

Examen cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Résidence hôtelière NATURE

Domaine de la Conche, route de Die – 26410 Châtillon en Diois

4 janvier 2016

1. NOTICE DE PRESENTATION.....	3
1.1. PRINCIPE DU PROJET DE RESIDENCE NATURE HOTELIERE ET DE PLEIN AIR.....	3
1.2. UNE RESIDENCE NATURE DANS UN VILLAGE DE MONTAGNE : UN OUTILS DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET PATRIMONIAL.....	4
1.3. DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET HOTELLIER NATURE.....	4
1.3.1. Le projet hôtelier est scindé en deux parties :.....	4
1.3.2. Les aménagements ludiques et d'agréments :.....	4
1.3.3. La répartition des unités d'hébergement :.....	4
1.3.4. Les trois axes transversaux du projet :.....	5
1.4. DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET DE RESTAURATION	5
1.5. DESCRIPTION DU PROJET AGRICOLE.....	5
1.6. UN PROJET AUX IMPACTS POSITIFS POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.....	6
2. LE TRAITEMENT DE LA PROBLEMATIQUE ENVIRONNEMENTALE 7	7
PREAMBULE :.....	7
2.1. PRISE EN COMPTE DES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES ET DES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	7
2.1.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME – POS et PLU en cours de rédaction.....	7
2.1.2. PROTECTION ENVIRONNEMENTALE : NATURA 2000 / ZNIEFF	9
- ZONAGE NATURA 2000 :	9
- les ZNIEFF :.....	12
- Zones humides :.....	14
- Compatibilité du projet avec le SDAGE RMC 2010-2015 :	14
3.2. PRISE EN COMPTE DE LA FAUNE ET DE LA FLORE, MESURES DE SUPPRESSION/ REDUCTION ET COMPENSATION DES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL	18
3.2.1. IMPACTS DU PROJET SUR LA FAUNE ET LA FLORE	18
3.2.2. MESURES DE SUPPRESSION ET DE REDUCTION DES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	19

3.2.3. MESURES DE COMPENSATION DES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	21
3.2.4. ESTIMATION FINANCIERES DES MESURES	21
4- ANNEXE 2a (LES PLANS DE SITUATION)	22
4- ANNEXE 2b (PLAN CADASTRAL)	25
4- ANNEXE 3a – (PHOTO) VUE DE L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN	26
4- ANNEXE 3b – (PHOTOS) VUE DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE	27
4. ANNEXE 4a – PROJECTION DES AMENAGEMENTS (plan de masse) ET VUE AERIENNE DE LA PARTIE HEBERGEMENT	28
4. ANNEXE 4b – PROJECTION DES AMENAGEMENTS (plan de masse) RESTAURATION ET LOGEMENT DE FONCTION DU GARDIEN	29
4. ANNEXE 4c – PROJECTION DE LA ZONE AGRICOLE SUR LA VUE AERIENNE	30
4- ANNEXE 5 – PLAN DES ABORDS	31
4. AUTRES ANNEXES a – PROPOSITION D'ARCHITECTURE DES ELEMENTS D'HEBERGEMENTS (coté Est du projet)	33
4. AUTRES ANNEXES b – PROPOSITION D'ARCHITECTURE DES ELEMENTS TOILES (coté OUEST du projet)	34

1. NOTICE DE PRESENTATION

1.1. PRINCIPE DU PROJET DE RESIDENCE NATURE HOTELIERE ET DE PLEIN AIR

Le projet présenté ci après concerne une « résidence hôtelière nature » sur la commune de Châtillon en Diois (26). Le programme de cette offre touristique s'insère dans un développement du territoire « Pays Diois », en créant une offre d'hôtellerie nouvelle et sous représentée, en renforçant le tissu économique local et en valorisant les productions agricoles du terroir. Les porteurs du projet s'ingénient à mettre l'écologie et le développement durable au cœur du projet.

Ce projet de création et de développement d'une résidence hôtelière est situé aux portes de Chatillon en Diois, sur le versant sud-ouest du village.

Le programme comporte plusieurs volets de développement :

- La modernisation du restaurant existant afin de mettre en cohérence l'offre d'hébergement créée et le niveau de restauration (déplacement et création d'une cuisine extérieure, remise en état des façades des bâtiments),
- création de 52 unités d'hébergements sous forme de chalets et Lodges contemporains (création d'une surface de plancher globale de 2500 m2),

- création de 2 espaces de baignade, un entièrement naturel (1000 m2 environ) et une piscine couverte (50m2).

La commune de Châtillon en Diois se situe dans le territoire « Pays Diois », en bout de vallée, après les territoires « Pays de Crestois » et « Cœur de Drôme ». L'ensemble crée une entité touristique globale. Le territoire est soumis à la loi « Montagne », instaurée par la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne. Le site « résidence hôtelière nature » est inclus dans l'enveloppe bâtie du village, et est localisé en continuité du village.

A cet égard, le projet nécessite une démarche de création d'une unité touristique nouvelle visant à justifier la compatibilité du projet avec l'équilibre économique du tissu existant, en cohérence avec l'offre d'hébergement du territoire et la volonté communale de développement, ainsi que le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières, avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et avec la protection contre les risques naturels.

Le projet d'UTN de ce site sera soumis à l'autorisation du préfet de département (ou de région suivant le résultat de la présente démarche « cas par cas ») Au préalable, un examen sera opéré par la formation spécialisée des UTN de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. L'autorisation d'UTN intervient en amont des autres procédures ou demandes d'autorisations nécessaires pour la réalisation du projet (PC,...). Il s'agit d'une autorisation de principe puisque le projet en est au stade de l'étude de faisabilité.

Cette démarche d'UTN s'exécute en parallèle de la création d'un PLU (actuellement POS) pour la commune de Châtillon en Diois. Le projet est d'ores et déjà inscrit, dans son principe, au PADD. Le présent dossier est construit en concertation avec la municipalité, le département (STEM) et avec l'aide du service tourisme de la région Rhône Alpes (DTMP). Ce projet est le fruit d'une longue expérience des porteurs du projet dans le milieu du tourisme local et départemental. Le projet est en cohérence avec l'offre touristique actuelle et viendra en synergie de l'offre touristique à moyen terme, apportant des retombées importantes au tissu économique de notre village de montagne.

1.2. UNE RESIDENCE NATURE DANS UN VILLAGE DE MONTAGNE : UN OUTILS DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET PATRIMONIAL

L'insertion du projet en cohérence avec le bâti du village de Châtillon en Diois et sa position dans l'enceinte urbanistique assure un positionnement stratégique. Fort de ce positionnement « intra muros », l'identité du projet se fera sur sa qualité architecturale, son intégration paysagère et sa haute qualité environnementale. Le territoire Pays Diois et plus largement la vallée de la Drôme sont actuellement des acteurs de la Biovallée. Le projet s'inscrira en continuité de ce projet régional. En cohérence avec la politique touristique locale et les axes de développement stratégique identifiés, le projet sera reconnu pour sa capacité à accueillir une clientèle aux ailes de saisons, grâce notamment à sa conception bio climatique.

Enfin le projet hôtelier devra être construit autour du territoire en proposant de nombreuses activités liées à celui-ci mais aussi en privilégiant les acteurs locaux et en particuliers les producteurs locaux.

1.3. DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET HOTELIER NATURE

Le projet de résidence hôtelière nature répond à une intégration à l'environnement paysager du village d'une part, et dans l'esprit de l'offre touristique contemporaine d'autre part.

La composition et la répartition des unités touristiques sont déclinées en cohérence avec l'unité foncière existante et sa disposition paysagère et architecturale.

1.3.1. Le projet hôtelier est scindé en deux parties :

- les parties accès au site, parking et restaurant conservent leur disposition existante actuellement (coté Ouest du site),
- la partie hébergement vient s'intégrer dans le prolongement des maisons existantes et du village (coté Est du site).

1.3.2. Les aménagements ludiques et d'agrément :

- le bassin naturel de baignade est implanté sur la partie basse du site, en intégration avec la partie hébergement qui en font un tout.
- la piscine intérieure s'intègre dans un bâtiment existant.

1.3.3. La répartition des unités d'hébergement :

- 40 unités d'hébergement créant ainsi 60 chambres de grand confort,
- 10 unités d'hébergement type Lodge (mur bois, couverture Toilée, reposant sur une terrasse bois de 45 m2) créant ainsi 20 chambres de confort intermédiaire à supérieur,
- 2 cabanes dans les arbres situées dans le parc ornemental de la propriété, créant ainsi deux hébergements insolites de chacun 1 chambre.

