



Projet d'hébergements insolites
et éco-responsable

porteurs de projet :
Natacha Cetera et Loic Cetera
commune de Gerland, hameau de Balon

SOMMAIRE

I) Histoire de l'hébergement insolite en France et développement

- 1) La clientèle, l'attrait touristique de la région
- 2) Caractéristiques de l'offre

II) Notre projet et nos motivations

- 1) La parcelle
- 2) L'hébergement
- 3) Les services proposés
- 4) Tarifs des prestations

III) Où nous en sommes aujourd'hui

- 1) La création d'entreprise
- 2) l'urbanisme

IV) Réunion de projet par Sandra Coudert, chargée de mission SCOT (30/09/202 voir annexe)

- compte rendu et planning

V) Prévisionnel de création d'activité de janvier 2022 à décembre 2024

VI) Annexe

- 1) bloc sanitaire / accueil
- 2) Règles relatif au spanc
- 3) Compte rendu réunion de travail du 30 septembre 2021
- 4) Fiche projet du 4 mars 2021

I) Histoire de l'hébergement insolite en France et développement

Les hébergements insolites sont nés de la volonté d'**hébergeurs** de proposer une **alternative aux mobil-homes** traditionnels et de la demande d'un certain public de passer des **vacances différentes** de ce que proposent ces établissements, dans un **cadre préservé** et **loin de la foule**.

Des hébergements « **pas commun** » existent bien sûr depuis longtemps, par exemple des phares transformés en gîte depuis les années 70, mais le terme « **hébergement insolite** » va apparaître avec leur multiplication et le fait que des habitats « **nomades** », deviennent des lieux d'accueil de touristes.

A cette époque le tourisme responsable est un terme assez peu connu, mais des éco-lodges existent déjà. On peut nommer **Le Carré rouge en 1997** dans un petit village de 30 habitants en Haute-Marne, qui est en même temps conçu comme un gîte pour 6 personnes en pleine nature, sans eau ni électricité, et en même temps comme une oeuvre d'art par l'artiste **Gloria Friedmann**.



Les principaux hébergements insolite :



en 1998 les tipis



en 2002 les yourtes

En 2000 **les bulles**, en 2003 **les roulettes et les cabanes en l'air**, en 2009 **les cabanes sur l'eau** et plus récemment et de façon plus discrète **les tentes bell**, **les dômes** et **les roulettes tonneaux**, **les pods** et **kota finlandais**. Aujourd'hui l'hébergement phare est la **tiny house**.



La bulle



La roulotte



Cabane sur l'eau



Kota finlandais



Le Tonneau



Les cabanes Perchées



La tente prospecteur



Le Pod



La tente Bell



La tiny house

On note de façon évidente que ces hébergements ont évolué vers plus de confort, voir même de luxe, ce qui ne signifie pas que les clients ont évolué mais que l'offre s'est élargie à une nouvelle clientèle, permettant ainsi sa pérennité.

LES SITES 100% INSOLITES

Des sites sont créés, pour offrir une nouvelle offre, pas toujours facile à placer dans les cases du tourisme classique, **d'un niveau réglementaire mais aussi sur leur commercialisation.**

On note une certaine différence entre les hébergements proposés par les campings et ceux proposés sur des sites d'hébergements insolites, ces derniers étant de manière générale plus **atypiques.**

La France se positionne comme **pionnière en nombre d'hébergements insolites dans le monde** avec la grande-Bretagne et les Etats-Unis, mais elle est plutôt en retard au niveau structurel, du au fait que cet hébergement n'est **pas reconnu par l'industrie du tourisme**, ni par le gouvernement, ni même d'ailleurs par le milieu du tourisme responsable. Il n'existe ainsi aucun chiffre officiel concernant le nombre d'hébergements insolites en France, ni sur les retombées économiques engendrées.

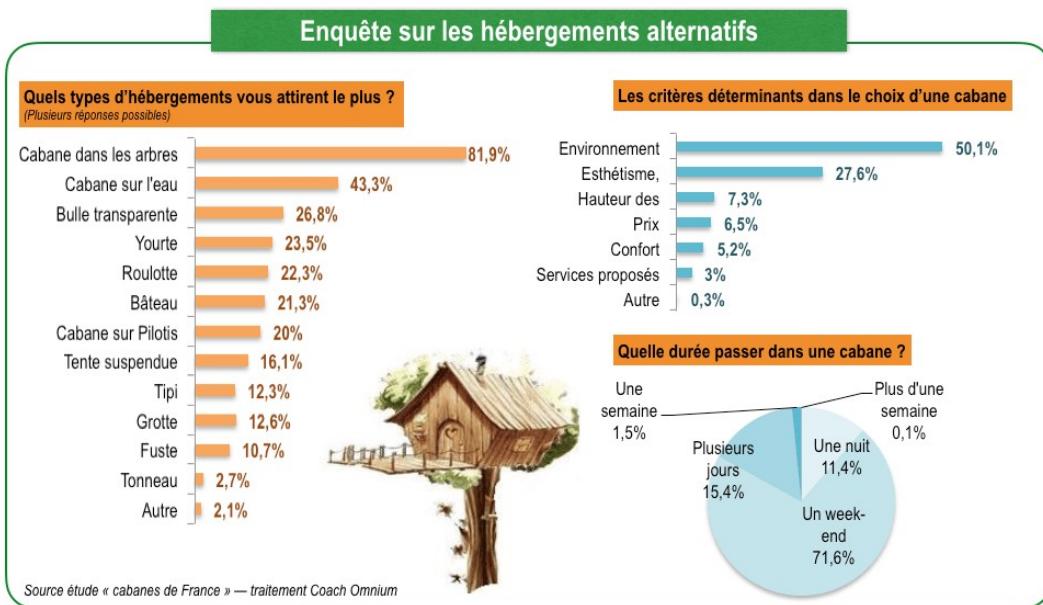
En 2018 la société Unicstay gérant le site [AbracadaRoom](#) a recensé **1500 sites en France et 6000 hébergements**. La Grande-Bretagne et la Belgique semblent davantage prêts à miser sur cette nouvelle forme d'hébergement, notamment pour attirer une clientèle internationale de plus en plus à la recherche de **nouvelles expériences.**

