

Département du Loir-et-Cher
Commune de Dhuizon



**PROJET D'AMENAGEMENT D'ECO-
TOURISME**
DOMAINE DES VEILLAS, A DHUIZON (41)
Demande d'autorisation de défrichement

Document du 22 mars 2024

Sommaire

I – CADRE REGLEMENTAIRE	2
I.1 Préambule	3
I.1.1 Définition de l'état boisé.....	3
I.1.2. Qu'est-ce qu'un défrichement ?	3
I.2. Demande d'autorisation de défrichement.....	5
I.2.1. Nécessité d'une demande d'autorisation de défrichement.....	5
I.2.2. Conditions assorties à l'autorisation de défrichement	5
I.2.3. Évaluation environnementale	6
I.2.4. Obligations imposées par l'autorisation de défrichement	7
II. IDENTITE DU DEMANDEUR.....	8
III. PLAN DE SITUATION.....	10
IV. PLAN CADASTRAL	12
V. SURFACES CADASTRALES	16
VI. OBJET DE LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT.....	19
VI.1 Le projet d'aménagement d'Eco-cabanes, Domaine des Veillas.....	20
VI.2 Boisements.....	22
VI.2.1 Boisements soumis à autorisation de défrichement.....	22
VI.2.2 Boisements non soumis à autorisation de défrichement :	23
VII. IMPACT DU PROJET ET MESURE COMPENSATOIRE.....	27
VII.1 Enjeux socio-économiques.....	28
VII.1.1 Ambition du projet	28
VII.1.2 Développement d'un projet d'éco-tourisme répondant aux attentes de clients à la recherche d'authenticité et de sites à « taille humaine ».....	29
VII.1.3 Réhabilitation, préservation et valorisation du patrimoine naturel local.....	30
VII.2 Impacts du projet d'aménagement sur les boisements	31
VII.3 Mesures compensatoires au défrichement	32
VIII. ATTESTATION DE PROPRIETE.....	33
IX. PIECES JUSTIFIANT DE LA MAITRISE FONCIERE DES TERRAINS	35



I – CADRE REGLEMENTAIRE

I.1 Préambule

La protection et la mise en valeur des bois et forêts sont reconnus d'intérêt général. La législation sur les défrichements repose sur une procédure administrative d'autorisation. Elle est définie par le Code Forestier.

Suite à l'ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 et au décret n° 2012-836 du 29 juin 2012, la partie législative du code forestier a été entièrement reprise dans un nouveau code forestier, appliqué depuis le 1er juillet 2012. Les références citées ci-après correspondent à celles du nouveau code forestier. Ce sont les articles L.341-1 à L.341-10 de ce nouveau code forestier qui fixent les conditions à remplir pour effectuer un défrichement.

I.1.1 Définition de l'état boisé

L'état boisé d'un terrain peut se définir notamment comme le caractère d'un sol occupé par des arbres et arbustes d'essences forestières, à condition que leur couvert (projection verticale des houppiers sur le sol) occupe au moins 10 % de la surface considérée. Lorsque la végétation forestière est constituée de jeunes plants ou de semis naturels, l'état boisé est caractérisé par la présence d'au moins 500 brins d'avenir bien répartis à l'hectare. La formation boisée doit occuper une superficie d'au moins 5 ares (bosquet) et la largeur moyenne en cime doit être au minimum de 15 mètres.

I.1.2. Qu'est-ce qu'un défrichement ?

On entend par défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, quelles que soient la nature de l'acte et les fins pour lesquelles l'opération a été entreprise : défrichement direct (ex : abattage des arbres et construction d'une maison) ou indirect (ex : installation d'un camping en conservant des arbres). Ainsi, l'aménagement de terrains en vue de camping, de stationnement de caravanes, de pâturage par des animaux domestiques..., ainsi que toute construction sur des terrains forestiers, même s'il n'y a pas abattage d'arbres ou s'il y a seulement abattage limité, constituent des défrichements.

D'après l'article L.341-1 de ce nouveau code forestier, l'opération de défrichement est définie par les termes suivants :

« Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

Cas particulier des espaces boisés classés (EBC)

Les documents d'urbanisme (POS ou PLU) peuvent classer certains bois et forêt comme à protéger, ou à conserver en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Dans ces bois, tout défrichement, quelle qu'en soit la superficie est interdit, et toutes les autorisations de défrichement sont automatiquement rejetées.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation préfectorale préalable, qu'il soit particulier ou collectivité

Extrait de l'article L.341-3 du Code forestier

« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. »

- **Dans le cadre du projet, la surface boisée à défricher ne faisant pas partie d'une forêt classée (EBC), le défrichement est possible.**

I.2. Demande d'autorisation de défrichement

I.2.1. Nécessité d'une demande d'autorisation de défrichement

Toute opération volontaire entraînant la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière est considérée comme un défrichement et nécessite une autorisation administrative préalable (article L.341-3).

L'article L.342-1 du nouveau code forestier précise les cas pour lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise :

- « 1° Dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'État, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;
- 2° Dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'État ;
- 3° Dans les zones définies en application du 1° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L. 123-21 du même code ;
- 4° Dans les jeunes bois de moins de trente ans sauf s'ils ont été conservés à titre de réserves boisées ou plantés à titre de compensation en application de l'article L. 341-6 ou bien exécutés dans le cadre de la restauration des terrains en montagne ou de la protection des dunes. »

I.2.2. Conditions assorties à l'autorisation de défrichement

Concernant l'autorisation de défrichement, le département du Loir-et-Cher fixe le seuil de la superficie concernée par le défrichement.

Extrait de l'article 1^{er} de l'arrête préfectorale N°2010-75-20 du 16 mars 2010

*« Aucun particulier (personne physique personne de droit priva), ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation préfectorale auprès de la direction départementale des territoires, **lorsque ces***

bois font partie d'un massif forestier dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse les seuils suivants :

- 0,5 ha dans la région agricole " Beauce ".
- **4 ha dans le département**

Dans le cadre du projet, la création de cabanes et de cheminements va entraîner une demande d'autorisation de **défrichement à hauteur de 9935 m² d'espace boisé.**

- Il est à noter que ce **défrichement est administratif lié au changement d'affectation du sol forestier** mais n'entraînera aucune coupe d'arbre significatif, l'ambition du porteur de projet étant de maintenir la nature boisée du paysage afin de garantir la bonne intégration des cabanes.
- Il intègre l'emprise au sol de la totalité des aménagements situés dans des zones boisées de plus de 30 ans (soit 6139 m²) et 3796 m² au titre d'un éventuel défrichement indirect.
- Ce calcul a été établi en concertation avec les services concernés de la DDT après une visite conjointe du site.

La surface objet de la demande d'autorisation de défrichement est de 9935 m² soit environ 1ha.

La forêt communale de Dhuizon, dont fait partie la surface à défricher, présente une superficie de 1.2km² soit 120ha.