1.3.4. Les trois axes transversaux du projet :

- une conception Bio climatique répondant aux critères de normes environnementales existantes et à venir (RT2020), appliquée à la rénovation de l'existant et à la création de nouveaux espaces,
- l'intégration paysagère et la conservation du patrimoine bâti existant sur le site. Les qualités architecturales de la structure hôtelière donneront à l'ensemble un design novateur et moderne, tout en conservant et en mettant en valeur le bâti ancien,
- la conservation et la mise en valeur des terres agricoles de la propriété par la conversion des terres en agriculture biologique. La production faite sur le site sera en partie intégrée à la restauration ou transformée pour une valorisation sur le site,

La clientèle de la structure hôtelière est autant départementale que régionale. L'offre d'hébergement doit être de niveau 3 à 4 étoiles, alliant l'insolite et l'écologie qui sont en constante progression. Cette offre d'hébergement est actuellement quasi inexistante sur le territoire ou sous représentée.

Globalement, le projet est conçu en cohérence avec le territoire, répondant à plusieurs niveaux aux objectifs territoriaux d'allongement de la saison, de répartition de l'offre touristique hors bourg central (DIE) et plus généralement à une montée en gamme de l'offre touristique. La dynamisation des acteurs locaux sera concrètement améliorée par la mise en réseau et à la production en circuits courts.

1.4. DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET DE RESTAURATION

La restauration est une activité existante sur le site d'implantation de la résidence hôtelière Nature. L'offre de restauration est déjà

essentiellement basée sur la production de plats locaux et régionaux. Nous souhaitons mettre en cohérence le restaurant existant avec l'offre d'hébergement, avec notamment :

- rapprocher la restauration de l'offre insolite avec la consommation de ressources produites sur site (maraîchage).
- montée en gamme et en confort de l'offre du restaurant en s'inscrivant de la mise en place d'une labélisation « maître restaurateur ».

Le restaurant offre actuellement une capacité de 50 à 100 couverts suivant la saison. La clientèle actuelle est autant touristique, excursionniste et bien sûr locale. Nous ne souhaitons pas augmenter cette capacité mais plutôt privilégier la qualité et le confort pour le client. La résidence Hôtelière nature apportera une clientèle supplémentaire, essentiellement le soir et le matin pour les petits déjeuners. A cet égard, les autres acteurs restaurateurs locaux bénéficieront d'une partie de la clientèle existante par le fait de la non augmentation de la capacité.

1.5. DESCRIPTION DU PROJET AGRICOLE

Dans un souci prioritaire de conservation des terres agricoles d'une part et de cohérence paysagère d'autre part, nous avons choisi de conserver l'activité agricole sur le site.

Ainsi, nous avons d'ores et déjà assuré une conversion de la production en agriculture biologique pour produire à terme des plantes aromatiques en partenariat avec un acteur local important (l'herbier du Diois). Ce positionnement vers une agriculture raisonnée et répondant à la charte AB nous permet d'offrir un confort visuel, olfactif et naturel à notre clientèle.

Une des particularités de cette orientation agricole est sa très faible

consommation en eau et la part minime de mécanisation dans la production.

La culture des plantes aromatiques se fera par îlots, inclus dans et entre les hébergements afin d'assurer une identité paysagère insolite et novatrice.

La production maraîchère sera également présente avec deux objectifs principaux :

- la production pour le restaurant et la transformation pour la revente,
- l'inclusion de la production maraîchère sur l'intégralité du site pour des raisons paysagère également.

La plantation et l'exploitation raisonnée d'arbres fruitiers seront également incluses sur le site afin de garantir une production locale, à destination de la clientèle, tant au travers de produits frais que de produits transformés.

Il est à noter que le site, dans son histoire agricole, a connu plusieurs types d'exploitation. Un de nos objectifs est de retracer cet historique au travers de la remise en culture pluri disciplinaire.

1.6. UN PROJET AUX IMPACTS POSITIFS POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Notre expérience agricole familiale et nos compétences dans le milieu touristique, ainsi que notre participation à la politique territoriale de développement, nous ont amené à concevoir un projet en synergie avec notre territoire.

S'insérant en continuité du village et du paysage, le projet répondra aux exigences paysagères et urbanistiques du village et du territoire.

L'inclusion de l'exploitation agricole des plantes aromatiques en îlots et le peuplement avec des arbres fruitiers permettent une mise en cohérence de l'ensemble de la structure en continuité du bâti agricole existant.

La construction des hébergements Bio climatique prend en compte la réduction des impacts et nuisances visuels, avec notamment la conception sur pilotis, la création de toitures végétalisées et de murs végétaux.

L'impact environnemental de ce projet est l'objet de toutes les attentions des porteurs du projet. A cette fin, la création de vergers, de maraîchages et l'exploitation agricole de plantes aromatiques permettent de créer un écosystème autonome calculé et suivi par un agro spécialiste. L'utilisation de matériaux écologiques dans la construction, le recyclage de l'eau et l'utilisation de réseaux à double flux seront les bases du volet environnemental de ce projet.

Le bassin de vie Pays Diois sera impacté par la création de 12 emplois directs et des retombées économiques. La création et la construction de la structure créeront également des retombées directes et indirectes importantes sur le territoire. Le site est déjà existant et ne nécessitera que peu ou pas d'aménagements supplémentaires pour son accès routier.

2. LE TRAITEMENT DE LA PROBLEMATIQUE ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre de l'étude cas par cas, nous vous présentons ci après les différents éléments qui ont servis à la production du document UTN. L'approche est faite par une présentation des contraintes et impacts environnementaux paysagers, de trafic routiers et d'autres effets du projet sur l'environnement économique.

Nous avons retenu dans le cadre de cette présentation pour les services de la DREAL uniquement les éléments liés à l'environnement naturel, précédés des contraintes réglementaires.

PREAMBULE :

Ce chapitre vise à une description du projet dans son ensemble. Le projet étant en cours d'étude de positionnement et de faisabilité, des études postérieures viendront compléter l'analyse (Permis de construire, étude paysagère..) L'étude des effets du projet sur l'environnement est un travail d'analyse fait au regard des documents en notre possession (Diagnostic PADD, étude de cas). Les éléments de constructions et d'aménagements sont envisagés dans le but de limiter l'impact tout en valorisant les produits de constructions et ensuite l'exploitation. Une volonté d'inscription forte dans le développement durable et plus particulièrement l'écologie sont transcrits ci après afin d'orienter le projet vers une promotion de l'agriculture raisonnée et du développement durable insérés dans un projet de dynamique touristique.

2.1. PRISE EN COMPTE DES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES ET DES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

2.1.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME – POS et PLU en cours de rédaction.

Le projet de résidence nature est implanté sur la commune de Châtillon en Diois. Le POS en vigueur depuis 1989 a fait l'objet d'une révision approuvée le 17 décembre 1999, puis d'une modification approuvée le 3 mars 2006. Le PLU est en cours d'élaboration, en date de ce document, l'arrêté est prévu fin 2016.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les zones du projet ont été prises en compte dans le cadre du diagnostic et seront étudiées dans les OAP. Le règlement devra tenir compte également des constructions et aménagements projetés.

Par conséquent, au regard du projet, plusieurs zones et sous secteurs sont actuellement en phase avec les constructions et aménagements visés :

- un secteur UC, constructible, couvre toutes les parties des constructions nécessaires à la partie restauration, et une partie du projet de résidence nature.
- un secteur UL, constructible à vocation de loisirs, couvre la zone dite « résidence nature en hôtellerie de plein air » (secteur Ouest) accompagnée d'aménagement connexes (bâtiment d'accueil de la clientèle, parking) ainsi qu'une partie des constructions et aménagements sur le secteur Est.
- un secteur NC, réservé à l'exploitation agricole, couvre l'intégralité

de l'exploitation agricole nécessitera une conversion partielle en zone constructibles et/ou de loisirs pour l'aménagement d'une partie des constructions de la résidence hôtelière nature et des aménagements connexes.

En conclusion, le projet de résidence nature nécessite un aménagement d'une partie de la zone NA. Nous estimons qu'environ 1 hectare sera impacté par le projet.

