

**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 :

17.12.2015

Dossier complet le :

08.02.2015

N° d'enregistrement :

F09315P0268

1. Intitulé du projet

Réalisation d'un ensemble immobilier composé d'une résidence de tourisme 4* et de logements collectifs.

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

MIPI

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

Monsieur William MEYNARD, Directeur Général

RCS / SIRET

15 3 2 1 9 8 6 1 0 1 8 0 1 0 0 0 2 8 1

Forme juridique

SASU

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
6°d	Création de voies de circulation internes d'une longueur totale d'environ 400 mètres de long. Création d'un pont de 18 m de long entre le complexe immobilier et le centre de la station. Création de 183 places de stationnement.
7°	
40°	

4. Caractéristiques générales du projet

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

4.1 Nature du projet

Le projet est situé au Sud de la commune de Vars, sur les terrains du Pissail, en rive droite du Chagne. Il prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier à vocation touristique.

Le projet, piloté par les sociétés MIPI et SERENE, prévoit la mise en place d'une trame viaire et d'un pont accueillant l'ensemble des modes de déplacements afin de desservir les futurs logements.

4.2 Objectifs du projet

Afin de répondre à une demande de logement touristique de plus en plus importante, la ville de Vars a créé en 2007 une Unité Touristique Nouvelle (UTN) sur les terrains du Pissail.

Actuellement, la commune de Vars est une commune touristique majeure des Hautes-Alpes, comptabilisant au 1er janvier 2015 11 hôtels (287 chambres) et 10 hébergements collectifs (3 209 lits). Parmi ces hébergements, 7 résidences de tourisme sont référencées.

Le futur projet d'aménagement a l'ambition d'augmenter la capacité d'accueil de la station, en ciblant plus précisément les hébergements collectifs et en veillant à une mixité sociale et économique.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

L'opération est décomposée en trois tranches :

- La première tranche est constituée de la résidence de tourisme,
- La deuxième tranche regroupe les chalets B, C, D, E, F, G,
- La troisième compte le groupe de chalets A1, A2, A3, A4.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet prévoit la création d'une ensemble immobilier composé d'une résidence de tourisme 4* et de logements collectifs pour un total d'environ 12 000 m² de SDP.

La résidence de tourisme 4* se décompose en 35 T2, 55 T2 avec cabine, 28 T3 avec cabine, 7 T4 et 4 logements personnels.

Les chalets de logements collectifs regroupent 14 T2, 16 T2 avec cabine, 6 T3 avec cabine, 12 T4/T5 et 6 T5/T6.

Les chalets A regroupent 4 T5 et 3 commerces sont aussi prévus.

La forme urbaine se traduit par la création d'une typologie variée allant du RDC au R+3 + combles pour la résidence de tourisme et du RDC au R+1 + combles pour les chalets.

Un pont franchissant la Chagne sera construit pour assurer la liaison avec le centre de la station. Ce pont sera constitué d'une bande de roulement de 6 m et d'un trottoir de 2 m de large.

La trame viaire est caractérisée par la création :

- D'une voie de desserte du hameau composée d'une bande de roulement de 6 m et d'un trottoir de 2 m de large,
- De voies internes de 6 m de long, de 5 m de large et d'un trottoir de 1,5 m.

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

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

Le 18 décembre 2015 ont été déposés :

- 2 permis de construire, l'un pour la résidence de tourisme, les chalets B, C, D, E, F, G, les locaux annexes, 183 places de stationnements et 3 locaux commerciaux, le deuxième pour les 4 chalets A,
- 1 autorisation de défrichement pour une surface de 0,3395 ha.
- 1 dossier au titre de la Police de l'Eau, le projet étant soumis à déclaration au regard des rubriques 2.1.5.0 et 3.1.2.0.

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

Ce formulaire est rempli au titre des procédures "étude d'impact au cas par cas" dans le cadre du dépôt du permis de construire.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface de plancher créée	12 000 m ² environ
Nombre de logements construits	219
Places de stationnement créées	183 places
Largeur du pont	6 m chaussée + 2 m trottoirs
Longueur du pont	23 m de long
Largeur des voies internes	5 m chaussée + 1,5 m trottoirs
Longueur des voies	400 m

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Le Pissail
05560 VARS

Le projet sera connecté par le pont à l'extrémité Sud de l'allée Monique Journod.

Les parcelles du projet sont répertoriées dans la section E :
420, 421, 423, 424, 425, 426,
430, 431, 432 et 433.

Coordonnées géographiques¹

Long. 6°41'01" E Lat. 44°34'23" N

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 ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

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 ?

Le secteur s'étend sur une surface d'environ 12 000 m².