En 2022, le territoire français compte 3 026 sites d'hébergements insolites et plus de 9 702 hébergements insolites. L'ensemble de ces structures ont générées 220 millions d'euros, le panier moyen par nuit dans ces hébergements insolites atteint 142 euros et le budget moyen par séjour avoisine 241 euros. L'étude révèle également que la durée d'un séjour dans un hébergement insolite est de 1,7 nuit en moyenne et 2,5 nuits en camping. Les hébergements insolites accueillent simultanément, en moyenne 2,9 personnes et 3,6 personnes en camping.

Sachant que le budget moyen alloué à une nuit en camping est de 89 euros. En 2021, sur l'ensemble des hébergeurs interrogés il s'est révélé que ces derniers ont ouvert en moyenne 200 jours sur l'année avec un taux d'occupation avoisinant les 57 %.

Concernant les clients, il ressort que 66 % sont des couples, 63 % sont âgés entre 31 et 45 ans et 47 % habitent à moins de deux heures de la structure insolite.

(voir annexe 1 l'hébergement insolite en France de mars 2021 à juin 2022)



1) La clientèle l'attrait touristique de la région

Au point de vu de l'offre peu de logement insolite sont disponibles dans la région, et ne sont pas tous référencés sur une base de données . On compte une quinzaines d'hébergements sur le site Côte d'or Tourisme , allant de la roulotte à l'hébergement sur Bâteau en bordure de l'Ouche.

Le tourisme très développé en Côte-d'Or et surtout dans l'axe Beaune Dijon , propose des hébergements très souvent de grand confort répondant à une demande grandissante mais aussi avec un budget conséquent ;

Côte-d'Or Tourisme, l'agence de développement touristique de la Côte-d'Or, a dévoilé les grands chiffres de 2018 :

- **2 350 990 touristes** ont séjourné dans les hébergements marchands du département
- **12,1 millions de nuitées**, tous hébergements confondus
- **210 000 touristes** accueillis dans les Offices de tourisme de Côte-d'Or
- **2,55 millions de visiteurs** dans les sites touristiques
- **7 900 emplois** liés au tourisme.

En effet, la richesse patrimoniale du territoire est telle que sa vocation touristique est évidente :

- Un vignoble d'exception aux valeurs universelles avec «**Les Climats du vignoble de Bourgogne**» inscrits au Patrimoine mondial de l'Humanité
- Une renommée œnologique internationale avec 24 Grands Crus sur les 33 que compte la Bourgogne
- Des sites d'exception qui ont marqué l'Histoire

- Un patrimoine humain identitaire avec des savoir-faire multiples
 - Des milieux naturels préservés avec trois sites Natura 2000 et une Réserve Naturelle Nationale
 - Un cadre de vie varié entre Plaine, Côte viticole et Hautes Côtes
 - Une localisation favorable entre Dijon et Beaune
 - Plusieurs activités touristiques implantées (tourisme industriel et de nature)
 - Des acteurs du tourisme engagés, dans l'attente d'un développement touristique plus affirmé.
- Parmi cette offre on compte quatre produits d'appel phare sur le secteur :

Le château du Clos Vougeot

48600 visiteurs en 2016



Le Cassissium

43500 visiteurs en 2016



L'Imaginarium

19000 visiteurs en 2016



L'Abbaye de Citeaux

14300 visiteurs en 2016



Notons à proximité de Gerland la piste véloroute allant de Dijon à Santenay avec 81 km de piste , ainsi que le chemin des allemands (compostelle) qui va de la grange de saule (Aubigny en plaine) à Beaune , et le TNCO (Premeaux-Prissey).

Les échanges avec karine Meunier chargé au tourisme de la région confirment que la région manque d'hébergements de type insolite et qu'il y a une véritable demande des cyclistes et des pélerins (compostelle) ; ce constat est confirmé par Elodie Jacob chargé de mission tourisme CCGCNSG « il y a une carence d'hébergement atypique entre Beaune et Dijon, il y a donc un vrai besoin de développer cette offre, afin d'avoir une offre plus variée, a fortiori côté plaine ».

2) Caractéristique de l'offre

Avec plus de **5000 domaines**, la France est un pays pionnier en matière d'hébergements insolites.

On compte une moyenne de **5 hébergements par établissements**.

Le secteur est composé de différents acteurs. On retrouve tout d'abord de très grands domaines spécialisés dans l'hébergement insolite qui proposent de nombreux type d'hébergements comme **la ferme aventure** (vosges) , **les cabanes coucoo comprenant 4 sites** (hautes-saône, picardie, bordelais, jura).



Voici un exemple d'un site magnifique : **cabane coucoo grands chênes,grand lac, grands cépages ,grands reflet** .

Ce site a été créé par Gapard De Moustier il y a 5 ans est une très belle réussite, il s'intègre parfaitement à l'environnement et à mis en place un système éco-responsable et écologique qui permet une mise en valeur du site; Par ailleurs ce projet a été suivit par la région et les élus locaux et à permis un réel développement économique .

Sur ce site comme sur les autres proposant de l'hébergement insolite, on constate que les périodes de location s'étendent de mi mars à fin octobre soit 8 mois d'activités (surtout les week-end et les vacances scolaires), avec des réservations sur plusieurs mois d'avance .