Il est à noter que la surface de terre agricole sera réduite pour permettre l'édifice des constructions de la résidence, néanmoins, dans l'objectif de minimiser l'impact :

- la parcelle de 5500 m² située au Sud est de la propriété, sera quand a elle réaffectée en terre agricole (maraichage). Cette parcelle est en jachère depuis plus de 10 ans.

La réaffectation de cette parcelle dans le cadre de l'exploitation agricole permettra de réduire dans une moindre mesure la surface de terre cultivable sur la commune de Châtillon.



2.1.2. PROTECTION ENVIRONNEMENTALE : NATURA 2000 / ZNIEFF

- ZONAGE NATURA 2000 :

Identification des sites NATURA 2000 susceptibles d'être impactés par le projet :

La commune de Châtillon est concernée par deux zonages « NATURA 2000 » qui se superposent :

- **Le Site d'Importance Communautaire** « *Hauts plateaux et contreforts du Vercors oriental* » N° FR 820 1744 Ce site de 20 279 ha (dont 496 ha sur la commune de Châtillon) se caractérise comme zone de référence d'étude du karst.

La végétation est remarquable, avec la présence d'une des plus belles pinèdes de Pin à crochet des Alpes du Nord, de nombreux habitats de pelouses, de falaises calcaires riches en espèces protégées. Le Vercors compte la seule station des Alpes de Sabline pourprée, plante endémique pyreneo-cantabrique.

- **La Zone de Protection Spéciale Oiseaux** « *Hauts plateaux du Vercors* » N° FR 8210017

Ce site de 17 605 ha (dont 496 ha sur la commune de Châtillon) compte 12 espèces d'oiseaux visées à l'Annexe 1 de la Directive Oiseaux



Figure 2 : Zone ZPS - hauts plateaux du Vercors (source PADD)

Le Vercors est le plus grand massif des Préalpes calcaires. Un cinquième de sa surface est occupé par la plaque urgonienne calcaire des hauts plateaux. Cette plaque de trois kilomètres de large s'étend du Glandasse jusqu'au sud de Villard de Lans avec un prolongement nord incluant les arêtes du Gerbier, du Cornafion et du Moucherotte et un appendice sud avec la montagne du Jocou, Serre les Têtes et la Toussière.

Le site Natura 2000 englobe notamment la réserve naturelle nationale des hauts plateaux du Vercors, ainsi que les forêts domaniales (pour parties) du Gerbier, du Grand Veymont, du Petit Veymont, de Chichiliane et du Trièves occidental, et une portion de la crête Mont Barral - Montagne du Jocou.

L'intérêt de ce plateau karstique du Vercors, étudié par les spécialistes du monde entier, réside dans sa qualité de zone de référence d'étude du karst. La végétation n'est pas moins remarquable avec la présence de l'une des plus belles pinèdes de Pins à crochets des Alpes du Nord, de nombreux habitats de pelouses, de falaises calcaires, de groupements forestiers et d'éboulis secs méridionaux abritant de nombreuses espèces végétales protégées au niveau national ou figurant sur la liste rouge française (et souvent sur la liste rouge régionale) : *Androsace helvetica*, *Galium saxosum*, *Heracleum pumilum* (ou *minimum*), *Berardia subacaulis* (plante endémique du sud-est de la France, appelée Berce naine)... La Saxifrage sillonnée du Dauphiné (*Saxifraga exarata* subsp. *delphinensis*), qui figure sur les listes rouges nationale et régionale, est une plante endémique delphino-provençale. Le Vercors compte la seule station des Alpes d'*Arenaria purpurascens* (Sabline pourprée), plante endémique pyrénéo-cantabrique.

Plusieurs espèces de chiroptères ont été notées sur le site, dont 4 espèces d'intérêt communautaire (Petit Rhinolophe, Petit Murin, Minioptère de Schreibers et Vespertilion à oreilles échancrées) et deux espèces protégées, figurant sur les listes rouges nationale et mondiale : le Vespère (ou Pipistrelle) de Savi (*Hypsugo savii*) et le Molosse de Cestoni (*Tadarida teniotis*).

La faune entomologique est également très riche. Elle présente de nombreuses espèces relictives glaciaires signalées par la Société entomologique Rosalia.

L'extension septentrionale et méridionale se justifie par la présence d'espèces végétales pyrénéennes et insectes relictives boréo-arctiques au nord et d'espèces endémiques steppiques au sud conférant à ce site un grand intérêt scientifique et pédagogique.

Autre particularité notable : la fréquence des habitats mixtes qui se traduit par une typologie particulière de milieux " intégrant " différents habitats de l'annexe 1 de la directive Habitats, intégration qui représente l'essentiel de la couverture du site.

Vulnérabilité du site :

Plus de 80% du site est classé en réserve naturelle nationale. Localement récession pastorale ou intensification sur d'autres zones. Fragilité de certains secteurs liée à la déprise agricole (notamment sur la commune de Saint-Andéol). Accroissement de la fréquentation touristique. Développement des stations de sport d'hiver à la périphérie.

- Localisation des sites susceptibles d'être impactés par le projet :

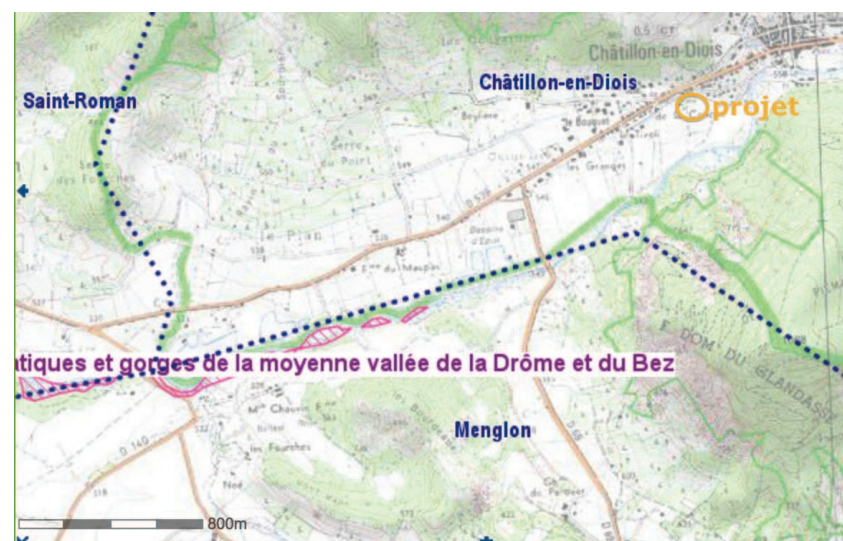


Figure 3 : ZONAGE NATURE 2000 et projet (source DREAL Rhône alpes)



Figure 4 : ZONAGE NATURA 2000 et projet (Source DREAL Rhône Alpes)

- incidence du projet sur les sites :

Le projet d'aménagement consiste à la création d'environ 2500 m² de plancher répartis par unité de 50 m² et d'un espace de baignade naturelle. Ces installations seront : monter sur pilotis afin de limiter l'impact sur le sol, l'espace aquatique naturelle est soumis aux démarches « Loi sur l'eau ».

Incidence sur les sites « Hauts Plateaux et contreforts du Vercors oriental » et « Hauts Plateaux du Vercors »

Pour le zonage NATURA 2000 « hauts plateaux et contreforts du

Vercors oriental » : les vulnérabilités du site sont liées à la déprise agricole, à l'accroissement touristique et au développement des stations de sport d'hiver à la périphérie.

Les sites se trouvent à 3,1 km au Nord-Ouest du projet et à 1,3 km à l'Ouest du projet pour le zonage NATURA 2000 intitulé « Milieux Alluviaux et aquatiques et gorges de la moyenne vallée de la Drôme et du Bez ».

Ce dernier ne porte pas atteinte aux milieux concernés par la zone Natura 2000.

Au vu de ces éléments, le projet n'a pas d'incidence sur les sites Natura 2000.

La phase de construction du site sera tout de même conduite sous la charge d'un suivi « Chantier Vert ». Le cahier des charges sera réalisé en collaboration avec le cabinet d'architecte retenu et les différents corps de métiers. Un des effets directs de ce cahier des charges sera la conduite du chantier pendant les périodes hivernales, avec une évaluation du bilan carbone du chantier dans sa globalité. Nous rappelons que les constructions seront édifiées en bois local.