Le terrain dans son état initial comporte un boisement en limite d'urbanisation. Celui-ci est constitué de mélèzes qui seront tous coupés à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Des pistes de ski et un cours d'eau (la Chagne) se trouvent dans la zone d'étude.

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

PLU de Vars approuvé le 15/07/2008, mis à jour le 30/03/10 : zones AU1cr et Nsr, présence de l'emplacement réservé n°10.3 relatif à la création de voirie.

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 ?	☐	☒	La ZNIEFF Terrestre de Type I <i>Vallon et Réserve communale du Val d'Escreins</i> se situe à environ 5,5 km au Nord-Est du projet. La ZNIEFF Terrestre de Type II <i>Haute Vallée de l'Ubaye-massif de Chambeyron-Rochers de Saint-Ours-Tête de Moïse</i> se situe à environ 5,8 km au Sud du projet.
en zone de montagne ?	☒	☐	La loi Montagne codifiée aux articles L.145-1 et suivants du Code de l'Urbanisme s'applique sur le territoire de la commune de Vars.
sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	☒	☐	La commune de Vars est incluse dans le Parc Naturel Régional du Queyras. Cependant, la zone d'étude n'est pas comprise dans le périmètre du PNR.
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☐	☒	La zone d'étude n'est concernée ni par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, ni par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Le projet n'est pas concerné par une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation. Néanmoins, la zone humide <i>Marais et mégaphorbiaies de Font Bonne</i> est localisée à environ 420 m au Sud du projet.
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 ?	☒	☐	Le PPR mouvements de terrains de la commune de Vars a été approuvé le 18 juillet 2002.
dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☐	☒	
dans un site inscrit ou classé ?	☒	☐	La zone d'étude est incluse dans le site inscrit <i>Station de Vars et abords de la RN202</i> .
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le site Natura 2000 le plus proche est la Zone Spéciale de Conservation <i>Haute Ubaye-Massif du Chambeyron</i> (FR9301524) située à environ 8 km à l'Est du projet.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☐	☒	Aucun monument historique ni site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO n'est localisé dans ou à proximité du site d'étude.

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 ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Le projet sera excédentaire en matériaux issus des fouilles pour les fondations. Pour minimiser le volume de ces matériaux excédentaires, la terre sera séparée des matériaux rocheux et réutilisée au maximum sur site pour les remblais.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	Il est prévu de limiter au maximum les ressources naturelles non renouvelables en favorisant une meilleure valorisation des déblais.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	En phase chantier, les mélèzes présents sur le site seront tous coupés à l'intérieur du périmètre de l'opération. En phase exploitation, les impacts du projet sur le milieu naturel seront minimes du fait de sa localisation : en limite d'urbanisation, à proximité des pistes de ski.
	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	Le site d'étude étant éloigné des principales zones de protection de la biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF, ...), l'opération n'aura aucun impact sur les espèces protégées ayant conduit à la création de ces zones.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☒	☐	La zone d'étude subira une artificialisation de certains espaces. Néanmoins, les espaces extérieurs, libres de toute construction et non revêtus d'asphalte seront traités par des espaces verts plantés de mélèzes recréant les ambiances paysagères du secteur et remplaçant les arbres abattus. De plus, les terrains d'assiettes du projet seront aussi en grande partie enherbés afin de proposer un cadre de vie de qualité.
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	D'après le zonage du PPR, la zone d'étude est : - en zone rouge R9 concernant le risque de glissement de terrain et de crue torrentielle, - en zone bleu B4 concernant le risque de glissement de terrain et de coulées de matériaux.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☐	☒ ☒	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒ ☒	☐ ☐	En phase chantier, les travaux de construction sont susceptibles de créer du bruit dû aux engins de chantier et à leur circulation. En phase d'exploitation, le projet modifiera l'ambiance sonore notamment par l'augmentation de la population présente et du trafic induit. L'ambiance sonore sur le site du projet est actuellement affectée par sa proximité avec la RD902 et par les skieurs qui empruntent les pistes pendant la saison hivernale.
	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	Seule la circulation routière est source de nuisances olfactives dans la zone d'étude. Ces nuisances sont donc négligeables.
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☐ ☐	☒ ☒	En phase chantier, les travaux de construction sont susceptibles de créer des vibrations. En phase exploitation, le projet ne créera pas de vibrations supplémentaires significatives. Seule la circulation routière est source de vibrations dans la zone d'étude. Ces nuisances sont donc négligeables.

