant ainsi l'intimité du site vis-à-vis de la voie publique de contournement. Elle permettra également de marquer clairement les limites de la zone construite par rapport au terrain lié à l'activité de golf. Ces linéaires de haie seront constitués de végétaux d'essences locales.

Cet ensemble végétal participera au développement de la biodiversité, ainsi quelques refuges pour la petite faune pourront être mis en place.



Figure 31 : Ensemble de végétaux possible pour les haies champêtres (Source : SALIN architecte 24/07/2024)



Figure 32 : Plan de masse paysager du projet (Source : SALIN architecte 11/12/2024)

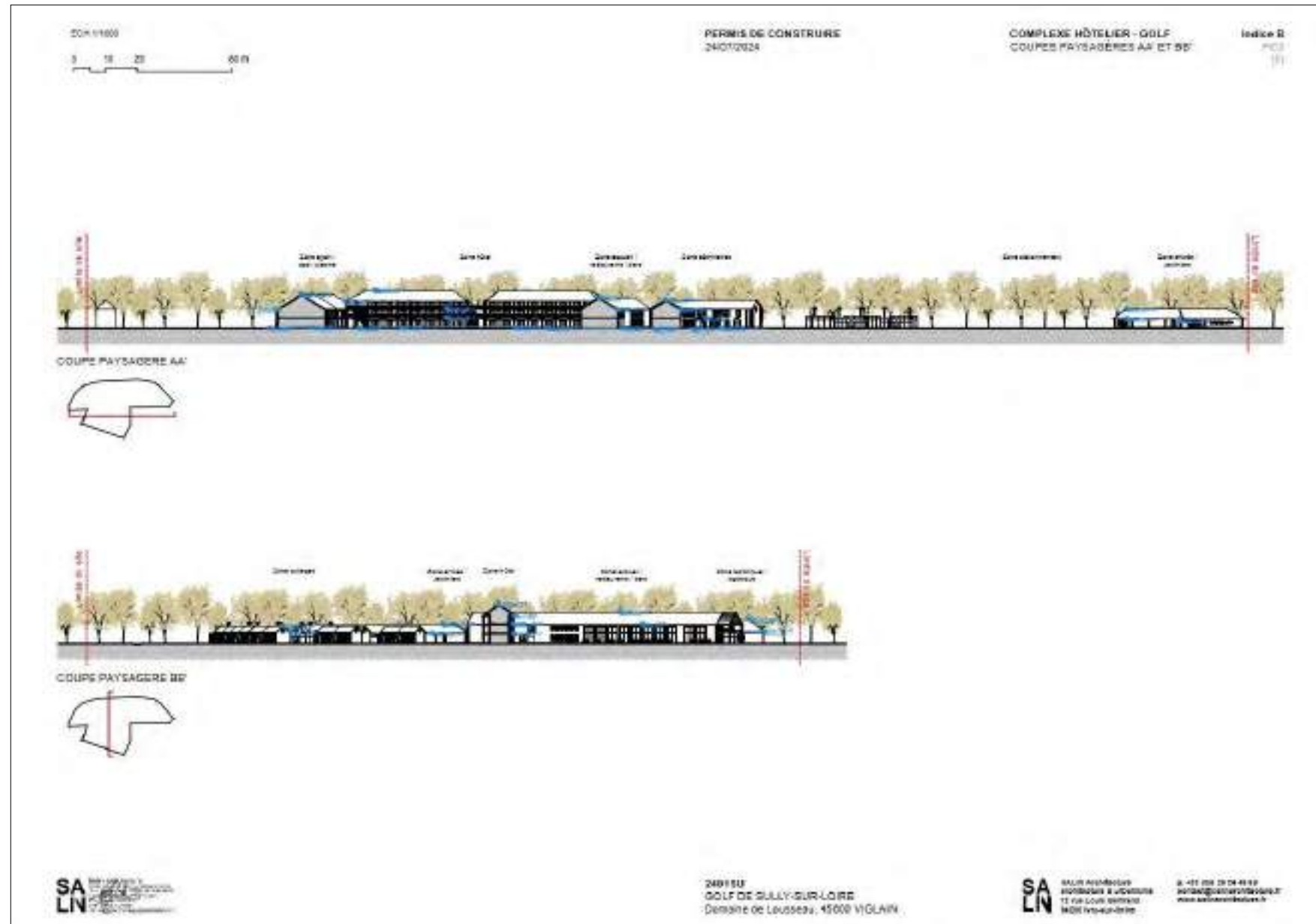


Figure 33 : Coupes paysagères du projet (Source : SALIN architecte 24/07/2024)



Figure 34 : Coupe paysagère AA' (Source : SALIN architecte 24/07/2024)

