

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	Dossier complet le	N° d'enregistrement
10/08/2015		F01115P0122

1. Intitulé du projet

Civry-la-Forêt (78) Construction d'un hôtel et d'un parc de stationnement extérieur

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

La Ferme de la Civry

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

GREGOIRE Thibault - Gérant

RCS / SIRET

338368776400019

Forme juridique

SCI

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°40	Construction et réaménagement d'un parc de stationnement créant à terme plus de 100 unités

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

Réalisation d'un bâtiment de 3570 m² à usage d'hôtel au sein du Golf de la Vaucouleurs à Civry-la-Forêt. L'établissement possède déjà un parc de stationnement extérieur de 52 places. Une réhabilitation des places existantes est prévue en plus de la création de 82 unités supplémentaires, afin d'arriver à un total de 134 places.

4.2 Objectifs du projet

Le réaménagement du parc de stationnement justement dimensionné aura pour objectif de satisfaire les besoins d'accueil induits par la construction de l'hôtel.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux (hôtel + parking) sont prévus sur une période de 14 mois en une seule phase.

Les aménagements extérieurs, et notamment la réhabilitation du parking, clôtureront la phase réalisation.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet proposera une offre d'hôtellerie très qualitative.

Le nombre de places de stationnements sera réglementaire au regard des exigences du POS et justement dimensionné vis-à-vis des besoins d'exploitation du bâtiment.

La nouvelle construction respectera les engagements de la Réglementation Thermique (RT 2012).

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).

- A un permis de construire
- Déclaration au titre de la loi sur l'eau

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

Pour un 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
Superficie du terrain	593 301 m ²
Hôtel	3 570 m ²
Parc de stationnement	134 places

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

709 rue de l'Eglise
78910 CIVRY LA FORET

Coordonnées géographiques¹

Long. 1 ° 37 ' 11 " E

Lat. 48 ° 52 ' 26 " 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

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 ?

Usage actuel du terrain : stockage de matériel d'entretien du golf .

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

Plan d'Occupation des Sols de la commune de Civry-la-Forêt
Le terrain est situé en zone NDb.

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 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZNIEFF Type 2 ZNIEFF 110020362 - PLATEAU DE CIVRY-LA-FORÊT A FLEXANVILLE
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les Architectes des Bâtiments de France ont un droit de regard sur cette nouvelle construction du fait de la proximité de l'Eglise St Barthélémy datant du XIIIème siècle. Les ABF ont déjà été consultés dans le cadre de l'élaboration du permis de construire et ont rendu un avis favorable au projet.
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZRE Albien
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Périmètre de protection d'un monument historique : Eglise Saint-Bathélémy
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 ?

Veillez 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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'hôtel ne comporte qu'un niveau de sous-sol partiel. Les terres issues des terrassements seront a priori réutilisées sur place.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera source de bruit et de nuisances lors de sa phase chantier. Une charte "chantiers faibles nuisances" du groupe Eiffage sera appliquée pour limiter les nuisances en prenant les précautions nécessaires (matériels, techniques, horaires etc.)
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet a été conçu pour s'inscrire au mieux dans le paysage architectural local et respecte toutes les préconisations des documents d'urbanisme en vigueur et de l'ABF.</p>
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet est totalement privé.</p>

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.

Au vu des nuisances limitées de notre projet sur l'environnement et au fait qu'il apportera des services hôteliers de qualité dont les stationnements ont été dimensionnés correctement, nous estimons qu'une étude d'impact n'est pas nécessaire.

Le projet possède déjà des places de stationnement en extérieur et le nouveau projet ne fera qu'augmenter cette offre. L'impact sur l'environnement sera vraiment très limité dans le sens où les nouvelles places seront inscrites dans le périmètre du parking déjà identifié.

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 <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 ;	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
Annexe 6 : Perspectives du projet

