

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

15.02.2018

Dossier complet le :

15.02.2018

N° d'enregistrement :

F09318P0065

1. Intitulé du projet

Extension de la résidence Hôtelière Kyriad Cabriès
Lieu dit "Ma Mère" Parc de loisirs de l'Arbois, Route de Calas, 13480 Cabriès

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

RESIDENCE " LES JARDINS DU CLUB"

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

ERIC BEGUIN

RCS / SIRET

6 3 9 | 8 0 4 | 6 1 6 | 0 0 0 | 4 8

Forme juridique

SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(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 catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
47a	Parcelle Cabriès 000 D 751 partiellement située dans une zone classée Dfrichement Cette parcelle ayant une superficie totale de 7093 m ² entre dans la demande d'examen cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale.

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, y compris les éventuels travaux de démolition

La Résidence hôtelière Kyriad de Cabriès comprend actuellement 62 chambres sur la parcelle 000D 750 enclavée dans la 000 D751.

Une extension est projetée pour élargir les activités en concordance avec le Parc de loisir de l'Arbois et le Zonage du PLU UEt (Hébergement de loisir). Celle-ci se trouve sur la parcelle 000 D 751 partiellement concernée par la zone Boisée mentionnée sur le document Dfrichement.

Cette zone boisée n'est pas physiquement existante sur site.

L'Extension de la Résidence Hôtelière Kyriad Cabriès comprend :

En Rez de Chaussée :

10 chambres nouvelles / Un ensemble salles de réunion / Fitness / une piscine et annexes.

A l'étage : Un plateau de Coworking avec bureaux.

La surface totale de plancher créée est de 827m² venant s'ajouter aux 2224m² existants sur la parcelle 000 D750.

Surface Totale après travaux: 3051m²

4.2 Objectifs du projet

Dans le cadre de la redynamisation de la zone de loisirs et en accord avec la destination de la Zone UEt du PLU de Cabriès, destinée spécifiquement à l'accueil des activités d'hébergement liées aux activités de loisir, cette extension permet de compléter l'offre de loisir par des activités de piscine, fitness et réunion.

Ce terrain occupé depuis 15 ans par une résidence à fonction hôtelière qui, après diverses vicissitudes, avait été réduit à l'état de terrain vague, dépotoire bordant un établissement squatté, a été rénové et revitalisé.

Il s'agit par cette extension de finaliser cette requalification de la zone de loisir par ses activités et par ses aménagements paysagés.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le chantier de construction de l'extension du Kyriad Cabriès se déroulera en une phase d'une durée prévisionnelle de 6 mois.

La zone concernée par les travaux ne comprend aucun arbre. Un seul taillis sur 50 m² se situe en bord de de la parcelle voisine 000 D 339 très peu plantée puisque constituée de remblais et dépôts sauvages sur une épaisseur de 2m environ s'interrompant brutalement pour laisser place à des espaces cultivés de la parcelle 000 D 333.

La partie plantée suit à peu près la limite de la parcelle 000 D 646 et n'est pas impactée.

Les aménagements prévus aux abords des constructions, comporteront des plantations d'arbres et créations d'espaces végétalisés conformément à la prescription du PLU.

Les constructions auront une hauteur maximum de 7,10m.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'opération a pour vocation de recevoir une clientèle d'affaire, touristique ou familiale en proposant à la fois un hébergement 3* avec piscine, fitness, réunions et coworking permettant un éventail de loisirs de sport et de détente correspondant à la dynamisation de cette zone UEt dédiées à ces activités.

4.4 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 environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Demande d'autorisation de défrichement

Demande de Permis de construire

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie de la parcelle du bâtiment projeté 000 D 751 :	7093 m ²
Superficie de la parcelle du bâtiment existant (enclavée) 000 D 750 :	3369 m ²
Superficie de l'extension projetée:	827m ²
Hauteur de la construction :	7,10 m
Nombre total de places de stationnement perméables :	77 places
Nombre de chambres :	71 chambres

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Résidence Kyriad Cabriès
Lieu dit: " Ma Mère"
Zone de loisir du Parc de l'Arbois
Route de Calas
13480 Cabriès
Parcelle 000D751

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 5 ° 2 1 ' 3 9 " E Lat. 4 3 ° 2 5 ' 3 7 " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ° ' " Lat. ° ' "

Point d'arrivée :

Long. ° ' " Lat. ° ' "

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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 évaluation environnementale ? Oui Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

Le projet d'extension de la Résidence Kyriad à Cabriès vient compléter le bâtiment d'hébergement principal déjà réhabilité une première fois en 2004 puis abandonné et ayant fait l'objet d'une rénovation complète lors de travaux en 2017 (déclaration d'achèvement des travaux (DP 01301917k0041) en date du 19/07/2017.