. Egalement, les plus petits domaines de type **ferme** pour qui l'activité procure un revenu additionnel . Et depuis quelques années les **campings traditionnels** font de plus en plus l'acquisition d'hébergements insolites dans le cadre du renouvellement de leur offre ainsi que **des particuliers** sous le régime chambre d'hôtes ou Rbnb , (roulotte à Montmains, Reulle vergy ou kerterre).



Kerterre
(terre et chaux)

Roulottes



II) Notre projet et nos motivations

1) la parcelle

La parcelle sur laquelle nous envisageons notre projet est C 204 lieu dit CORVEE BERGER à l'est de l'étang de la folie d'une surface de 37390 m² dont la commune est propriétaire, la commune a prévu de nous louer cette parcelle en passant par un bail commercial pour l'exploitation du site ; cette zone est accolée à l'étang de la folie propriété de la commune dont nous sommes locataire en bail rural (3-6-9) à titre privé. L'étang a été empoissonné par nos soins et nous avons développé une offre de pêche en « No Kill ».

Cette parcelle est le long d'un chemin forestier appartenant à la commune de Gerland, et accessible depuis celui-ci .

La parcelle est en zone N (naturelle) classé NATURA 2000.



Notre projet se veut avant tout avant tout **éco-responsable** et dans le respect de la nature et le caractère de conservation de la **biodiversité du site** ; De ce fait aucun défrichage sauvage ne sera effectué ; et l'aménagement du site se fera dans un **total intérêt** des espèces et de la nature présente. Nous souhaitons une réelle **mise en valeur du site** et le transmettre à un public sensible à son environnement. C'est pour cette raison et dans un soucis de sensibilisation au public et de préservation du site, nous nous sommes mis en lien avec l'animateur natura 2000 du canton, Mr Julien Charles .

Le site envisage d'obtenir le label « **clé verte** » qui est un label environnemental international avec des critères favorisant l'écologie, le recyclage, le développement durable ainsi que la sensibilisation du public à des gestes éco-citoyens.

la clientèle reçue recherchera avant tout à se **déconnecter** et à **renouer** avec des choses **simples** mais **fondamentales** : se retrouver en famille ou en couple explorer la foret , se détendre mais avant tout prendre un temps pour soi, loin de la ville et des écrans.

2) l'hébergement

Nous souhaitons l'installation de 7 hébergements classés HLL

2 pods d'une surface de 9 m²

1 kota finlandais de 9 m²

3 toiles prospecteurs de 20 m²

1 kota finlandais de 17 m²

Ces hébergements seraient construits sur pilotis d'une hauteur limitée (aucune accroche sur les arbres) permettant un empiétement minimum au sol . La surface totale des hébergements sera de 104 m².

J'ai de ce fait déjà pris contact avec un constructeur d'abris insolite eco-bois « **DRÔLE DE CABANE** » à Varennes Le Grand WWW.droledecabane.com. c'est une petite entreprise qui travaille avec des artisans locaux. Ainsi que l'entreprise Lehman en Alsace pour les hébergements type tente .

Les cabanes et les tentes sont construites et assemblées sur places en ateliers ; les matériaux sont de l'épicéa massif certifiés **PEFC** (bois et produits dérivés issus de forêts en exploitation « durable ») ainsi que **des matériaux renouvelables** .

Il nous paraissait essentiel de travailler avec des **entreprises locales soucieuses de l'environnement**. Nous envisageons à l'arrière des cabanes (Pod et kota) une large fenêtre style observatoire sans teint afin que les oiseaux ne se blessent pas et qui permettra l'observation des oiseaux et animaux discrètement. Les fenêtre seront équipées de store qui seront fermés à la nuit tombée, évitant toute luminosité pouvant gêner la faune ; nous ne manquerons pas de le rappeler aux touristes qui auront choisi ce concept en ce sens.

L'intérieur de la cabane ne servira qu'au couchage et à l'observation , elle sera équipée d'un couchage (pour les cabanes deux personnes) et de trois couchages(pour les cabanes familiales)

ainsi que d'une table et des chaises, on trouvera aussi un petit coin toilette avec vasque (photo 1) et toilettes sèches (photo 2).

Les réservoirs d'eau propre seront remplis grâce à de l'eau potable collectée sur la zone d'accueil et les réservoirs d'eau usées collectées seront vidés chaque jours dans l'assainissement collectif de la zone d'accueil . (réservoir d'eau et récupérateur d'eau usée de 20 l) (photo 3).

Les toilettes sèches respecteront les règles relatives à leurs installations (aire étanche évitant tout écoulement à l'abris des intempéries et contrôlé par l'autorité compétente = contrôle SPANC à l'ouverture et ensuite tous les 10 ans).



Photo 1

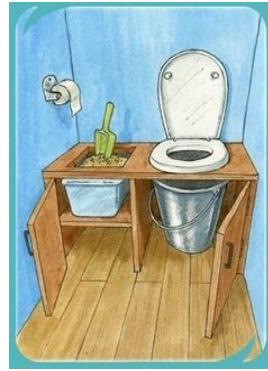


Photo 2



Photo

L'éclairage dans l'hébergement sera obtenue grâce à des petites lampes rechargeables et des lampes portatives. Sur le site, aucun éclairage ne sera présent, les lampes portatives et les points GPS du téléphone suffiront à se déplacer sur le site, ceci limitant ainsi la pollution lumineuse ainsi que l'impact sur la faune.

Nous avons prévu l'installation d'un composteur sur place pour les déchets biologique (épluchures et toilettes sèches) permettant ainsi la valorisation de la parcelle ainsi que des bacs en bois permettant le tri sélectif des déchets (verre, papier, plastique). Ils seront collectée par mes soins et remis au point de collecte de la communauté de commune.

