Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère chargé de l'environnement

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

cerfa
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	Dossier complet le	N° d'enregistrement
18/12/2013	20/01/2014	F01113P0229

1. Intitulé du projet

Construction d'une résidence de tourisme, sur la commune de Bailly-Romainvilliers

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale : Océanis Promotion

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale : Frédéric Mercy en tant que Directeur Régional Ile de France Normandie

RCS / SIRET : rcs:4 2 0 5 2 4 9 0 2

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 d'un maximum de 12.590m^2 sur un terrain de 39.600m^2, sur la commune de Bailly-Romainvilliers.

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+2+c maximum, à usage de résidenc de tourisme(208 unités, un restaurant de 377m², hall/salon/bar de 437m2, aire de jeux, fitness de 61m2 et aire de service dans le volume de la résidence au RDC.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée 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

4.2 Objectifs du projet

Le projet s'inscrit dans le cadre de la réalisation de l'Opération d'Intérêt Nationale de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée Secteur IV et dont la programmation est prévue au titre du Projet d'Intérêt Général.
Le projet défini dans le cadre du développement de la ZAC des Deux Golfs, permet de compléter la réceptivité touristique du territoire et d'assurer en partie l'accueil des 15 Millions de visiteurs annuels, du Parc Euro Disney, tout en créant de nouveaux emplois pour
les habitants de Val d'Europe.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux seront effectués en deux tranches faisant l'objet d'une demande unique de permis de construire.
Le démarrage des travaux de la première tranche de 186 unités est prévu au plus tard en décembre 2014. La durée du chantier sera de 18 mois.
La date d'ouverture de la première tranche est programmée pour juin 2016.
Le démarrage des travaux de la seconde tranche de 22 unités est prévu au plus tard en juin 2016. La durée du chantier sera de 18 mois.
La date d'ouverture de cette tranche est programmée au plus tard pour juin 2018.
Le lot enclavé entre l'avenue des deux golfs et les résidences de tourisme Marriott Ile-de-France, a déjà fait l'objet d'un aménagement préliminaire en 2003 dans une phase de développement préalable.
L'architecture du projet, conçue dans le respect du contexte urbanistique local et des développements voisins s'inspira du style et de l'esthétisme des fermes Briardes.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Ce projet de résidences de tourisme vient completer le parc hôtelier voisin existant de 450 chambres destiné à une clientèle familiale.
Il est accessible depuis la gare TGV et la station RER de Marne-la-vallée. Les liaisons de transport en commun actuelles, desservant les hôtels existants, permettra d'assurer l'accessibilité du projet depuis et vers les Parcs Euro Disney.
Ce projet sera générateur d'environs 35 d'emplois directs et à plein temps 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).

Permis de construire, selon rubrique 36.
- La Convention pour la création et l'exploitation d'Euro Disneyland signée par l'Etat Français, larégion Ile-de-France, le département de Seine et Marne (...) et la société Euro Disney Associés SCA modifiée le 15 septembre 2010 par l'Avenant n°8
- Projet déclaré d'Intérêt Général par décret n°2010- 1081 du 15 septembre 2010

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

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	39.600m²
Surface de plancher	12.560m²
Hauteur du faitage	16 m
Parking	208 places automobiles et 3 bus
Surface bâtis (hors parking)	6206 m²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

ZAC des Deux Golfs
Lot : ES 1.3
Cadastre AM 000AM01
77700 Bailly- Romainvilliers

Coordonnées géographiques[1] **Long.** 2 81 42 27 **Lat.** 48 85 45 72

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

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 terrain est viabilisé et desservi. Il est actuellement libre de toute occupation et sans usage. Il a servi de base vie et partiellement de parking durant plusieurs années (surfaces enrobés déjà retirés).

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** [X] **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 PLU de Bailly-Romainvilliers,
- La ZAC des Deux Golfs
- 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** [X]

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 ?	[ ]	[X]	
en zone de montagne ?	[ ]	[X]	
sur le territoire d'une commune littorale ?	[ ]	[X]	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	[ ]	[X]	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	[ ]	[X]	

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 ?	☐	☒	
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
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 des Deux Golfs
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 projet est soumis à l'application et au respect du cahier des charges d'EPA France relatif aux prescriptions générales applicables au secteur IV de Marne la Vallée
	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 ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐ ☐	☒ ☒	Eclairage public simple uniquement
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	Rejet EP dans réseau existant Rejet Eu dans réseau existant Pas de rejet en milieu naturel
	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 ?	☐	☒	Architecture conçue dans le respect du paysage et du contexte urbanistique local
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	☐	☒	Conformement au règlement du PLU de Bailly-Romainvilliers