- **Donc, une demande d'autorisation de défrichement doit être déposée.**

I.2.3. Évaluation environnementale

Extrait de l'article R122-2 du code de l'environnement

*« III. – Lorsqu'un même projet relève à la fois d'une évaluation environnementale systématique et d'un examen au cas par cas en vertu d'une ou plusieurs rubriques du tableau annexé, le maître d'ouvrage est dispensé de suivre la procédure prévue à l'article R. 122-3-1. **L'étude d'impact traite alors de l'ensemble des incidences du projet, y compris des travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages ou d'autres interventions qui, pris séparément, seraient en dessous du seuil de l'examen au cas par cas.***

IV. – Lorsqu'un même projet relève de plusieurs rubriques du tableau annexé, une évaluation environnementale est requise dès lors que le projet atteint les seuils et

remplit les conditions de l'une des rubriques applicables. Dans ce cas, une seule évaluation environnementale est réalisée pour le projet.

L'évaluation environnementale traite de l'ensemble des incidences du projet, y compris celle du projet de défrichement.

I.2.4. Obligations imposées par l'autorisation de défrichement

L'article L.341-6 prévoit que le préfet subordonne son autorisation de défrichement à des conditions, notamment à l'exécution, sur d'autres terrains, de travaux de boisement pour une surface correspondant à la surface défrichée, assortie, le cas échéant, d'un coefficient multiplicateur compris entre 1 et 5, déterminé en fonction du rôle économique, écologique et social des bois et forêts objets du défrichement.

Le demandeur de l'autorisation a la possibilité de s'acquitter de cette obligation en versant au Fonds stratégique de la forêt et du bois (FSFB), une indemnité financière d'un montant équivalent.



II. IDENTITE DU DEMANDEUR

L'entreprise Cabanes Nature et Spa (nom commercial « Coucoco Cabanes ») conçoit et exploite des domaines de Cabanes implantés dans des lieux naturels exceptionnels.

L'entreprise exploite aujourd'hui 5 domaines de Cabanes en France chacun composés de 25 à 30 cabanes.

Coordonnées et données de l'entreprise :