La phase d'exploitation de la structure sera conduite sous l'angle de l'écologie puisque de nombreux éléments de construction seront naturels, la gestion énergétique et thermique sera faite à l'aide de réseau différencié « basse tension » et grâce à des chaudières séquentielles à bois déchiquetés. Ces mesures de suppression, compensation et réduction sont détaillées dans la suite de ce dossier. Elles visent à réduire d'une part l'empreinte environnementale de la structure mais aussi à limiter les éventuelles pollutions indirectes qui pourraient affectées les zones naturelles protégées, notamment le zonage NATURA 2000 situé en aval.

- **Zone Importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) :**

Pour protéger les habitats des oiseaux sauvages rares ou menacés : ZICO des Hauts Plateaux du Vercors.

Sur ce point, le regroupement du projet dans la partie Nord de la propriété et la remise en culture de l'intégralité des terres auront pour vocation de ne pas dénaturer l'emprise agricole du site dans sa globalité, permettant de laisser un espace naturel important sur le site.

- **les ZNIEFF :**

Les Zones d'Intérêt Faunistique et Floristique n'ont pas de portée réglementaire mais traduisent des périmètres marqués par la présence d'éléments patrimoniaux naturels.

* Les ZNIEFF de type 1, au nombre de 5, occupent 44,9 % du territoire communal.

Les ZNIEFF de type 1 concernent des territoires limités dans l'espace mais présentant un grand intérêt biologique et écologique.

• *Confluence du Bez et de la Drôme (N° 26 09 005) :* cette ZNIEFF de 647,33 ha, dont seulement 2,25 ha se trouvent sur Châtillon, est exclusivement liée aux milieux aquatiques.

• *Falaises et Pied de falaises de la bordure méridionale des hauts plateaux du Vercors (N°38 23 0002) :* cette ZNIEFF de 6 421,35 ha, dont 848 ha sur Châtillon, comporte une flore de montagne et une faune remarquable de diversité.

• *Gorges des Gâts et forêt de Sapet N° 26 00 008) :* cette ZNIEFF de 1 607,40 ha dont 108,7 ha sur la commune de Châtillon, comporte une flore remarquable dans les vires et falaises des Gorges des Gâts.

• *Hauts plateaux Sud du Vercors (N° 38 23 0004) :* cette ZNIEFF de 6 254,5 ha, dont 300 ha sur la commune de Châtillon, est complémentaire de la « 38 23 0002 » dont elle occupe la partie centrale. Elle comporte une faune et une faune subalpines typiques



Figure 5 : ZNIEFF type 1 Châtillon en Diois (source PADD-DREAL)

• *Massif de la Grésière (N° 26 0000 34) :* cette ZNIEFF de 695,8 ha occupe une surface anecdotique de quelques mètres carrés sur la commune de Châtillon. Elle comporte plusieurs espèces végétales remarquables qui sont protégées, ainsi qu'une faune de montagne bien développée

* **Les ZNIEFF de type 2**, au nombre de 2 : ce sont généralement des espaces assez vastes qui recoupent plusieurs ZNIEFF de type 1.

- *Ensemble fonctionnel formé par la rivière Drôme et ses principaux affluents (N° 2609)* : cette ZNIEFF de 12 342,5 ha dont 172 ha sur Châtillon, correspond à l'ensemble fonctionnel de la rivière Drôme et de ses principaux affluents

- *Hauts plateaux du Vercors (N° 3823)* : cette ZNIEFF de 46 615 ha dont 1 707 ha sur Châtillon, couvre l'ensemble du massif des hauts plateaux du Vercors de Châtillon à Seyssinet Pariset

L'emprise du projet se situe à proximité d'une ZNIEFF de type 2 (N°2609) intitulé « ensemble fonctionnel de la rivière Drôme et de ses principaux affluents ». Les zones de type II représentent de grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, estuaire,...) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

Au regard de la faible emprise du projet, l'incidence environnementale du projet peut être considérée comme négligeable. Le projet ne porte pas atteinte aux grands équilibres écologiques.

Conclusion sur l'environnement du site :

Si la faune et la flore du site présentent une richesse indéniable, reconnues par plusieurs zonages environnementaux, au niveau local celle-ci est plutôt marquée par la diversité que par la richesse spécifique. Aucune des espèces notées sur le site ou à proximité ne présente un intérêt naturaliste marqué nécessitant des mesures de protection, d'évitement ou de compensation.

Le site n'étant pas inclus directement dans les ZNIEFF de type 1 et 2. Nous prenons en compte les incidences de l'aménagement sur l'environnement.

Avec notamment, comme conséquence de cette prise en compte : le site est regroupé en continuité de l'habitat existant afin de ne pas s'étaler d'une part et d'autre part pour conserver une zone non aménagée importante, entre la partie médiane du site et la bordure sud représentée par la rivière *Le Bez*.



Figure 6 : vue satellite du projet et positionnement de la ZNIEFF type 2 (source Geoportail)

La figure ci dessous représente la zone du projet et la ZNIEFF de type 2 « ensemble fonctionnel formé par la rivière Drôme et ses principaux affluents »

- Zones humides :

Trois zones humides de nature différente ont été recensées sur le territoire communal :

- Lit majeur de la rivière Gats
- Lit majeur du haut Bez
- Bassin dans la plaine en amont de Châtillon

Le site ne se situe pas dans une zone humide recensée.

- Compatibilité du projet avec le SDAGE RMC 2010-2015 :

(Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhône Méditerranée Corse)

Dans ce chapitre, nous reprenons les différents éléments de référence, néanmoins, le projet sera soumis en phase opérationnelle, à l'autorité compétente de la Préfecture dans le cadre d'un dossier Loi sur l'eau, avec l'accompagnement d'un BET environnement.

Le SDAGE RMC est le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhône Méditerranée Corse.

Le SDAGE comporte 8 orientations fondamentales qui sont reprises ci-après en indiquant si le projet y satisfait (la mention « Néant » indique que le projet n'est pas concerné par l'orientation en question). Les cartes mentionnées ci-après figurent dans le

programme de mesures 2010-2015.

→ Orientation n°1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité

Compatibilité : Néant

→ Orientation n°2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques

- préserver la fonctionnalité et l'état des milieux en très bon état ou en bon
- ne pas accentuer le niveau des perturbations subies par les milieux qui présentent un état dégradé
- préserver les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques et ne pas compromettre l'équilibre quantitatif des milieux aquatiques
- ne pas compromettre l'intégrité des zones définies comme stratégiques pour l'alimentation en eau potable
- préserver la santé publique
- intégrer le nécessaire respect des objectifs environnementaux dans les documents d'urbanisme, les projets d'infrastructure et les politiques de développement économique
- intégrer le principe de non dégradation dans la définition des politiques reposant sur des usages nouveaux ou en développement

- anticiper et gérer les pollutions chroniques et accidentelles

Compatibilité : Le projet est soumis en phase opérationnelle à déclaration auprès des services de la préfecture

→ Orientation n°3 : Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux

Compatibilité : Néant

→ Orientation n°4: Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau

Compatibilité : Néant

→ Orientation n°5: Lutte contre les pollutions en mettant la priorité sur les substances dangereuses et la protection de la santé

Orientation 5a : Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle

mettre en place un traitement des rejets plus poussé

déplacer le point de rejet des eaux d'épuration et/ou des réseaux pluviaux

élaborer et mettre en œuvre un schéma directeur des eaux pluviales

traiter les rejets d'activité vinicoles et/ou de productions agroalimentaires

inventorier, gérer et/ou réhabiliter les décharges

réaliser un diagnostic et améliorer le traitement des pollutions urbaines diffuses et dispersées

acquérir des connaissances sur les pollutions et les pressions de pollution en général

Compatibilité: Le projet n'est pas à l'origine d'une pollution d'origine domestique ou industrielle.

- Orientation 5b : Lutter contre l'eutrophisation des cours d'eau

approfondir l'état des lieux sur les sources de pollution à l'origine de l'eutrophisation

couvrir les sols en hiver

réduire les apports d'azote organique et minéraux

doter les exploitations de capacités de stockage des déjections animales suffisantes ainsi que de plans d'épandage

substituer certaines cultures par d'autres moins polluantes

Compatibilité: le projet est déjà un site d'exploitation agricole, les parcelles ne subissent pas de changement de destination

Orientation 5c : Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses

Compatibilité : Le projet n'est pas concerné par des substances dangereuses. Néant

Orientation 5d : Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles

Compatibilité : Le projet est déjà le lieu d'une exploitation agricole. Néant

Orientation 5e : Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine

Compatibilité : Le projet n'a pas d'impact sur la ressource en eau.