Les toilettes sèches sont autorisés suivant l'article 20 et l'arrêté du 7 mars 2012 de l'ANC et confirmé par Mr Alexis Michelin du service assainissement de la communauté de commune de Gevrey-Chambertin et Nuits St Georges. Ils seront prévu avec une réserve d'eau propre et un récupérateur d'eau usée permettant le lavage des mains.

Ceux-ci seront vidés (par mes soins) et nettoyer chaque jour à l'aide d'eau et de produit biologique, leurs contenus sera mis dans le composteur prévu sur le site, les règles relatives à la durée de fermentation des déchets et son épandage seront respectés et tenues à jour le composteur sera installé suivant les normes obligatoires (Aire étanche évitant tout écoulement- arrêté du 9/04/2018).

L'implantation des hébergements se fera sur les recommandations des autorités compétentes mais au vue de l'étude faune flore du bureau d'étude CD Eau Environnement nous favoriseront les zones où les arbres ont été abattus.

L'accueil , l'accès au site

Afin d'accueillir **les clients**, un bâtiment en bois personne à mobilité réduite (PMR) respectant les normes Etablissement recevant du public (ERP) est en construction sur notre propriété (ZH 143 situé a quelques centaines de mètres de la forêt).

Ce bâtiment servira d'accueil aux clients, des **produits locaux** seront également proposés sur place (miel/boisson/produits laitiers etc.) et sera aussi accessible aux habitants de la commune, son accès se fera par un chemin stabilisé PMR (voir annexe 1) .

Le permis de construire a été obtenu en juillet 2022, les travaux ont commencé en septembre 2022 .

La construction sera faite de matériaux éco-responsable dans le respect de l'environnement (bois, laine de roche, panneaux solaires...).Le bloc sanitaire (parcelle ZH 143) sera accessible par les clients de l'extérieur, il comprend un grand toilette personne à mobilité réduite (PMR) et deux douches ainsi qu'une zone sanitaire. (voir annexe 1).

Ainsi les clients pourront s'ils le souhaitent venir se doucher, ce qui peut permettre d'allonger le séjour des vacanciers, en effet des toilettes sèches (avec réserve d'eau nettoyage de main) et une réserve d'eau « petite toilette » sont disponibles dans les hébergements, ce qui suffit pour une nuit mais peut déranger certains clients qui voudraient rester plus longtemps.

Il est prévu un parking pour les clients (PMR) , de ce fait l'accès au site « des cabanes » ne se fera qu'à pied ou en vélo. À leurs arrivées les clients se verront remettre un petit sac à dos, contenant une bouteille d'eau potable, une lampe frontale ainsi qu'un plan pour trouver leur hébergement .

Les règles (respect, sécurité, hygiène...) à respecter sur le site et dans l'hébergement seront expliqués aux clients, mais aussi noté dans un cahier présent dans chaque hébergement.

Pour la sécurité des clients, des extincteurs seront prévus dans tous les hébergements ; en cas de problème ils pourront me joindre ou les secours par téléphone portable, le réseau étant de bonne qualité (4G), sera aussi disponible dans chaque hébergement une trompette à gaz sonore, permettant d'être entendu de très loin.

Le chemin d'accès aux hébergements sera balisé par des lampes solaires qui assureront sa visibilité.

Nous envisageons de recevoir dans les hébergements **des couples et des familles** (4 personnes maximum pour les plus grands hébergements) pour des séjours de deux nuits minimum ou à la semaine, les draps seront compris ainsi que les petits déjeuners.(service hôtelier).

3) Les services proposés

Les **petits déjeuners** seront compris avec la nuitée.

Nous proposerons également des repas sous forme de **panier repas** confectionné avec des produits de **producteurs locaux** sous forme de dépôt vente (contact pris avec quelques producteurs)

Le site se trouve au bord de l'étang de la Folie, magnifique site de 4,5 hectares appartenant à la commune de Gerland dont nous sommes locataires, nous proposerons des forfaits pêches en « no kill » avec équipement ou non.

Des **ballades éducatives** en partenariat avec la Ligue de Protection des Oiseaux (**LPO**) et l'office Nationale des forêts (**ONF**) sera également mis en place (participation à voir) où les habitants de Gerland et Balon seront conviés.

De **prestations de massage** (esthéticienne à domicile) seront proposé ainsi que des prestations de sophrologie en plein air, je suis en parallèle sophrologue, les prestations seront donc effectuées par moi-même en groupe mais aussi en individuel.

Nous souhaitons aussi créer un **ESCAPE GAME** sur le thème nature.

Afin de mettre en valeur le site et sensibiliser le public à **l'écologie et à la nature** ainsi qu'au **site natura 2000 et ses enjeux**, nous mettrons en place des **panneaux d'observation** (fabrication en bois) qui suivront un parcours dans les bois sous forme de jeu, on peut observer ce style de panneaux dans la forêt de Cîteaux ou dans d'autres sites protégés, le but étant de mettre en valeur le site et d'éveiller la curiosité et des enfants mais aussi des adultes.

Exemple de panneaux explicatifs sur les oiseaux (pays d'Iroise Bretagne)

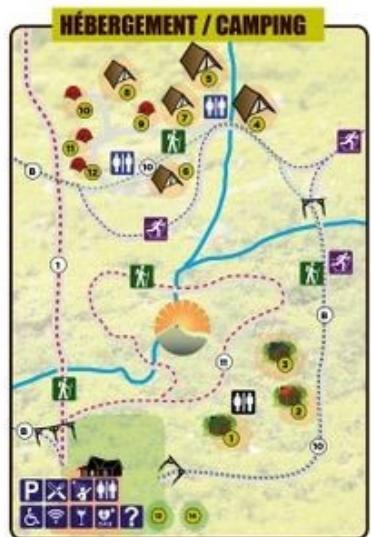


Dans la forêt nous aménageront quelques petits **espaces de jeux** toujours dans le respect du lieu et avec des matériaux trouvés sur le site (bois de récupération) toujours dans un esprit **écoresponsable** et par la suite un **jardin pédagogique**.

