



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

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 29-06-2026 /

Dossier complet le : 24-07-2026 /

N° d'enregistrement : 020132/KK P

1 Intitulé du projet

Projet de creation d'un ensemble touristique et hotelier avec accueil et services et stationnement au Domaine Sainte Anne sur la commune de Messigny-et-Vantoux (21)

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

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

4.S IMMO

Raison sociale

4S IMMO

N° SIRET

42960254300051

Type de société (SA, SCI...)

Societes

Représentant de la personne morale ☐ Madame

Nom

DESARBRES

☒ Monsieur

Prénom(s)

Thierry

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.)
40. Villages de vacances et ouvertures au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs., 41A	aménagements associés, 40A, 41. Aires de stationnement de caravanes ou de résidences

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☒ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☐ Oui ☒ Non

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

Le domaine Sainte-Anne est un village vacances sans activité. Il comprend des bâtiments d'hébergements et de loisirs, un vaste terrain d'agrément et une piscine, le tout entouré de bois sur de nombreux hectares. - Démolition de la quasi totalité des bâtiments existants, - Création d'un centre wellness en lieu et place du restaurant existant, - Création d'un accueil en lieu et place d'une longère partiellement démolie et transformée, - Création d'un restaurant en lieu et place d'une construction de type maison bourgeoise sans intérêt et accolée à une construction existante (bureaux et logements en R+1) transformée en cuisine au RDC et en locaux du personnel à l'étage, - Installation de 40 ecolodges de 2 à 8 couchages soit 99 au total. - Surface de plancher totale créée : 2 578 m² - Nombre de personnes pouvant être accueillies sur le site au maximum : 594 (public) et 36 employés, soit 630 personnes au total au maximum. - Trafic induit : 1 294 véhicules/jour au maximum de la capacité du site - 835 véhicules/jour en moyenne pour une occupation du public de 60 % (100% pour les employés). - 81 places de parking au total. - Aucun défrichement ou déboisement envisagé. - Total des surfaces imperméabilisées dans le cadre du projet (situation future) : 14 424,97 m² - Surfaces

4.2 Objectifs du projet

Le projet consiste à redonner vie à ce site remarquable en conservant sa vocation d'hébergement et de loisirs-nature dans le cadre d'une activité touristique. La quasi-totalité des bâtiments existants sera démolie, transformée et remplacée par des constructions neuves répondant aux réglementations en vigueur.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

L'opération prévoit : - la démolition des bâtiments existants vétustes, dégradés, - la création d'un ensemble d'hébergements touristiques de type ecolodges, 40 unités, intégrées dans le paysage représentant 99 couchages, - la réhabilitation partielle de certains bâtiments conservés, - la création d'équipements associés (restauration, accueil), - la réalisation d'un espace wellness, - la mise en place de réseaux neufs et d'un assainissement autonome (purge totale des réseaux existants), - supprimer des éléments bâtis obsolètes, - rationaliser l'occupation du site, - restaurer une cohérence paysagère. - un dispositif de gestion des déchets organisé en entrée de site, - une circulation interne limitée et apaisée, - une absence d'augmentation significative des flux. Le projet s'appuie sur une implantation diffuse des constructions afin de préserver la trame végétale existante et de maintenir le caractère naturel du site. Les aménagements privilégient des matériaux sobres et des voiries non imperméabilisées. Les eaux pluviales sont gérées de manière alternative (infiltration, limitation du ruissellement, utilisation de dispositifs enterrés et potentiel de création d'un plan d'eau). Il n'y aura pas de terrassement lourd en s'adaptant à la topographie du site.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

