

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

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

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

## Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

07/06/18

Dossier complet le :

07/06/18

N° d'enregistrement :

F01118P0146

### 1. Intitulé du projet

Projet de réaménagement du Domaine des « Gueules cassées » (construction d'un complexe hôtelier associé à une opération mixte de logements) sur la commune de Moussy-le-Vieux (77)

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

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

CIG Promotion

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

M. Noureddine ZNATI (Gérant)

RCS / SIRET 39994110300067

Forme juridique SARL unipersonnelle

### Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

### 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.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	Le projet programme la réalisation de : - 21 250 m <sup>2</sup> de SDP (hôtel, logements/maisons, commerce, équipement) < 40000 m <sup>2</sup> - 25 places de stationnement "publiques" pour le commerce et la crèche (les autres places de stationnement étant privées) < 50 unités - Le tout réparti sur un terrain d'assiette constructible de 7,1 ha

### 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 projet, situé sur le domaine du château de Moussy, s'inscrit sur un terrain de 38 ha, dont 8 ha de zone constructible. Sur ces 8 ha constructibles (classés en zone U au PLU), une parcelle de 0,9 ha, à l'entrée du site, sera rétrocédée à la commune et classée en zone N pour assurer sa préservation.

Le projet porté par CIG Promotion prend place sur les 7,1 ha restants en zone U. Il consiste en la réalisation d'un projet hôtelier multi-cibles et d'une zone d'entrée de ville avec des logements, un équipement (crèche) et un commerce. Le site permet de développer un hôtel très qualitatif, esprit "cocoon" dans un site calme et remarquable, à proximité immédiate de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle sans en subir les contraintes.

Au préalable, des travaux de démolition sont prévus pour supprimer les bâtiments annexes (remises ou bâtiments construits ultérieurement sur le site), ne contribuant pas à la valeur patrimoniale du site.

Enfin, il n'est pas prévu de créer de nouvelles voies publiques. Les voiries créées dans le cadre du projet seront privées et situées dans l'enceinte du domaine des Gueules cassées.

## 4.2 Objectifs du projet

Le projet répond à des besoins d'intérêt général sur 3 aspects :

- Aspect Patrimonial : le château reste le point central des projets d'hôtellerie envisagés, qui permettent, par une reconversion des constructions existantes, la conservation, la mise en conformité, la requalification et le bon entretien du château et de ses dépendances (corps de ferme). En plus de la création d'un vaste jardin d'agrément, les EBC et le parc ont également pour vocation d'être mis en valeur et feront l'objet d'un entretien régulier par des professionnels. Le cheminement périphérique public sera réaménagé. Ces aménagements participeront à la mise en valeur du domaine et à une meilleure perception de leur intérêt patrimonial et environnemental par le public.
- Aspect Economique : par sa localisation et ses potentialités, le site est en capacité d'accueillir des activités hôtelières et de répondre ainsi aux forts besoins en hôtellerie identifiés aux abords de l'aéroport Roissy - Charles de Gaulle. Cette création d'activité générera des recettes pour la commune (taxe de séjour et taxe foncière) et créera des emplois directs sur la commune.
- Aspect urbanistique : faisant face aux nouveaux besoins en termes de logements (revitalisation du site de la "Française des Jeux" suite à l'arrivée de la société Tereos, personnel du complexe hôtelier, ...) et contribuant à mettre en valeur le patrimoine sur le territoire communal, le projet est soutenu par la municipalité. Il est cohérent avec la politique d'aménagement que porte la commune.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux s'effectueront en 2 phases (cf. plan masse en annexe) :

Phase 1 (durée des travaux = 2 ans) :

- Rénovation du château pour la création de chambres, restaurant, bar ;
- Construction de l'hôtel 1 (extension du château) pour la création de chambres, centre spa & fitness avec piscine, et extension de la salle de restaurant ;
- Réhabilitation des dépendances en centre de congrès ;
- Création du parking extérieur de la zone hôtelière ;
- Construction de la zone "entrée de ville" (logements, commerce et équipement).