- Raison sociale :
Cabanes Nature et Spa

- Adresse de l'entreprise
**1 rue Nicolas de Lancy
60810 RARAY**

- Adresse du site :
Les Veillas 41220 Dhuizon

- N° Siret :
812 566 594

- Téléphone :
06 32 14 41 20

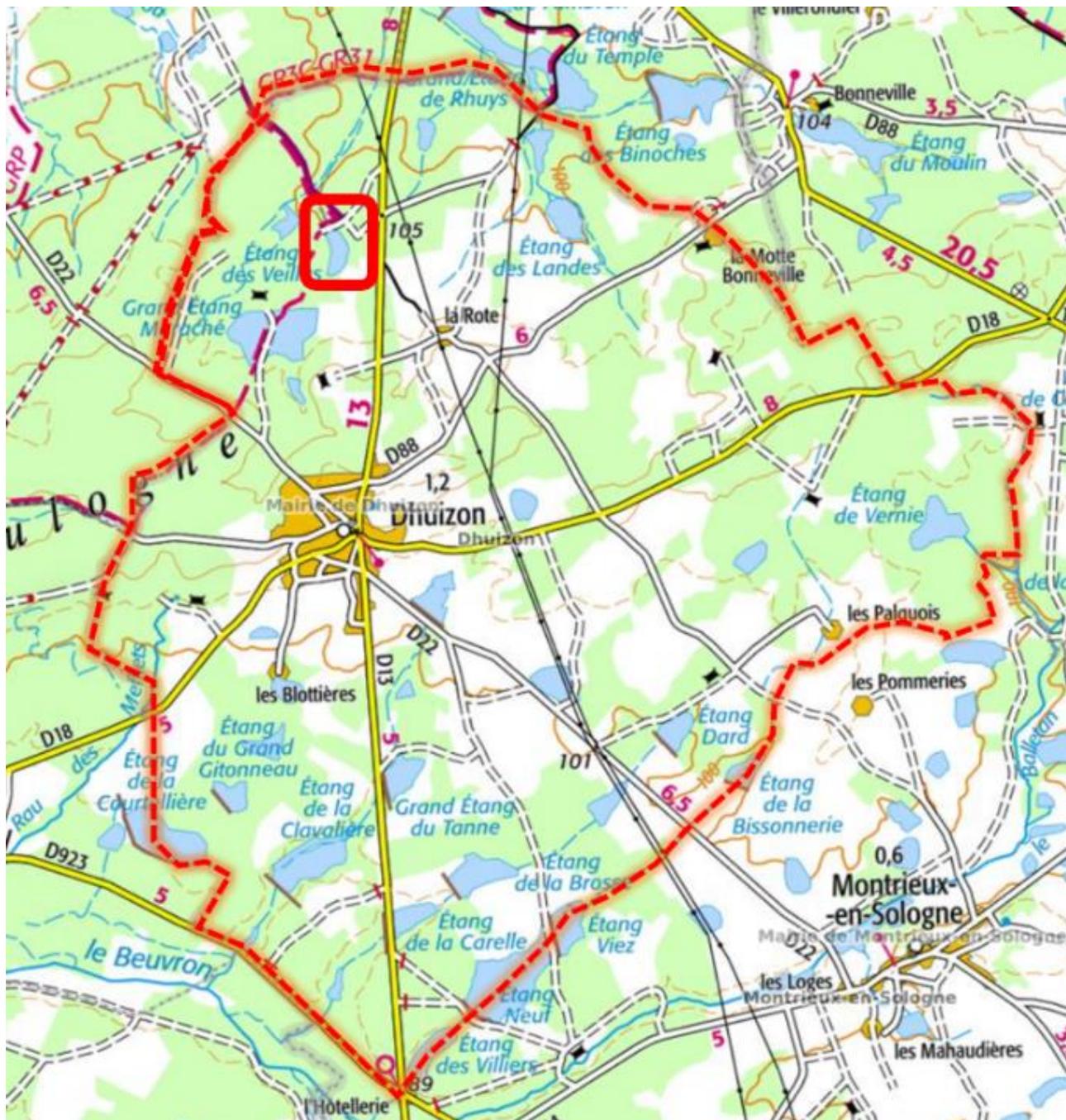
- Email :
emmanuel@coucoocabanes.com

- Direction :
Emmanuel de la Bédoyère



III. PLAN DE SITUATION

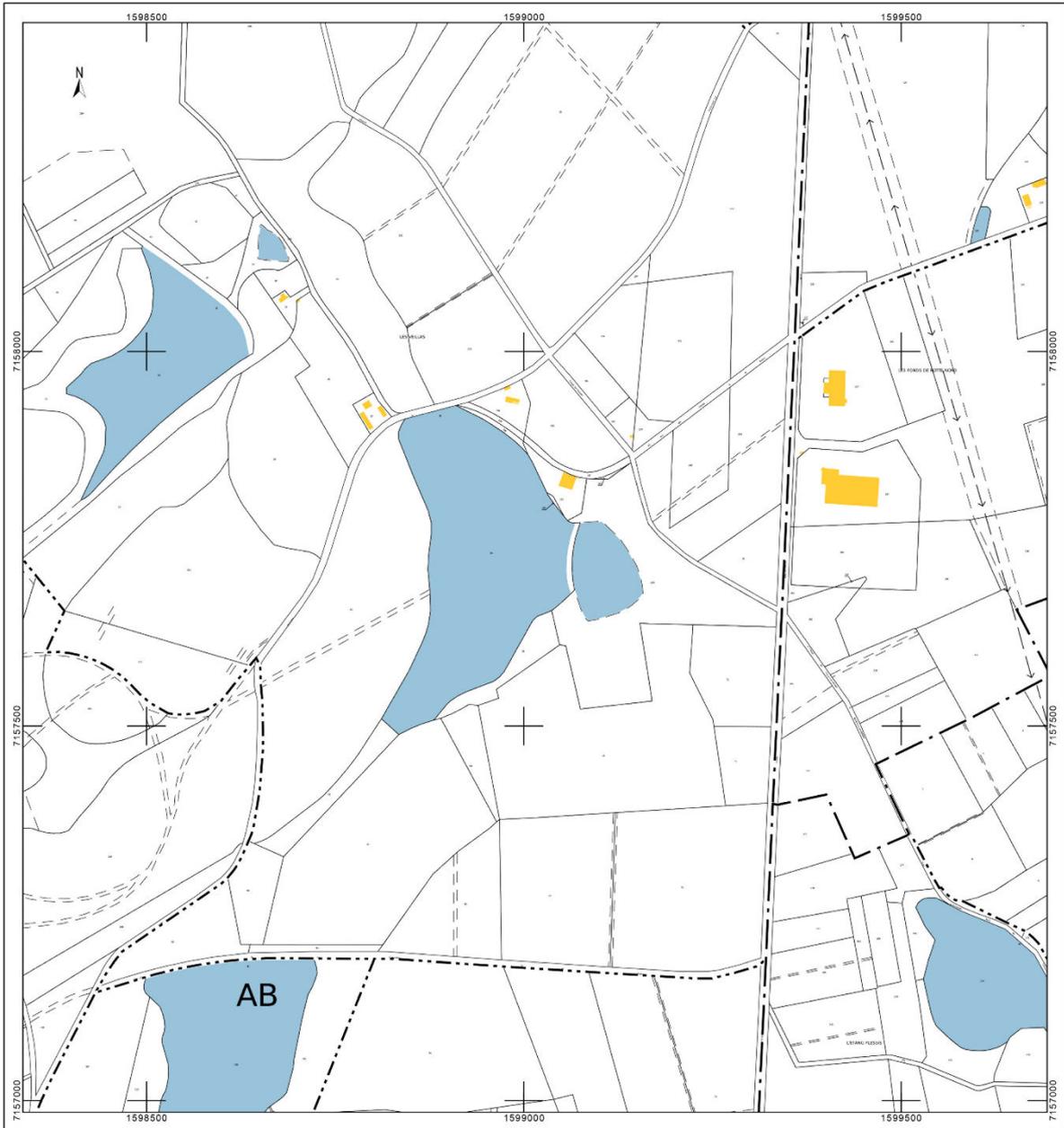
Plan de situation (extrait de carte au 1/25 000ème ou au 1/50 000ème) indiquant les terrains à défricher



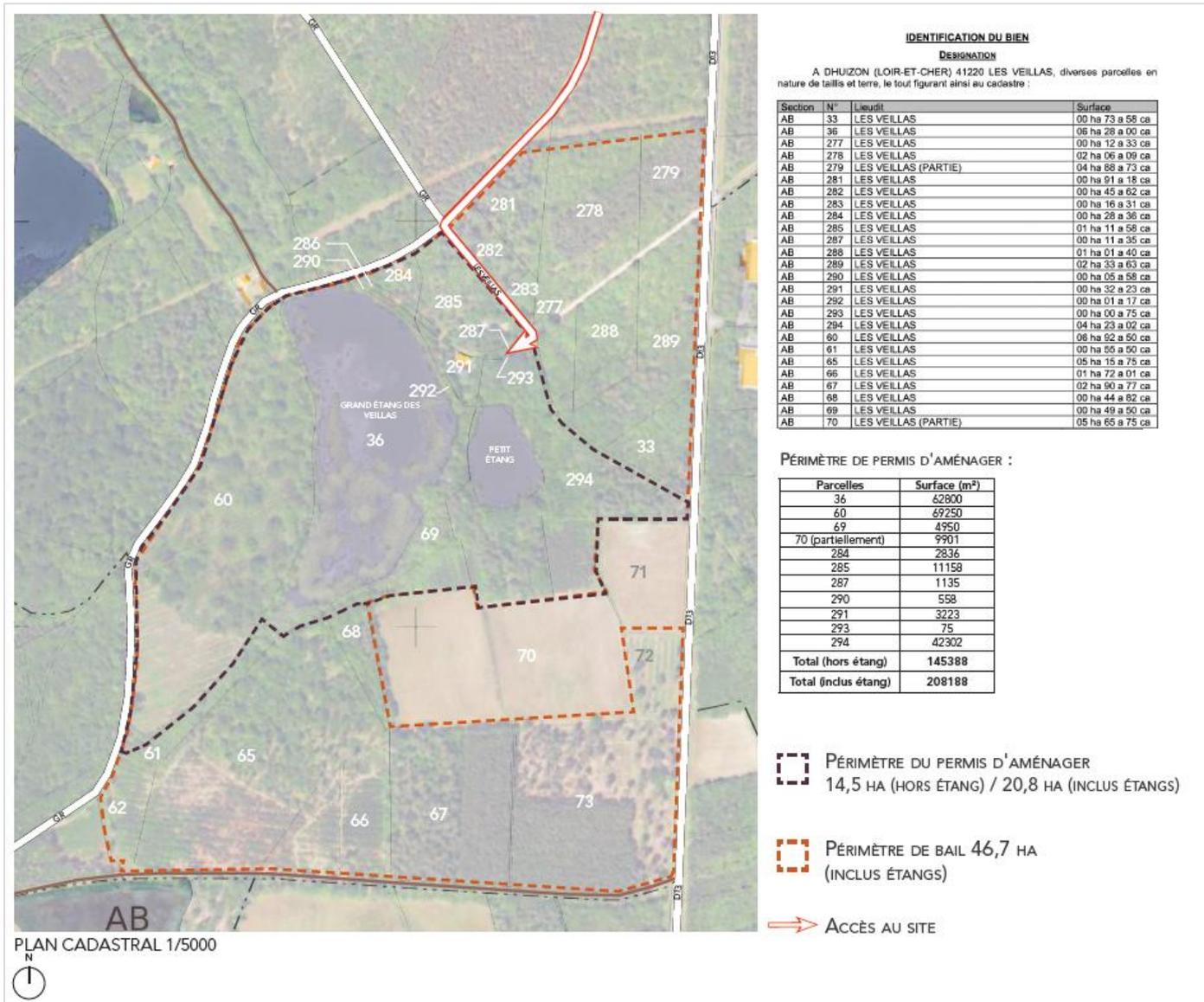


IV. PLAN CADASTRAL

<p>Département : LOIR ET CHER</p> <p>Commune : DHUIZON</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>-----</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p> <p>-----</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : ROMORANTIN-LANTHENAY Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre 10, rue Louis Bodin 41026 41026 BLOIS CEDEX tél. 02.54.55.71.51 - fax sdif41@dgfip.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : AB Feuille : 000 AB 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/5000 Échelle d'édition : 1/5000</p> <p>Date d'édition : 22/03/2024 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC48 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>







IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A DHUIZON (LOIR-ET-CHER) 41220 LES VEILLAS, diverses parcelles en nature de taillis et terre, le tout figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	33	LES VEILLAS	00 ha 73 a 58 ca
AB	36	LES VEILLAS	06 ha 28 a 00 ca
AB	277	LES VEILLAS	00 ha 12 a 33 ca
AB	278	LES VEILLAS	02 ha 06 a 09 ca
AB	279	LES VEILLAS (PARTIE)	04 ha 88 a 73 ca
AB	281	LES VEILLAS	00 ha 91 a 18 ca
AB	282	LES VEILLAS	00 ha 45 a 62 ca
AB	283	LES VEILLAS	00 ha 16 a 31 ca
AB	284	LES VEILLAS	00 ha 28 a 36 ca
AB	285	LES VEILLAS	01 ha 11 a 58 ca
AB	287	LES VEILLAS	00 ha 11 a 35 ca
AB	288	LES VEILLAS	01 ha 01 a 40 ca
AB	289	LES VEILLAS	02 ha 33 a 63 ca
AB	290	LES VEILLAS	00 ha 05 a 58 ca
AB	291	LES VEILLAS	00 ha 32 a 23 ca
AB	292	LES VEILLAS	00 ha 01 a 17 ca
AB	293	LES VEILLAS	00 ha 00 a 75 ca
AB	294	LES VEILLAS	04 ha 23 a 07 ca
AB	60	LES VEILLAS	08 ha 52 a 50 ca
AB	61	LES VEILLAS	00 ha 55 a 90 ca
AB	65	LES VEILLAS	05 ha 15 a 75 ca
AB	66	LES VEILLAS	01 ha 72 a 01 ca
AB	67	LES VEILLAS	02 ha 90 a 77 ca
AB	68	LES VEILLAS	00 ha 44 a 82 ca
AB	69	LES VEILLAS	00 ha 49 a 90 ca
AB	70	LES VEILLAS (PARTIE)	05 ha 65 a 75 ca

PÉRIMÈTRE DE PERMIS D'AMÉNAGER :

Parcelles	Surface (m²)
36	62800
60	69250
69	4950
70 (partiellement)	9901
284	2836
285	11158
287	1135
290	598
291	3223
293	75
294	42302
Total (hors étang)	145388
Total (inclus étang)	208188

PÉRIMÈTRE DU PERMIS D'AMÉNAGER
14,5 HA (HORS ÉTANG) / 20,8 HA (INCLUS ÉTANGS)

PÉRIMÈTRE DE BAIL 46,7 HA
(INCLUS ÉTANGS)

ACCÈS AU SITE

PLAN CADASTRAL 1/5000





V. SURFACES CADASTRALES

Les parcelles concernées sont situées sur la commune de Dhuizon.

Références de la parcelle 000 AB 60

Référence cadastrale de la parcelle	000 AB 60
Contenance cadastrale	69 250 mètres carrés
Adresse	LES VEILLAS 41220 DHUIZON

Références de la parcelle 000 AB 69

Référence cadastrale de la parcelle	000 AB 69
Contenance cadastrale	4 950 mètres carrés
Adresse	LES VEILLAS 41220 DHUIZON

Références de la parcelle 000 AB 70

Référence cadastrale de la parcelle	000 AB 70
Contenance cadastrale	56 575 mètres carrés
Adresse	LES VEILLAS 41220 DHUIZON

Références de la parcelle 000 AB 284

Référence cadastrale de la parcelle	000 AB 284
Contenance cadastrale	2 836 mètres carrés
Adresse	LES VEILLAS 41220 DHUIZON

Références de la parcelle 000 AB 285

Référence cadastrale de la parcelle	000 AB 285
Contenance cadastrale	11 158 mètres carrés
Adresse	LES VEILLAS 41220 DHUIZON

Références de la parcelle 000 AB 286

Référence cadastrale de la parcelle	000 AB 286
Contenance cadastrale	649 mètres carrés
Adresse	LES VEILLAS 41220 DHUIZON

Références de la parcelle 000 AB 287

Référence cadastrale de la parcelle	000 AB 287
Contenance cadastrale	1 135 mètres carrés
Adresse	LES VEILLAS 41220 DHUIZON

Références de la parcelle 000 AB 291

Référence cadastrale de la parcelle	000 AB 291
Contenance cadastrale	3 223 mètres carrés
Adresse	LES VEILLAS 41220 DHUIZON

Références de la parcelle 000 AB 294

Référence cadastrale de la parcelle	000 AB 294
Contenance cadastrale	42 302 mètres carrés
Adresse	LES VEILLAS 41220 DHUIZON



**VI. OBJET DE LA DEMANDE
D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT**

VI.1 Le projet d'aménagement d'Eco-cabanes, Domaine des Veillas

Le site du projet dont la superficie totale est d'environ 20,8hectares (dont 6,3hectares d'étang) accueillera 27 cabanes.

Plan masse du projet



Programmation totale

- 27 cabanes sur pilotis, classées en Habitation Légère de Loisir (HLL), imaginées sur mesure pour s'intégrer parfaitement à la nature de l'étang des Veillas et à l'architecture Solognote, des cabanes entièrement en bois fabriquées en atelier, puis assemblées sur site,
- Un bâtiment ERP pour l'accueil des clients, la boutique des producteurs locaux, un salon/salle de séminaire, etc,
- Un parking pour les clients (total 41 places + 1 place PMR),
- Une Cabane bien-être avec 2 salles de massage (potentiellement ouverte aux habitants du territoire),
- Une Zone de Service

Les cabanes sur pilotis sont assimilées à des habitation légères de loisirs (surface < 35m² SDP = cabane dispensée de formalités selon R 421-2-b).

Le cheminement sur le site sera uniquement piétonnier, seules quelques voies de service utilisées exclusivement par des véhicules légers électriques type golfettes seront créées.



La réalisation du projet d'aménagement nécessite le défrichage d'une partie du site. Il s'agit d'un défrichage administratif lié au changement de nature du sol, sans coupe d'arbre significatif, les cabanes pour respecter l'esprit du projet venant s'insérer dans le couvert végétal existant.

VI.2 Boisements

Afin de mesurer avec précision les boisements soumis à demande d'autorisation, plusieurs échanges ont eu lieu en amont du dépôt du présent dossier avec la DDT.

A l'issue des expertises de terrain réalisées au droit du projet, les secteurs présentant des boisements répondant à la définition de l'état boisé d'un terrain et aux critères de déclenchement d'une demande d'autorisation de défrichement ont été identifiés.

