

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

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

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

11/05/2017

Dossier complet le :

11/05/2017.

N° d'enregistrement :

2017-00 5152

1. Intitulé du projet

Construction d'un hameau résidentiel à vocation touristique de 45 logements avec une vingtaine de piscines et un cours de tennis.

Construction en vue de l'aménagement d'un complexe oenotouristique de prestige.

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

Domaine et Demeure

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

Monsieur Karl O'Hannon, société Domaine et Demeure

RCS / SIRET

5 | 1 | 0 | 6 | 4 | 8 | 9 | 7 | 5 | R | C | S | | |

Forme juridique

Société par actions simplifiées

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.))
Catégorie n°39 : Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis de construire.	- Réalisation d'un complexe oenotouristique avec réhabilitation du domaine agricole existant et construction de 45 logements en ordre continu et groupé par îlots, en rez-de-chaussée ou niveau R+1, sur un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha.
Catégorie n°47 paragraphe a) : Défrichements portant sur une superficie totale de plus de 0,5 hectare.	- Défrichement sur une emprise de 4,2 hectares (un certain nombre d'arbres sont toutefois conservés).

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

- Construction de 45 logements en ordre continu et groupé par îlots, en rez-de-chaussée ou niveau R+1
- Aménagement d'environ 20 piscines privatives et d'une piscine commune
- Aménagement d'un terrain de tennis
- Aménagement d'une voie de desserte avec parking paysager et aire de retournement
- Aménagement de voies piétonnes circulables

Le Hameau sera établi sur le **versant Sud Ouest de la colline jouxtant le** Domaine, sur l'emprise d'un boisement de pins d'Alep.

Aucune démolition n'est programmée sur l'emprise du projet.

4.2 Objectifs du projet

Il s'agit d'un projet d'intérêt général à travers la création d'un centre oenotouristique au Château du Capitoul. Celui-ci fait partie d'un projet viticole plus global de revalorisation du Domaine, ses vignobles et ses vins.

Le narbonnais dispose d'une culture et d'un patrimoine humain et naturel, notamment viticole exceptionnel, qui représente un potentiel encore aujourd'hui sous exploité pour développer le tourisme. Aujourd'hui, face à la crise économique que connaît la viticulture dans le département de l'Aude et au-delà, la valorisation du terroir viticole et de ses productions constitue l'une des principales portes d'entrée d'un nouveau dynamisme. Celle-ci passe, entre autres, par le développement du tourisme viticole et des innovations dans les techniques de production. Face à une économie touristique liée essentiellement aux activités balnéaires, il vise également à développer de nouveaux équipements de qualité pour diversifier l'offre, rallonger la saison estivale et ainsi conforter l'activité touristique.

Le projet du Capitoul est mené pour répondre, à son échelle, à cet objectif.

Le projet de hameau résidentiel s'inscrit dans un projet plus large d'aménagement d'un complexe résidentiel oenotouristique de prestige. Sont notamment prévus la rénovation et la réhabilitation du château et des communs, qui recevront un hôtel haut de gamme de 8 chambres, un restaurant, des salles pour séminaires, un SPA et un restaurant gastronomique, ainsi qu'une grande brasserie et un caveau qui rejoint la partie viticole existante.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux sont prévus pour une durée de 24 mois, séquencés en 4 phases.

Première phase : abattage des arbres nécessaires à la réalisation du projet, protection des arbres conservés

Deuxième phase : création des accès, voirie interne

Troisième phase : terrassement, construction des bâtiments, équipements réseaux

Quatrième phase : aménagements extérieurs (plantations, aménagement des piscines et tennis, ...)

Les travaux de dégagement d'emprise (défrichage, abattage des arbres) seront réalisés en dehors de la période principale de reproduction de l'avifaune, de la période d'hivernage des reptiles et des périodes de mise-bas et d'élevage des jeunes et d'hivernage des chauves-souris, soit plutôt en septembre-octobre.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

- Fréquentation de l'emprise du site par les résidents du hameau
- Gestion paysagère du site (entretien des arbres conservés, végétalisation)
- Réalisation des débroussailllements nécessaires au respect des Obligations Légales de Débroussaillage

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).

