

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



N° 14734*02

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

22/04/2013

Dossier complet le

N° d'enregistrement

F01113P0093

1. Intitulé du projet

Construction d'un hôtel

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

OTI

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

Benoit Chantreuil en qualité de Directeur Général

RCS / SIRET

4 2 1 0 6 1 6 8 0 0 0 0 3 7

Forme juridique SAS

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
N° 36 Permis de Construire	Construction soumise à permis de construire créant une surface de plancher de 12.500m ² sur un terrain de 5.87Ha31Ca, sur la commune de Magny-Le-Hongre.

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

Construction d'un ensemble immobilier, en R+4 maximum, à usage d'hôtel (400chambres, une salle petit déjeuner de 650m² environ et une boutique de 60m² dans le volume de l'hôtel au RDC, un niveau de sous-sol partiel regroupant les locaux techniques et de services.
Le stationnement se fera en plein air : 280 places.

4.2 Objectifs du projet

Le projet s'inscrit dans le cadre du développement de la ZAC de Courtalin, dans le Secteur IV de la Ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

Ce projet permet d'améliorer et d'étendre l'offre déficitaire d'hébergement hôtelier du site.

Il s'inscrit dans l'objectif du développement urbain de la ville nouvelle, sur le secteur du Val d'Europe.

Cette construction a pour vocation de contribuer à l'accueil des 16 Millions de visiteurs annuels, du Parc Euro Disney, tout en créant de nouveaux emplois pour les habitants du Val d'Europe.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le démarrage des travaux est prévu en Février 2014,

La durée du chantier sera de 20 mois,

La date d'ouverture de l'hôtel est programmée pour octobre 2015.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Ce projet vient renforcer le parc hôtelier voisin existant de 1.500 chambres. Cet hôtel est destiné principalement à une clientèle familiale. Il est directement accessible depuis la gare TGV et la station de RER de Marne-la-vallée. Des liaisons de transport en commun actuelles, desservent les hôtels existants, et viendront le desservir.

Le déplacement des clients vers les Parcs Disney, tout proche, ou vers la ville, s'effectuera par des navettes existantes.

Ce projet sera générateur d'une quarantaine d'emplois directs sur le site.

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).

- Demande de Permis de Construire

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

Demande de 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 terrain	5.87Ha31Ca
Surface de plancher	12.500m ²
Hauteur du faitage	25.00m

4.6 Localisation du projet**Adresse et commune(s)
d'implantation**

ZAC de Courtalin
Lot : NO.2.1
Cadastre ZA 235
77700 Magny-le-Hongre

Coordonnées géographiques¹

Long. 2° 48 ' 22 " E Lat. 48° 52 ' 37 " 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 ?

Le Projet s'inscrit dans :

- Le POS de Magny-le-HONGRE,
- La ZAC de Courtalin,
- Le PIG (dernière version issue du Décret n°2010-1081),
- l'OIN Décret 87-192 secteur IV de Val d'Europe.

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

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 ?

Terres en fermage

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

Le Projet s'inscrit dans :

- Le POS de Magny-le-HONGRE,
- La ZAC de Courtalin,
- Le PIG (dernière version issue du Décret n°2010-1081),
- l'OIN Décret 87-192 secteur IV de Val d'Europe.

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 ?	☐	☒	
en zone de montagne ?	☐	☒	
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 ?	☐	☒	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	Le plan de prévention du bruit sur le Département de Seine et Marne a été mis à la disposition du public du 6 juin au 6 août 2010 et fait suite à la cartographie du bruit arrêté par le Préfet en 2010.

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☐	☒	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
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 ?	☐	☒	
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 ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	☐	☒	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☐	☒	

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 ?	☒	☐	Excavation de terres pour la réalisation des fondations et du sous-sol partiel.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	Le projet utilise de manière directe ou indirecte les ressources du sol par l'intermédiaire des matériaux nécessaires, constitués d'éléments extraits comme le ciment, le sable, l'argile.
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Il est inscrit dans un espace urbanisable au sein de la ZAC de Courtalin.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	☒	☐	Le chantier fera l'objet d'une attention particulière, afin de limiter au maximum les nuisances sonores.
	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 ?	☐	☒	

2

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Le réseau hydraulique ne concerne que les eaux pluviales. Les eaux des voiries seront récupérées et traitées par un séparateur hydrocarbure. Les débits d'évacuation dans le réseau de la ZAC seront contrôlés.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☐	☒	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	☐	☒	

W

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.