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 nécessite pas une étude d'impact, en effet :
- L'aménagement de ce terrain préserve les espaces boisés et ne réduit aucune 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 des 2 Golfs, pré-ablement viabilisée
- 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 ne génère pas de nuisances particulières, ni d'atteinte à la biodiversité.
- La localisation du projet à proximité immédiate des transports collectifs publics permet une desserte du projet propre à réduire significativement le trafic 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** ;	x
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) ;	x
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 ;	x
4	Un plan du projet ou, 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 ;	x
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 ;	x

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

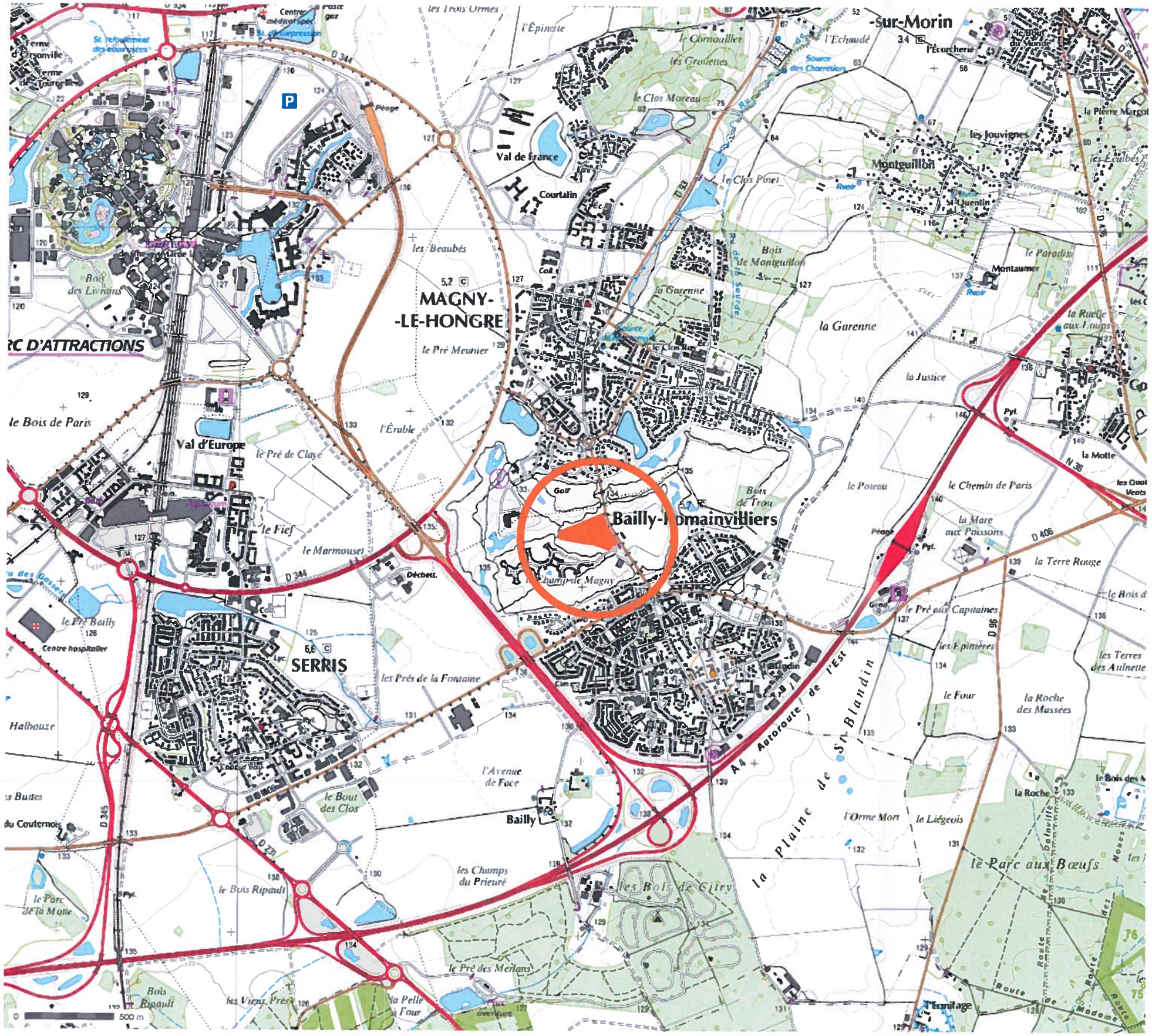
9. Engagement et signature

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

Fait à PARIS le, 12.12.2013

Signature

OCEANIS PROMOTION
Société par Actions Simplifiée
au capital de 1.000.000 Euros
125 Rue Gilles Martinet
CS 80014
34077 MONTPELLIER CEDEX 3
RCS MONTPELLIER 420 524 902