Le service concerné a délimité les zones boisées de moins de 30 ans (zone délimitée en orange ci-dessous) en apportant les précisions suivantes :



SURFACE TOTALE DU PROJET = 8300 M²

SURFACE TOTALE DE DÉFRICHEMENT = 9935 M²

CF. PAGE 54 POUR CALCUL DÉTAILLÉ

— VOIES ENGINES

— CHEMINS VOITURETTE ÉLECTRIQUE (2,0M)

— CHEMINS PIÉTONS (1,50M)

■ ZONES NON VÉGÉTALISÉES OU ARBRES JEUNES (<30 ANS)

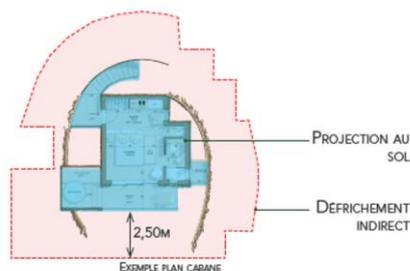
VI.2.1 Boisements soumis à autorisation de défrichement

- Les cabanes :

- Les cabanes sauf celles numérotées 1,3,5,17 et 18 se trouvent dans des zones boisées de plus de 30 ans, elles sont donc soumises à autorisation de défrichement.
- Comme elles sont sur pilotis, la zone à défricher est la somme de la projection au sol de chaque cabane et une zone autour de chaque cabane pour donner une provision de défrichement indirect éventuel.

Il s'agit d'une surface large qui ne représente pas seulement la surface de la

cabane mais prend également en compte les accès, la terrasse et une portion d'espace potentiellement parcouru par les hôtes



- Les accès s'ils ne sont pas situés sur des chemins existants devront aussi être comptabilisés dans les surfaces soumises à autorisation de défrichage.
- Le futur parking de 42 places, situé en partie sur une zone sur laquelle sont présents quelques arbres, est également soumis à autorisation de défrichage
- Le futur Bâtiment d'Accueil, est aussi situé en partie sur une zone sur laquelle sont présents quelques arbres. Il est également soumis à autorisation de défrichage.
- Il est important de souligner qu'aucun arbre ne sera coupé. Malgré tout, la demande de défrichage est nécessaire car le projet implique un changement de destination de la partie boisées par la présence de ces cabanes.

VI.2.2 Boisements non soumis à autorisation de défrichage :

- Une partie de la zone de défrichage indirect des cabanes numérotées 1,3,5 ; la totalité la zone de défrichage indirect des cabanes numérotées 17 et 18 ainsi que leurs accès et leurs accès sont situés dans des zones boisées depuis moins 30 ans et ne sont donc pas soumis à autorisation de défrichage.





Les tableaux suivants présentent le détail du calcul de la demande d'autorisation de défrichement pour le projet.

La superficie proposée dans le cadre de la demande d'autorisation de défrichement représente 9 935m²

SURFACES DU PROJET

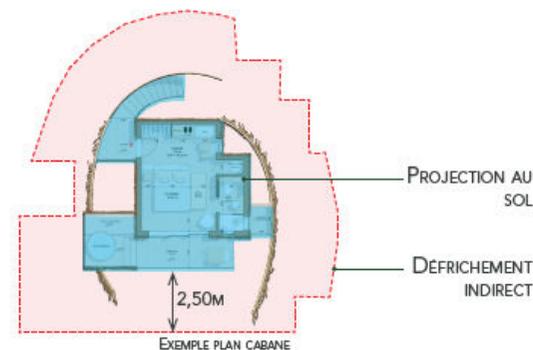
Espaces communs	Projection au sol (m ²)
Bâtiment d'accueil	922
Espace bien être	84
Zone de service	184
Parking	887
Projection totale (m²)	2077

Chemins de service	Projection au sol
Longueur (ml)	816
Largeur (m)	2
Projection totale (m²)	1632

Chemins piétons	Projection au sol
Longueur (ml)	363
Largeur (m)	1,5
Projection totale (m²)	545

Voies engins	Projection au sol
Longueur (ml)	769
Largeur (m)	3
Projection totale (m²)	2306

Cabanes	Projection au sol (m ²)	Provision défrichement indirect éventuel (m ²)
01-C-D-S	54,58	121,04
02-A-F-L	89,7	198,92
03-C-D-S	54,58	121,04
04-A-F-L	89,7	198,92
05-C-D-S	54,58	121,04
06a-C-F-XL	80,39	178,28
06b-C-F-XL	80,39	178,28
07-C-F-XL	80,39	178,28
08-C-F-XL	80,39	178,28
09-C-F-XL	80,39	178,28
10-B-D-S	59,6	116,52
11-B-D-S	59,6	116,52
12-B-D-S	59,6	116,52
13-B-D-S	59,6	116,52
15-A-F-L	89,7	198,92
16-A-D-XS	57,58	127,7
17-A-D-XS	57,58	127,7
18-A-D-XS	57,58	127,7
20-A-D-XS	57,58	127,7
21-C-D-S	54,58	121,04
22-C-D-S	54,58	121,04
23a-C-D-S	54,58	121,04
23b-C-D-S	54,58	121,04
24-C-D-S	54,58	121,04
25-C-D-S	54,58	121,04
26-C-D-S	54,58	121,04
27-C-D-S	54,58	121,04
Total (m²)	1740	3796



Projection au sol totale du projet (m²)
8300 m²

SURFACES A DEFRICHER

Parcelle	Cabanes : projection au sol (m ²)	Cabanes : défrichement indirect -2,5 m autour des cabanes (m ²)	Espaces communs (m ²)	Chemins de service (m ²)	Chemins piétons (m ²)	Voies engins (m ²)	Surface totale : projet + défrichement indirect des cabanes (m ²)	Surfaces non végétalisées ou arbres jeunes (<30 ans)	Intersection avec le projet (m ²)	Surface totale à défricher (m ²)
60	494	1096	-	160	202,5	840	2793	-	-	2793
69	89	175	-	-	45	-	309	-	-	309
70	115	255	-	170	52,5	39	632	9856	632	0
284	199	441	-	122	51	-	813	585	276	537
285/286	117	259	1213	466	57	502	2614	1913	264	2350
287	27	61	109	-	-	123	320	1316	320	0
291	-	-	725	42	-	223	990	697	669	321
294	698	1509	30	672	136,5	573	3625	-	-	3625
Total (m²)	1740	3796	2077	1632	545	2306	12096	14367	2161	9935

SURFACES DE DEFRICHER
CALCUL DÉTAILLÉ DES SURFACES

La superficie proposée dans le cadre de la demande d'autorisation de défrichement représente 00ha 99a 35ca (1ca=1m²).