L'ensemble vise à redonner une vocation touristique au site tout en garantissant une intégration paysagère respectueuse de son environnement. Le projet s'inscrit dans une démarche de revalorisation d'un site anthropisé en voie de fermeture, dont la dynamique naturelle a progressivement repris le dessus depuis la cessation d'activité. L'objectif n'est pas de transformer le site, mais de s'appuyer sur ses qualités intrinsèques : clairière habitée, lisières boisées, topographie douce, ambiance forestière. Le projet repose sur trois principes : 1. Habiter la clairière sans la dénaturer : Les constructions sont limitées à la zone Uv et implantées de manière diffuse. La densification reste maîtrisée et inférieure à l'existant en surface de plancher. 2. Préserver la trame végétale existante : Conservation maximale des arbres isolés. Maintien des boisements périphériques, gestion différenciée des espaces ouverts. 3. Minimiser l'impact des aménagements : voiries en matériaux perméables et réseaux enterrés, gestion alternative des eaux pluviales et absence d'imperméabilisation massive. Les ecolodges sont implantés de manière à éviter les alignements rigides, préserver les vues et les percées paysagères, préserver la structure paysagère existante, maintenir les continuités végétales, limiter l'impact visuel des constructions. Les bâtiments principaux (accueil, restauration, wellness) sont regroupés à proximité du noyau bâti existant. Les bâtiments auront des volumes simples, avec des matériaux naturels et une insertion discrète dans le paysage.

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

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- Permis de construire incluant permis de démolir, Dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Superficie totale du terrain Logements crees Logements crees Surface des constructions apres travaux Stationnements apres travaux Nombre total de personnes pouvant etre accueillies au maximum sur le site (public et employes) Trafic induit (moyenne avec 60 % d'occupation du public et 100 % des employes presents)	(44784, m²) (40, logements) (99, couchages) (2958, m²) (81, emplacements) (630, personnes) (835,

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : °E Lat. : °N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° Lat. : °

Point de d'arrivée : Long. : ° Lat. : °

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

PLU de Messigny-et-Vantoux (21) Le terrain est classe en zone Uv du Plan Local d'Urbanisme, dont la vocation est l'hebergement. Des places de parking se trouvent en zone N du PLU. Cette

 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 avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☒ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

Historiquement, le Domaine de Sainte-Anne constituait un village de vacances cree en 1946 par les Mines de potasse d'Alsace et le chanoine Kir. Son activite a cesse en 2019. A ce jour, le site comprend deux batiments totalisant 30 chambres, un restaurant, un batiment de reception ainsi qu'une maison de type bourgeois. Compte tenu de leur etat de vetuste et de degradation, ces constructions sont destinees a etre demolies et remplacees par de nouvelles constructions. Un espace wellness et bien-etre sera amene en lieu et place de l'ancien restaurant. En remplacement des hebergements existants, 40 ecolodges (99 couchages) seront implantes. Une longere situee a l'entree du site sera partiellement demolie puis rehabilitee afin d'accueillir le batiment d'accueil du domaine et les espaces techniques. Un batiment existant en R+1 sera

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① 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 Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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) ?	☒	☐	Inclus dans la ZNIEFF de type 2 n°260014993 "La Montagne dijonnaise de la Vallee de l'IGNON a la Vallee de l'Ouche". A proximite (25 m de la voie d'accès au site) de la ZNIEFF de type 1 n°260005899 " Vallee du Suzon".
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	Un arrêté préfectoral inclut une partie de la commune de Messigny-et-Vantoux avec des infrastructures de transport terrestre classées concernant le bruit (Arr n° 398 du 25/09/2012). Le projet est en dehors des zones recensées (LGV au Sud de la commune et RD 903 à l'Est de la commune).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
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 ?	☒	☐	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	ZRE de la Tille (Arr. du 25/06/2010).
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☒	☐	Site inscrit du Val Suzon (arr. du 25/02/1992).

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☒	☐	ZSC n° FR2600957 - "Montagne cote d'orientne" a environ 75 m au Sud de la voie d'accès au site.
D'un site classé ?	☒	☐	Site classe du Val Suzon a environ 50 m au sud de la voie d'accès.