→ Orientation n°6 : Préserver et re-développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques / Orientation 6a : Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques - Compatibilité : Néant / Orientation 6b : Prendre en compte, préserver et restaurer les zones humides - Compatibilité : Le projet n'a pas d'incidence sur les zones humides. / Orientation 6c : Intégrer la gestion des espèces faunistiques et floristiques dans les politiques de gestion de l'eau- Compatibilité : Le projet sera l'objet des procédures Loi sur l'eau

→ Orientation n°7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir / Compatibilité : Néant

→ Orientation n°8 : Gestion des inondations – Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau Compatibilité : Le gabarit de l'ouvrage est suffisant pour l'écoulement de la crue centennale. Néant. La zone de travaux fait partie du sous-bassin ID_10_01 de la Drôme. Le tableau suivant indique les mesures à mettre en œuvre dans ce territoire.

ID	Drôme
Problème à traiter :	Pollution agricole : azote, phosphore et matières organiques
Mesures :	5C18 Réduire les apports d'azote organique et minéraux
Problème à traiter :	Substances dangereuses hors pesticides
Mesures :	5A04 Rechercher les sources de pollution par les substances dangereuses
Problème à traiter :	Dégradation morphologique
Mesures :	3C14 Restaurer les habitats aquatiques en lit mineur et milieux lagunaires
Problème à traiter :	Problème de transport sédimentaire
Mesures :	3C32 Réaliser un programme de recharge sédimentaire
Problème à traiter :	Altération de la continuité biologique
Mesures :	3C11 Créer ou aménager un dispositif de franchissement pour la montaison 3C12 Créer ou aménager un dispositif de franchissement pour la dévalaison
Problème à traiter :	Déséquilibre quantitatif
Mesures :	3A10 Définir des objectifs de quantité (débits, niveaux piézométriques, volumes mobilisables) 3A11 Etablir et adopter des protocoles de partage de l'eau 3A12 Définir des modalités de gestion en situation de crise 3A15 Créer un ouvrage de substitution 3A32 Améliorer les équipements de prélèvements et de distribution et leur utilisation 3C01 Adapter les prélèvements dans la ressource aux objectifs de débit

EXTRAIT DU PROGRAMME DE MESURES DU SDAGE RMC

Le projet n'est pas concerné directement par :

- l'agriculture,
- des substances dangereuses,
- une dégradation morphologique,
- un problème de transport sédimentaire,
- une altération de la continuité écologique,
- un déséquilibre quantitatif.

- **Compatibilité du projet avec le SAGE Drôme** : (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin versant de la Drôme) Le SAGE Drôme, validé en 1997, est entré en révision en juillet 2008 et a été approuvé fin 2011. Il est constitué de 4 documents distincts et complémentaires :

- le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Il expose la stratégie retenue pour le territoire suite à un important travail de concertation au sein des groupes de travail du SAGE. Pour chaque enjeu du SAGE, une liste d'objectifs est définie. Ces objectifs sont eux-mêmes déclinés en une série de dispositions référencées,
- le Règlement : il isole, dans un document bien identifié, les prescriptions réglementaires du SAGE. Il est illustré par des documents cartographiques associés,
- le Rapport environnemental : il permet d'identifier les incidences notables négatives sur l'environnement puis de les réduire, le cas échéant, en proposant des mesures correctrices,
- un Atlas cartographique.

3.2. PRISE EN COMPTE DE LA FAUNE ET DE LA FLORE, MESURES DE SUPPRESSION/ REDUCTION ET COMPENSATION DES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL

3.2.1. IMPACTS DU PROJET SUR LA FAUNE ET LA FLORE

L'enjeu principal d'impact sur l'environnement faunistique et floristique sont abordés dans le chapitre précédent :

- regrouper le projet afin d'assurer une zone agricole étendue, respectant l'unité foncière actuelle, sans en changer foncièrement l'étendue ni la forme.
- assurer une continuité environnementale de l'existant pour ne pas perturber l'équilibre écologique de la zone naturelle.

La mise en œuvre d'éléments de conservation est :

- L'inclusion de l'exploitation agricole et maraîchère au cœur de la structure bâtit

Les 2500 m² de plancher créés dans les parties Ouest et Est seront repartis par unités d'environ 50m², sur des espaces naturelles de 300 m². Par conséquent la résultante de 250 m² est potentiellement cultivable sur une moitié de sa surface.

Ainsi, nous pouvons raisonnablement prévoir 1/3 des surfaces du projet bâtit à vocation de production agricole, créant ainsi plus 0,7 hectares de culture et au moins 0,6 hectares de couverture herbacée.

La création de ces zones « vertes » permettra de conserver et développer une polyculture, là où aujourd'hui la monoculture agricole est présente.

De cette diversification de culture par micro unité, naîtra une captation écologique d'espèce, nécessaire à l'objectif de culture en Biodynamie.

- L'utilisation de matériaux naturels dans la construction et la mise en œuvre d'un espace naturel de baignade

L'impact le plus négatif de l'implantation de la structure dans le milieu naturel se situe au niveau des sols. En effet, la mise en place des 2500 m² de plancher créera des zones impropres au développement de la couverture herbacée. Néanmoins, la déclivité du site permet de créer 50% des planchers en terrasse, que nous ne fermerons pas afin de favoriser la circulation d'air et l'infiltration libres des eaux, laissant ainsi par possibilité à la nature de reprendre ses droits sous les terrasses.

Le projet d'espace de baignade nécessite une excavation d'environ 900 m³ de terre dans la zone médiane du site. Le détail de ce projet connexe à l'établissement est détaillé dans le chapitre 2 de ce dossier, il fait l'objet d'une déclaration auprès des services concernés (Loi sur l'eau)

L'ajout d'environ 1000 m² de zone aquatique permettra également d'attirer une faune et une flore abondantes transformant ainsi l'aménagement en niche écologique riche en biodiversité.

- Préservation de zones en broussailles ou en haies

Les pourtours de la propriété sont fait de haies et de broussailles sur les bordures nord, est et sud. Nous souhaitons conserver ces éléments naturels pour l'intérêt qu'ils représentent dans la nidification des oiseaux et servent d'abris pour beaucoup d'espèces sur le site.

La partie Ouest n'est actuellement pas physiquement délimitée par des haies ou des zones de broussailles. Nous souhaitons partiellement plantés des zones de haies sur la délimitation Nord ouest afin de créer un mur végétal avec nos plus proches voisins.

- Protection des murets existants et autres refuges similaires

Le site est entouré en partie par des murets, notamment dans sa partie Est et Nord Est. Ces murets seront entretenus afin de prévenir leur dégradation sans pour autant en faire une réfection totale (pas de

joins francs afin de laisser les espaces entre les pierres de construction)

De plus, nous souhaitons créer des zones de murets, orientés Est ouest, afin de préserver le terrain de son érosion naturelle, là où la déclivité est la plus forte (partie nord Est)

Ces murets sont le refuge actuel de nombreuses espèces (lézard, couleuvre) importantes dans l'équilibre écologique du site.

- Un impact sur la flore minime.

Le site n'est pas reconnu pour abriter une espèce végétale protégée. Néanmoins, dans l'esprit de notre projet, nous souhaitons mettre tout en œuvre pour cultiver et harmoniser les différentes cultures qui seront entreprises.

3.2.2. MESURES DE SUPPRESSION ET DE REDUCTION DES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

- **Mesures de suppression** : nous mettons en place plusieurs mesures afin de supprimer certains effets sur l'environnement :

- **mise en place de murets** sur de la partie nord à médiane

L'intégralité des murets serait réalisée sans joins francs, afin de faciliter d'une part l'intégration paysagère et d'autre part la conservation et l'installation d'espèce faunistique comme les lézards verts déjà présents, les couleuvres et autres espèces.

Les murets auront également un effet stabilisateur pour le terrain qui subit une érosion naturelle permanente. Au fil de années, certaines zones comme les chemins ont été agrandis sans pour autant être confortés par des murets de soutènement (exemple : terrasse actuelle du restaurant, dans le secteur Est le virage permettant de descendre aux remises agricoles, le mur de soutènement de la route départementale en limite de propriété).



Figure 7 : exemple de zones pour les murets en pierre sèche

Ces murets permettront également de parvenir à stabiliser certaines zones à forte déclivité, notamment en la réduisant et en canalisant les eaux pluviales de ruissellement qui sont la cause principale d'érosion.