Phase 2 (durée des travaux = 18 mois) :

- Construction de l'hôtel 2 pour la création de chambres et salle de restaurant

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet consiste en la réalisation d'un projet hôtelier multi-cibles et d'une zone d'entrée de ville avec des logements, un équipement (crèche) et un commerce. Le site permet de développer un hôtel très qualitatif dans un site calme et remarquable, à proximité immédiate de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle sans en subir les contraintes.

Le projet hôtelier comprendra notamment :

- Phase 1 : un bâtiment neuf pour l'accueil des chambres (environ 28/30 m<sup>2</sup> par chambre) pour de l'hôtellerie 4 étoiles, la rénovation du château pour l'accueil des chambres/suites, un centre spa & fitness avec piscine, un restaurant/bar + terrasse dans le château existant, des salles de conférence et espaces de réception dans les dépendances (corps de ferme) ;
- Phase 2 : des bâtiments neufs pour l'accueil des chambres (environ 20/25 m<sup>2</sup> par chambre) pour de l'hôtellerie 3 étoiles, une salle de restauration/petit déjeuner.

Le projet d'entrée de ville se composera de : logements collectifs de standing, logements primo-accédant, maisons individuelles parcours résidentiel, une crèche d'environ 40 berceaux, un commerce.

#### 4.4 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 environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet fera l'objet :

- d'un dépôt de permis de construire, de démolir, d'aménager un ERP ;
- d'un dépôt de permis d'aménager ;
- d'un dossier d'incidences au titre de la loi sur l'eau (régime déclaratif).

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
- surface de plancher créée	21 250 m2 environ
- surface de plancher conservée	3 500 m2 environ
- places de stationnement commerce/équipement (ouvertes au public)	25 environ
- places de stationnement privées (hôtel, logements, maisons individuelles)	400 environ
- terrain d'assiette (zone constructible)	7,1 ha
- surface nouvellement imperméabilisée	17 500 m2 environ
- logements collectifs	100 logts environ
- maisons individuelles	20 maisons groupées par lots de 4

#### 4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Domaine de Moussy-le-Vieux  
2 rue du Colonel Picot  
77230 Moussy-le-Vieux

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. \_\_° \_\_' \_\_" \_\_ Lat. \_\_° \_\_' \_\_" \_\_

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

Point de départ :

Long. 02 ° 37 ' 13 " 34 Lat. 49 ° 03 ' 01 " 53

Point d'arrivée :

Long. 02 ° 37 ' 27 " 13 Lat. 49 ° 02 ' 44 " 36

Communes traversées :

Moussy-le-Vieux

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 a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

Le projet consiste au réaménagement du Domaine historique de Moussy-le-Vieux (projet hôtelier multi-cibles et zone d'entrée de ville avec des logements, une crèche et un commerce).

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

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 CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge 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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est localisé à plus de 3 km au Sud de la ZNIEFF de type 2 "Bois de Saint-Laurent".
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<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 (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est localisé à environ 5 km au Sud du Parc Naturel Régional "Oise-Pays de France", dans le département de l'Oise.
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"/>	Le PPBE de l'Etat en Seine-et-Marne a été approuvé le 01/02/13 mais ne concerne pas les infrastructures de déplacement sur Moussy-le-Vieux. Par ailleurs, le bourg de Moussy-le-Vieux ainsi que le Domaine sont concernés par la "zone D" du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy - Charles de Gaulle (approuvé en 2007). Cette zone n'impose pas de restriction à l'urbanisation (des mesures d'isolation acoustique renforcées doivent être mises en place).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site du projet est pour partie concerné par le périmètre délimité des abords de l'Eglise Saint-Martin, immeuble inscrit le 30/07/80.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Moussy-le-Vieux est concernée par une enveloppe d'alerte "zones humides" de classe 3, notamment le long du cours d'eau Biberonne, du ru du Pré de la Vilaine et du fossé Les Malbarreaux. Une classe 3 correspond à une probabilité importante de zones humides dont la présence reste à vérifier et à préciser. Le site du projet n'est pas concerné. Des sondages pédologiques réalisés au droit du périmètre n'ont mis en évidence aucune zone humide.

