

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

N° 14734*02

Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement

**Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement**

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration		
Date de réception	Dossier complet le	N° d'enregistrement

1. Intitulé du projet

Création d'une résidence hôtelière nature sur la commune de Châtillon en Diois

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom	Reysset	Prénom	Nicolas
-----	---------	--------	---------

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale	

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale	
--	--

[illegible]

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
45°	- Création de 10 emplacements locatifs toilés accueillant plus de 20 personnes

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

Création d'une résidence hôtelière nature composée de :

- 40 unités d'hébergement bâti pour une surface de 2000 m2 de plancher
- un espace naturel de baignade d'environ 1000 m2 dont 20% seront dédiés a la filtration (plantée)
- 10 unités d'hébergement sous forme d'emplacement de camping (LODGE toilé installé sur un plancher bois de 50 m2 maximum) sur une surface de terrain de 1600 m2 accueillant plus de 20 personnes
- 2 hébergements insolites (cabanes perchées dans le parc ornementale de la propriété)
- ré habilitation d'un restaurant existant sur le site
- ré habilitation des bâtiments existants afin de les mettre en conformité avec l'accueil du public

4.2 Objectifs du projet

Création d'un site d'hébergement sous forme de résidence hôtelière nature de gamme supérieure (possibilité de déjeuner sur place dans le restaurant existant) dans l'enceinte urbaine du village de Châtillon en Diois.

Mise à disposition d'aménagements et installations connexes à l'hébergement sur le site, au coeur du domaine "la conche" (espace naturel de baignade, piscine intérieure)

Continuité de l'exploitation agricole avec conversion en Agriculture labélisée AB et biodynamie pour assurer une production locale à destination de la clientèle et du marché de proximité (70% de plantes aromatiques, 20 % de vergers, 10% d'arbustes à fruits)

Une surface d'environ 5500 m2 sera dédiée à la culture maraîchère afin d'approvisionner le restaurant et le service de traiteur existant.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le restaurant et les bâtiments existants seront l'objet de la première phase de travaux à l'automne 2016 , pour une durée de chantier de 5 mois afin d'assurer une réouverture au printemps 2017.

Les travaux de la première phase vise à créer une cuisine extérieure attenante au restaurant existant et à mettre en oeuvre une réfection des facades et une isolation des bâtiments.

Dans cette même phase, les travaux de VRD du site seront mis en oeuvre permettant de travailler les plantations paysagères nécessaires, ainsi que la mise en culture des arbres fruitiers dans la zone d'hébergement.

La phase 2 du projet débutera à l'automne 2017 pour une ouverture du site au public en avril 2018.

Cette phase 2 concerne la mise en place des 52 unités d'hébergement (bâtits, toilées et insolites)

Cette mise en place des hébergements est rendu possible par les choix techniques retenus :

- toutes les unités sont construites sur pilotis (limitant les fondations et l'imperméabilisation des sols)
- le bois (issues d'essences locales Pin noir, mélèze) est la matière dominante de construction
- les toits végétalisés couvriront 50% des toitures des constructions
- le projet vise une certification "maison passive"
- Les phases 1 et 2 devront répondre à un cahier des charges "chantier vert"

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le site Résidence Hôtelière Nature accueillera une clientèle régionale et internationale à l'année.

La commercialisation sera entreprise sur la base des critères de conception : écologie, développement durable et circuit court.

Le projet nécessite la création de 8 ETP sur la village de Châtillon en Diois, s'ajoutant au 3 ETP déjà existant pour le restaurant.

La production agricole clairement respectueuse de l'environnement sera transformée sur place dans le laboratoire existant (service de fabrication de plats cuisinés, traiteur). Les plantes aromatiques et médicinales seront produites et exploitées par notre partenaire "l'herbier du Diois". Le Maraichage sera confié à un exploitant agricole du territoire.

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet est soumis à une demande d'autorisation de création d'une Unité Touristique Nouvelle (procédure UTN) auprès du préfet de massif ou de département.

Par la suite le projet, s'il est accepté sera l'objet d'un permis de construire et des différentes études et autorisations nécessaires (notamment dossier Loi sur l'eau pour l'aménagement de baignade naturelle et les captations et stockage des eaux pluviales)

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

demande d'examen au cas par cas d'une étude d'impact environnementale préalable à la procédure UTN, notamment pour la partie relevant de l'hôtellerie de plein air (10 emplacements toilés)

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
40 unités d'hébergement bâti (surface de plancher)	2000 m2
10 emplacements locatifs toilés (surface des emplacements)	(1600 m2)
/ surface de plancher accueillant les tentes	500 m2
2 unités d'hébergement insolite (cabanes dans les arbres)	55 m2
Espace naturel de baignade	1000 m2
Superficie totale (hébergement + restauration + maison gardien)	2800 m2
Superficie de la propriété (avec la partie agricole)	5,5 hectares

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation	Coordonnées géographiques ¹
Restaurant le caveau Quartier " La conche" 26410 Châtillon en diois	Long. <u>44° 41' 31" N</u> Lat. <u>5 ° 28 ' 45" E</u>
	Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :
	Point de départ : Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "
	Point d'arrivée : Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "
	Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui ☐ Non ☒

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui ☐ Non ☒

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui ☒ Non ☐

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

- ré habilitation d'un restaurant existant (creation d'une cuisine extérieure attenante au bâtiment existant)
- gros oeuvre sur les bâtiments existants pour mise en conformité thermique et accueil du public
- création d'une piscine intérieure dans les bâtiments existants
- création des VRD pour l'extension "résidence hôtelière nature"
- conception des hébergements pour l'extension "résidence hôtelière nature"