9. Engagement et signature

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

Fait à

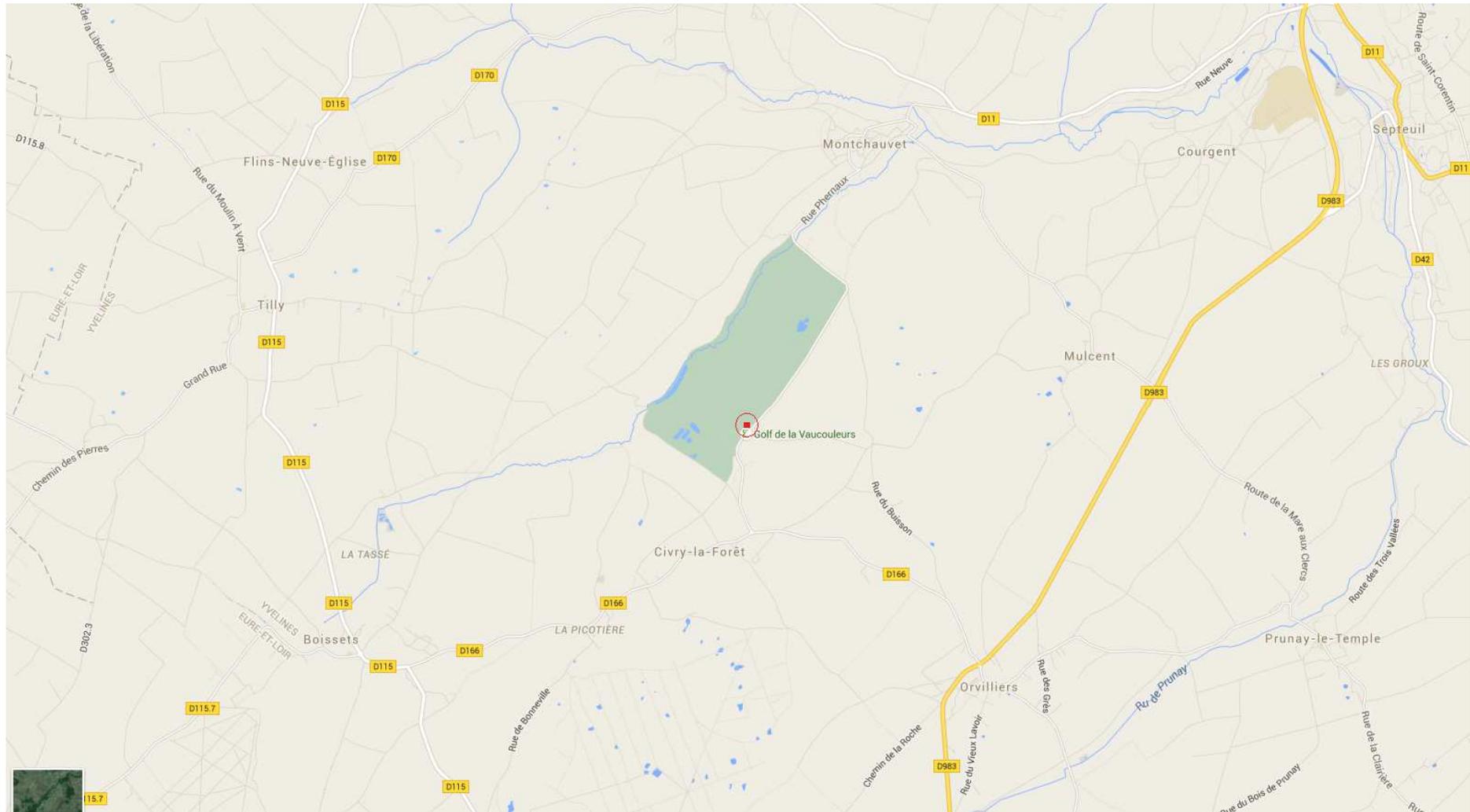
Vélizy-Villacoublay

le,

6 août 2015

Signature

p/o Christophe CLASSE

Plan de situation du projet



Vue aérienne du projet



Plan de repérage des vues



Prise de vue 1



Prise de vue 2



Prise de vue 3



Prise de vue 4



Prise de vue 5



Prise de vue 6



Construction d'un HOTEL de 60 chambres 709 Rue de l'Eglise 78910 CIVRY -LA-FORET	Maitrise d'ouvrage SCI LA FERME DE LA CIVRY 709 Rue de l'Eglise 78910 CIVRY -LA-FORET thibault.gregoire@duaruz.fr	EIFFAGE IMMOBILIER 11 place de l'Europe 78140 VELIZY VILLACOUBLAY Tél : 01 34 65 86 74	Architecte BOUVIER & ASSOCIES 36 rue Poliveau 75005 Paris Tél : 09 81 97 12 97 contact@bouvier-associés.fr	Phase PC	Planche PLAN DE MASSE ET ESPACES VERTS	Echelle 1:500	Date 24/06/15	N° PC 2 b
--	--	---	---	--------------------	--	------------------	------------------	---------------------



SAS D'ARCHITECTURE BOUVIER & ASSOCIES
 36 Rue Poliveau - 75 005 PARIS
 Téléphone : 09 81 97 12 97
 Mail : contact@bouvier-associés.fr
 SIRET : 800 093 635 00012
 N° Ordre : S16428
 Assurance MAF : 157526/5

**CECI EST UN MONTAGE PHOTO
 QUI NE CORRESPOND PAS STRICTEMENT A LA REALITE**

Construction d'un HOTEL de 60 chambres 709 Rue de l'Eglise 78910 CIVRY -LA-FORET	Maîtrise d'ouvrage SCI LA FERME DE LA CIVRY 709 Rue de l'Eglise 78910 CIVRY -LA-FORET thibault.gregoire@duaruz.fr	EIFFAGE IMMOBILIER 11 place de l'Europe 78140 VELIZY VILLACOUBLAY Tél : 01 34 65 86 74	Architecte BOUVIER & ASSOCIES 36 rue Poliveau 75005 Paris Tél : 09 81 97 12 97 contact@bouvier-associés.fr	Phase PC	Planche PLAN DE MASSE INSERTION	Echelle 1:500	Date 24/06/15	N° PC 2 a
--	--	---	---	--------------------	---	------------------	------------------	---------------------

