

## 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

*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 14/10/16 Dossier complet le 19/10/16 N° d'enregistrement 2016-0376

#### 1. Intitulé du projet

CREATION D'UN PARC RÉSIDENTIEL DE LOISIRS  
DOMAINE DE COLLEN 62 170 LEPINE

#### 2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

##### 2.1 Personne physique

Nom Prénom

##### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale SCI FABENGAU

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale Thierry FIOLET GERANT

RCS / SIRET 480 201 375 00015 Forme juridique SCI

**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
34 ° 45 °	Parc résidentiel de loisirs pour l'hébergement en habitations légères de loisirs au nombre de 19 sur le thème de "l'insolite" en PRL, d'une surface au plancher de 1832 m2 sur un terrain d'assiette de 3,26 hectares

#### 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'un parc résidentiel pour 19 habitations légères de loisirs avec salles d'activités + hébergement en 5 chambres d'hôte.

## 4.2 Objectifs du projet

Développer l'accueil touristique avec salles d'activités pour groupes dans un espace naturel rural distant du littoral

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

- 1/ Création des 19 habitations légères de loisirs sur le thème de l'habitat touristique « insolite »
- 2/ Création des salles d'activités et des 5 chambres d'hôtes
- 3/ Création d'un espace détente

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

- 1/ Développement de l'accueil touristique en milieu naturel rural
- 2/ Développement des activités ludiques et culturelles
- 3/ Développement de l'offre détente dans le cadre des accueils touristiques ci-dessus

#### 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).

PA : permis d'aménager

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

PA : permis d'aménager

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Nombre d'habitation légères de loisirs	19
Surface de plancher maxi	1832,00 m2
Surface d'assiette du terrain	32 628,00 m2

#### 4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 01 ° 41 ' 53 " 7E

Lat. 50 ° 24 ' 18 " 8N

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 ?

<sup>1</sup> 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 ?

Ancien Corps de ferme et prairie

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

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"/>	Texte Texte
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

## 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
<b>Ressources</b>	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	
<b>Milieu naturel</b>	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"/>	
	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"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Risques et nuisances</b>	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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Commodités de voisinage</b>	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Pollutions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p><b>Assainissement autonome dans le milieu naturel</b></p> <p><b>Eaux pluviales dans la marre existante dans le milieu naturel</b></p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



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.

**Le projet ne nécessite pas d'étude d'impact car les points touchant l'environnement sont:**  
1/ le traitement des eaux d'assainissement et des eaux pluviales  
2/ le traitement de l'impact visuel des façades des habitations légères de loisirs depuis l'extérieur des hébergements

**Ces 2 impacts sont traités sur la parcelle :**

- Part l'assainissement autonome suivant l'étude pédologique
  - Part l'évacuation des eaux pluviales sur la marre existante
- Part le traitement architectural et paysagé ( haies et végétaux) des HLL qui à terme laisseront apparaître moins du tiers des façades depuis l'extérieur.

## 8. Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publiée</b> ; <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span>
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) ; <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span>
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 ; <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span>
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 ; <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span>
5	<b>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°</b> : 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 ; <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span>

### 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
<p>Dossier du permis d'aménager avec les plans des aménagements futurs</p>

## 9. Engagement et signature

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

Fait à

LEPINE

le,

9 Septembre 2016

Signature

**DOMAINE DE COLLEN**  
821701111001 - 404221012400  
SCI FAMILIALE RCS 4002013/5

ATELIER D'ARCHITECTURE  
Jean-Paul HEURTAUX  
a r c h i t e c t e  
D . P . L . G  
10 Rue des Violettes  
76 630 ASSIGNY-PETIT CAUX  
TEL: 0.235.042.390  
Fax : 0.235.042.391  
Itin.: 0.607.757.195  
e-mail : jph-archi@wanadoo.fr

SCI FABENGAU  
8 rue du Pont Rouge  
62 180 VERTON

## CREATION d'un PRL, parc résidentiel de loisirs

Domaine de COLLEN  
Chemin de Collier  
62 170 LEPINE



**Demande d'examen au cas par cas  
Pièces complémentaires.**

# SOMMAIRE

I	Annexe 1 : informations nominatives	Page 3
II	Plan de situation 1-Voies d'accès 2-Vue aérienne du site 3- délimitation du terrain du projet	Page 6
III	Aspect architectural des habitations légères	Page 11

## II) PLAN DE SITUATION

## 1- Voies d'accès

L'accès au domaine de Collen se fait depuis la route départementale 142 et 142 A, via la voie communale de Collen à Puits BERAULT.