RÉSIDENCE DE TOURISME

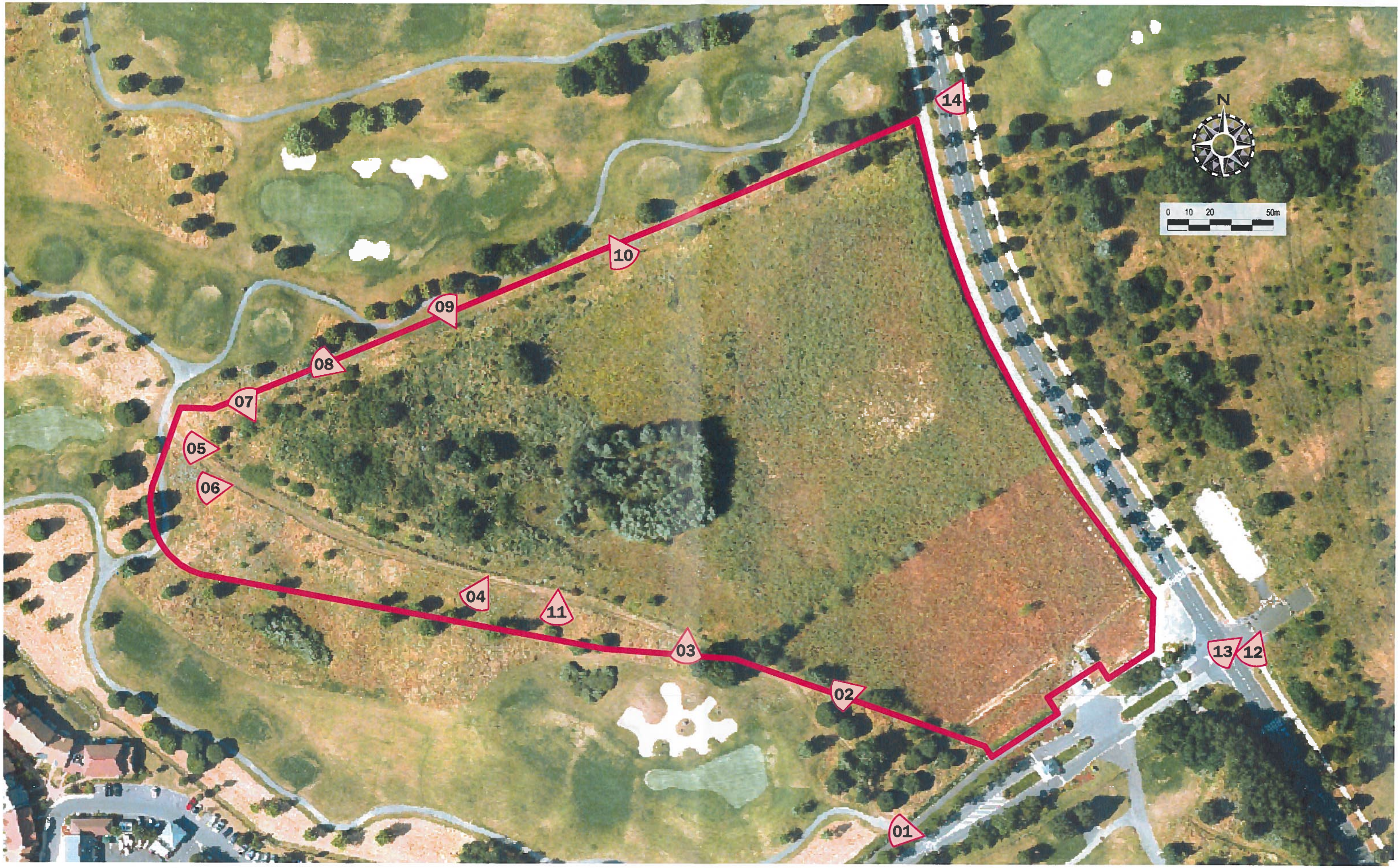
Commune de Bailly-Romainvilliers • 77700 Seine-et-Marne

OCÉANIS PROMOTION | 125, rue Gilles Martinet 34000 Montpellier

Dossier de demande de permis de construire • 27 nov. 2013

No. PC1 | Plan de Situation - Pré PC | éch. 1/25000e

DGA / 11bis av. CARNOT • 75017 PARIS • Tél. 01 45 74 32 33



Photographie aérienne
Repérage des vues

PC7-8

01

02

11

VILLAGE MARRIOTT
BAILLY ROMAINVILLIERS
12

13

14

Photographie aérienne
Situation du projet

PC6-A

Photographie aérienne
Insertion du projet

PC6-A

Insertion du projet dans
son environnement

PC6-A

Perspective depuis l'entrée

PC6-A