Ce projet ne nous semble pas nécessiter une étude d'impact, en effet :

- L'aménagement de ce terrain préserve les espaces boisés et ne réduit en rien la zone naturelle ou forestière.
- Ce terrain ne présente pas un intérêt floristique ou faunistique remarquable. Le projet n'induit pas d'altération du milieu naturel.
- Le site ne fait l'objet d'aucune protection réglementaire d'ordre patrimonial.
- La demande de Permis de Construire porte sur une opération prévue dans le cadre de la ZAC de "Courtalin".
- Il s'agit de la poursuite dans le cadre du PIG, du développement urbain de Val d'Europe, par l'amélioration de l'offre hôtelière (actuellement insuffisante) du site, en accompagnement du rééquilibrage de l'activité économique vers l'Est, conformément au SDRIF.
- Le projet s'inscrit dans le périmètre de "Courtalin" qui a fait l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement. Cette dernière n'a pas mis en évidence d'incidence négative particulière sur l'environnement.
- Le projet ne génère pas de nuisances particulières, ni d'atteinte à la biodiversité. Le trafic lié aux entrées et sorties des véhicules des clients sur le site sera réduit par sa localisation à proximité des transports en collectifs (bus publics, gare TGV, RER) et la prise en compte d'infrastructures routières suffisamment dimensionnées, réalisées dans le cadre de l'aménagement du secteur, pour l'accès des véhicules légers.

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

[illegible]

9. Engagement et signature

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

Fait à

KENNEDY

le.

