



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de
l'environnement

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



N° 14734*03

*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 :
10/07/18

Dossier complet le :
11/07/18

N° d'enregistrement :
F01118P0166

1. Intitulé du projet

PROJET KUSTOM HOTEL - CONSTRUCTION D'UN HOTEL DE 250 CHAMBRES SUR LES COMMUNES DE BAILLY ROMAINVILLIERS ET SERRIS

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

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

RCS / SIRET Forme juridique

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 <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i>
- 39°	- Aménagement d'un terrain de 22200m ² avec création de 11522m ² de SDP
- 41°a)	- Création d'une aire de stationnement ouverte au public de plus de 50 places (266)

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

- 39° : Aménagement de l'ensemble du terrain de 22200m² avec des voiries carrossables et piétonnes, des terrasses, des espaces verts plantés et des bassins ainsi que la construction d'un bâtiment de 11522m² de surface de plancher sur 3785m² d'emprise.

- 41°a) : Construction d'une aire de stationnement de 266 places pour véhicules légers.

4.2 Objectifs du projet

- 39° : l'objectif est d'aménager le terrain pour qu'il réponde aux besoins du programme proposé. Le projet se situe au coeur d'une ZAC, stratégiquement implantée géographiquement car une s'agit d'une zone qui concerne le milieu des affaires et le tourisme.

- 41°a): l'objectif de la création de cette aire est de répondre aux besoins du projet et aux exigences du PLU.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

- 39° : la durée prévisionnelle de travaux est de 2 ans. Le terrain sera aménagé progressivement et conjointement à l'édification du bâtiment. L'agencement des espaces verts sera réalisé dans la phase finale du chantier.

- 41°a): le parking sera réalisé conjointement à l'édification du bâtiment. Les terrassement seront réalisés en début de chantier, les finitions (couche de finition du parking, aménagements...) seront réalisé dans la phase finale du chantier.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

- 39° : théoriquement, le site sera quotidiennement parcourus par 500 personnes (250 chambres). Les cheminement piétons et promenades seront utilisées quotidiennement selon les envies des clients de l'hôtel avec 2 accès piétons depuis la rue

- 41°a): théoriquement, le parking sera quotidiennement parcourus par 266 véhicules légers, des véhicules de livraison et des bus urbains. L'accès au site se fera par deux entrées/sorties depuis la rue.

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 est soumis à une demande de permis de construire (PC) et une autorisation de travaux pour établissement recevant du public (AT ERP)

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface du terrain	22200m ²
Surface de voirie	7565m ²
Surface d'espaces verts	8667m ²
Emprise bâti	3785m ²
Nombre de places de stationnement	266 places

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

AVENUE JOHANNES GUTENBERG
77700 BAILLY ROMAINVILLIERS ET
SERRIS
000 AC 2B29
22200m² (1706m² à SERRIS et
20494m² à BAILLY ROMAINVILLIERS)

Coordonnées géographiques¹

Long. 2 ° 47 ' 51 " 775 Lat. 48 ° 50 ' 10 " 878

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

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

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 ?

¹ 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 de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

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"/>	
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"/>	
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 un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<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"/>	
	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"/>	
	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"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet prend place sur une parcelle en friche. Effet négatif, direct, permanent et à court terme
Risques	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 ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet permettra d'accueillir approximativement 500 personnes par jour. Le site sera desservi par des bus urbains, et pourra accueillir 266 véhicules légers. Effet négatif, direct, permanent et à court terme
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le projet aura pour source de bruit, le trafic permettant d'accéder au site Effet négatif, direct, temporaire (pas de bruit la nuit) et à court terme

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les odeurs engendrées par le projet sont celle de la cuisine de la restauration de l'hôtel.</p> <p>Effet négatif, direct, temporaire (pas d'odeur en dehors des heures de restauration) et à court terme</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les lumières émises sont celle de l'éclairage des chambres, des différentes parties du bâtiment et espaces extérieurs.</p> <p>Effet négatif, direct, temporaire (pas d'émission lumineuse la journée) et à court terme</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Rejet dans l'air de l'air vicié des VMC simple et double flux du projet</p> <p>Effet négatif, direct, permanent et à court terme</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Rejet des eaux pluviales de toiture et de ruissellement de voiries (avec traitement par filtre adopta)</p> <p>Effet négatif, direct, permanent et à court terme</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Rejet des eaux usées/eaux vannes du l'exploitation de l'hôtel et de ses annexes</p> <p>Effet négatif, direct, permanent et à court terme</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	

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 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) :

- Consommation d'espace naturel: terrain en friche. Le projet prévoit de planter des arbres de moyennes et hautes tiges d'essences locales, des arbustes, des haies, des plantes vivaces, graminées... ce qui permettra d'enrichir la biodiversité du site
- Nuisances trafic/bruit: la plantations des haies, buissons et arbres permettra de contenir visuellement et acoustiquement le trafic.
- Les nuisances olfactives, lumineuses restent limitées et correspondent à l'exploitation normale d'un bâtiment
- Les émissions correspondent à l'exploitation normale d'un bâtiment. Les eaux de pluies seront redirigées dans un bassin proche prévu à cet effet et qui permettra d'enrichir la biodiversité avoisinante.