## 2- Vu aérienne

Vue aérienne du site et de son accès



### 3-Délimitation du terrain du projet

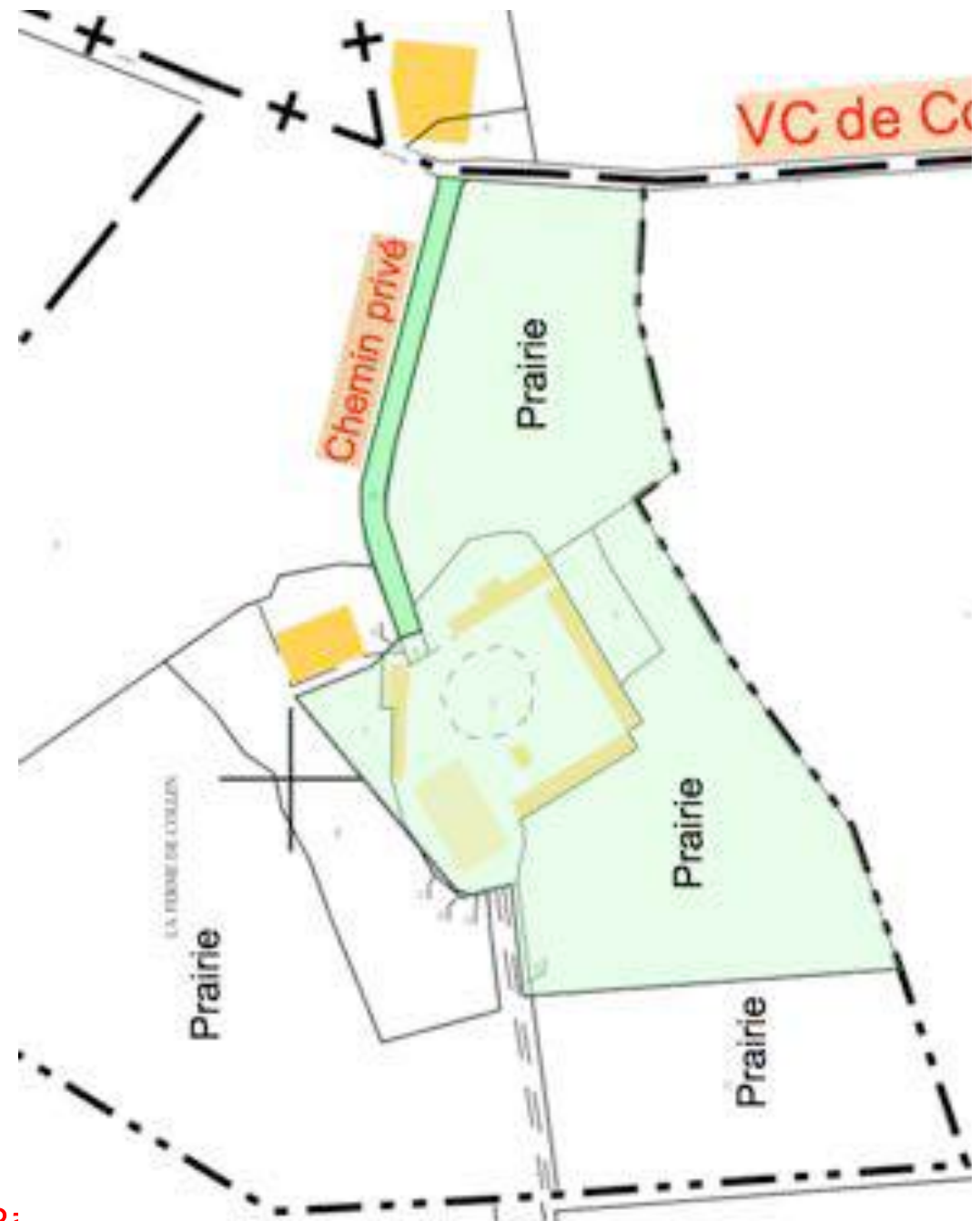
Le terrain est situé sur la commune de LEPINE au lieu dit Ferme de COLLEN . Cette commune est régie par le Code National d'urbanisme , le terrain d'assiette est de 32 628,00m<sup>2</sup> ( 3,6 Ha), de ce fait le projet n'est pas concerné par la rubrique 33 de l'annexe à l'article R 122-2 du code de l'environnement .