15104/2013

Signature

SAS OTI
5 RUE LOUIS-JACQUES DAGUERRE - CS 69825
35208 RENNES CEDEX 2
Tél. 02 99 88 71 16 Fax 02 99 88 71 17

SAS OTI
JACQUES DAGUERRE - 06 60825
208 RENNES CEDEX 2
06 71 16 16 06 71 17

ANNEXE 2

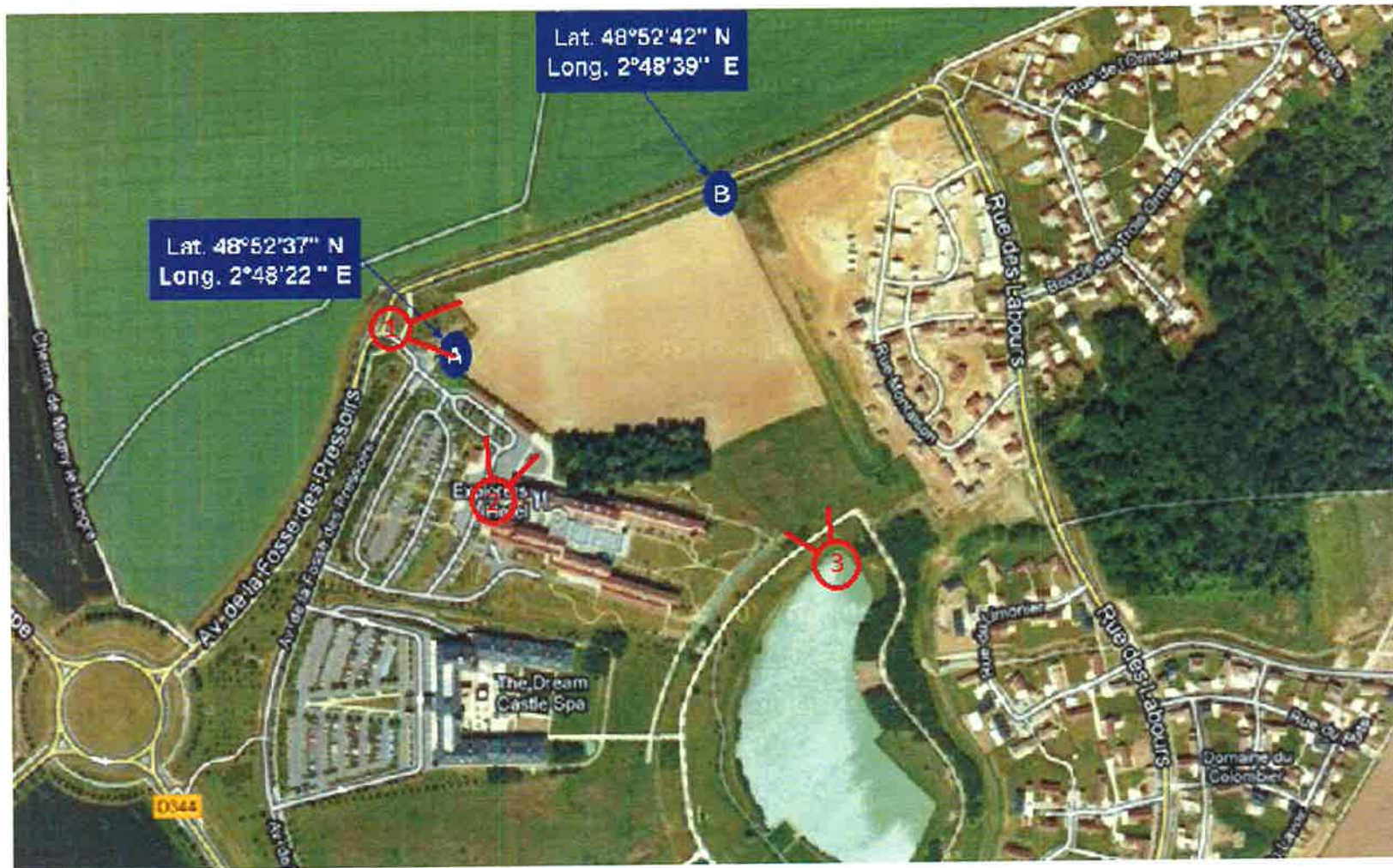


Projet

Plan de situation

Ech : 1/20 000