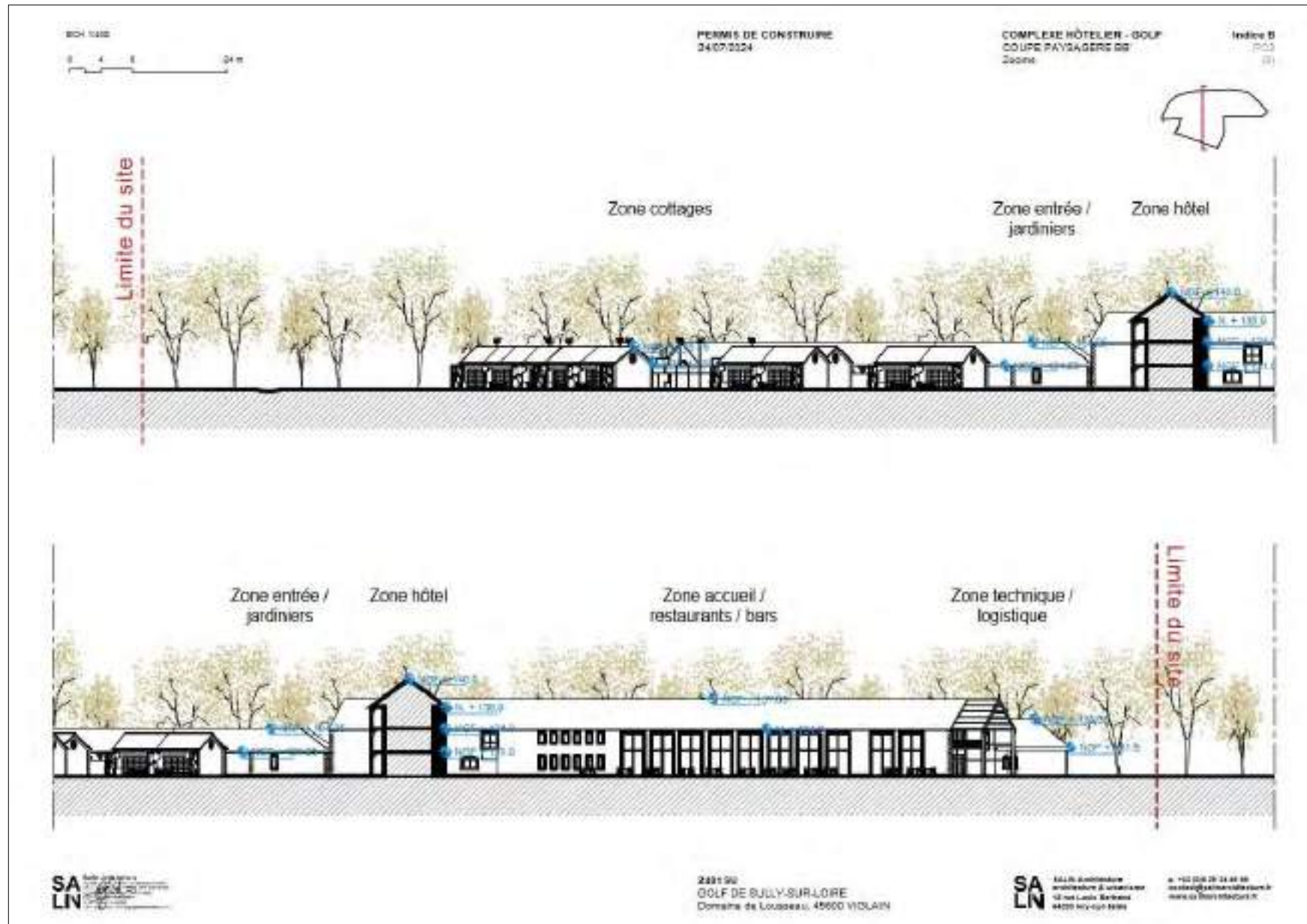


Figure 35 : Coupe paysagère BB' (Source : SALIN architecte 24/07/2024)

❖ Trame paysagère composée d'arbres de haute tige

Conformément à l'OAP établie sur cette zone, plusieurs trames vertes seront également plantées d'arbres de haute tige, notamment de par et d'autre de la voie centrale privatisée mais également au niveau des terrains de padel et parking. Ces barrières végétales participeront à la création d'intimité en limitant l'impact visuel et sonore pour les zones de détente et sommeil.



Figure 36 : Ensemble de végétaux possible pour la strate haute (Source : SALIN architecte 24/07/2024)

❖ ***Massifs ornementaux et des strates basses en complément***

Pour compléter, les zones engazonnées seront pourvues de massifs ornementaux, notamment niveaux des zones d'entrée et en strasse basse au niveau des arbres de haute tige.

L'entrée du site ainsi que les pieds de bâtiment seront travaillées de manière ornementale comme un véritable socle paysager. L'intimité au rez-de-chaussée sera préservée par la mise en place d'une lanière de végétation de strates variables arbustives et tapissantes.

L'entrée des bâtiments sera mise en valeur par des massifs fleuris de part et d'autre de l'accès principal. Les végétaux sélectionnés seront de type : vivaces et arbustifs ayant un intérêt toute l'année par leurs floraisons, leurs feuillages et leurs parfums afin de ménager des effets de surprise.



Figure 37 : Ensemble de végétaux possible pour la strate basse et les massifs ornementaux (Source : SALIN architecte 24/07/2024)

Aussi, les parkings seront paysagers et disposeront d'un traitement de sol perméable réalisé en pavés à joints gazon. Une petite haie et des arbres offriront également un voile d'ombre en plus des ombrières photovoltaïques dont seront équipées environ la moitié des places de stationnement.

❖ Quelques principes techniques

La requalification paysagère dans une démarche de développement durable, et notamment de rationalisation des contraintes d'entretien et de gestion future pour l'exploitant, implique de mettre en œuvre des techniques adaptées à ce type de projet.

Il s'agira d'adopter des principes techniques qui ont fait leur preuve dans ce domaine, principalement :

- Une composition équilibrée des massifs et haies de façon à garantir leur bon développement avec un minimum d'intervention de gestion ultérieure ;
- La plantation de végétaux jeunes pour une installation et un développement optimal (jeunes plants, touffes, baliveaux, tiges de dimension raisonnable) ;
- Une préparation de sol dans de bonnes conditions, apports de terre végétale et d'amendement organique en fonction des conditions de sol en place (après analyse physicochimique d'échantillons prélevés sur site) ;
- La mise en œuvre de paillages biodégradables tissés ou non, ou type BRF qui ont principalement l'avantage de limiter l'évaporation du sol, d'en protéger sa structure en surface et de limiter le développement des végétaux indésirables.

f) Ombrières photovoltaïques et énergie solaire

Le projet comporte une production d'énergie solaire via les ombrières photovoltaïques implantées au-dessus de 188 places du parking.

L'installation photovoltaïque est répartie sur trois ombrières représentant une surface totale de 1 347 m². Cette surface permettra d'implanter une puissance photovoltaïque de 324 kWc.

Cette surface permettra une production annuelle de 333 999 kWh (inclinaison 10°, orientation sud-est - 45°).