Entrée du site



Plan du site (exemple)



Jeux qui pourront être proposés



4) Tarifs des prestations

Nuit d'hébergement petit déjeuner inclus et couette (draps non inclus)	
Kota 2 personnes	100 euro
Pod 2 personnes	100 euro
Tente prospecteur 4 personnes	120 euro
Draps lit 2 personnes complet	15 euro
Draps lit 1 personne complet	9 euro
Location de vélo (à la journée)	15 euro par adulte 10 euro par enfant
Prestation de sophrologie (1 h)	En groupe : 15 euro par personne En individuel : 50 euro par personne
Pêche No-kill (à la journée)	Sans matériel : 10 euro par pers (3 cannes) Avec matériel (cannes/appats/barque) : 25 euro (3 cannes)
Massage bien être	A voir avec la prestataire : de 17 à 120 euro
Panier repas produits locaux /2 personnes (sans les vins)	40 euro (10 euro par pers sup)
Planche mixte charcuterie/fromage 2 personnes	35 euro (10 euro par pers sup)
Planche de charcuterie /2 personnes	25 euro (10 euro par pers sup)
Bouteille de vin (Bourgogne)	Blanc - Aligoté : 20 euro (75 cl) 11 euro (37,5cl) - Macon : 25 euro (75cl) 13 euro (37,5cl) Rouge - Bourgogne : 25 euro (75cl) 13 euro (37,5 cl) - Savigny les Beaune : 35 euro (75cl) 18 euro (37,5 cl) - à voir
Bière locale Limonade Bouteille eau	



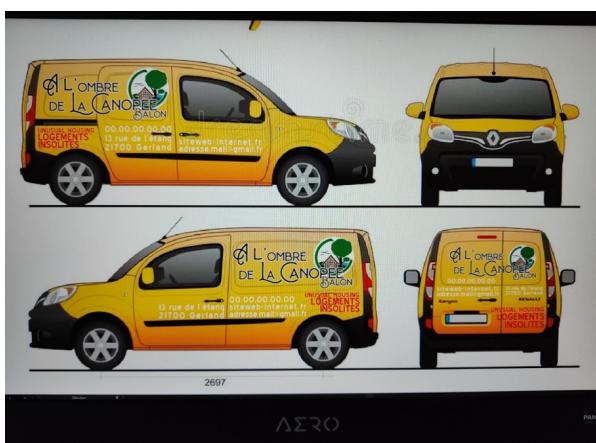
III) Où nous en sommes aujourd’hui

1) La création d’entreprise

Nous envisageons une ouverture du site au **printemps 2024** sous le nom déposé « **A l’ombre de la Canopée** ».

Notre projet est bien avancé sur **le concept , la création d’entreprise** (en lien avec la chambre du commerce CCI) , **le budget** (prévisionnel et trésorerie), nous sommes aussi en lien avec un comptable avec qui nous avons parlé de notre prévisionnel très favorable en son sens ainsi que les **statuts** de la société (à priori EURL) .

Nous avons prévu un budget **publicité** (flocage véhicule et des panneaux indicatifs) site internet et présence sur les réseaux sociaux (Instagram , facebook ...).



La qualification du lieu sera en camping Eco-label Eco-responsable « la clef verte ». De plus ayant réalisé une formation avec l’agence « Hôtes insolite » sur l’ouverture des hébergements insolite (réglementation, urbanisme, gestion, statut, écologie....) , je bénéficie du label « hôtes insolite » en respectant bien entendu un cahier des charges.



Les démarches auprès de différentes banques pour le financement sont en cours . Une prise de contact avec **Karine Meunier la responsable Tourisme de la région Bourgogne Franche Comté** à été faite mais s’avère que notre projet n’est pas éligible à une subvention régionale, nous pouvons toutefois obtenir une subvention de la communauté de commune. Nous sommes en lien avec de nombreux responsables de la communauté de commune.

D’autres part nous avons envisagé l’ouverture d’une cagnotte solidaire avec (leetchi, le pot commun, colleo).

2) L'urbanisme

La forêt ou nous souhaitons ouvrir notre site est en zone nature (N) sur le plan d'occupation des sols de la commune de Gerland et natura 2000 ZPS (directive oiseaux).

Aujourd'hui et sur les conseils de **Marie-Noëlle De Oliveira conseillère Urbanisme** à la C.A.U.E (conseils d'architecture d'urbanisme et d'environnement) il existe la possibilité de faire évoluer cette zone afin que notre projet puisse voir le jour.

La commune doit faire une mise en compatibilité du PLU en passant par la procédure la plus simple et plus rapide une «**DECLARATION DE PROJET**» qui est possible quand le projet est dit «**d'intérêt général**» **article L.300-6 du code de l'Urbanisme** (développement des loisirs et du tourisme et mise en valeur des espaces naturels pour des projets publics ou privé) ,içi il s'agit de **la création d'une activité** et ainsi faire évoluer la zone en **NL** (nature loisir) .

La finalité première de cette procédure est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme (6 à 8 mois) . En réunion de projet, Mme Sandra Coudert responsable SCOT Urbanisme de la communauté de commune de Nuits St Georges confirme que c'est la solution à retenir et la plus adapté pour faire évoluer le PLU .

Des projets tel que le nôtre existe dans toute la France, et cette évolution de PLU est nécessaire à leurs ouvertures et leurs développements .

Le conseil municipal approuve le projet dans le principe et le fait que celui ci est un intérêt pour la commune.