Référence	Surface de la parcelle en m ²	Surface de la parcelle en ha/a/ca	Surface défrichée en m ²	Surface défrichée en ha/a/ca	Classement au PLU
AB 60	69250m ²	06ha 92a 50ca	2793m ²	00ha 27a 93ca	N
AB 69	4950m ²	00ha 49a 50ca	309m ²	00ha 03a 09ca	NL
AB 70	56575m ²	05ha 65a 75ca	0m ²	00ha 00a 00ca	N / NL
AB 284	2836m ²	00ha 28a 36ca	537m ²	00ha 05a 37ca	NL
AB 285	11158m ²	01ha 11a 58ca	2324m ²	00ha 23a 24ca	NL
AB 286	649m ²	00ha 06a 49ca	26m ²	00ha 00a 26ca	NL
AB 287	1135m ²	00ha 11a 35ca	0m ²	00ha 00a 00ca	NL
AB 291	3223m ²	00ha 32a 23ca	321m ²	00ha 03a 21ca	NL
AB 294	42306m ²	04ha 23a 06ca	3625m ²	00ha 36a 25ca	NL
Total	42306m²	04ha 23a 06ca	9935m²	00ha 99a 35ca	N / NL



VII. IMPACT DU PROJET ET MESURE COMPENSATOIRE

VII.1 Enjeux socio-économiques

VII.1.1 Ambition du projet

Le projet vise à développer des hébergements touristiques insolites en pleine nature de type HLL, au sein du site des Veillas.

Ces hébergements seront matérialisés par des cabanes, disposées le long des berges des étangs, en pleine forêt et nichées sur pilotis au milieu des arbres, dans une volonté de respect et de préservation du site originel.

Des chemins piétons légers seront créés pour assurer les dessertes des différentes cabanes. Un parking relais en entrée de site sera aménagé pour permettre d'accueillir les véhicules des clients et des équipes. Aucune voiture ne sera autorisée sur le site. Seules des voiturettes électriques de type golfettes seront utilisées par les équipes pour l'exploitation. Les clients, eux, se déplaceront exclusivement à pied ou en vélo.

Les objectifs du projet sont multiples :

- **Réaliser un projet ouvert**, toujours accessibles aux habitants qui veulent s'y promener et qui respectent le calme des lieux.
- **Construire 27 cabanes** imaginées sur mesure pour s'intégrer parfaitement aux différentes facettes du site (étang, forêt, carrières, prairies).
- **Concevoir des cabanes en bois**, conçues pour être les plus vertueuses possibles en terme de consommations d'eau et d'électricité.
- **Réaliser un bâtiment pour l'accueil des clients**, la boutique des producteurs locaux, un salon/salle de séminaire, un espace de bien-être (avec 2 salles de massages), les locaux techniques/stockage/etc...
- **Co-construire avec un écologue reconnu le projet pédagogique et environnemental** du site.
- **Mettre en place un plan de gestion environnemental** pour que le projet soit l'occasion de prendre soin du lieu et qu'il soit au service de la biodiversité : protection du grand étang et régénération du petit étang pour permettre le retour des oiseaux, la pêche et le repoissonnement ; protection des fossés drainants de dérivation ; protection des forêts replantées ; régénération et entretien des prairies : cultures et jachère en alternance ; protection de la queue de l'étang, source de biodiversité ; plantation d'arbres en bordure de route pour barrière visuelle depuis les prairies...
- **Elaborer un projet de grande qualité**, avec des hébergements confortables mais accessible à tous ceux qui veulent se faire plaisir pour un moment unique.

L'objectif des Elus, à travers le projet des Veillas, est de permettre un développement raisonné, sur le territoire communal et intercommunal, des capacités d'accueil touristique et d'hébergement en habitat léger en pleine nature, aux antipodes d'un tourisme de masse destructeur de l'environnement.

Cela sera en phase avec la stratégie du territoire : Tourisme Vert, et son projet de territoire : des attraits touristiques qui reposent sur le calme, la nature, les activités de plein air, les qualités patrimoniales...

VII.1.2 Développement d'un projet d'éco-tourisme répondant aux attentes de clients à la recherche d'authenticité et de sites à « taille humaine »

Le projet vise à développer un tourisme d'hébergements nature très confortables, par la mise en place de cabanes en pleine nature (niché sur pilotis au milieu des arbres et sur pilotis en retrait des berges de l'étang).

Cet éco-tourisme promeut ainsi une activité économique respectueuse de l'environnement naturel.

Le projet s'appuie sur des valeurs simples et fortes de « bon sens » : favoriser systématiquement les circuits courts, préserver l'environnement, être un lieu d'épanouissement personnel pour les collaborateurs.

Ce projet bénéficiera à la commune, à la Communauté de Communes, voire au département, en termes de notoriété à travers les outils de communication modernes.

En effet, le projet sera une vitrine pour le territoire, vecteur d'une image positive, avec un produit innovant qui se démarque de l'offre d'hébergement traditionnelle (ex : communication du territoire de Belfort, ou d'Esprit Hauts-de-France).

Il permettra de faire découvrir des territoires qui ne sont pas toujours en premier plan sur les cartes touristiques et participera à leur visibilité sur les principaux canaux de communication (presse, réseaux sociaux) utilisés. Celle-ci assure 95% de sa commercialisation en direct en diffusant largement ses offres sur les réseaux sociaux et dans la presse spécialisée tourisme ou lifestyle contribuant ainsi à véhiculer une image valorisante du territoire.

Les clients découvriront des lieux authentiques dans des milieux naturels préservés, à l'opposé des grandes infrastructures développées pour le tourisme de masse. Ce projet favorise en effet la découverte de la biodiversité et la sensibilisation à la nécessité de respecter la nature et adopter des comportements plus durables, notamment tendant vers le zéro déchet. Il permet une déconnexion des outils digitaux et une reconnexion entre soi (famille, amis). Il incite enfin à la découverte des produits et savoir-faire locaux.

En motivant une expérience à 360°, il n'a donc pas pour seule vocation de proposer un hébergement immergé en pleine nature ; il raconte et promeut un autre tourisme, quand le plaisir de profiter du site se conjugue à l'apprentissage d'une consommation raisonnée et d'une forme d'engagement sur le territoire qui l'accueille.

VII.1.3 Réhabilitation, préservation et valorisation du patrimoine naturel local

Il s'agit avant tout de réaliser un projet respectueux du site, propriété de la commune de Dhuizon, s'inscrivant dans une démarche environnementale exemplaire.

Le projet des Veillas doit permettre de sécuriser, restaurer et entretenir un lieu laissé à l'abandon, en optimisant l'utilisation de l'espace et en réduisant au maximum les surfaces artificialisées.

En effet, plusieurs projets ont été autorisés notamment pour le Groupe Pierre et Vacances puis abandonnés. Le site a été initialement aménagé il y a près de deux décennies pour accueillir de l'hébergement touristique. Les plateformes de terrassement de bâtiments démolis, encore visibles aujourd'hui, et la présence de réseaux témoignent de ce passé récent

VII.2 Impacts du projet d'aménagement sur les boisements

Le projet est réalisé majoritairement dans un contexte boisé dominé par des chênaies.