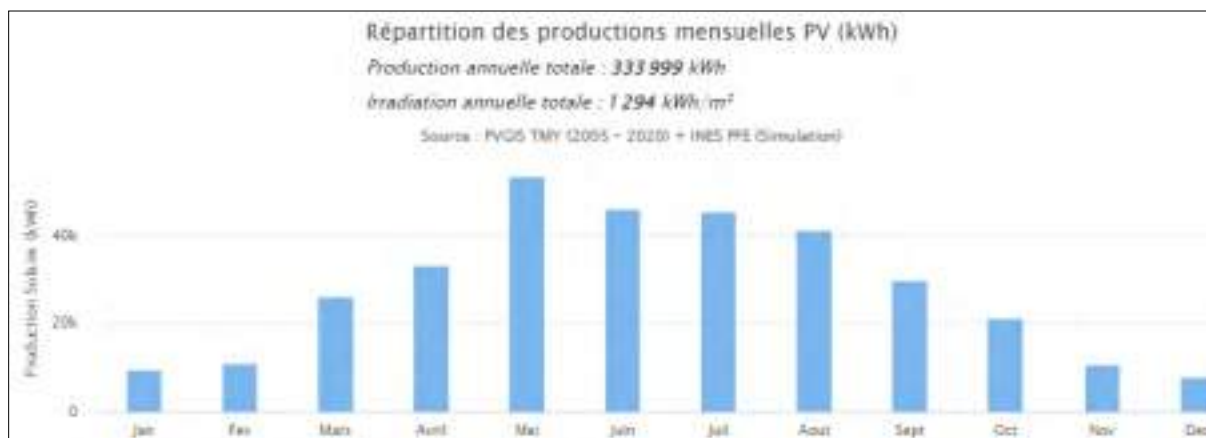


Figure 38 : Répartition des productions mensuelles PV (kWh) (Source : SALIN architecte 24/07/2024)

Le raccordement de l'installation sera en autoconsommation avec revente du surplus. L'énergie photovoltaïque sera consommée directement sur site par les différents postes de consommation (consommation spécifique du site, recharge de véhicule électrique, système CVC ...) Le surplus sera réinjecté dans le réseau.

L'énergie solaire produite par ces ombrières permettra donc d'alimenter premièrement les prises électriques des places équipées par ce dispositif. Elle pourra également permettre d'alimenter de l'éclairage extérieur en second plan.



Figure 39 : Zone de parking avec en rouge l'emplacement des ombrière photovoltaïques (Source : SALIN architecte 24/07/2024)

5) Voirie et stationnement

Les zones de parking seront traitées en pavés enherbés de type « Evergreen ». Pour ce qui concerne les voiries et cheminement ils seront tous réalisés en sol stabilisé également : un mélange de graviers, de sables et de liant.

a) Accessibilité

Actuellement le site du projet est traversé par deux chemins ruraux publics du nord au sud et de l'ouest à l'est. Il est également perçu à partir de la RD120. La voirie au centre de la zone UT dessert les bâtiments érigés sur l'est de cette zone. Cette liaison continue ensuite vers le sud de Viglain.



Figure 40 : Vue aérienne avec indication des chemins ruraux publics en rouge (Source : SALIN architecte 24/07/2024)

L'accès au site se fera via la desserte principale traversant de manière centrale la zone UT du nord au sud. Des accès secondaires seront créés afin de relier la desserte principale aux différents bâtiments au sein du site. Cet accès central actuellement voie rurale, sera un accès privé pour le projet. Une voie publique de contournement de la zone UT par l'ouest sera créée afin de conserver une liaison publique nord-sud. La voie rurale traversant la zone UT de l'ouest vers l'est ne sera pas conservée.

Ci-dessous un document graphique explicitant la voie privatisée en verte et la voie de contournement publique créée en jaune permettant de recréer une boucle avec la voie publique existante en orange :