- Déclaration de projet de mise en compatibilité du PLU et du SCoT, avec évaluation environnementale.
- 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)
Emprise globale de la zone de projet	4,2 hectares
Surface de plancher des nouvelles constructions sur l'emprise de la zone à défricher	6000 m ²
Surface totale imperméabilisée	18 000 m ²
Nombre de bâtiments	12
Consommations en eau potable moyenne en période de pointe de fréquentation	90 m ³ /jour
Nombre d'arbres de plus de 30 cm de diamètre abattus	10

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Commune de Narbonne
Domaine du Capitoul
Route de Gruissan
11100 Narbonne - France

Coordonnées géographiques¹

Long. 4 3 ° 12 ' 6 5 " 13 Lat. 0 3 ° 0 5 ' 8 4 " 09

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 ?

[Empty text area for project description]

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le périmètre de projet est directement concerné par 2 ZNIEFF : " Montagne de la Clape" et "Massif méridional de la Clape".
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Commune de Narbonne
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parc Naturel Régional de la Narbonnaise
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan de Prévention du bruit dans l'environnement des infrastructures de transport terrestre nationales (routières et ferroviaires) de l'Etat dans l'Aude. PPBE approuvé le 24 mars 2015 par arrêté n°2015072-001 Sont concernées : les autoroutes A9 et A61, ainsi que les voies ferrées F640 000 et F770 000. Le secteur de projet n'est pas concerné par la proximité de ces infrastructures
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Classement du canal du Midi et ses canaux secondaires - dont le canal de la Robine - au Patrimoine Mondial de l'UNESCO. Projet situé dans l'aire d'influence du canal de la Robine.

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"/>	<ul style="list-style-type: none"> - PPR technologique lié au site industriel de Malvés, approuvé le 13 janvier 2014 (PPRT de la COMURHEX renommé AREVA NC). - PPRN inondation Basses plaines de l'Aude, approuvé le 08/09/2008 - PPRN inondation du Rec du Veyret, approuvé le 08/09/2008 - PPRN littoraux approuvé le 26 octobre 2016 <p>Le site de projet n'est pas concerné par les périmètres de risque.</p>
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à 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"/>	Site non directement concerné par un site inscrit. Proximité toutefois au site inscrit de "l'Etang de Gruissan et ses abords".
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Trois sites Natura 2000 sont localisés à proximité immédiate de la zone à défricher : <ul style="list-style-type: none"> - ZPS "Etang du Narbonnais" (FR9112007) < 0,1 km - SIC "Massif de la Clape" (FR9101453) < 0,1 km - ZPS "Montagne de la Clape" (FR9110080) < 0,1 km - SIC "Complexe lagunaire de Bages-Sigean" (FR9101440), 0,6 km
D'un site classé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est localisé à PROXIMITE du site classé du "massif de la Clape".

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Milieu concerné : nappe de l'Aude. Les consommations en eau potable sont estimées en moyenne à 90 m3/jour en période de pointe de fréquentation. Le volume horaire de pointe en période de pointe est estimé à 15 m3/h (volume moyen de pointe à 3,75 m3/h). Au regard de la capacité de la ressource en eau de la ville de Narbonne (nappe de l'Aude, capacité de prélèvement de 42 400 m3/jour, associé au prélèvement du Puech de Labade), les 90 m3/jour nécessaires au projet restent résiduels. L'ampleur limitée du projet et des besoins engendrés n'impactera pas de manière significative la ressource en eau potable.
	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"/>	Déblaiement liée aux terrassements, qui seront réutilisés sur site. Pas d'incidences significatives.
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Impact sur des réservoirs de biodiversité et la TVB : faible Impact sur les espèces patrimoniales : - impact sur la flore : non - impact sur les oiseaux (dérangement) : limité et ponctuel (engoulement d'Europe) - impact sur les chauves-souris : Oui (destruction de gîtes arborés). Différentes mesures sont envisagées (éviter, réduire) - impact sur les reptiles (lézard ocellé) : faible (mesures envisagées) - Autre : non
	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"/>	Bilan de l'étude d'incidences Natura 2000 (déclaration de projet) : Compte tenu du fait que le site d'étude est de faible surface et que des surfaces de chasse importantes sont situées à proximité, l'analyse conclut à l'absence d'incidence notable du projet sur les espèces de passage ou en chasse. Des mesures doivent être envisagées pour un oiseau nicheur, l'Engoulevent d'Europe.