ANNEXE 3



Plan de localisation des photographies

ANNEXE 3



Vue 1



Vue 2



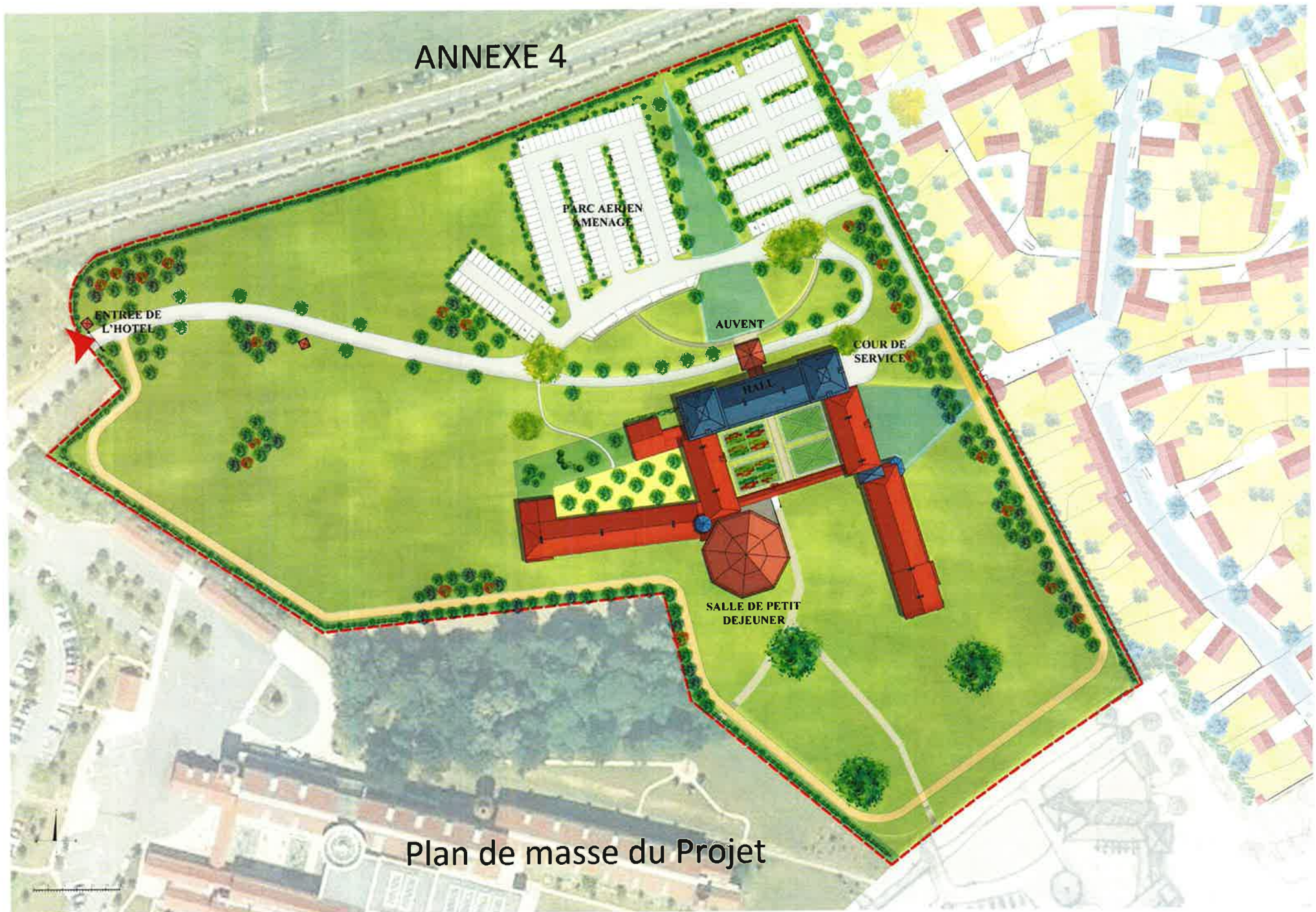
Vue 3

PHOTOS DE LA ZONE D'IMPLANTATION

Photos de décembre 2012

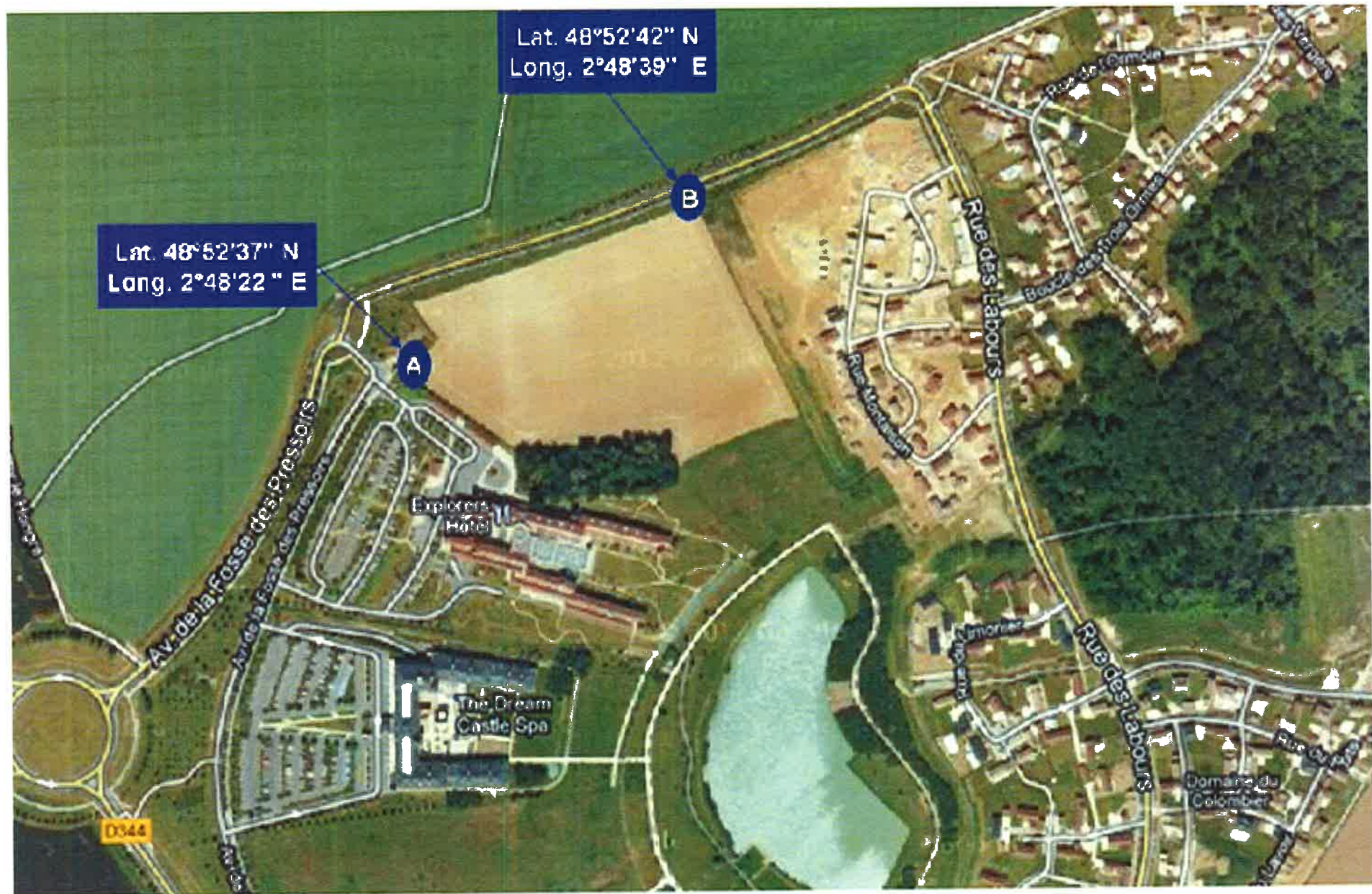
3

ANNEXE 4



Plan de masse du Projet

ANNEXE 5



Plan des abords