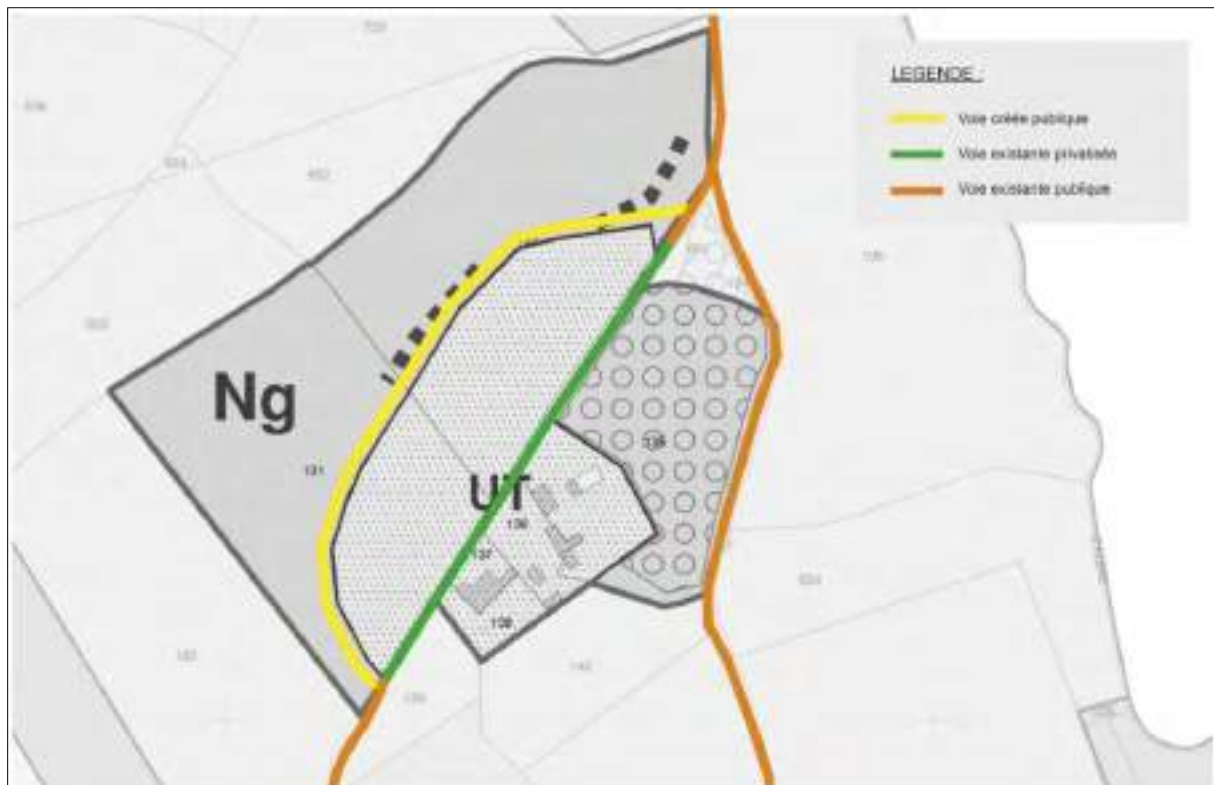


Figure 41 : Zoom sur le site du projet et voiries existantes et créées (Source : SALIN architecte 24/07/2024)

Les visiteurs pourront ainsi arriver en voitures ou 2 roues via le nord du projet en empruntant la voie privatisée. Ils pourront ensuite laisser leur véhicule dans la zone de stationnement principale et utiliser une voiturette de golf afin de circuler sur le site pendant leur séjour. Cela permettra de limiter l'utilisation des véhicules sur la zone tout en favorisant un moyen de déplacement davantage en adéquation avec le site et son activité.

Les 2 autres aires de stationnement plus réduites seront consacrées au personnel qui utilisera la voiture pour arriver à son lieu de travail le matin et pour en repartir le soir. L'utilisation des voitures sur le site restera donc très limitée.

Un accès au site par la zone d'entrée / jardiniers se fera également à l'ouest depuis la voie créée publique. Cet accès sera exclusivement consacré aux jardiniers du golf qui pourront ainsi rejoindre la zone de parcours (avec leur tracteur tondeuse par exemple), sans devoir emprunter la voie privatisée.

Les cottages seront desservis par des cheminements d'une largeur d'environ 3,50 m destinés à la circulation des voiturettes de golf et si besoin des véhicules de pompiers uniquement.

b) Voirie

Les structures de chaussée seront calculées pour une durée de vie de 20 ans, classe de trafic T5.

Structure proposée aux voiries en stabilisé :

- Sable stabilisé (renforcé 7%) sur 7 cm
- Couche de forme en GNT 0/31.5 épaisseur 25 cm
- Géotextile classe 4 sur arase PF2

Structure proposée aux stationnements en pavé à joints engazonnés :

- Place perméable engazonnée épaisseur 14 cm y compris lit de pose
- Couche de forme en GNT 0/31.5 épaisseur 20 cm
- Géotextile classe 4 sur arase PF2

Structure proposée plateforme bâtiment :

- Une plateforme de type PF2 sera exigée à minima.
- Dimensions des places de stationnement (standard) sur plan : Longueur 5m00 x Largeur 2m50.
- Dimensions des places de stationnement (PMR) sur plan : Longueur 5m00 x Largeur 3m30.

c) Stationnement

Le projet comptabilise 204 places de parking (dont 11 places PMR). Elles sont réparties en 3 aires de stationnement :

- 188 places (dont 3 PMR) au niveau du parking principal à l'entrée zone A ;
- 8 places au niveau de la zone séminaires B, toutes PMR ;
- 8 places au niveau de la zone technique C.

Le décompte des places de stationnement a été réalisé en suivant les prescriptions du PLU de la commune de Viglain :

- Hébergement hôtelier : **88 places** pour 88 suites/chambres ;
- Bureau : **12 places** pour 289 m² ;
- Salles de réunions et de séminaires : **32 places** pour 794 m² ;
- Commerce de restauration : **64 places** pour 640 m² ;
- Centre de remise en forme : **6 places** pour 460 m² (zone sport / spa / piscine) ;
- Ateliers et locaux techniques : **2 places** pour 223 m² ;

Les 188 places au niveau de l'aire de stationnement principale sont couvertes par des ombrières photovoltaïques.

Le projet prévoit un stationnement suffisant pour les livraisons (environ 8 places). Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations est assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique au niveau de l'accès nord du site.

❖ Stationnement des deux roues

Le local deux roues est un abris couvert extérieur d'environ 150 m² situé au niveau de la zone d'entrée.

❖ Stationnement PMR

Nous disposons au sein du projet de 11 places de parking PMR, ce qui représente 5,4 % sur le total des 204 places disponibles.

❖ Stationnement véhicules électriques

Pour notre projet cela représente 20 places équipées de prises pour véhicules électriques. Elles seront situées au niveau des places couvertes par les ombrières photovoltaïques.

6) Gestion des eaux pluviales

a) Composition du projet et répartition des surfaces

Le projet porte sur une surface de 42 228 m² et proposera :

- 12 cottages ;
- 1 complexe hôtelier, bars, restaurant et logistique ;
- 1 bâtiment pour les séminaires à proximité de ce dernier ;
- 1 bâtiment pour les jardiniers à l'entrée du site ;
- 2 terrains de padel en extérieur ;
- une voirie primaire en stabilisé traversant le site et calibrée à 4 m pour les véhicules de secours ;
- un réseau de voiries secondaires < 4 m en stabilisé, circulaire vl, pour la desserte des bâtiments ;
- un traitement paysager favorisant la lisibilité des espaces.