	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sur l'emprise de la zone à défricher : Consommation d'espaces naturels ou forestiers sur une emprise de 4,2 hectares.
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"/>	Une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes face au risque feu de forêt. Des mesures de réduction de la vulnérabilité sont définies pour répondre aux enjeux (aménagement d'un accès DFCL, adaptation des emprises de voirie à l'accessibilité des engins de secours, aménagement de points d'eau artificiels).
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Gestion des eaux usées assainissement
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	? -> Livraison, circulation résident
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet n'est pas une source de bruit significative. Le site est concerné par la voie bruyante D32 (catégorie 2). Le projet n'engendre pas d'augmentation des nuisances sonores de cette voie.

	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"/>	L'éclairage l'intérieur des bâtiments sera perçu le soir, à la nuit tombée. Les nouvelles émissions lumineuses engendrées par le projet sont estimées comme modérées. <i>↳ impact chauffe-séjour e' d'usage résidentiel ?</i>
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La création d'un hameau nouveau engendrera nécessairement des émissions supplémentaires de gaz à effet de serre, liées à l'accueil plus important de véhicules, au développement d'activités nouvelles (restaurant) et au chauffage des nouvelles constructions notamment. Toutefois, au regard de l'ampleur du projet, ces émissions resteront peu significatives (respect de la RT2012, dispositions bioclimatiques intégrées au projet, filière verte d'assainissement).
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Augmentation des effluents liés à la gestion des eaux usées. Effluents gérés par une station d'épuration (écologique), qui sera construite concomitamment au projet.
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- impact positif du projet sur le maintien de l'identité des paysages viticoles de la zone d'influence du canal du midi - pas d'impact sur la qualité de perception du château et ses abords - impact nul des aménagements annexes - cohérence des futures constructions avec l'environnement architectural - impact modéré des nouvelles constructions dans le grand paysage
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Maintien du potentiel cultivable du domaine. Projet allant dans le sens d'une valorisation de l'agriculture locale et donc du maintien de l'exploitation viticole.

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 :

? Réalisation du projet global
 → rénovation château
 → Construction hôtel, restaurant, station épuration.

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) :

(Empty space for description of measures and characteristics)

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.

Non.

Le projet a d'ores et déjà fait l'objet d'une étude d'incidences très détaillée dans le cadre de l'évaluation environnementale de la déclaration de projet de mise en conformité du SCoT et du PLU, sur le projet en question (cf. annexe complète).

L'ensemble des potentiels impacts ont été évalués et pris en compte au fur et à mesure dans le projet (procédure d'évaluation environnementale itérative).

La déclaration de projet précise l'ensemble des mesures qui seront mis en place (validées par le porteur de projet) dans le cadre de l'aménagement du site, pour réduire ou compenser les impacts négatifs qui ne peuvent être évités.

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 <u>ou</u> , 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 checked="" type="checkbox"/>

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

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

Objet
- Évaluation environnementale de la déclaration de projet de mise en compatibilité du SCOT et du PLU - Photomontages implantation du projet

9. Engagement et signature

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



Fait à Boujan-sur-Libron

le, 03/05/2017

Signature