Le terrain du projet ci-contre en vert clair, avec sa voie privée en vert plus foncé se décompose en 3 sous espaces :

Espace 1 : La prairie le longant le chemin privé sera la zone d'implantation de l'assainissement et de prairie d'agrément avec les animaux de la ferme .

Espace 2 : Le corps de ferme , de part la mise en valeur du patrimoine existant, en créant un espace central de vie, d'agrément et de détente à l'intérieur du clos masure et les activités dans le bâti existant.

Espace 3 : La prairie, situé à l'arrière du corps de ferme, sera la zone d'implantation des habitations légères de loisirs.





Le projet comprend donc 3 volets complémentaires :

Volet 1 : l'aménagement et la mise en place de des 19 hébergements en habitations légères de loisirs .

Volet 2 : La restructuration et rénovation du corps de ferme en structure d'accueil à travers diverses activités .

Et

Volet 3 : La zone d'assainissement et l'espace de prairie en phase avec les deux volets ci-dessus d'hébergement et d'accueil.

Pour ce projet un certain nombre de voirie intérieure seront créée en plus des existantes .

L'existant représente un linéaire de 292,00ml.

Cette voirie sera prolongée pour l'aménagement en hébergement en habitation légère de loisirs sur un linéaire de 180 ml auquel il convient d'ajouter 44,00ml de voirie de distribution de parking.

Le stationnement sera également étendue :

Actuellement il existe , en accès libre 10 places de stationnement et 5 Places en accès contrôlé.

Pour les besoins du projet 32 places seront créées en accès contrôlé.

## II) Aspect architectural des Habitations légères de loisir

## 1- L'aspect architectural des habitations légères

Le projet de PRL a pour objectif de créer un accueil de loisir sur le thème de l'habitat proche de la nature et de « l'insolite ». Ci-dessous un échantillonnage des hébergements envisagé pour répondre au thème et à l'objectif fixé.

La fréquentation pour cet équipement, en nombre d'usager, sera variable en fonction des saisons, mais une fréquentation au taux de remplissage à 100% sera de l'ordre de 80 à 100 personnes.

Sachant que pendant la période estivale, ce taux ne sera pas atteint, suivant les structures environnantes ce taux ne dépasse pas en moyenne 60% à 65%. C'est pourquoi nous avons fait le choix de réaliser une structure d'accueil hors des concepts environnants, orienté uniquement sur le locatif qui peut lui atteindre un taux de remplissage compris entre 70 et 80 %, en créant un autre attrait touristique et étoffer au maximum le taux de remplissage.

Pour la basse saison, le taux sur ce type d'hébergement sera très faible voir nul en très basse saison. Afin de maintenir une activité sur le site nous avons fait le choix de créer en parallèle les chambres d'hôtes et des locaux d'activités intérieures qui permettront de maintenir un remplissage viable pour l'équipement.

En moyenne sur l'année un minima de 20 personnes et un maxima de 80 personnes est attendu.



Co-mobilier d'extérieur

9/10

Co-maison d'ouvrage



**Tahoe**  
VIVRE HORS DU TEMPS

Une référence aux paysages et à la vie au sein des grands lacs Nord Américain pour un Chalet qui s'adapte à toutes les saisons et offre les équipements. La chalet se caractérise au niveau aménagement et d'atmosphère, offre une la qualité moderne et un grand espace de vie.

**LES + PRODUITS**

- Chauffage central
- Eau et air climatisé
- Appareil réfrigérant pour les grands réfrigérateur et congélateur
- 2 cuisines complètes
- 2 salles de bain complètes
- 2 toilettes complètes
- 2 piscines complètes
- 2 piscines complètes



8/10

Co-maison d'ouvrage



**CHALET CHATAIGNE**



7/10



Ce modèle d'ouvrage



Senior  
Cottage

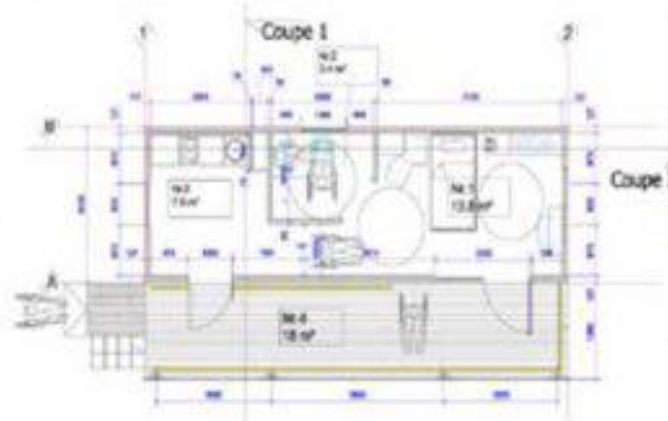


4/10

Ce modèle d'ouvrage

Senior  
Cottage

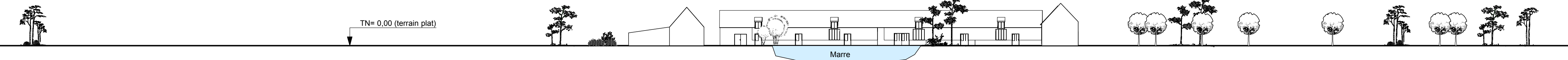
LES PLANS. Modèles de 25M2.