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 ?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	Aucun plan de prévention des risques naturels ou technologiques n'est prescrit ou approuvé sur la commune de Moussy-le-Vieux.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	Au niveau du bourg de Moussy-le-Vieux, 2 sites pollués sont recensés. Ils ne concernent toutefois pas le périmètre du projet, qui en est distant d'environ 50 m pour l'un (démantèlement d'épaves, récupération de matières métalliques recyclables – activité terminée) et d'environ 200 m pour l'autre (mécanique industrielle – activité terminée).
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	La commune de Moussy-le-Vieux est concernée par la ZRE « 03001 » au titre de l'Albien.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	Le projet est localisé à environ 6 km à l'Ouest du site inscrit "Vallée de la Nonette" dans le département de l'Oise.
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	Le projet est implanté à environ : - 7 km au Sud de la Zone de Protection Spéciale "Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du roi", dans le département de l'Oise. - 8 km au Sud de la Zone Spéciale de Conservation "Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville", dans le département de l'Oise.
D'un site classé ?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	Le projet est localisé à environ 4 km au Sud du site classé "Forêt d'Ermenonville, de Pontarme, de Haute Pommeraie, Clairière et Butte Saint-Christophe" dans le département de l'Oise.

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

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les seuls prélèvements d'eau pour le projet hôtelier, les logements et maisons individuelles, le commerce et la crèche, seront engendrés par les besoins en eau potable pour la consommation humaine, la restauration, l'activité hôtelière.
	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"/>	Les seuls excédants en termes de matériaux seront constitués par les gravats provenant des démolitions non réutilisables sur le site. Par ailleurs, le projet proposera un parfait équilibre entre les déblais et les remblais afin de n'être ni excédentaire ni déficitaire en termes de terrassement.
	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"/>	Cf. ci-avant.
<b>Milieu naturel</b>	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"/>	Des investigations écologiques ont été menées en mars 2018. Les habitats rencontrés sont des milieux relativement anthropisés, liés au parc boisé du Domaine de Moussy-le-Vieux. Ce parc est régulièrement entretenu. Les milieux recensés ne présentent pas d'originalité particulière : il s'agit de milieux communs et/ou relativement anthropisés, peu favorables à l'accueil d'une diversité floristique remarquable ou d'espèces patrimoniales particulières. Le périmètre du projet n'est concerné par aucun réservoir de biodiversité ou aucun corridor écologique identifié au SRCE Ile-de-France.
	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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est distant d'environ 7 km des sites Natura 2000 identifiés au chapitre 5. Aucun impact direct ou indirect du projet d'aménagement sur ces sites n'est à prévoir.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	Le site du projet est distant de tout zonage écologique ou d'inventaires.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	Les espaces consommés se font sur les espaces privés du Domaine des Gueules Cassées (espaces verts entretenus) : ce ne sont ni des espaces dits "naturels", ni "agricoles", ni "forestiers".
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	Un aléa retrait-gonflement des argiles est jugé "faible" par le BRGM, au droit du périmètre du projet, d'après le portail Géorisques.fr. Aucune cavité souterraine n'est identifiée. La commune de Moussy-le-Vieux est classée en aléa "très faible" du point de vue sismique.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Le projet ne prévoit aucun prélèvement ni aucun rejet de quelque nature que ce soit.
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	En phase "travaux", un trafic temporaire de poids-lourds et de véhicules légers est à prévoir sur un laps de temps défini (durée travaux phase 1 = 2 ans et durée travaux phase 2 = 18 mois). Une fois en exploitation, le projet hôtelier et le pôle d'activités accueillera du personnel et une clientèle, générant de fait des déplacements.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	La phase "travaux" (démolition et construction) sera nécessairement génératrice de nuisances sonores. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la réglementation en vigueur (chantier aux heures et jours ouvrables, vérification du matériel...), afin de réduire au maximum les nuisances. La phase "exploitation" ne générera pas de bruit notable, uniquement le déplacement en véhicules des personnels, usagers et habitants.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet dans son ensemble n'est pas susceptible de générer des odeurs.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>En phase "travaux", des vibrations minimales pourraient être occasionnées (évolution des engins de chantier).</p> <p>Aucune vibration ne sera générée durant la phase "exploitation".</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Les travaux se dérouleront en journée.</p> <p>En phase "exploitation", les seules émissions lumineuses seront engendrées par l'éclairage privé des voies d'accès et des éléments à mettre en lumière (bâti patrimonial local) ; elles respecteront la réglementation en vigueur.</p> <p>Par ailleurs, le site du projet est concerné par les émissions lumineuses engendrées par la zone dédiée à la "Française des jeux" située au Nord-Ouest du périmètre à aménager.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Durant la phase "travaux", des émissions dans l'atmosphère de poussières et de gaz d'échappement des engins de chantier pourraient survenir. Celles-ci seront limitées dans le temps et n'auront pas d'effets notables sur la qualité de l'air aux abords immédiats du projet.</p> <p>Des précautions permettront de limiter ces émissions : bâchage des bennes lors du transport, balayage de la voie publique riveraine, engins en bon état de fonctionnement, moteur coupé à l'arrêt...</p> <p>Aucun rejet ne sera émis dans l'air durant la phase exploitation.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Une étude est actuellement en cours pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle (donc sans rejet sur le domaine public).</p> <p>Ces éléments seront développés dans le dossier d'incidence Loi sur l'Eau.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées de la "base vie" en phase travaux seront collectées et dirigées vers le réseau d'assainissement collectif.</p> <p>En phase "exploitation", le raccordement des logements/maisons, du commerce, de la crèche, de l'hôtel et de ses dépendances sera réalisé au réseau communal d'assainissement, suffisamment dimensionné (tout comme l'est la station d'épuration réceptrice des eaux à traiter).</p> <p>Aucun effluent gazeux ne sera engendré par les activités projetées.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>En phase "travaux" les déchets de démolition et les déchets de chantier seront stockés, triés et traités selon la filière adaptée (bacs pour les déchets inertes, couvercles sur bennes...).</p> <p>En phase "exploitation", des déchets ménagers et assimilés seront générés par l'activité hôtelière, le commerce et la crèche. Ces déchets seront stockés en local spécifique, évacués régulièrement puis traités conformément à la réglementation en vigueur.</p>