Par ailleurs ce projet est un intérêt pour la commune mais aussi pour la communauté de commune.

Dans les objectifs du projet de développement touristique 2018-2022 de la communauté de commune de Gevrey-Chambertin et Nuits-St-Georges, il est souligné le fait que le tourisme n'est pas assez développé du coté pleine de Nuits St Georges (malgré de nombreux attraits) ,et par ailleurs que les sites naturels ne sont pas assez mis en valeur et que nous manquons d'hébergements insolites sur le territoire .

Ce que nous proposons rentre donc dans une demande et dans un manque réel du secteur .

REUNION DU 30 SEPTEMBRE 2021

(voir compte rendu en annexe 3)

Au cours de cette réunion nous avons pu rencontrer les différents acteurs et professionnel de la filière : Les élus locaux, des représentants de la DREAL, de la DDT et du SCOT.

Le bureau d'étude présent (cabinet berthet-Liogier Caulffuty) a établi un compte rendu ainsi qu'un retro-planning de toutes les démarches à faire ainsi que sa temporalités.

De ce fait nous avons contacté plusieurs bureaux d'étude pour obtenir un devis correspondant au cahier des charges transmis par M. Weidmann (directeur développement Durable et biodiversité) ; Après étude des diverses propositions nous avons retenus le bureau d'étude « **CD Eau Environnement** » avec comme chef de projet Mr Thomas Déforêt (Gérant).

L'étude a commencé en hiver 2021 et c'est terminé fin octobre 2022, l'étude ne révèle pas d'enjeu important, ni d'espèces protégées, de plus selon lui notre projet a très peu d'impact et de compensation à prévoir. (voir étude faune flore en pièce jointe).

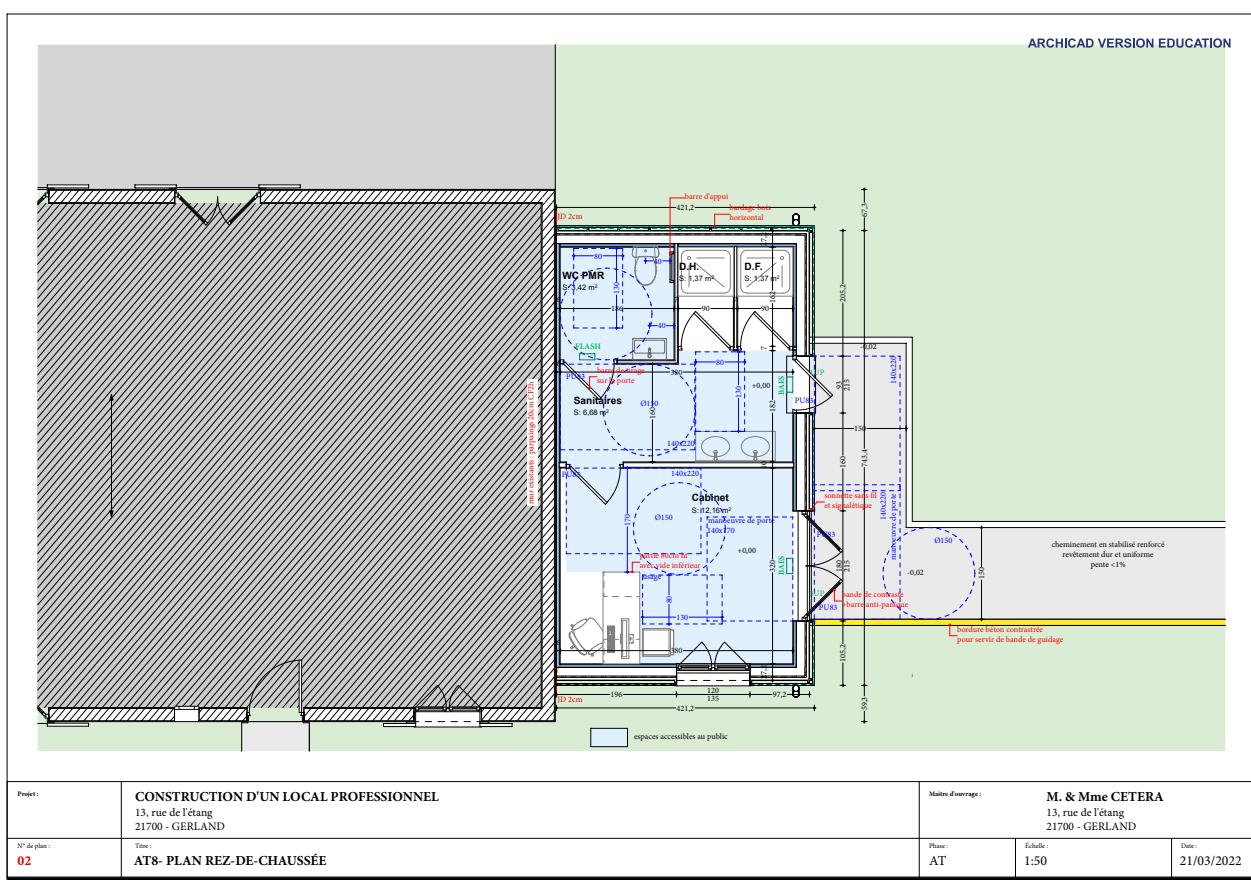
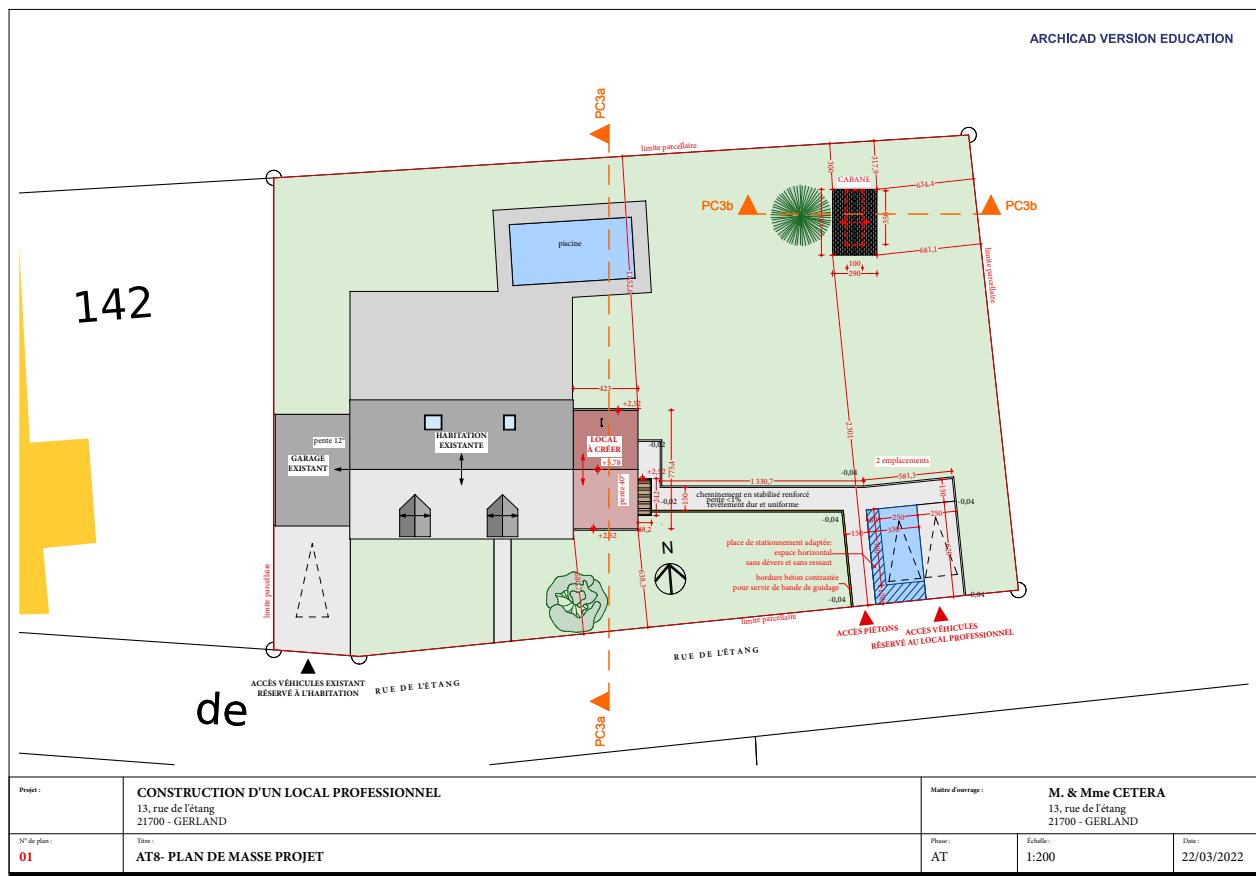
La prochaine étape consiste à déposer une demande d'examen au cas par cas, les éléments de l'étude du site seront intégrés au dossier. (voir cahier des charges en annexe 2) et (étude en pièce jointe).