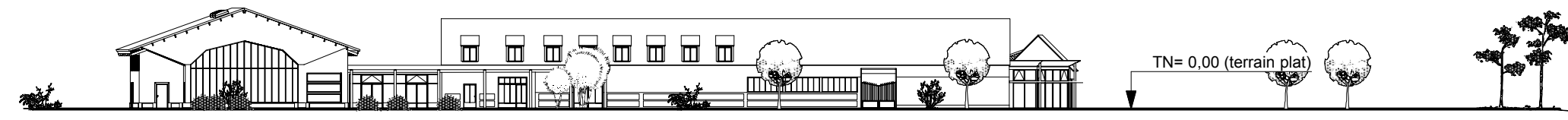
LISTE DE PIÈCES.

Étage	pièce	surface (m <sup>2</sup> )	désignation
RDC	1	13.5	chambre
RDC	2	5.4	salle de bain
RDC	3	7.8	salon-cuisine
RDC	4	18	terrace
TOTAL		43	

5/10



PA20-Plan en coupe du terrain X-X  
Ech= 1/500



PA20-Plan en coupe Y-Y  
Ech= 1/500



Insertion au site photo 1



Insertion au site photo 3



Insertion au site photo 2



- Batiments existants avec changement de destination
- Batiments créés
- Batiments et destinations existantes
- Cheminements accessibles aux handicaps (sauf couleur verte)

## Domaine de Collen

Chemin de Collen 62170 LEPINE

### Aménagement Parc résidentiel de loisirs

Chemin de Collen 62170 LEPINE

### Permis d'Aménager

PLAN DE SITUATION (PA1)	<input type="checkbox"/>
PLAN DE MASSE (PA3-PA4-PA18)	<input checked="" type="checkbox"/>
PLAN EN COUPES (PA20)	<input checked="" type="checkbox"/>
PLAN DES FACADES ET TOITURE (PA19)	<input type="checkbox"/>
PHOTO INSERTION AU SITE	<input checked="" type="checkbox"/>
PHOTO ENVIRONNEMENT PROCHE	<input type="checkbox"/>
PHOTO ENVIRONNEMENT LOINTAIN	<input type="checkbox"/>
<b>Dossier N° 1.06.15</b>	
<b>Fait le 20 Juin 2016</b>	