<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Une partie du site du projet est concernée par le périmètre délimité des abords de l'Eglise Saint-Martin : le projet hôtelier (concerné par ce périmètre) sera donc réalisé en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France. Le projet programme la mise en valeur du château et de ses dépendances.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet prévoit le réaménagement de l'ancien hôpital des "Gueules cassées" et ne consomme à ce titre aucun espace dit "naturel", "agricole" ou "forestier". Il permettra "l'ouverture au public" d'un domaine historique, aujourd'hui non accessible, par la réalisation du projet hôtelier et la réalisation d'un pôle d'activité.

**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 :

Les avis de l'AE recueillis sur les 5 dernières années et dans un périmètre de 5 km autour du site du projet font état :

- de l'extension d'un entrepôt de stockage de matières combustibles à Moussy-le-Neuf (avis de 2017) : l'étude de dangers est conforme aux exigences réglementaires, des mesures ERC sont proposées et proportionnées à la nature du projet.
- d'un projet de centrale d'enrobage à Mauregard (avis de 2017), qui a pour objectif la réfection de pistes de l'aéroport Roissy-CDG et sur l'échangeur A4/N104 ; des mesures ERC sont proposées (dont traitement des eaux pluviales).
- de l'extension d'un entrepôt CDiscount à Saint-Mard (avis de 2017), qui définit des mesures de suppression et de réduction des incidences proportionnelles aux risques engendrés.
- d'un projet de ZAC multisites (3 secteurs) à Moussy-le-Neuf (avis de 2016) : l'étude d'impact présentée est incomplète (gestion des eaux, préservation zones humides, impacts sur les espaces agricoles, analyse paysagère, effets cumulés, étude de sols...).
- d'un projet de parc d'activités à Dammartin-en-Goële (avis de 2015) : l'étude d'impact est globalement de bonne qualité, l'évaluation des impacts environnementaux est satisfaisante et proportionnée aux enjeux.
- d'une station d'épuration à Dammartin-en-Goële (avis de 2014), réalisée à l'emplacement de la station actuelle, qui a atteint sa limite de capacité. L'autorité environnementale constate que l'ensemble des thématiques est présenté dans le dossier et que ce projet contribue à l'amélioration de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques.

