

## **Mail de Monsieur Jean-Ghislain LEPIC 1, rue du Château à LOUYE**

----- Message transféré -----

De : <[adresse mail]>

Date : lundi 22 mars 2021

Objet : Résumé des demandes de modification du PLU concernant le site du château de Louÿe

À : [plu.louye@gmail.com](mailto:plu.louye@gmail.com)

Cc : <[adresses mail]>

Cher Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Je résume ci-dessous les deux demandes de modification du PLU que je vous ai présentées ce samedi 20 mars. Je vais également vous envoyer une note plus détaillée.

**Éléments de contexte** : nous avons présenté au printemps 2020 un projet de valorisation commerciale du domaine constitué par le château de Louÿe, le parc et jardin et la ferme modèle construite au XIX<sup>ème</sup> siècle dans le contexte de la mise en place du PLU. Ce projet doit être complété avec deux éléments qui entraînent des demandes de modifications du règlement de PLU. Nous appuyons nos demandes de modification sur les éléments suivants :

- **Renforcer l'attractivité de l'offre d'hébergement** : le projet de développement qui comporte la valorisation du potentiel d'hébergement dans le château et ses dépendances a été affiné.

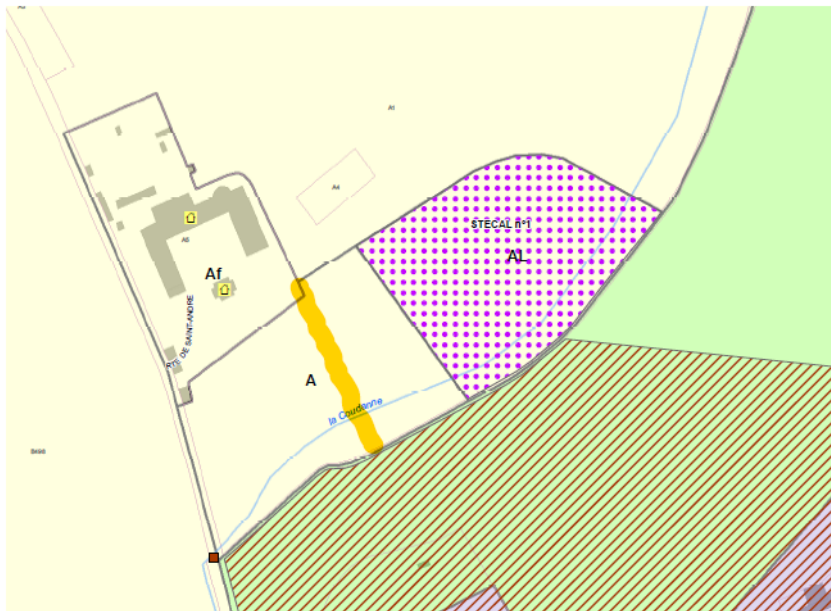
Ainsi la construction d'une « orangerie éphémère » destinée aux mariages à côté du château n'interviendra pas tout de suite nous voulons en effet concentrer nos efforts dans un premier temps sur la **valorisation de la ferme attenante au château dite ferme modèle**. Les prescriptions de l'OAP en termes d'insertion paysagère et de qualité environnementale seront bien entendues respectées sur le site de la ferme. Les orientations de développement données pour le site de la ferme sont identiques et s'appuient sur trois piliers : 1/ évènementiel avec une activité de mariage dans les grands bâtiments de la ferme 2/ séminaires et offre de tiers lieu pour le télétravail de proximité et enfin 3/ activité d'artisanat (une menuiserie a déjà été installée) ainsi que la mise en place d'une structure d'insertion par l'activité économique (SIAE) destinée aux jeunes éloignés de l'emploi.

Ces activités en particulier les deux premières doivent être renforcées par des propositions d'hébergement sur le site autour de la ferme, le projet d'habitat insolite « Yourte » mentionné dans le STECAL N°1 doit ainsi être **complété avec des équipements de loisirs destinés à rendre le site encore plus attractif** ces équipements devront respecter parfaitement les critères d'insertion paysagère et ne pas avoir un impact négatif sur l'environnement. Il est ainsi envisagé de créer au sein du STECAL un tennis et un bassin de nage (potentiellement alimentée par l'eau de pluie filtrée issue des toits de la ferme) et chauffée par une centrale biomasse (voir plus loin). Dans ce contexte une légère extension du STECAL a été demandé

- **Réduire l'empreinte carbone du système de chauffage actuel** : nous prévoyons de mettre en place une ou plusieurs chaudière biomasse en remplacement de l'actuelle chaudière fuel du château. Le besoin de chauffage concerne les environ 1700m<sup>2</sup> d'emprise au sol du château et des dépendances et bâtiments annexes plus les 850m<sup>2</sup> d'emprise au sol de la ferme lorsqu'elle sera mise en exploitation et potentiellement certains équipements à vocation de loisir. Cette ou ces chaudières biomasse produiront de la chaleur à partir de plant de Miscanthus que nous allons planter. Il y a une option potentielle d'équipement biomasse en cogénération électricité + alimentation du réseau de chaleur, une seconde option de chaudière produisant uniquement de la chaleur avec la mise en place d'un réseau de chaleur pour l'ensemble du site comme et enfin plusieurs chaudières. L'analyse coûts-rentabilité / avantages-inconvénients de ces trois options n'a pas encore été effectuée mais nous devons prévoir des options d'implantation de ces chaudières qui seront conformes au règlement du PLU.

#### **Demandes de modification du règlement de PLU :**

- Compléter la rédaction du règlement concernant le STEAL N°1 (Secteur AL) en autorisant la mise en place d'équipement de loisirs à condition que ces équipements respectent les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France dans l'Eure
- Allonger le sous-secteur AL (Stecal N°1) jusqu'au droit de la ligne séparant le secteur Af du secteur A (ligne jaune sur le schéma)



- Convertir le zonage A en Af pour le rectangle de la zone A à gauche de la zone AL, sous la zone Af et à droite de la RD 72.
- Compléter la rédaction du zonage Af avec une phrase autorisant la construction potentielle d'une chaudière biomasse sur cette zone AF. La rédaction pourrait être « *l'installation d'une unité de production d'Énergie renouvelable ou de chaudières de type biomasse est autorisée sous réserve qu'elle s'inscrive dans la continuité de la production agricole et présente un réel impact positif pour l'environnement* ».
- Il nous semble que la mention « *ne nécessitent aucune desserte par les réseaux* » est un peu restrictive dans la rédaction du B Présentation des STECAL (page 25 du document résumé non technique) et ne tient pas compte de la présence d'un réseau d'adduction existant dans cette zone depuis très longtemps.

Je me propose d'envoyer également une note détaillée reprenant cette demande que je vais également faire parvenir à monsieur le Maire de Louÿe et Mme l'ABF.

Je me tiens à votre disposition pour répondre à vos questions et demandes de précision.

Avec l'expression de mes sentiments dévoués.

Jean-Ghislain LEPIC

*[Numéro de téléphone]*