1

Plan de masse futur

JEAN PAUL HEURTAUX  
ARCHITECTURE

Jean Paul HEURTAUX  
10/12 rue des Violettes  
76 630 ASSIGNY

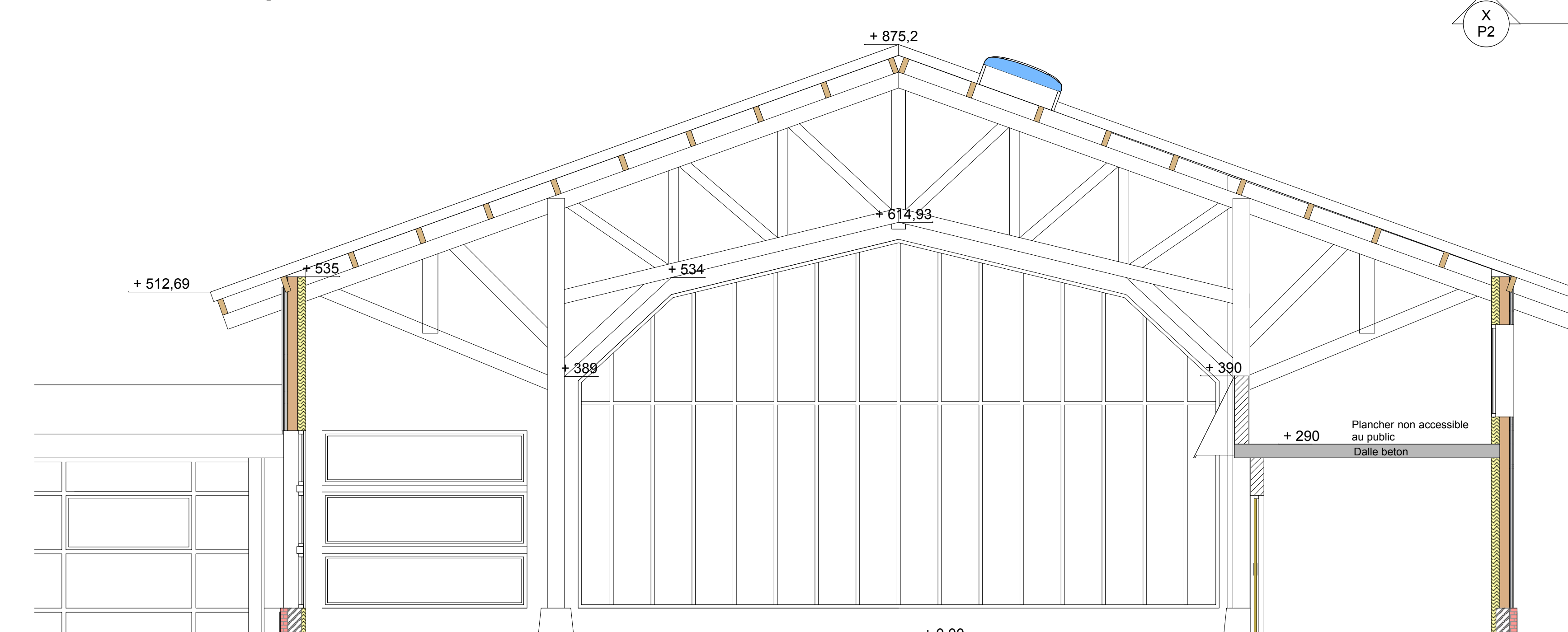
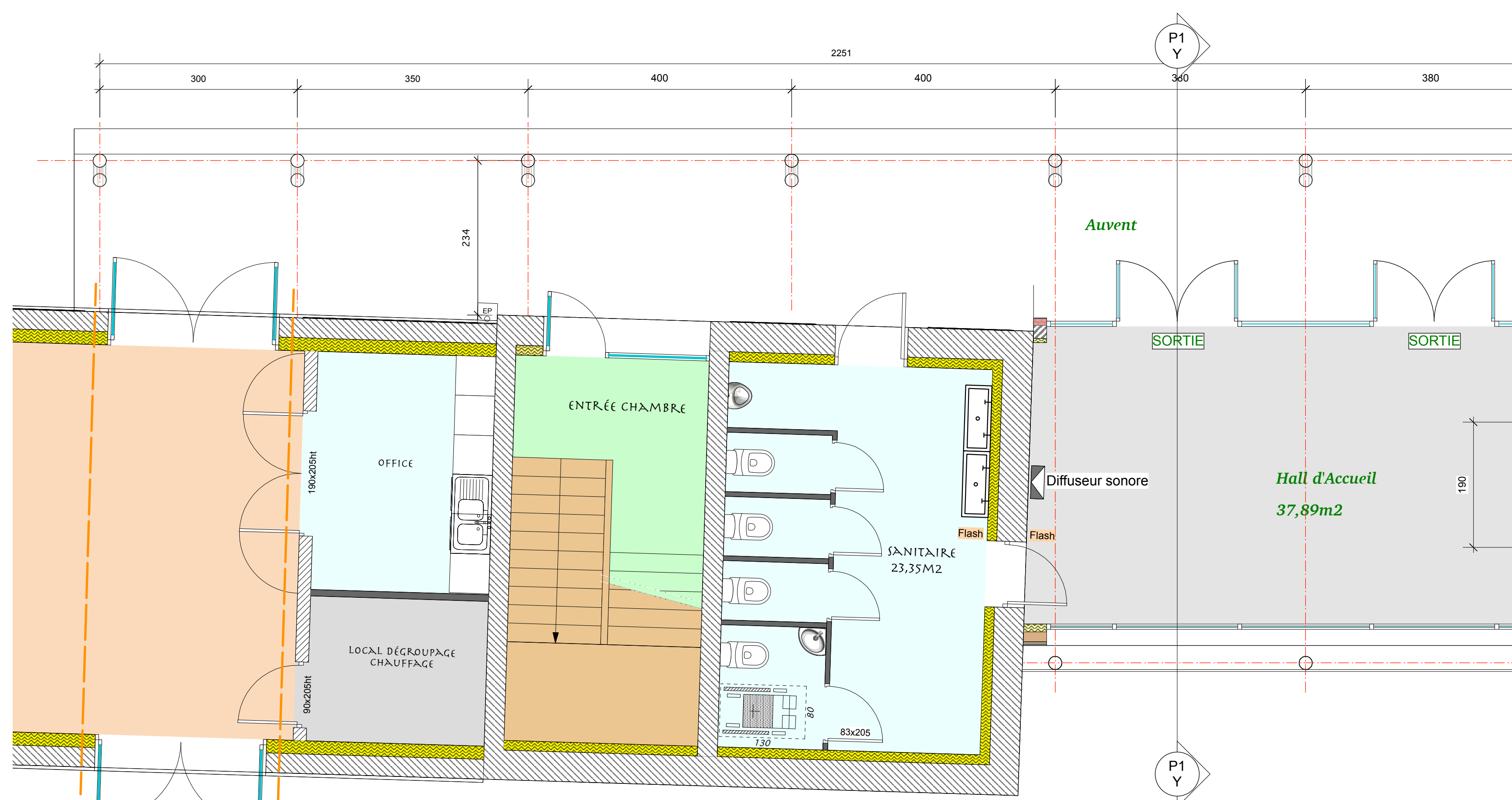
tel: 02.35.04.23.90 fax: 02.35.04.23.91  
architecte d.i.g.