La répartition des surfaces est la suivante :

Tableau 7 : Répartition des surfaces du projet (Source : LOGABAT ingénierie - Notice Hydraulique – 23 juillet 2024)

	Surface
Bâtiment, ombrière	6 692 m ²
Voirie, trottoir, terrasse	9 025 m ²
Stationnement	1 244 m ²
Espace vert	25 267 m ²

b) Définition du principe de gestion des eaux pluviales

Les espaces naturels sont caractéristiques des paysages où le golf est implanté favorisant la biodiversité. Cette proportion favorable aux espaces naturels rend possible une gestion pluviale « in situ » ou « à la source ».

Le site étudié ne dispose pas de réseau de collecte des eaux pluviales.

L'objectif sera de gérer les eaux pluviales localement en infiltration et au plus proche de là où elle tombe. Autrement dit, réduire les volumes et les débits de pointes sur les principes constructifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols en proposant des sols perméables, des revêtements poreux, ... ;
- Favoriser l'infiltration grâce aux espaces naturels disponibles (surface en pleine terre) ;
- Mettre en place des ouvrages de stockage, de rétention pour l'arrosage des espaces verts, et en complément ou lorsque l'infiltration n'est pas suffisante ou contrainte. Il dépend des essais de perméabilité en cours de réalisation ;
- Favoriser l'évaporation grâce à la végétalisation des espaces extérieurs. Outre son impact sur la diminution des volumes à gérer, l'évaporation contribue à abaisser la température.

Dimensionnement des ouvrages propre aux aménagements dans la zone UT :

- Les ouvrages d'infiltration permettront une gestion à la parcelle de la pluie courante de 10 mm ;
- Les ouvrages d'infiltration et rétention permettront une gestion à la parcelle des pluies fortes, à minima une pluie d'occurrence trentennale.

c) Dimensionnement des ouvrages d'infiltration

Pour rappel du principe de gestion, le projet prévoit une gestion à la parcelle des eaux pluviales par des ouvrages d'infiltration et de rétention dimensionnés pour des pluies d'occurrence trentennale.

Le tableau ci-après synthétise les caractéristiques surfaciques des bassins versants à drainer :

Tableau 8 : Caractéristiques surfaciques des bassins versants à drainer (Source : LOGABAT ingénierie - Notice Hydraulique – 23 juillet 2024)

Nature des surfaces	Surface	CR 30 ans	Surface active
Bâtiment et ombrières	2 060 m ²	0.95	1 957 m ²
Voirie stabilisé	3 000 m ²	0.70	2 100 m ²
Stationnement perméable	1 012 m ²	0.50	0 506 m ²
Espace vert de pleine terre	0 668 m ²	0.20	0 134 m ²
TOTAL BV1	6 740 m²	0.70	4 697 m²
Bâtiment	0 832 m ²	0.95	0 790 m ²
Noue / bassin paysager	2 290 m ²	0.95	2 176 m ²
Voirie en stabilisé	3 115 m ²	0.70	2 181 m ²
Terrain gazon synthétique	0 400 m ²	0.30	0 120 m ²
Espace vert de pleine terre	15 699 m ²	0.20	3 140 m ²
TOTAL BV2	22 336 m²	0.38	8 406 m²
Bâtiment	3 800 m ²	0.95	3 610 m ²
Noue / bassin paysager	2 050 m ²	0.95	1 948 m ²
Terrasse	1 060 m ²	0.85	0 901 m ²
Voirie en stabilisé	1 850 m ²	0.70	1 295 m ²
Stationnement perméable	0 232 m ²	0.50	0 116 m ²
Espace vert de pleine terre	4 160 m ²	0.20	0 832 m ²
TOTAL BV3	13 152 m²	0.69	9 068 m²
Espace vert	70 000 m ²	0.20	0 337 m ²
TOTAL BVn	70 000 m²	0.20	14 000 m²