- le stationnement et la circulation sur le site

Le stationnement se fait et restera sur le parking principal situé coté ouest (restaurant), l'amélioration du parking pour accueillir 80 véhicules est traduite dans le chapitre 2.

L'intégralité des revêtements des parkings se fera dans le même esprit qu'aujourd'hui, avec du compacté afin de ne pas imperméabiliser les sols. Les terrasses naturelles autour du parking actuel permettent de créer ces places additionnelles sans pour autant générer de terrassement. Comme nous l'avons mis en œuvre pour la création du parking actuel, nous planterons des arbres d'ornements à son pourtour.



Figure 8 : photo illustrant les zones de places de parking supplémentaires

- **Le mode de déplacement doux** étant parti intégrante de l'offre d'hébergement, nous favorisons les déplacements à pieds sur le site, par le biais de chemins carrossables de 1 à 2,5 m de large, également en matière naturelle compactée. L'objectif étant la suppression des zones imperméables augmentant les risques d'érosion.

Ces mesures dites de suppression sont le résultat d'une longue réflexion et observation du site sur de nombreuses années et la prise en compte de modèle respectueux de leurs empreintes environnementales.

· **Mesures de réduction** : certains impacts du projet sont indéniablement non supprimables, nous nous sommes donc ingénies à des solutions de réduction de l'impact du projet sur l'environnement.

Solutions et équipements permettant de réduire leurs effets sur l'environnement :

- **le mode constructif sur pilotis** est une solution permettant de réduite l'impact au sol par une imperméabilisation partielle réduite.

- **création d'une espace naturel de baignade** favorisant la filtration par des plantes. Outre ce mode de filtration écologique et passif, la mise en place d'un bassin naturelle nécessite 80 % moins de béton qu'une piscine traditionnelle.

- **création d'une piscine intérieure** (et semi extérieure par un système d'ouverture d'une partie de la couverture). Cette piscine sera créée à l'intérieure d'une des remises agricoles orientées plein sud. Le mode de chauffage sera bien entendu solaire afin de réduire les besoins énergétiques.

- **la production d'électricité solaire et la mise en place d'un réseau de lumière basse tension.** Le site sera équipé d'un système de double réseau permettant d'utiliser le courant basse tension pour tous les éclairages permanent du site.

- **la capacité de captation des eaux de pluie** est facilitée par la grande surface de toiture des bâtiments (remise avec 240 m² de toiture, et environ 350 m² de toiture annexe). Sur la base de 850 mm/m²/an à Chatillon en diois, nous pouvons raisonnablement partir sur **une réserve de 240 m³ d'eau** située à proximité de la zone de maraichage. Cette capacité en eau nous permet de réduire les effets sur l'environnement par le stockage de l'eau nécessaire à nos besoins d'arrosages et de nettoyage du site à raison d'une utilisation de plusieurs mètres cubes d'eau par jour (piscine, toilette etc..),

- **nous mettrons également en place une charte de chantier « vert »** permettant aux entreprises de se conformer à un cahier des charges strictes, d'accès, d'utilisation et de recyclage des éléments nécessaires à la construction. Pour ce faire, nous confirons cette phase « expérimentale » dans le cadre d'un sujet d'étude d'une école d'ingénieur en génie civile et environnementale, en accompagnement du cabinet d'architecte.

3.2.3. MESURES DE COMPENSATION DES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Dans l'objectif de compenser certains effets du projet sur l'environnement, des mesures compensations ont été pensées.

Les principales mesures à mettre en œuvre sont :

- La plantation de haies supplémentaires afin de favoriser la nidification.
- La plantation dans la zone construite de 120 arbres fruitiers afin d'une part d'assurer la production agricole et d'autre part de créer une intégration paysagère.
- Création d'une surface herbacée sur 6000 m² au sein de l'emprise du projet (zone construite). Nous favoriserons une surface type prairies afin de ne pas cultiver une surface en monoculture.
- Mise en place de toiture végétale sur 50% au minimum, afin de ramener à 1250 m² les surfaces de toitures traditionnelles créées. L'objectif de compensation prioritaire étant de diminuer la surface d'imperméabilisation, secondairement, cela permettra la création d'un couvert végétal permettant l'installation d'espèces végétales et l'implantation d'une faune spécifique.
- Création d'un espace naturel de baignade d'environ 1000m² dont 20% de la surface sera plantée pour la filtration. Cette espace aquatique permettra l'installation d'une faune batracienne et de diverses espèces aquaphiles.

3.2.4. ESTIMATION FINANCIERES DES MESURES

Vous trouverez ci après le récapitulatif du cout de mise en œuvre des mesures de suppression, de réduction et de compensation des effets du projet sur l'environnement. Le cout est estimé en Euro.
Le surcout total est estimé à 225000 € HT

Nature	Mesure	surcout en € (H.T)
Mesure de suppression	mise en place de murets	Estimé à 10000 €
	stationnement	Pas de surcout
	circulation	Pas de surcout
Mesure réduction	mode constructif sur pilotis	Pas de surcout
	création d'un espace de baignade naturel	Pas de surcout
	création d'une piscine intérieure avec chauffage solaire	estimé à 15000 €
	production électricité / système basse tension	estimé à 40000 €
	captation / stockage / distribution des eaux pluviales	Estimé à 35000 €
	gestion "chantier vert"	Difficulté à estimer mais allongement de la durée de travaux, surcout estimé à 40000 €
Mesure de compensation	plantation de haies supplémentaires	Environ 10000 €
	plantation d'arbres fruitiers	Pas de surcout
	espace "herbacées"	Pas de surcout
	Toiture végétalisée	Surcout de 60 € /m ² soit 75000 €
TOTAL DES MESURES		225 000 €

4- ANNEXE 2a (LES PLANS DE SITUATION)

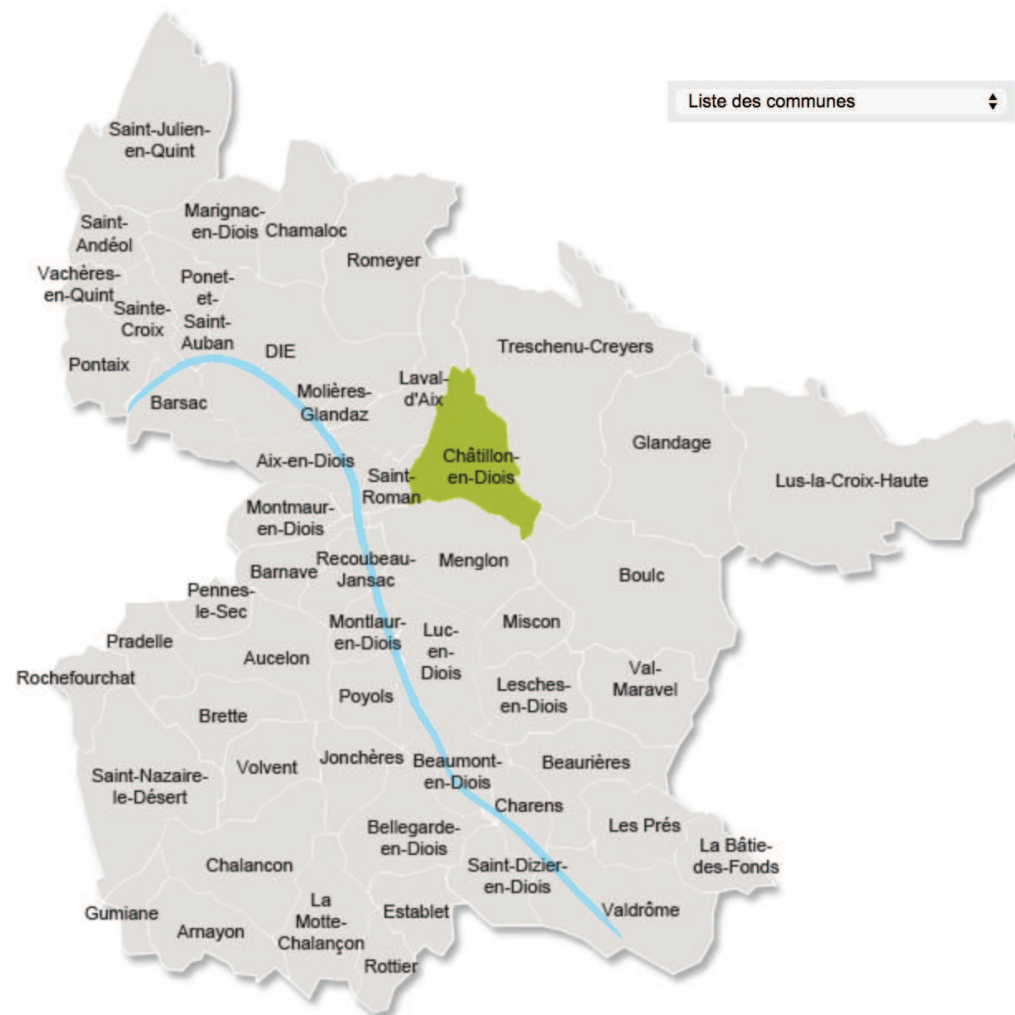


Figure 9 : plan de situation à l'échelle du territoire (source CCD)