Bilan des impacts du projet sur les boisements du site d'étude

Parcelle	Surface défrichée directe et indirecte (m2)	Surface non végétalisée ou arbres jeunes (< 30 ans) (m2)	Intersection surface défrichée/surf non veg ou arbres jeunes (m2)	Surface totale à défricher (m2)	Caractéristique principale du boisement du secteur projet	Rôle économique	Rôle écologique	Zone humide	Rôle social	Bilan impact brut
60	2793	0	0	2793	Chênaie acidiphile sur les 2/3 nord Chênaie pédonculée acidiphile hygrophile sur le 1/3 sud	Faible à moyen (Beaux sujets de chênes notamment dans partie sud)	Modéré à fort lié à la présence de beaux sujets d'arbres et d'arbres à cavités (chiroptères, oiseaux) et mare	Habitat zone humide dans le 1/3 sud	Moyen (parcelles communales accessibles au public)	Modéré à fort
69	309	0	0	309	Chênaie pédonculée acidiphile hygrophile	Faible	Modéré	Habitat zone humide	Moyen (parcelles communales accessibles au public)	Assez fort
70	632	9856	632	0	Fourré hygrophile à Saules cendrés à l'ouest Jeune plantation de pins	Faible	Modéré	Habitat zone humide pour la Saulaie	Moyen (parcelles communales accessibles au public)	-
284	813	585	276	537	Chênaie acidiphile et chênaie acidiphile avec sous-strate à Landes atlantiques sèches	Faible	Modéré	Habitat pro parte et non humide	Moyen (parcelles communales accessibles au public)	Modéré
285/286	2614	1913	264	2350	Chênaie acidiphile et chênaie acidiphile avec sous-strate à Landes atlantiques sèches	Faible	Modéré	Habitat pro parte et non humide	Moyen (parcelles communales accessibles au public)	Modéré
287	320	1316	320	0	chênaie acidiphile avec sous-strate à Landes atlantiques sèches	Faible	Modéré	Habitat non humide	Moyen (parcelles communales accessibles au public)	-

Parcelle	Surface défrichée directe et indirecte (m2)	Surface non végétalisée ou arbres jeunes (< 30 ans) (m2)	Intersection surface défrichée/surf non veg ou arbres jeunes (m2)	Surface totale à défricher (m2)	Caractéristique principale du boisement du secteur projet	Rôle économique	Rôle écologique	Zone humide	Rôle social	Bilan impact brut
291	990	697	669	321	Chênaie acidiphile et chênaie acidiphile avec sous-strate à Landes atlantiques sèches	Faible	Modéré	Habitat pro parte et non humide	Moyen (parcelles communales accessibles au public)	Modéré
294	3625	0	0	3625	Chênaie acidiphile majoritaire Chênaie pédonculée acidiphile hygrophile au sud de l'étang avec vieux sujets de pins	Faible	Modéré à fort lié à la présence de beaux sujets d'arbres et d'arbres à cavités (chiroptères, oiseaux) dans la partie nord	Habitat zone humide au sud de l'étang	Moyen (parcelles communales accessibles au public)	Modéré à fort
Total	12096	14367	2161	9935						

La surface de défrichement reste modeste avec environ 1 ha et avec des impacts bruts considérés comme modérés à forts.

VII.3 Mesures compensatoires au défrichement

Le pétitionnaire a décidé de s'acquitter des obligations compensatoires en versant au Fonds stratégique de la forêt et du bois une indemnité équivalente aux travaux de boisements ou reboisements dont le montant est déterminé par le préfet dans l'article 2 de l'arrêté préfectoral n°41-2017-11-23-003 et son annexe.

Le montant de l'indemnité est calculé selon la formule suivante :

$$\begin{array}{c} \text{Surface défrichée en ha} \\ \times \\ \text{Coefficient multiplicateur (en fonction des enjeux)} \\ \times \\ \text{(Coût moyen en valeur minimum des terres agricoles de la région agricole Grande} \\ \text{Sologne en €/ha + coût moyen régional d'un boisement en €/ha).} \\ = \\ \text{Indemnité (€)} \end{array}$$

L'indemnité dans le cas présent :

$$\text{Indemnité (€)} = 1 \times \text{coef} \times (1320 + 2800) = \text{coef} \times 4120\text{€}.$$



VIII. ATTESTATION DE PROPRIETE

Je, soussigné, Michel Buffet, agissant en qualité de Maire de la Commune de DHUIZON (41),

laquelle est propriétaire des parcelles cadastrales listées ci-dessous :

A DHUIZON (LOIR-ET-CHER) 41220 LES VEILLAS, diverses parcelles en nature de taillis et terre, le tout figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	33	LES VEILLAS	00 ha 73 a 58 ca
AB	36	LES VEILLAS	06 ha 28 a 00 ca
AB	277	LES VEILLAS	00 ha 12 a 33 ca
AB	278	LES VEILLAS	02 ha 06 a 09 ca
AB	279	LES VEILLAS (PARTIE)	04 ha 88 a 73 ca
AB	281	LES VEILLAS	00 ha 91 a 18 ca
AB	282	LES VEILLAS	00 ha 45 a 62 ca
AB	283	LES VEILLAS	00 ha 16 a 31 ca
AB	284	LES VEILLAS	00 ha 28 a 36 ca
AB	285	LES VEILLAS	01 ha 11 a 58 ca
AB	287	LES VEILLAS	00 ha 11 a 35 ca
AB	288	LES VEILLAS	01 ha 01 a 40 ca
AB	289	LES VEILLAS	02 ha 33 a 63 ca
AB	290	LES VEILLAS	00 ha 05 a 58 ca
AB	291	LES VEILLAS	00 ha 32 a 23 ca
AB	292	LES VEILLAS	00 ha 01 a 17 ca
AB	293	LES VEILLAS	00 ha 00 a 75 ca
AB	294	LES VEILLAS	04 ha 23 a 02 ca
AB	60	LES VEILLAS	06 ha 92 a 50 ca
AB	61	LES VEILLAS	00 ha 55 a 50 ca
AB	65	LES VEILLAS	05 ha 15 a 75 ca
AB	66	LES VEILLAS	01 ha 72 a 01 ca
AB	67	LES VEILLAS	02 ha 90 a 77 ca
AB	68	LES VEILLAS	00 ha 44 a 82 ca
AB	69	LES VEILLAS	00 ha 49 a 50 ca
AB	70	LES VEILLAS (PARTIE)	05 ha 65 a 75 ca
AB	72	LES VEILLAS	00 ha 60 a 95 ca
AB	73	LES VEILLAS	04 ha 27 a 43 ca

objet d'une promesse de bail emphytéotique signée en date du 25 juillet 2023 au bénéfice de la société CABANES NATURE et SPA

AUTORISE par les présentes :
la société CABANES NATURE ET SPA
dont le siège est 1 rue Nicolas de Lancy, 60810 Raray
(812 566 594 RCS Compiègne)

M.B. G.D. E.D.