Le projet hôtelier associé à une opération mixte de logements n'engendre aucune consommation d'espaces dits naturels, agricoles ou forestiers, ré-exploite une partie du bâti existant, des mesures seront mises en place en phase travaux pour limiter les nuisances : seule une faible dégradation locale de la qualité de l'air pourrait être retenue en phase exploitation (déplacements personnels et clientèle), ainsi que des consommations d'eau potable (et rejets d'eau usées au réseau collectif) liées aux activités du site. Aucun effet cumulé.

**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 :

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

Durant la phase chantier, l'emprise des travaux se cantonnera à l'intérieur des limites parcellaires du site. Les secteurs dédiés aux stationnements des véhicules et engins, de la base vie, des aires de stockages des déchets et approvisionnements etc. seront délimités. Le périmètre chantier sera clôturé et un plan d'organisation du chantier sera mis en place. Les bennes déchets seront dûment signalisées selon le type de déchet qu'elles devront recevoir. Des mesures seront mises en place pour réduire la dégradation temporaire de la qualité de l'air (moteur des engins coupé à l'arrêt, nettoyage du chantier et des voiries etc.). Les apports de matériaux de terrassement seront minimisés et on privilégiera leur réemploi sur place dans le cadre des travaux préparatoires. Un kit anti-pollution (pour tous types de produits) sera disponible au niveau des zones de stockage et de ravitaillement d'hydrocarbures. Les eaux usées de la base de vie disposeront d'un dispositif d'assainissement autonome ou seront raccordées au réseau collectif. Afin de présenter un impact moindre sur la faune, notamment lors de la période de reproduction des espèces (printemps, été), les travaux préparatoires débuteront entre les mois de septembre et octobre... En phase exploitation, la réduction des consommations d'eau passera par l'utilisation d'appareils et d'équipements économes en eau, l'arrosage des massifs et plantations sera naturellement assuré grâce à la pluviométrie annuelle, les eaux pluviales seront gérés à la parcelle, les eaux usées seront dirigées vers le réseau collectif, la conception des logements sera basée sur des principes bioclimatiques...

**7. Auto-évaluation (facultatif)**

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.

Les impacts et mesures d'accompagnement du projet sur le milieu aquatique seront traités dans le cadre du dossier "loi sur l'eau". Conformément à la réglementation, il comprendra une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000.

Le projet est localisé sur une propriété foncière déjà anthropisée, en zone urbaine (zone U du PLU).

Une expertise écologique a été menée afin de définir les premiers enjeux du site.

La superficie nouvellement imperméabilisée (17 500 m<sup>2</sup> environ) représente moins de 25% de la superficie constructible (7,1 ha), le reste étant laissé en espaces verts (vaste jardin d'agrément, parc, espaces boisés classés).

Au regard de la conception du projet, de la superficie non aménagée, de son intégration urbaine, architecturale, économique et environnementale, ainsi que de l'absence d'incidence du projet sur les sites Natura 2000, la réalisation d'une évaluation environnementale pour ce projet d'aménagement ne semble pas justifiée.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	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.	<input checked="" type="checkbox"/>

## 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

### Objet

Une annexe 7 est proposée et constitue une synthèse des éléments principaux de l'état initial de l'environnement.

## 9. Engagement et signature

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



Fait à

Villepinte

le,

07/06/2018

Signature

**CIG PROMOTION**  
23, Allée des Impressionnistes  
93420 VILLEPINTE  
BP 68013 ROISSY CDG CEDEX  
**01 49 38 85 70**  
RCS Bobigny 399 941 103  
Garantie Financière QBE