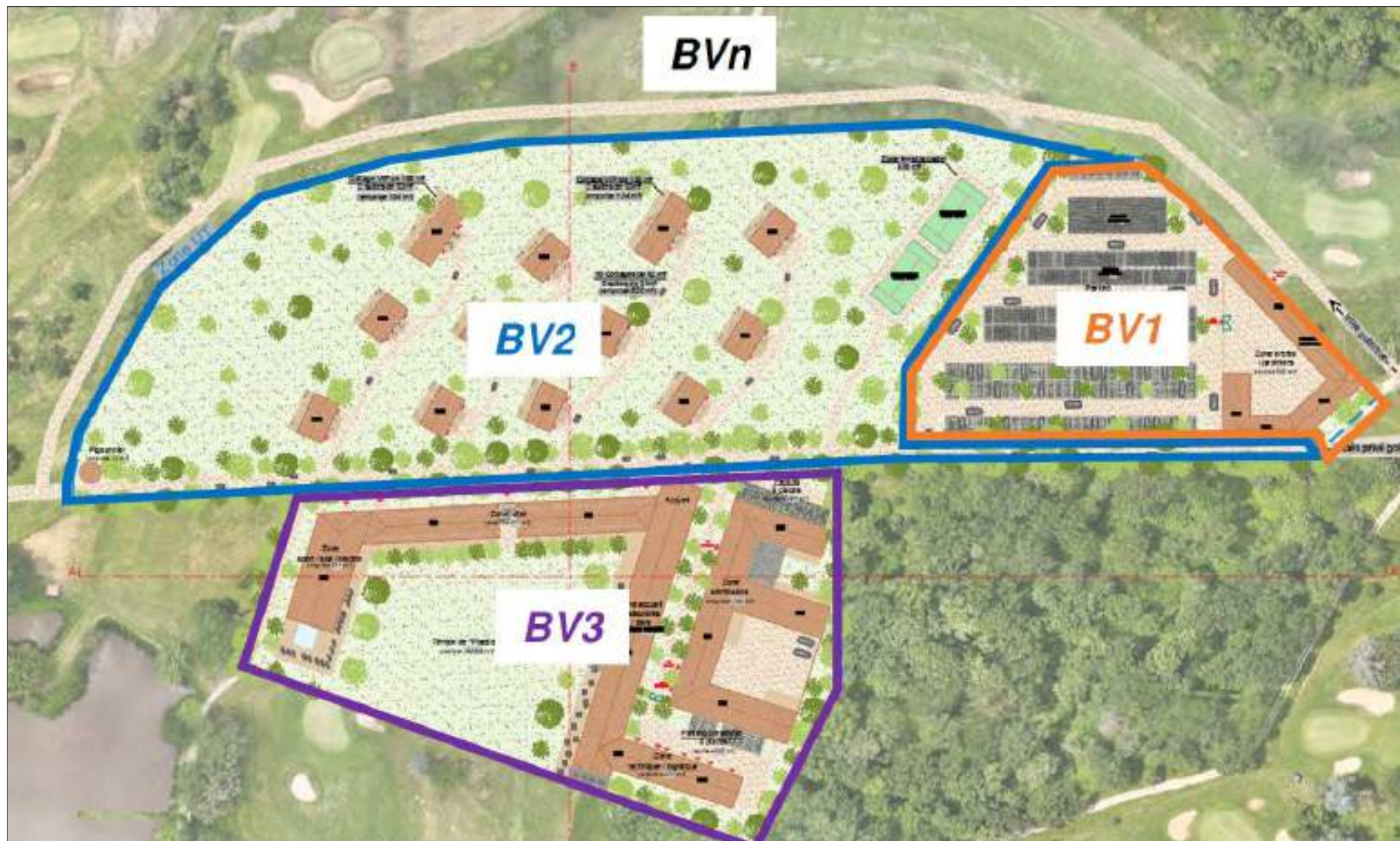


Figure 42 : Localisation des sous bassins versants (Source : LOGABAT ingénierie - Notice Hydraulique – 23 juillet 2024)

d) Les aménagements de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages d'infiltration seront à **ciel ouvert** quand l'implantation est favorable ou enterré type **Structures Alvéolaires Ultra Légères (SAUL)**, proposant un pourcentage de vide de 95%.

Ces ouvrages permettront d'infiltrer les pluies courantes et les pluies fortes.



Figure 43 : Exemple de SAUL (Source : LOGABAT ingénierie - Notice Hydraulique – 23 juillet 2024)

Pour assurer la pérennité des ouvrages enterrés, **2 regards de contrôle minimum** seront positionnés. Ils permettront ainsi au bassin d'être **visitable et nettoyable**.

Une visite devra être prévue tous les ans, et après chaque évènement pluvieux important.

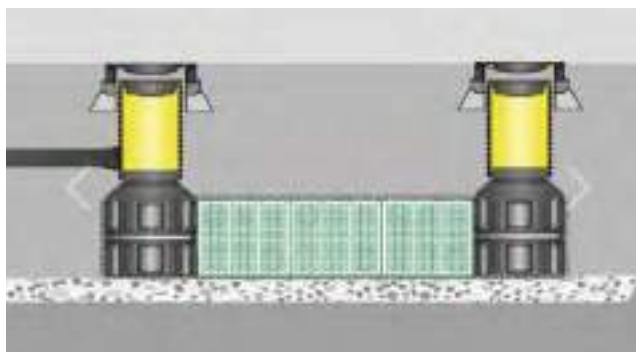


Figure 44 : Exemple de regard de visite et de contrôle (Source : LOGABAT ingénierie - Notice Hydraulique – 23 juillet 2024)



Figure 45 : Gestion des eaux pluviales sur le projet (Source : LOGABAT ingénierie - Notice Hydraulique – 23 juillet 2024)

7) Réseaux divers

a) Réseaux d'eaux pluviales

Le projet ne dispose pas de réseau d'eaux pluviales existant à proximité pour s'y raccorder.

D'une manière générale, conformément aux règlements locaux en matière de gestion des eaux pluviales, le projet doit tendre à maîtriser et à linéariser l'écoulement afin de diminuer le débit de ruissellement généré par l'opération.

Le projet prévoit une gestion à la parcelle de la pluie courante jusque-là pluie d'occurrence trentennale.

Cela s'interprète par une volonté de maximiser les surfaces d'infiltrations avec le sol support malgré un terrain peu perméable par la création de noue, de bassin, de tranchée d'infiltration et de bassin enterré.

Le calcul des volumes des ouvrages de rétention pour le projet a été détaillé précédemment.

Le réseau d'assainissement EP sera composé de drain routier PEHD perforé sur 2/3 et canalisation PVC CR8, de regards de visite et de bouches d'égout.

b) Réseaux d'eaux usées

Le projet ne dispose pas de réseau d'eaux usées existant à proximité pour s'y raccorder.

Les eaux usées seront uniquement de type domestique. Le réseau sera composé de canalisations en PVC CR16.

Le dimensionnement des filières de traitement sera fonction des hypothèses du *Tableau 9 page 63*.

Le projet prévoit la mise en place **de filtre compact et microstation** pour l'efficacité du processus épuratoire.

Récapitulatif des ouvrages :

- Pour le complexe hôtelier ; une station BIOXYMOP 400 EH constituée de 2 cuves en parallèle ;
- Pour les cottages : deux BIONUT 6EH et deux BIONUT 8 EH ;
- Pour le bâtiment d'entrée « jardiniers » ; une BIONUT 5 EH ;
- Pour le pigeonnier ; une BIONUT 4 EH.

Chaque dispositif sera raccordé en infiltration vers le milieu naturel (noue) et sera conforme à l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1.2 kg/j de DBO5 prévoit un ratio de 1EH par PP.

Les ventilations seront disposées conformément aux recommandations du fabricant.

Les ouvrages seront lestés par rapport à la présence d'eau et implantés hors passage d'accès des charges roulantes en restant accessible pour leur entretien.

Le projet prévoit également un bac dégraisseur de taille 5 en amont de la microstation au plus près des cuisines.

L'ensemble du dispositif sera soumis à validation du SPANC et aux recommandations du fabricant pour l'installation et l'entretien.