Pour compléter ce dossier nous bénéficions de l'aide du bureau d'étude Berthet Liogier Caulfury.

l'étang de la
Folie



Annexe 1 Batiment d'accueil PMR , boutique, bloc sanitaire et douche, parking



Annexe 2 « Règles relatives aux toilettes sèches »

⌚ **Chapitre V : Cas particuliers des toilettes sèches Article 17** En savoir plus sur cet article... o Modifié par Arrêté du 7 mars 2012 - art. 20 Par dérogation aux articles 2 et 3, les toilettes dites sèches (sans apport d'eau de dilution ou de transport) sont autorisées, à la condition qu'elles ne génèrent aucune nuisance pour le voisinage ni rejet liquide en dehors de la parcelle, ni pollution des eaux superficielles ou souterraines.

Les toilettes sèches sont mises en œuvre : — soit pour traiter en commun les urines et les fèces. Dans ce cas, ils sont mélangés à un matériau organique pour produire un compost ; — soit pour traiter les fèces par séchage. Dans ce cas, les urines doivent rejoindre le dispositif de traitement prévu pour les eaux ménagères, conforme aux dispositions des articles 6 et 7.

Les toilettes sèches sont composées d'une cuve étanche recevant les fèces ou les urines. La cuve est régulièrement vidée sur une aire étanche conçue de façon à éviter tout écoulement et à l'abri des intempéries. Les sous-produits issus de l'utilisation de toilettes sèches et après compostage doivent être valorisés sur la parcelle et ne générer aucune nuisance pour le voisinage, ni pollution. En cas d'utilisation de toilettes sèches, l'immeuble doit être équipé d'une installation conforme au présent arrêté afin de traiter les eaux ménagères. Le dimensionnement de cette installation est adapté au flux estimé des eaux ménagères.

Compte rendu de la réunion du 30 septembre 2021

Commune de GERLAND

Projet d'hébergements insolites et éco-responsables

Ordre du jour

Réunion de cadrage préalable à l'évolution du PLU pour l'accueil du projet d'hébergements insolites et éco-responsables porté par M. et Mme CETERA

Participants (présents en mairie ou en visio-conférence)

M. François CHENOT, maire de Gerland,

M. Fabrice CUVILLIER, premier adjoint,

M. XXX

Mme Natacha et M. Loïc CETERA, porteurs de projet,

Mme Caroline NOUVEAU, cheffe adjointe du département Évaluation environnementale - Service développement durable et aménagement – DREAL BFC

M. Jérôme CONNAN, chargé de mission Autorité Environnementale - département Évaluation environnementale - Service développement durable et aménagement – DREAL BFC

M. Frédéric ARTUSI, DDT Côte-d'Or,

Mme Sandra COUDERT, SCoT,

M. Jean-Christophe WEIDMANN, directeur Développement Durable et Biodiversité – CCGCNSG,

M. Christophe BERTHET, cabinet Berthet-Liogier-Caulfuty,

Mme Manon JOLIVET, cabinet Berthet-Liogier-Caulfuty.