	Engendre-t-il des émissions lumineuses? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒ ☒	☐ ☐	Les bâtiments construits et les lampadaires qui seront mis en place afin d'éclairer les voies à l'intérieur de l'ensemble immobilier seront de nouvelles sources d'émissions lumineuses. Les sources d'émissions lumineuses existantes aux abords de la zone d'étude sont liées à la voie la plus proche (RD902), et aux zones bâties voisines (résidences touristiques, chalets, commerces).
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	☒	☐	Durant la phase travaux, des émissions de poussières sont possibles. L'augmentation de trafic en phase exploitation engendra des émissions de polluants supplémentaires.
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	La surface imperméabilisée sera augmentée dans le cadre de ce projet. Les dispositifs de traitement des eaux pluviales avant rejet dans la Chagne seront définis dans le dossier Loi sur l'Eau.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	En phase chantier, les déchets seront triés sur le chantier et seront soit valorisés sur site, soit collectés par une filière adéquate de valorisation, soit évacués en décharge. Une zone pour déchets dangereux sera également aménagée. En phase exploitation, ce quartier engendrera des déchets ménagers, qui seront ramassés dans le cadre de la collecte gérée par la communauté de communes du Guillestrois dans le cadre de ses compétences.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Ce projet s'intègre en continuité de l'urbanisation actuelle. Le caractère naturel du site sera maintenu autant que possible par le traitement des espaces non urbanisés, non pourvus d'asphalte, des façades de l'ensemble immobilier et de la voirie. L'opération respectera les formes urbaines alentours. Cette démarche permettra ainsi à ce projet d'aménagement de n'avoir aucune incidence significative, notamment visuelle, dans le quartier urbain dans lequel il s'insère.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	☒	☐	Aucune activité n'est recensée sur le site d'accueil du projet. Le projet engendra l'apparition de nombreuses activités humaines sur le site, tournées vers l'habitat, les déplacements et les activités de loisirs et commerciales.

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.

L'opération consiste à réaliser un ensemble immobilier composé d'une résidence de tourisme 4* et de logements collectifs sur les terrains du Pissail situés en rive droite du Chagne.

Ce site se trouve en continuité d'une zone urbanisée où domine l'habitat individuel et les résidences de tourisme, mais aussi en limite d'aménagements sportifs (pistes de ski) et d'un axe de circulation important (RD902) qui permet d'assurer une liaison entre le site et les autres quartiers de la commune.

La commune de Vars a créé un UTN permettant l'urbanisation des terrains d'étude et ce à moins de 300 m du cœur de la station (office de tourisme, remontées mécaniques, commerces...).

Les sociétés MIPI et SERENE vont déposer deux permis de construire en vue de la réalisation d'un ensemble immobilier composé d'une résidence de tourisme (125 logements), de 54 logements collectifs, de 4 chalets individuels et de 3 locaux commerciaux, des locaux, annexes, voiries, et des places de stationnement aérien nécessaires au programme.

Imaginé par le cabinet ARCADIA, le projet a pour objectif de s'intégrer au mieux dans le paysage, en respectant l'esprit de l'architecture de montagne inspirée des villages anciens qui constituent la commune.

Par ailleurs, le projet participe à la densification urbaine. Plutôt que de construire dans un quartier excentré et de participer à l'étalement urbain, le principe retenu dans le choix du site a été de créer une greffe de station par la réalisation d'une résidence de tourisme située en position dominante sur le terrain et bordée dans la partie aval de chalets regroupant des logements collectifs. Le tout sur une surface de terrain la plus réduite et dans une zone en relation immédiate avec le centre de la station et le domaine skiable. Ce choix permet en outre de limiter les déplacements en véhicules à moteur des futurs vacanciers pour accéder aux services essentiels.

Ainsi, au vu de :

- **Des enjeux économiques et stratégiques du projet pour le développement touristique de la commune,**
 - **De la qualité architecturale, urbaine et paysagère du plan masse imaginé par le cabinet ARCADIA,**
 - **D'une implantation du projet en continuité d'une urbanisation existante et d'aménagements skiabiles,**
 - **D'une offre diversifiée en logements (accession libre, appartements de vacances, chambres d'hôtels...),**
 - **De la prise en compte de la problématique hydraulique du projet (évitement de la Chagne, construction d'un bassin de stockage),**
 - **Des incidences sur le milieu naturel,**
 - **De la nécessaire réduction des nuisances en phase chantier ou encore du recyclage des déchets verts lors de la phase d'excavation,**
- il nous semble que le projet de réalisation d'un ensemble immobilier peut être dispensé d'étude d'impact.**

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	☐
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) ;	☐
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 ;	☐
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 ;	☐
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	☐

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

Veuillez 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

Nexille

le,

28/01/2016

Signature