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

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

Veuillez 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 ?	☒	☐	Prelevements d'eau sur le reseau AEP pour la consommation et l'activite du site.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Site existant et rehabilite. Infiltration des eaux pluviales.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	Terrassement limite pour calage sur la topographie.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☐	☒	Terrassement limite pour calage sur la topographie.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	ROCHE

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☒	☐	Confirme par le syndicat des eaux. La ressource disponible permet de satisfaire aux besoins du site.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le site est existant. Il sera réhabilité pour être encore mieux intégré à son environnement.
Milieu naturel	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 ?	☐	☒	Le site Natura 2000 ZSC n° FR2600957 "Montagne Cote d'orient" se situe à 75 m du site de la voie d'accès au site. Le domaine Sainte-Anne est existant et sera réhabilité. Les pressions externes recensées dans la fiche INPN du site sont essentiellement les nuisances sonores (en lien avec les chauves-souris). L'activité sonore du site sera limitée et sans incidence. Les usagers seront sensibilisés à la fragilité du milieu.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Le site est existant.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	Eaux usées de type ménagères traitées par un nouveau dispositif ANC vérifié par le SPANC.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	Trajets ponctuels des usagers du site pour se rendre sur place et en revenir. Le site est existant. Il est accessible par la RD 996 puis par une voie spécifique au domaine.
	Est-il source de bruit ?	☒	☐	Bruit limite lie a l'activite humaine de loisir sur le site.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	Lumieres exterieures necessaires a l'activite humaine de loisirs, limitee en intensite.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	
Émissions	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	Eaux usees produites par l'exploitation / la vie sur le site, assimilees a des eaux vannes menageres traitees par un nouvel ANC verifie par le SPANC. Les eaux pluviales sont infiltrees
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	Milieu souterrain : les eaux sont infiltrees.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Eaux usées produites par l'exploitation / la vie sur le site, assimilées à des eaux usées ménagères traitées par un nouvel ANC vérifié par le SPANC.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Déchets ménagers liés à l'activité humaine du site, collectés par le service d'élimination des déchets.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Le site est intégré dans son environnement. Le projet vise à le rénover et à encore mieux l'intégrer dans son environnement.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	Le site est existant.

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 :

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 lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Aucun inventaire n'est envisagé dans le cadre du projet. Un formulaire simplifié d'évaluation d'incidence NATURA 2000 avait été joint au dépôt du dossier Loi sur l'Eau initial déposé en 2023 pour un projet différent sur le même site. Il a été conclu que le projet n'entraînait pas d'incidence notable sur le site Natura 2000 à proximité. Une étude de caractérisation de zone humide a également été réalisée en février 2022. Elle conclut à l'absence de zone humide au droit du projet au sens de l'arrêté du 24/06/2008 modifié, d'après les critères pédologiques et de végétation.

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Intégration paysagère soignée. Infiltration des eaux pluviales. Infiltration des eaux usées traitées par un nouvel équipement ANC vérifié par le SPANC. Absence de défrichement / déboisement. Intégration paysagère soignée du site. Rationalisation de l'occupation du site. Circulation interne limitée et apaisée. Sensibilisation des usagers du site à la présence de milieux protégés à proximité du projet et à la nécessité de protéger ces milieux. Entretien des engins en phase de travaux. Installation de moyens de défense contre l'incendie (poteaux incendie ou bache incendie). Les ecolodges seront implantés de manière diffuse afin de préserver la structure paysagère existante. Le projet favorise ainsi une occupation mesurée du site, respectueuse de son identité naturelle. Rappelons que le site est existant et déjà urbanisé.

7 Auto-évaluation (facultatif)

① 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.

Il n'apparaît pas nécessaire de soumettre le projet à une évaluation environnementale. Le site est existant. Il se trouve dans une ZNIEFF de type 2, dans le site inscrit du Val Suzon et à proximité d'une zone NATURA 2000 et d'une ZNIEFF de type 1. L'activité de loisirs se veut protectrice et respectueuse de l'environnement. Le site sera réhabilité et encore mieux intégré dans son environnement. Il n'apparaît donc pas nécessaire de réaliser des investigations complémentaires sur ce site.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié .	☐
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	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).	☐
4	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.	☐
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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	☐
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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	☐
7	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.	☐

① 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		
1		☐
2		☐
3		☐
4		☐
5		☐

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables ☒

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

Nom DESARBRES

Prénom

Qualité du signataire President SAS 4S IMMO

À Messigny et Vantoux

Fait le 29-06-2026

Signature du (des) demandeur(s)