L'extension vient compléter la rénovation du lieu par un élargissement des activités correspondant à celles la zone de loisir du Parc de l'Arbois.

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Les-donnees-environnementales.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<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 (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique 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 un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<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 (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan de prévention des risques naturels prévisibles relatifs au mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des argiles (26 / 07 / 2007)
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 la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<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 checked="" type="checkbox"/>	Plateau de l'Arbois situé à environ 5 kms
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<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"/>	
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"/>	
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres 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"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zone de sismicité niveau 3 modéré
	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"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Légère augmentation des allées et venue des clients de la Résidence hôtelière sur la voie d'accès.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Lors du chantier, le niveau sonore sera supérieur. Il sera mis en place une charte de "Chantier à faible nuisance" En phase d'exploitation, entrée et sortie des véhicules des clients et des livraisons.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Enseigne extérieure, éclairage des jardins et balisage des stationnements.
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est situé en limite de la zone commerciale de Plan de campagne, à forte nuisance lumineuse, mais la colline fait masque pour l'essentiel.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rejets limités liés aux VL et livraisons
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	rejets d'eaux pluviales : un système de rétention infiltration est déjà en place pour la partie existante.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux usées se rejettent dans le réseau communal.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Légère augmentation du trafic VL sur la zone uniquement dans les tranches horaire d'arrivée et de départ des clients.

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

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

L'augmentation du nombre de chambres de 62 à 71 va augmenter les incidences en proportion d'une quinzaine de personnes/jour en tenant compte d'un taux de remplissage annuel de 60%.
Les autres activités étant internes aux occupants de l'hôtel, elles n'augmentent pas de manière significative l'impact global de l'établissement.

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 :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

L'échelle modeste et résolument à taille humaine du projet (de plain pied pour les chambres avec terrasse) vient succéder aux dépôts sauvages de matériaux dûs au caractère à la fois discret du lieu et proche de la zone de Plan de Campagne.

Ceci s'accompagne d'une démarche de respect de l'environnement aussi bien en phase chantier que lors du fonctionnement de l'Hôtel qui a commencé par l'évacuation des nombreux déchets anonymes.

Le choix de s'implanter sans sous sol sur la partie plate du terrain sans défrichement.

Le choix de limiter les zones de circulation dans les limites de l'accessibilité de l'hôtel.

Les places de stationnement principalement perméables (en stabilisé)

la mise en place d'une charte de chantier à faible nuisance.

Le choix de limiter les consommations d'énergie et d'eau ainsi que le traitement responsable des déchets.

A l'absence totale d'arbres de moyenne ou haute tige existants, sera substituée la plantation d'essences locales conformément aux demandes du PLU.

L'ensemble de ses éléments permet de croire à une meilleure gestion durable de ce site à nouveau arboré.

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

Au regard des éléments de réponses figurant dans ce formulaire, nous pensons qu'il n'est pas nécessaire que ce projet d'extension hôtelier sur cette parcelle fasse l'objet d'une étude d'impact.

Ce projet, proche de la zone commerciale de Plan de Campagne se situe dans la Zone UEt dédiée à l'hébergement de la zone de loisir du parc de l'Arbois. Il vient réhabiliter un ensemble immobilier longtemps en déshérence et squatté dont la parcelle a servi de dépôt sauvage sur terrain vague.

Le projet reste simple et modeste mais permet de prévoir un aménagement paysagé requalifiant la zone de loisir de l'Arbois.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<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 ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : 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"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input 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

9. Engagement et signature

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

Fait à Oullins

le, 14/2/2018

Signature



Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