## Localisation sur le territoire communal (plan au 1/25000)



Périmètre du projet

— Limites communales

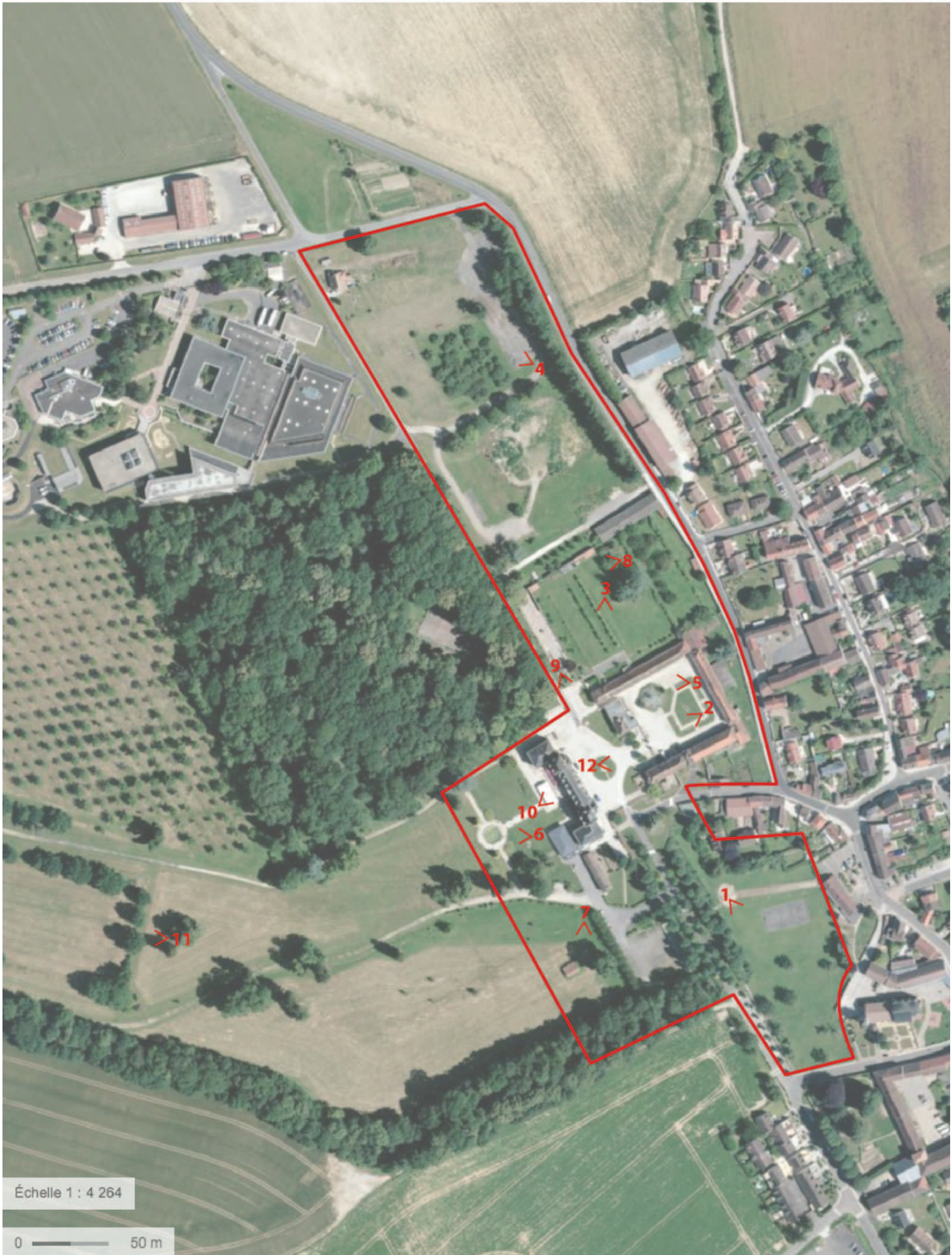


Fond : IGN - Geoportail





## Localisation des prises de vue



Échelle 1 : 4 264

0 — 50 m



Photographies de la zone d'implantation, dans l'environnement proche  
(dates des prises de vue : 2017 et mars 2018)