Figure 10 : situation du projet à l'échelle du village (source IGN-Geoportail)



Figure 11 : Zone du projet à l'échelle du village sur image satellite (source Geoportail)

4- ANNEXE 2b (PLAN CADASTRAL)

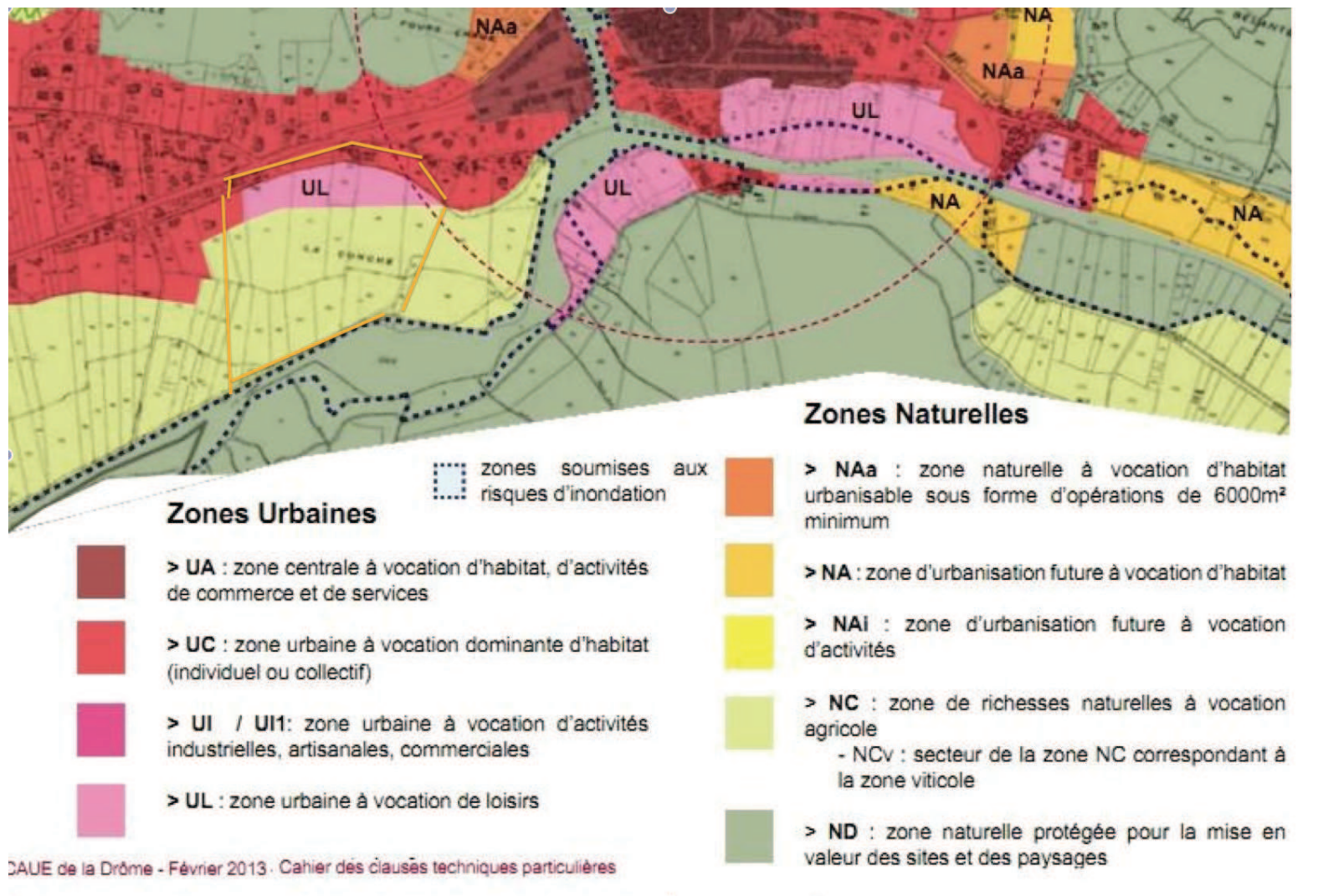


Figure 12 : Extrait du plan cadastral et du POS - zonage du projet cerclée jaune (source PADD)

4- ANNEXE 3a – (PHOTO) VUE DE L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN



Figure 13 : emplacement des vues lointaine et proche



Figure 14 : Vue N°1 , de l'environnement lointain, la zone à l'ouest (cadre en rouge concerne les unités toilées) 10 décembre 2015

4- ANNEXE 3b – (PHOTOS) VUE DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE

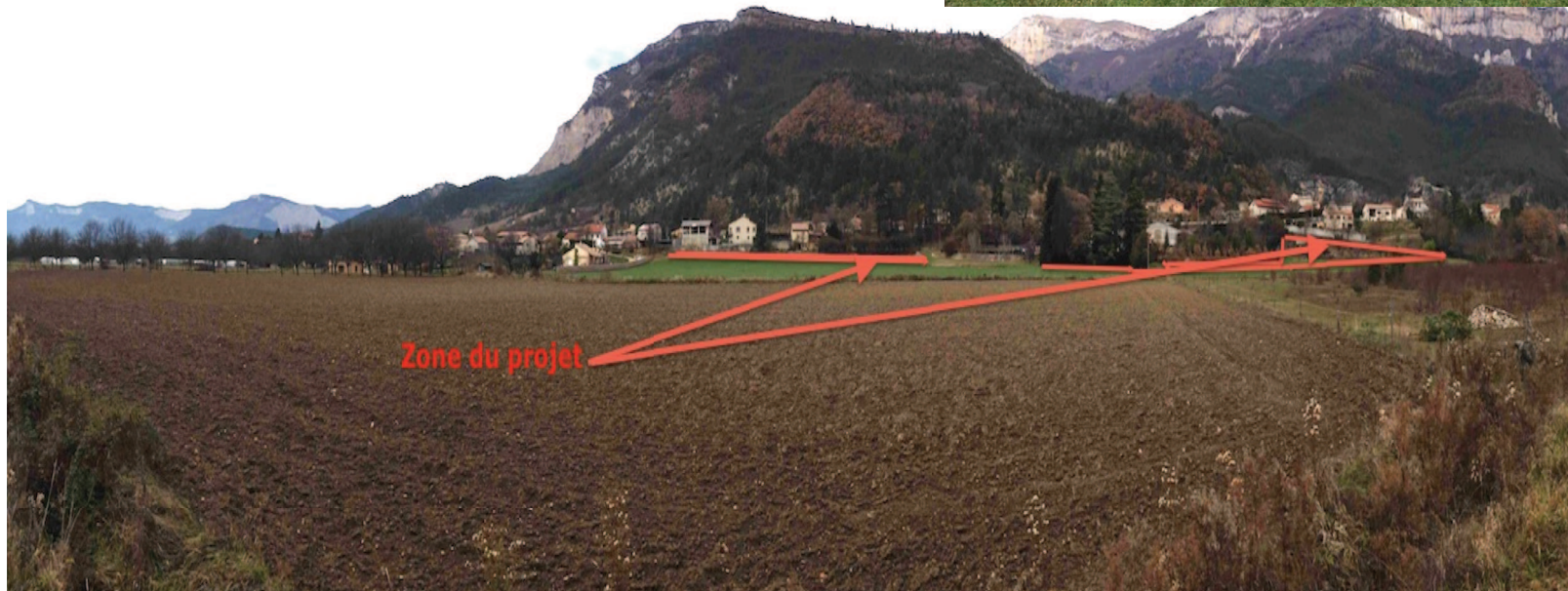


Figure 15 : vue de l'environnement proche, à l'ouest sur la photo la zone d'hébergement toilés (camping), à l'est la partie hébergement type cottage (résidence hôtelière nature) 10 décembre 2015