**IX. PIECES JUSTIFIANT DE LA
MAITRISE FONCIERE DES TERRAINS**



**MOREL
D'ARLEUX**
NOTAIRES

Paris, le 26 mars 2024

Dossier suivi par
Anne-Sophie LE MOUX
asl.ma@paris.notaires.fr

BAIL EMPHYTEOTIQUE Commune de DHUIZON / CABANES NATURES ET SPA (DHUIZON)
1018736 /AMA /ASL /ALD

NOTAIRES ASSOCIÉS
Antoine HUREL
Antoine BILLECOCCO
Antoine MOREL d'ARLEUX
Pierre-Alain CONIL

NOTAIRES
Clara JAOUEN
Déborah LASCAR
Anne-Sophie GIROUX
Anne-Sophie LE MOUX
Mélissa LINEL
Léonora MARTAGEX-THOMAS

ATTESTATION SIGNATURE PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

JE SOUSSIGNEE Maître Anne-Sophie LE MOUX, Notaire au sein de la société par actions simplifiée « MOREL d'ARLEUX Notaires » titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à PARIS (6ème) 15 rue des Saints Pères, dont le numéro CRPCEN est n°75083,

CERTIFIE ET ATTESTE QUE :

La commune de **DHUIZON**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de Loir-et-Cher, dont l'adresse est à DHUIZON (41220), Place Saint-Pierre, identifiée au SIREN sous le numéro 214100745.

ET :

La Société dénommée **CABANES NATURE ET SPA**, dont le siège est à RARAY (60810) 1 rue Nicolas de Lancy, identifiée au SIREN sous le numéro 812 566 594 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de COMPIEGNE.

Ont régularisé une promesse synallagmatique de bail emphytéotique en date du 25 juillet 2023 portant sur les parcelles suivantes :

Figurant au cadastre comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	33	LES VEILLAS	00 ha 73 a 58 ca
AB	36	LES VEILLAS	06 ha 28 a 00 ca
AB	277	LES VEILLAS	00 ha 12 a 33 ca
AB	278	LES VEILLAS	02 ha 06 a 09 ca
AB	279	LES VEILLAS (PARTIE)	04 ha 88 a 73 ca
AB	281	LES VEILLAS	00 ha 91 a 18 ca
AB	282	LES VEILLAS	00 ha 45 a 62 ca
AB	283	LES VEILLAS	00 ha 16 a 31 ca
AB	284	LES VEILLAS	00 ha 28 a 36 ca
AB	285	LES VEILLAS	01 ha 11 a 58 ca
AB	287	LES VEILLAS	00 ha 11 a 35 ca
AB	288	LES VEILLAS	01 ha 01 a 40 ca
AB	289	LES VEILLAS	02 ha 33 a 63 ca
AB	290	LES VEILLAS	00 ha 05 a 58 ca
AB	291	LES VEILLAS	00 ha 32 a 23 ca
AB	292	LES VEILLAS	00 ha 01 a 17 ca
AB	293	LES VEILLAS	00 ha 00 a 75 ca
AB	294	LES VEILLAS	04 ha 23 a 02 ca
AB	60	LES VEILLAS	06 ha 92 a 50 ca

15, RUE DES SAINTS PÈRES
75006 PARIS, FRANCE
TEL: 01.42.60.34.60 | FAX: 01.42.96.38.47
WWW.MORELDARLEUXNOTAIRES.FR





**MOREL
D'ARLEUX**
NOTAIRES

AB	61	LES VEILLAS	00 ha 55 a 50 ca
AB	65	LES VEILLAS	05 ha 15 a 75 ca
AB	66	LES VEILLAS	01 ha 72 a 01 ca
AB	67	LES VEILLAS	02 ha 90 a 77 ca
AB	68	LES VEILLAS	00 ha 44 a 82 ca
AB	69	LES VEILLAS	00 ha 49 a 50 ca
AB	70	LES VEILLAS (PARTIE)	05ha 65a 75ca
AB	72	LES VEILLAS	00 ha 60 a 95 ca
AB	73	LES VEILLAS	04 ha 27 a 43 ca

Total surface : 48 ha 36 a 82 ca

NOTAIRES ASSOCIÉS
Antoine HUREL
Antoine BILLECOCCQ
Antoine MOREL d'ARLEUX
Pierre-Alain CONIL

NOTAIRES
Clara JAOUEN
Déborah LASCAR
Anne-Sophie GIROUX
Anne-Sophie LE MOUX
Mélissa LINEL
Léonora MARTAGEX-THOMAS

Précisions étant ici faites que :

- le bail s'étend sur un périmètre estimé de 46,7 Ha incluant également l'étang ;
- la parcelle cadastrée section AB n° 279 n'est pas comprise en totalité dans l'assiette du bail mais seulement pour sa partie comprise entre la route à l'Est, un chemin au Sud et une zone déboisée au Nord ;
- et la parcelle cadastrée section AB n°70 n'est pas comprise en sa totalité.

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

PARCELLES A DETACHER

Les parties ont convenu que les parcelles cadastrées section AB n°70 et 279 feront l'objet d'une division parcellaire entre la promesse de bail et sa réalisation.

EN FOI DE QUOI, j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A Paris,
Le 26 mars 2024.

Maître Anne-Sophie LE MOUX

Fait à PARIS
Le 26 mars 2024





Envoyé en préfecture le 08/03/2024

Reçu en préfecture le 08/03/2024

Publié le 08.03.24

ID : 041-214100745-20240308-D_26022024_08-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 26 février 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-six février à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de Dhuizon, dûment convoqué en session ordinaire à la Salle du Conseil Municipal, en mairie de Dhuizon, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Michel BUFFET, Maire.

Date de la convocation : 20 février 2024

Présents : Mesdames et Messieurs Michel BUFFET, Evelyne FOUCHER, Dominique GARDY, Carole LE BRETON, Robert GARNIER, Laëtitia TESNIER, Yann GARNIER, Pascal BATAIS, Raymond BEY, Fatih YILMAZ et Christian CADART.

Absents excusés : Monsieur Tom LAVIE

Secrétaire de séance : Madame carole LE BRETON

2. Autorisation de dépôt d'une demande de défrichement au profit de la société Cabanes Nature et Spa

Dans le cadre du projet d'éco-cabanes sur le site de Veillas, il convient qu'une demande de défrichement soit déposée auprès de la Direction Départementale des Territoires.

Le défrichement doit être réalisé dans le seul et unique but de faciliter l'implantation des cabanes et faciliter l'accès des secours. Il n'a pas pour vocation de changer l'aspect du site.

Le défrichement portera strictement sur l'emprise au sol des futures réalisations, objets du permis d'aménager (cabanes, cheminements, bâtiment d'accueil)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code Forestier et notamment les articles L341-1 et suivants,

Le Conseil Municipal, entendu l'exposé et à l'unanimité,

- DONNE pouvoir et mandat à la société Cabanes Nature et Spa pour déposer la demande d'autorisation de défrichement auprès de la Direction Départementale des Territoires pour le projet des éco cabanes sur le site de Veillas,
- AUTORISE la société Cabanes Nature et Spa à signer les documents se rapportant à cette demande et à être le bénéficiaire de l'arrêté préfectoral d'autorisation de défrichement dans le respect de la réglementation.

Présents : 11
Votants : 11
Abstention : 0
Pour : 11
Contre : 0

Le secrétaire de séance
Carole LE BRETON

Fait et délibéré en séance,
Les jours et mois susdits,
Ont signé au registre les membres présents,
Pour copie certifiée conforme,
Le Maire,
M. BUFFET

2024.08