Synthèse

M. le Maire remercie les participants et introduit la réunion.

Mme JOLIVET présente succinctement le projet de M. et Mme CETERA, consistant en :

- la mise en place de 6 hébergements de loisirs sur pilotis (pas de terrassement), d'une construction légère pour l'accueil d'une salle commune avec coin cuisine et d'une cabane avec toilettes sèches, sur la parcelle communale C204 ; chaque « bâtiment » sera notamment équipé d'une réserve d'eau et d'un collecteur d'eaux usées ; le projet ne prévoit pas de raccordement au réseau AEP, ni de mise en place d'un ANC ;

- la construction d'un bâtiment pour les sanitaires et une boutique sur la propriété du couple (parcelle ZH143 classée en zone UA).

La parcelle C204 prenant place sur une zone Naturelle du PLU, il est nécessaire d'élaborer une procédure dite de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (DPMEC), soumise à évaluation environnementale systématique (art. R.104-9 du code de l'urbanisme). En outre, elle prend place au sein des sites Natura 2000 « Forêt de Cîteaux et environs » (ZSC et ZPS).

La DREAL a été sollicitée pour connaître l'ampleur et le degré de précision attendu dans cette évaluation.

M. CUVILLIER demande si la DPMEC est bien la procédure adaptée.

- M. ARTUSI le confirme, car le PLU n'est pas grenellisé.
- Mme COUDERT évoque la révision générale du PLU, qui n'a toutefois pas la même temporalité que le projet.

Mme NOUVEAU indique que le projet en lui-même sera soumis :

- à examen au cas par cas au titre de la rubrique n°42 a) de l'annexe à l'article R.122-2 du code de l'environnement : « *a) Terrains de camping et caravanage permettant l'accueil de 7 à 200 emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs* », puisque la salle commune/cuisine peut être assimilée à une HLL ; ceci consiste à remplir un formulaire qui sera soumis à la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) selon un délai de 35 jours ;
- à une évaluation des incidences Natura 2000 au stade de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Elle ajoute que la DPMEC doit elle-même évaluer les impacts des évolutions apportées au PLU sur l'environnement, et en particulier sur les sites Natura 2000, qui correspondent en grande partie aux impacts du projet.

M. CONNAN détaille les attendus de l'évaluation environnementale :

- déterminer les habitats d'intérêt communautaire au niveau du site du projet à partir du Document d'Objectifs (DOCOB) des sites Natura 2000, ou d'autres données plus récentes si besoin ;
- cette évaluation doit être proportionnée aux enjeux, ici les enjeux sont forts (Natura 2000) ;
- évaluer les incidences en phase travaux, mais aussi d'exploitation (fréquentation).

M. WEIDMANN rappelle que la CCGCNSG, animatrice du site Natura 2000, dispose de données plus fines et, qu'à ce stade, aucun enjeu significatif au niveau de la faune n'a été identifié. Le projet est de faible ampleur et porte sur une forêt banale et dégradée, car exploitée.

Il ajoute qu'une étude faune-flore proportionnée (visites très ponctuelles) est néanmoins nécessaire pour confirmer cette première étude. Les périodes privilégiées sont le printemps (faune et flore) et la période hivernale (hivernage des oiseaux) ; cette étude pourrait donc être engagée en fin d'année 2021, et se terminer à la fin du premier semestre 2022.

En cas de présence d'espèces protégées, il reviendra aux porteurs de projet de monter un dossier de demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées, s'ils souhaitent poursuivre.

Concernant l'assainissement, M. CONNAN recommande d'encadrer le projet dans le règlement du PLU, si possible.

M. CUVILLIER s'interroge sur les possibilités d'évolution du projet : par exemple en cas d'hébergements ou d'activités (pêche) sur l'étang de la Folie limitrophe du projet.

M. CONNAN indique qu'il faut bien définir le contenu du projet en amont, de la façon la plus cohérente possible au regard des enjeux du territoire, avant de lancer les études.

M. BERTHET synthétise l'échange en 3 étapes à mettre en œuvre :

1. Les porteurs de projet engagent une étude faune-flore selon les modalités évoquées ; une mise à jour des préconisations de M. WEIDMANN (cahier des charges) est attendue, de façon indépendante à la DPMEC, afin de pouvoir consulter des bureaux d'études.
2. A l'été 2022, les porteurs de projet déposent leur demande d'examen au cas par cas en annexant l'étude (et éventuels autres éléments) ; le cabinet leur apportera gracieusement son appui.
3. Dans 1 an, après réception de la décision de la MRAE, la commune de Gerland lance la DPMEC et son évaluation environnementale, pour une approbation à la fin du premier semestre 2023. Les éléments déjà produits précédemment, seront intégrés au dossier, si le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Ou, si la MRAE a décidé de soumettre le projet à évaluation environnementale, une évaluation commune pourra être engagée par les porteurs de projet et la commune, si les deux parties souhaitent poursuivre.

M. CONNAN rappelle que les études relatives au projet, contrairement à celles relatives à la DPMEC, devront prendre en compte l'intégralité du projet, donc y compris les aménagements prévus sur la parcelle ZH143.

En conclusion, M. le Maire remercie les participants et clôture la réunion.