Tableau 9 : Tableau d'hypothèses pour dimensionnement des filières de traitement (Source : LOGABAT ingénierie - Notice Voirie et réseaux divers – 23 juillet 2024)

TABLEAU EFFECTIF		
TYPE	NB PERSONNES	CALCUL EH
ZONE COTTAGES / 10 COTTAGES SIMPLES + 2 DOUBLES	28	28
ZONE PIGEONNIER	2	2
ZONE ACCUEIL / BUREAU - personnel (RDC + R+1)	26	9
ZONE BARS (RDC + R+1)	118	5,9
ZONE RESTAURANTS (RDC + R+1)	280	93
	454	138
TABLEAU EFFECTIF		
TYPE	NB PERSONNES	CALCUL EH
ZONE ENTREE	10	5
ZONE SEMINAIRES (RDC + R+1)	242	80,7
ZONE HOTEL	40	40
ZONE BAR - personnel (RDC + R+1)	36	1,8
	328	127,5
TABLEAU EFFECTIF		
TYPE	NB PERSONNES	CALCUL EH
ZONE SPA	140	86
ZONE HOTEL	84	84
	224	170,0
	TOTAL EH =	435

c) Réseaux d'eaux potable et défense incendie

La desserte en eau potable et défense incendie sera réalisée depuis le réseau existant DN60 situé sur site.

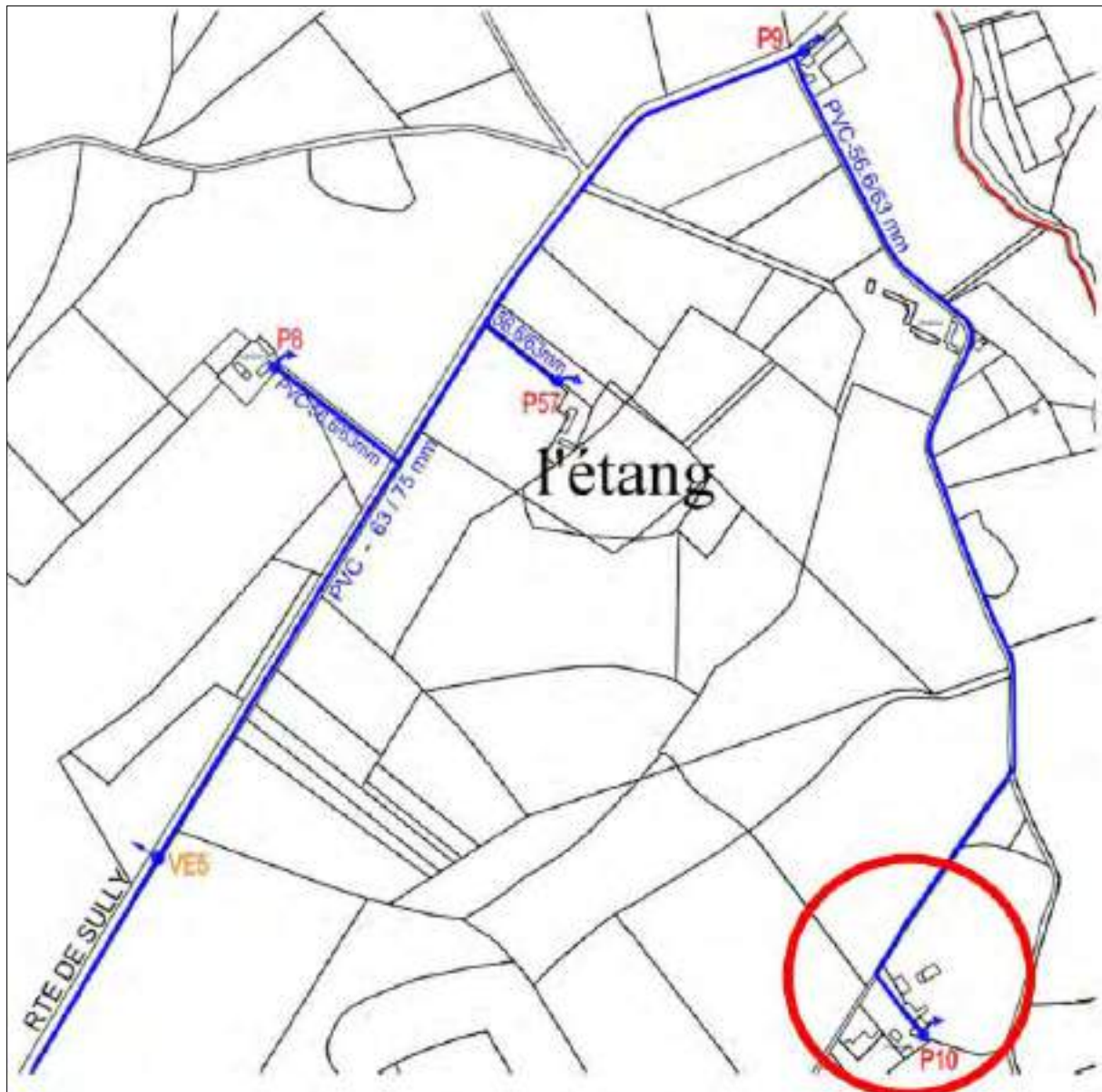


Figure 46 : Desserte en eau potable via la DN 60 (Source : LOGABAT ingénierie - Notice Voirie et réseaux divers – 23 juillet 2024)

Le réseau projeté sera placé en pleine terre avec grillage avertisseur et sera composé de canalisations en PVC pression.

Pour assurer une pression suffisante et constante pour les usagers, le complexe disposera d'un local surpresseur implanté dans la zone technique.

Pour la défense incendie, l'hydrant en place, P10, sera dévoyé et réimplanté sur site. Il sera de type poteau incendie PI 70, normalisés et implantés selon les recommandations du SDIS du Loiret. Il permettra un débit nominal de 30 m³/h.