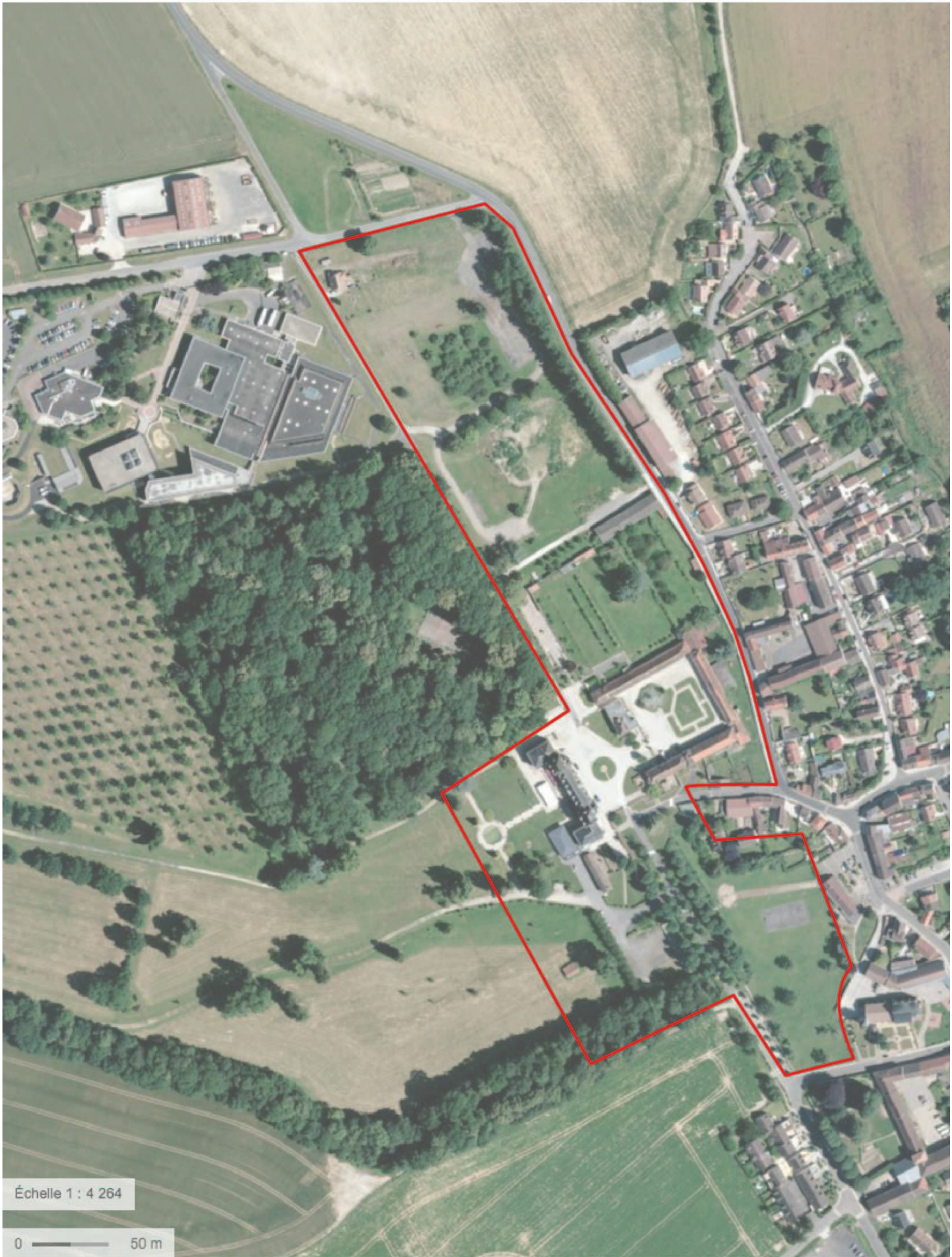








**Vue lointaine (photo aérienne de Géoportail)**



Échelle 1 : 4 264

0 — 50 m





Crèche

Commerces

Logements collectifs de standing

Logements primo-accédants

Maisons individuelles Parcours résidentiel

Hôtel 3\*

Verger

Centre de conférences

Musée

Château

Hôtel 4\*







Périmètre du projet  