4. ANNEXE 4a – PROJECTION DES AMENAGEMENTS (plan de masse) ET VUE AERIENNE DE LA PARTIE HEBERGEMENT



Figure 16 : plan des aménagements (plan de masse), (source geoportail)

4. ANNEXE 4b – PROJECTION DES AMENAGEMENTS (plan de masse) RESTAURATION ET LOGEMENT DE FONCTION DU GARDIEN

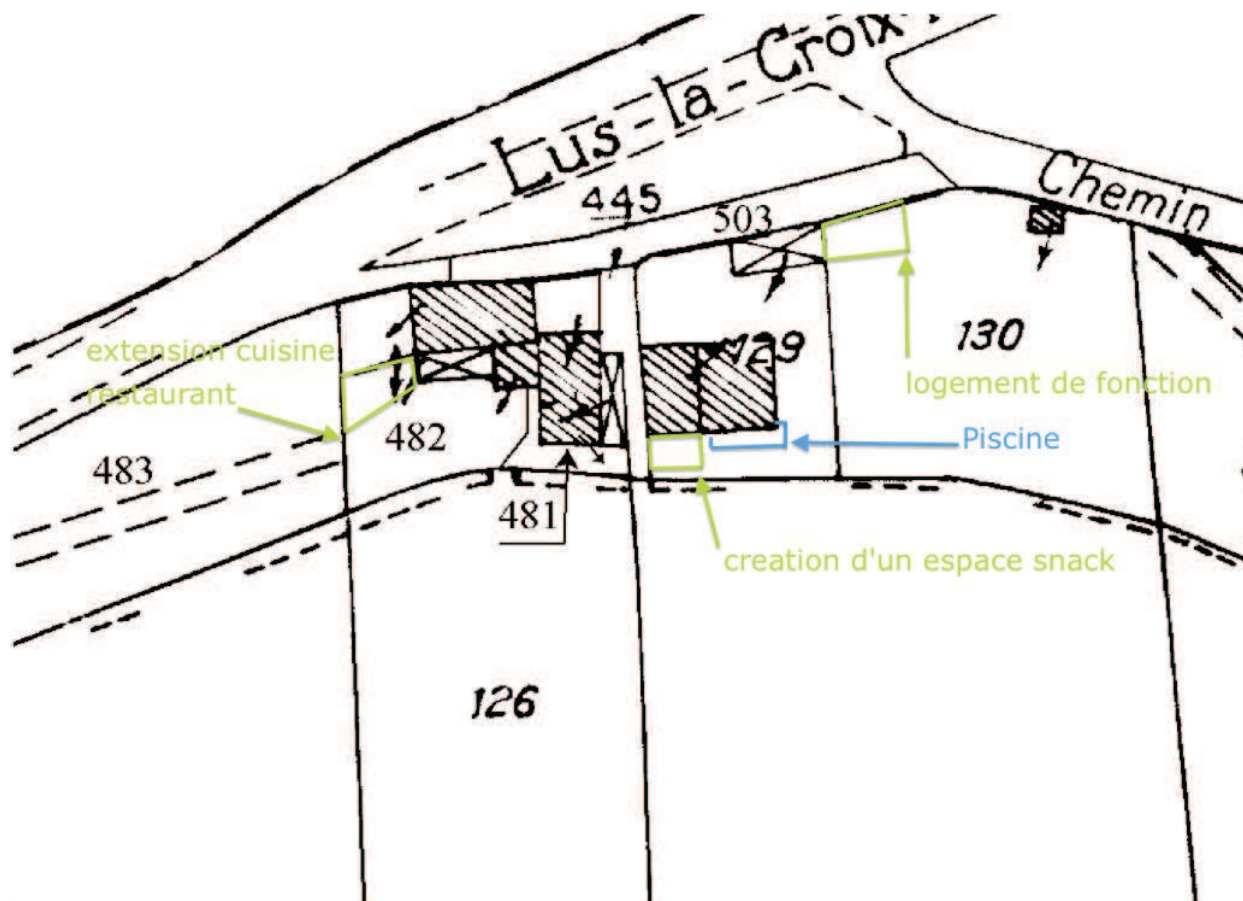


Figure 17 : plan de masse de la partie restaurant, snack, logement de fonction du gardien (source cadastre.fr)

4. ANNEXE 4c – PROJECTION DE LA ZONE AGRICOLE SUR LA VUE AERIENNE



Figure 18 : plan de masse de la zone agricole

4- ANNEXE 5 – PLAN DES ABORDS



Figure 19 : les limites du projet (source geoportail)



Figure 20 : Photo satellite des abords, année 2013 (source geoportail)



Figure 21 : plan des abords, cours d'eau et affectation des terrains, échelle au 1/4200°, photo satellite 2013 (source géoportail)

4. AUTRES ANNEXES a – PROPOSITION D'ARCHITECTURE DES ELEMENTS D'HEBERGEMENTS (coté Est du projet)

ATTENTION : le projet étant soumis à procédure UTN, puis à la démarche de permis d'aménager, les éléments ci dessous ne sont pas contractuels, l'architecture dépendra du règlement du PLU en cours d'élaboration. A ce jour, deux modèles de « cottages » ont été imaginés.

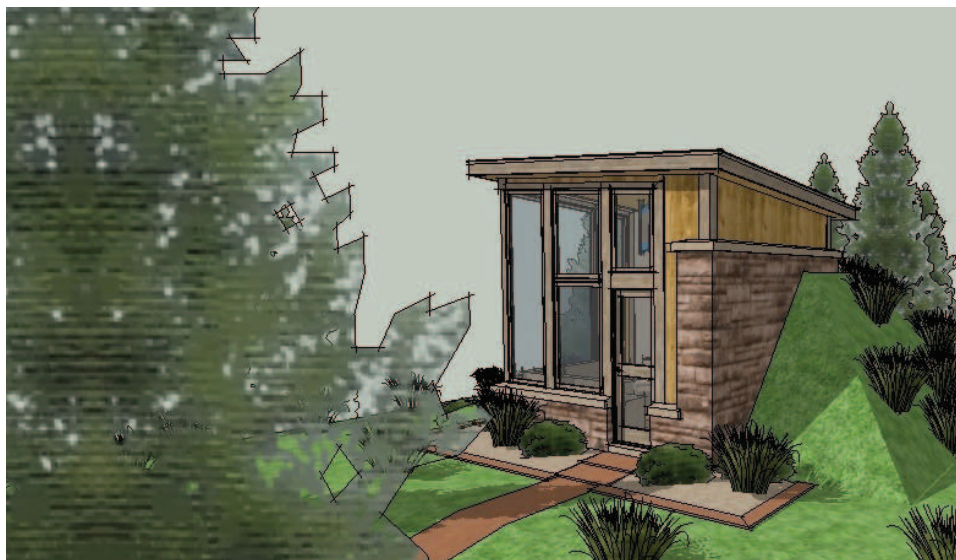


Figure 22 : Modèle 1 cottage (source P Massad Design)



Figure 24 : Plan cottage 2 (source SALTl Architecte)



Figure 23 : modèle 2 cottage (source SALTl Architecte)

4. AUTRES ANNEXES b – PROPOSITION D'ARCHITECTURE DES ELEMENTS TOILES (coté OUEST du projet)

ATTENTION : Les tentes LODGE Cabanon sont des éléments démontables rentrant dans le cadre de cette demande d'étude « cas par cas », ils correspondent aux 10 unités d'hébergements toilés répondant à la rubrique 45° de la nomenclature.

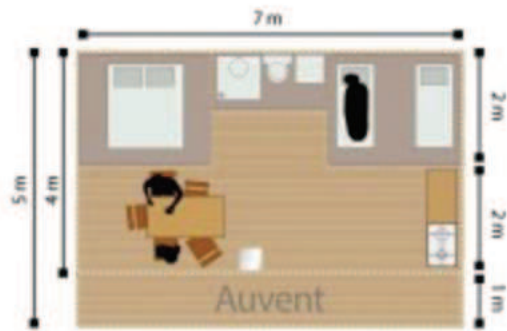


Figure 17 : dimension Lodge Cabanon (source Cabanon.fr)



Figure 25 : image d'un Lodge CABANON (source Cabanon.fr)