Indices	Modifications	Dates	Auteurs

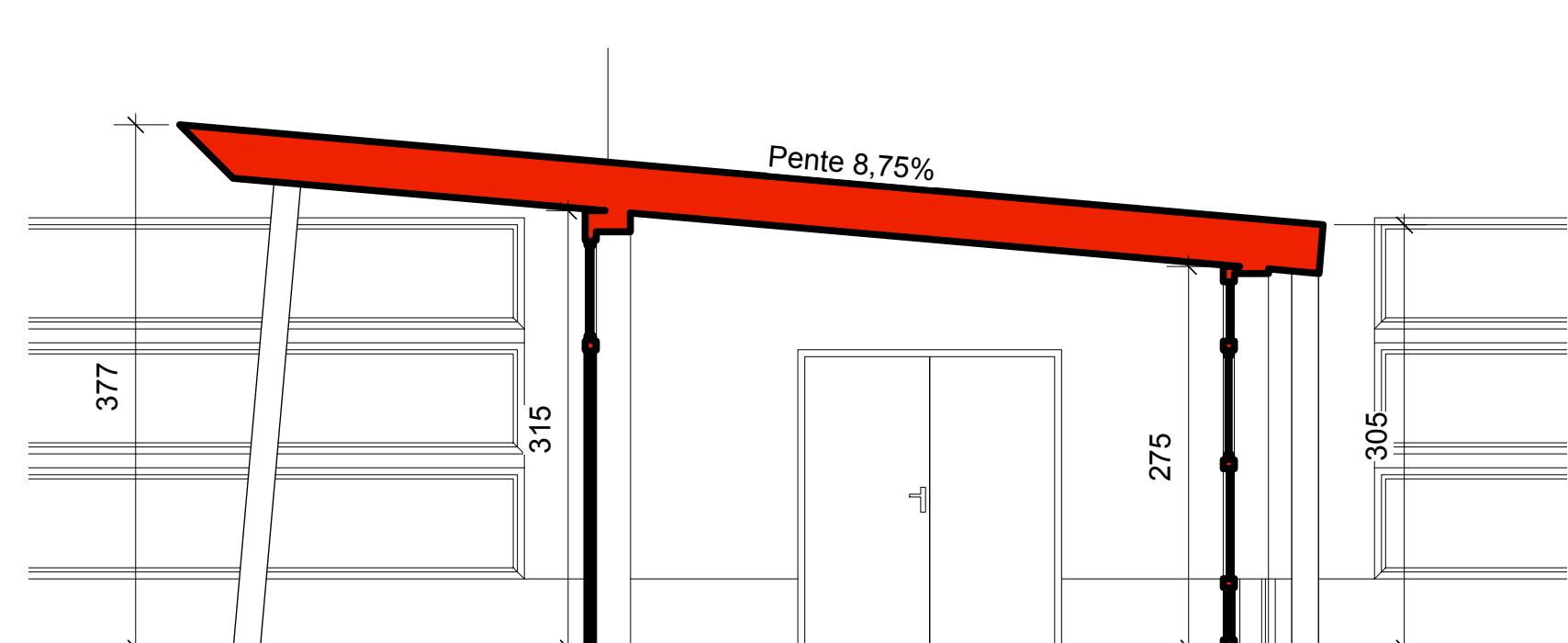
PA4 PA18- Plan de Masse  
Ech= 1/500



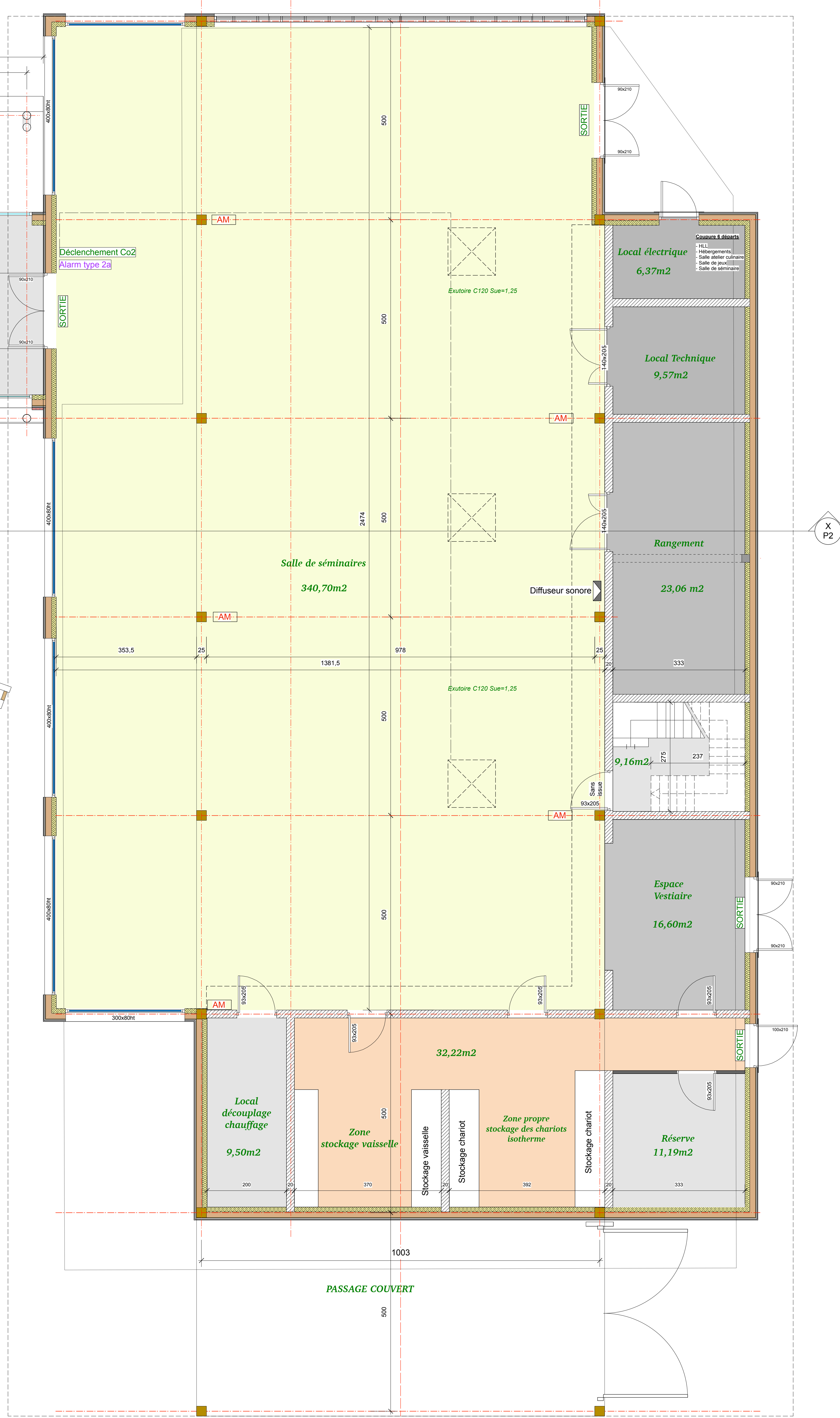
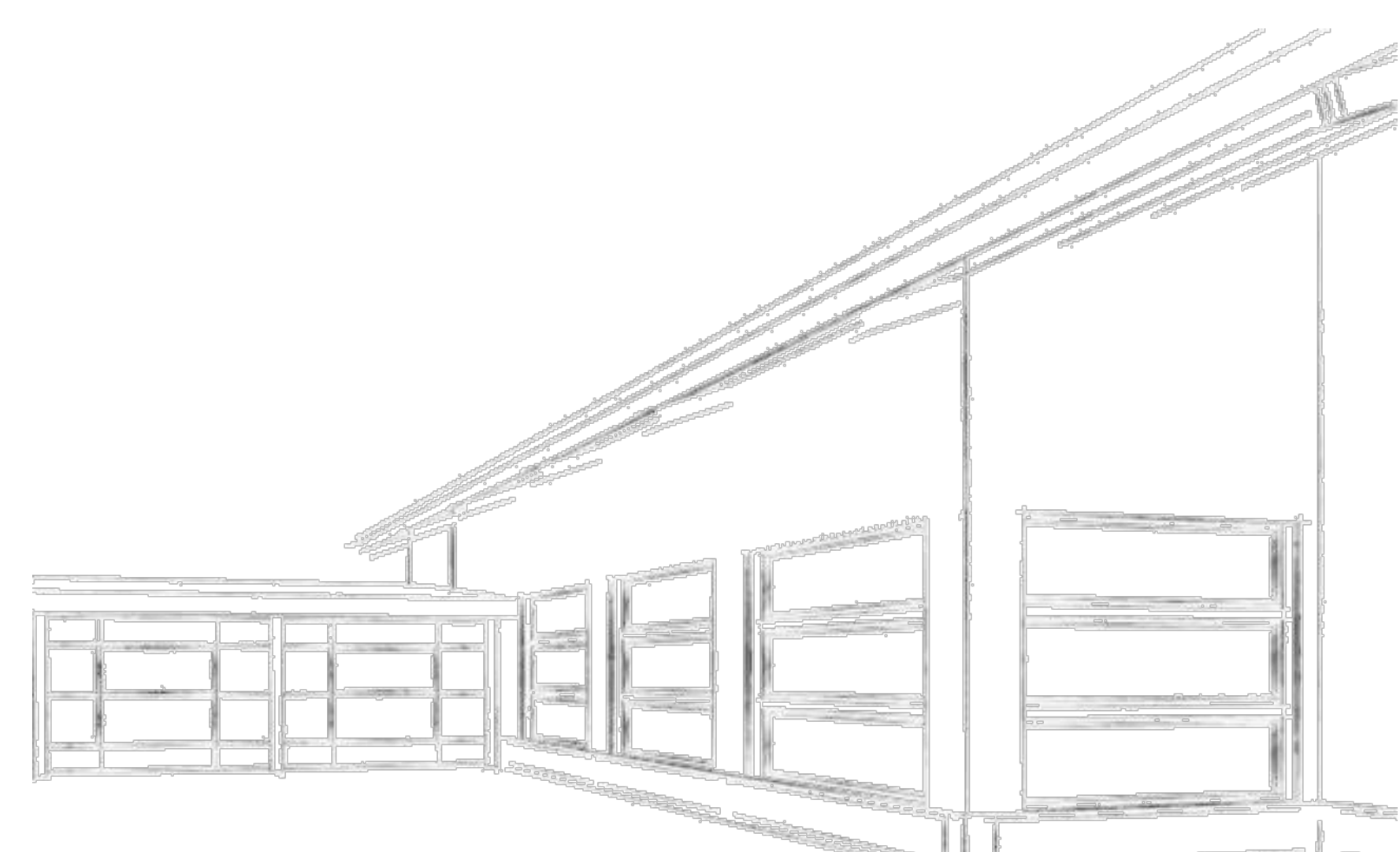




PA20-Coupe X-X  
Ech 1/50



PA20-Coupe Y-Y sur hall d'entrée  
Ech 1/50



Vue en plan salle de Séminaires  
Ech 1/50

### Domaine de Collen

Chemin de Collen 62170 LEPINE

### Aménagement Parc résidentiel de loisirs

Chemin de Collen 62170 LEPINE

### Permis d'Aménager

- PLAN DE SITUATION (PA1)
- PLAN DE MASSE (PA3-PA4-PA18)
- PLAN EN COUPES (PA20)
- PLAN DES FACADES ET TOITURE (PA19)
- PHOTO INSERTION AU SITE
- PHOTO ENVIRONNEMENT PROCHE
- VUE EN PLAN

Dossier N° 1.06.15  
Fait le 20 Juin 2016

**Salle de Séminaires** 2

**ATELIER ARCHITECTURE**  
Jean Paul HEURTAUX  
10/12 rue des Violettes  
76 630 ASSISNY

tel: 02.35.04.28.90, fax: 02.35.04.28.91  
architecte d.p.l.g.

Indices	Modifications	Dates	Auteurs