et rayon de 100 m

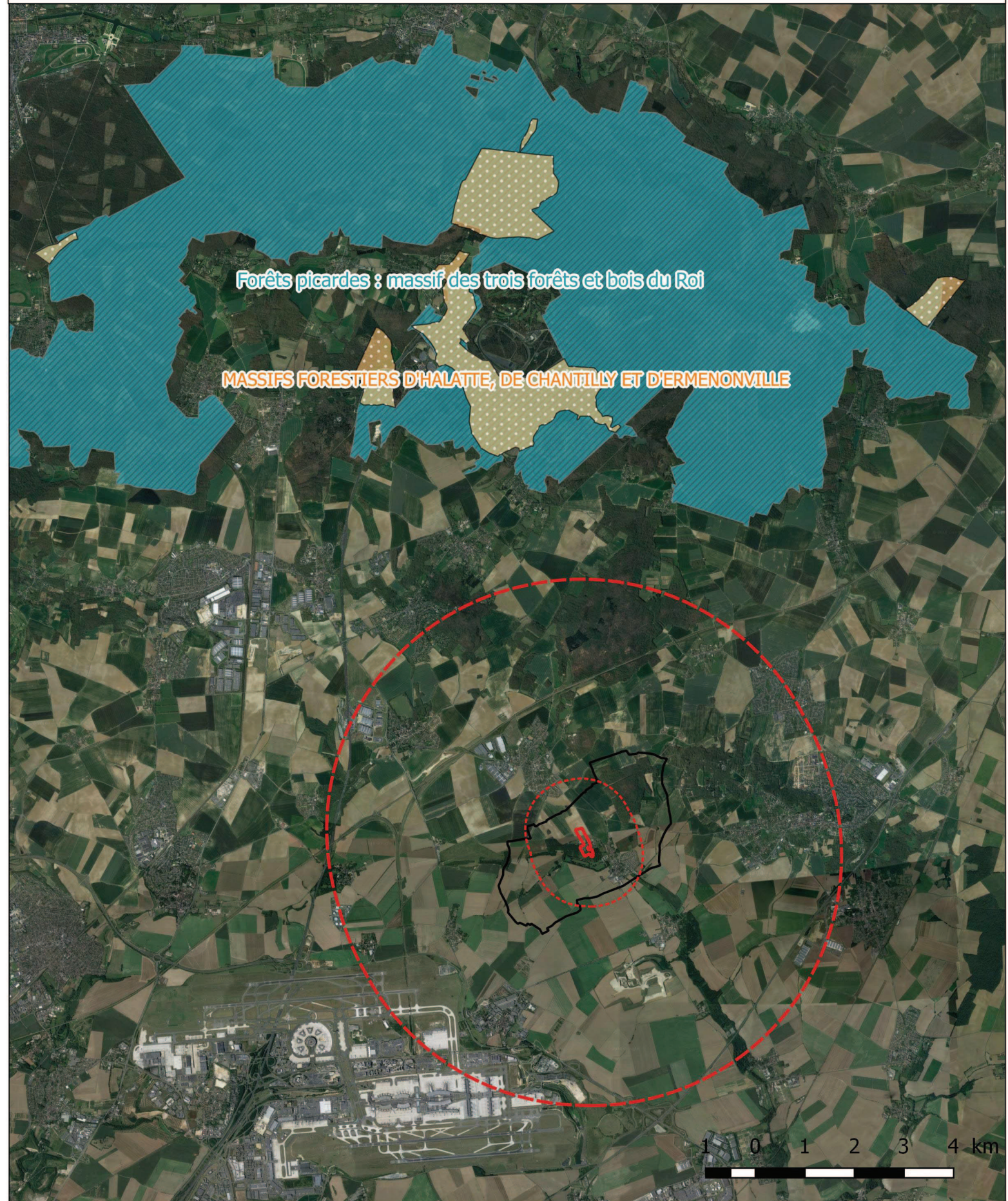
- Habitat pavillonnaire
- Parcelles agricoles
- Domaine du Château de Moussy

- Entreprises
- Axes viaires

0 40 80 160 m




# ZONAGES NATURA 2000



## Légende

 Périmètre

 Limite communale

Aires éloignées

 5km

 1km

Natura 2000

 Directive Habitats

 Directive Oiseaux