Cette mesure de défense sera complétée par une réserve statique disponible avec le plan d'eau existant et aménagée avec une aire et la mise en place de 2 prises d'aspiration.

d) Réseaux de télécommunication

La desserte en télécommunication sera réalisée depuis le chemin d'accès existant au golf de Sully par une jonction aéro-souterraines au réseau existant.

Le génie civil du réseau est composé de fourreaux LST Ø60 pour le réseau primaire et Ø42/45 pour les branchements.

Des chambres de tirage de type LT seront réalisées dans le cadre de l'opération.

e) Réseaux électriques

La desserte en électricité haute tension sera réalisée par Enedis depuis le chemin d'accès au Golf de Sully.

Pour le projet, il est prévu 1 poste HTa dédié.

Les réseaux HTa et BT seront placés, en pleine terre dans la tranchée commune ou sous fourreaux PVC normalisés avec grillage avertisseur de diamètre selon section des réseaux.

f) Réseaux d'éclairage extérieur

L'éclairage extérieur mis en œuvre sur l'opération respectera l'exigence de 20 lux en tous points de cheminement PMR et 10 lux pour les voiries.

L'alimentation des dispositifs d'éclairages sera connectée à l'armoire de commande positionnée dans le local technique.

Le réseau sera composé :

- Fourreaux normalisés Ø63 avec grillage avertisseur ;
- Les câbles 1x25² ;
- Un câble en cuivre nu 25² sera disposé en fond de fouille afin d'assurer la mise à la terre du réseau. ;
- Candélabre équipés d'un boîtier de protection de classe II et de câble 4G2,5.

Le réseau d'éclairage extérieur sera contrôlé par un organisme agréé avant sa mise en service.



Figure 47 : Plan de masse des réseaux (Source : SALIN architecte 24/07/2024)

B - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DU PROJET

1) Évaluation environnementale

Conformément à l'article R.122-2 du code de l'environnement, les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé à cet article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L. 122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau.

Le projet prendra place au cœur du golf de Sully, sur un terrain d'assiette de 42 228 m² soit 4,2 ha. D'après le permis de construire, il sera réalisé une surface de plancher de 6 183 m² soit 0,62 ha

Le projet se trouve en zone UT du PLU de la commune de Viglain qui n'interdit pas les constructions. De plus, le projet est compatible avec le zonage et la réglementation de la zone.

Le projet prévoit la création d'une voie publique d'environ 0,5 km ainsi de 204 places de stationnement ouverte au public dont 188 places couvertes par des ombrières photovoltaïques.

Le présent projet est soumis à examen au cas par cas au titre de la rubrique 41 et 44 (Cf. Tableau 10 page 68).

Tableau 10 : Extrait du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement

Soumis à évaluation environnementale	Soumis à examen au cas par cas	Projet
6. Infrastructures routières (les ponts, tunnels et tranchées couvertes supportant des infrastructures routières doivent être étudiés au titre de cette rubrique)		
<p>a) Construction d'autoroutes et de voies rapides.</p> <p>b) Construction d'une route à quatre voies ou plus, élargissement d'une route existante à deux voies ou moins pour en faire une route à quatre voies ou plus, lorsque la nouvelle route ou la section de route alignée et/ ou élargie a une longueur ininterrompue supérieure ou égale à 10 kilomètres.</p> <p>c) Construction, élargissement d'une route par ajout d'au moins une voie, extension d'une route ou d'une section de route, lorsque la nouvelle route ou la section de route élargie ou étendue a une longueur ininterrompue supérieure ou égale à 10 kilomètres.</p>	<p>a) Construction de routes classées dans le domaine public routier de l'Etat, des départements, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale non mentionnées aux b) et c) de la colonne précédente.</p> <p>b) Construction d'autres voies non mentionnées au a) mobilisant des techniques de stabilisation des sols et d'une longueur supérieure à 3 km.</p> <p>c) Construction de pistes cyclables et voies vertes de plus de 10 km.</p>	<p>La voie publique créée est d'environ 0,5 km.</p> <p>→ Non soumis</p>
30. Installations photovoltaïques de production d'électricité (hormis celles sur toitures, ainsi que celles sur ombrières situées sur des aires de stationnement)		
Installations d'une puissance égale ou supérieure à 1 MWc, à l'exception des installations sur ombrières	Installations d'une puissance égale ou supérieure à 300 kWc	<p>Installation photovoltaïque sur ombrières situées sur 188 places de stationnement</p> <p>→ Non soumis</p>
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement		
<p>a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R.* 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m² dans un espace autre que :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les zones mentionnées à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; Les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L.161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; Les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L.111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable ; <p>b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha</p> <p>c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R.* 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m² dans un espace autre que :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les zones mentionnées à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; Les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L.161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; <p>Les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L.111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.</p>	<p>a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.* 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² ;</p> <p>b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.* 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m².</p>	<p>Le PLU de la commune autorise les constructions en zone UT.</p> <p>Terrain d'assiette : 42 228 m² soit 4,2 ha</p> <p>Emprise au sol : 5 701 m² soit 0,57 ha</p> <p>Surface de plancher du permis de construire : 6 183 m²</p> <p>→ Non soumis</p>

41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs		
/	<p>a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.</p> <p>b) Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de 50 unités et plus.</p>	<p>Le projet prévoit 204 places de stationnement ouvertes au public.</p> <p>→ Soumis</p>
44. Equipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés		
	<p>a) Pistes permanentes de courses, d'essais et de loisirs pour véhicules motorisés.</p> <p>b) Parcs d'attractions à thème et attractions fixes.</p> <p>c) Terrains de golf et aménagements associés d'une superficie supérieure à 4 ha.</p> <p>d) Autres équipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés susceptibles d'accueillir plus de 1 000 personnes.</p>	<p>Le projet prendra place au cœur du golf de Sully.</p> <p>Terrain d'assiette : 42 228 m² soit 4,2 ha</p> <p>→ Soumis</p>