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Les terrains sont actuellement occupés par l'exploitation commerciale du restaurant et de deux gîtes (locations meublées) ainsi que le stockage de matériel dans les bâtiments

Les terrains agricoles sont en exploitation par nos soins et un agriculteur

Les terrains sont actuellement classés en UC, UL et NC sur le document d'urbanisme

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui



Non



Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

Le document P.O.S. élaboré en 1989, a fait l'objet d'une révision approuvée le 17 décembre 1999, puis d'une modifications approuvée le 3 mars 2006

Le document d'urbanisme est actuellement en révision pour l'élaboration d'un PLU, actuellement en phase OAP, arrêté prévu fin 2016

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui



Non



5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La ZNIEFF de type 2 " Ensemble fonctionnel formé par la rivière Drôme et ses principaux affluents (N°2609) est à proximité du site, voir plan en annexe
en zone de montagne ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune est dans l'enceinte du Parc Naturel Régional du Vercors
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le PPRI de la commune est prescrit en date du 11 décembre 2008</p> <p>Le projet ne se trouve pas dans la zone d'aléas</p>
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet ne se situe pas dans une zone NATURA 2000, mais à proximité.</p> <p>Voir dossier en annexe</p>
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet se situe à proximité du centre du village, le "béffroi" du village est classé. Le projet ne se situe pas dans la zone de protection</p>

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> - le site aura des besoins en eau qui seront satisfait par le réseau d'eau communal - les besoins en eau des espaces de baignade seront assurés par la captation des eaux pluviales (espace de stockage de 250 m3) - le site est irrigué par un canal communal
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	voir dossier joint " mesures de suppression, de réduction et de compensation des effets du projet sur l'environnement"
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	voir dossier joint " mesures de suppression, de réduction et de compensation des effets du projet sur l'environnement"

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	le projet nécessite la consommation d'espace agricole pour une superficie de 1 hectare environ Cette surface est pondérée par la mise en culture au sein de l'emprise bâtit des espèces fruitières et des zones herbacées. La réduction de surface à considérer est de 0,6 hectares sur une surface totale agricole de 5 hectares
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le voisinage du site (partie nord est, 2 habitations, partie nord ouest, 1 habitation) sera faiblement impacté par le bruit compte tenu de la distance et de l'absence de véhicule sur le site (déplacement doux sur tout le site) Le bassin naturel de baignade ne sera pas doté d'aménagement ludique générant du bruit
	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ? <input type="checkbox"/></p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ? <input type="checkbox"/></p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>outre les éléments d'éclairage du site indispensables à son activité. Pour ce faire, nous avons choisi de mettre en place un éclairage basse tension économe discret pour les parties communes (chemins piétons)</p>
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<p>L'ensemble des effluents seront dirigés vers le réseau communal d'assainissement (qui passe sur le site)</p> <p>Le projet ne devrait pas générer de rejets dans l'environnement</p>
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le site générera des déchets de l'activité humaine, ceux ci seront triés sur le site (tri sélectif dans les hébergements à l'aide de bacs) pour être ensuite transportés dans les bacs communaux de collectes des ordures ménagères</p> <p>Une déchetterie est présente sur la commune.</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>L'intégration paysagère du site se fera dans le cadre de la procédure du permis d'aménager</p> <p>Il est à noter que le site ne s'inscrit pas dans un périmètre sensible de protection paysagère</p>
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le site génère des modifications sur le milieu agricole. La modification est considérée comme mineure au regard de la réduction de surface sur le site (10%) et à l'échelle communale. L'augmentation qualitative de la production (labélisation AB et biodynamie) permet de s'engager dans une polyculture aux impacts environnementaux moindres en comparaison du mode de culture actuelle.</p>

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Nous estimons que le projet ne nécessite pas d'étude d'impact pour les raisons ci dessous :

- le site est cultivé depuis plusieurs générations familiales, nous souhaitons permettre la mise en place d'une culture raisonnée, qualitative et respectueuse de l'environnement.
 - la nécessité de diversifier nos activités nous amène à considérer ce projet de développement dans la droite ligne de nos préoccupations environnementales, économiques et commerciales.
 - ce projet est le fruit d'une observation attentive de l'environnement de notre site, inséré dans un objectif communale et inter communale de créer un projet innovant, en phase avec l'orientation du territoire.
 - les mesures de suppression, de réduction et de compensation des effets du projets développées dans le cadre de la procédure UTN nous semblent ambitieuses et sont le fruit d'une ingénierie dont nous sommes les maitres d'ouvrages personnels.
 - le site sera, à nos yeux, impactés de manière positive par ce projet pour les mises en oeuvre techniques suivantes :
 - conception bio climatique et finalisation des habitats "maison passive" (sauf pour la partie "emplacement toités bien entendu qui sont une appendice économique du projet le rendant équilibrable)
 - gestion fluide, thermique de l'ensemble de l'ouvrage au regard des normes à venir (chauffage bois déchiquetés séquentiel, gestion des eaux pluviales pour les toilettes et l'arrosage etc..)
- Notre objectif est avant tout de proposer un site exemplaire d'un point de vue environnemental

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
- Notice explicative et annexes complémentaires

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☒

Fait à

Châtillon en Diois

le,

le 4 janvier 2016

Signature