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.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<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° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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

9. Engagement et signature

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



Fait à

CHATEAU-THIERRY

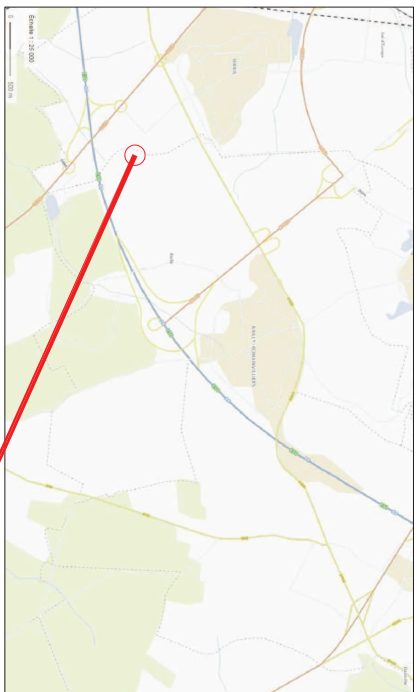
le,

06/07/2018

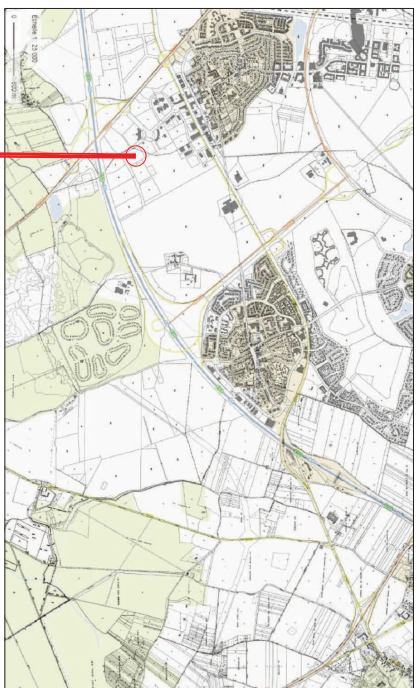
Signature

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus





PLAN IGN 1/25000 ème



PLAN PARCELLES CADASTRALES 1/25000 ème

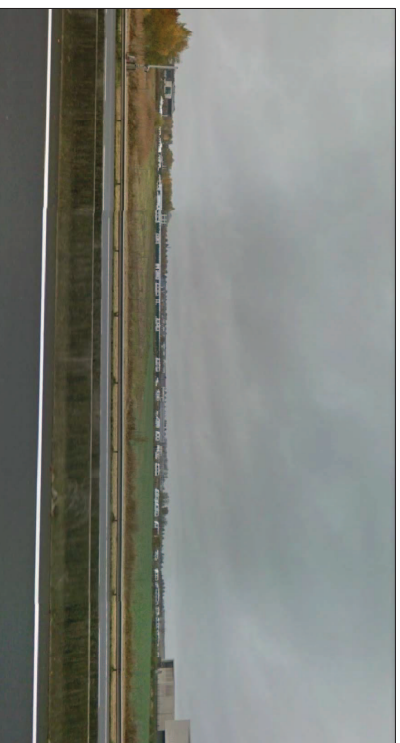
**AVENUE JOHANNES GUTENBERG -
77 700 BAILLY ROMAINVILLIERS ET SERRIS
TERRAIN D'ASSIETTE 22 200 m² (1706m² à SERRIS et 20494m² à
BAILLY ROMAINVILLIERS)**



VUE AERIENNE 1/25000 ème



1 - PANORAMA PROCHE



2 - PHOTO LOINTAINE




PLAN DE REPERAGE DES PHOTOS

PROJET KUSTOM HOTEL - SARL DE L'ARCHER



Projet de construction d'un hotel de 250 chambres sur les communes de BAILLY ROMAINVILLIERS ET SERRIS (77 700)

Maitre d'ouvrage:	Maitre d'oeuvre:	ARCHITECTE:
 SARL DE L'ARCHER HOLDING BACHELET 2 rue de la Plaine 02400 CHATEAU THIERRY	 Parc d'activités du Moulin Rue de la Cense des Raines 59170 ENNEVELIN Tél. 03 20 88 00 88 Fax. 03 20 88 00 88	 Agence S.DUCA Architecte DPLG 88 rue de Marquilles 59000 LILLE Tél. 03 20 88 00 88 www.sduca-architecte.com Order des architectes N° 02705

**ANNEXES 2 - 3
PLAN DE SITUATION ET PHOTOS**

Ce plan est un document d'accompagnement. Il ne peut en aucun cas être utilisé ou considéré comme plan d'exécution ni même comme plan de consultation des entreprises.			
PHASE : ENVIRONNEMENT	PLAN N° : 01	INDICE : -	ECHELLE : 1/25000 DATE : 30/05/2018



ASSIETTE TERRAIN: 22 200m ²
BDC
EMPRISE BATIMENT: 3 672m ² + 115m ² abri vélo
SDF: 11 522m ²
R+4+4
VORIERE: 7 569m ²
PIETONNIER: 1 916m ²
BETON DESACTIVE MATRICE: 719m ²
BETON DESACTIVE SERVICE: 184m ²
BETON DESACTIVE PROMENADE: 328m ²
TERRASSE PLATELAGE COMPOSITE ASPECT BOIS: 983m ²
ESPACES VERTS: 867m ²
TOTITURE VEGETALISEE: 67m ²
STATIONNEMENT: 268 PLACES DONT 6 PMR

- mur maçonné 50cm de hauteur + haubillage panneau composite gris foncé + ratiasssa adhésif 1,30m de hauteur barreaudage vertical métallique noir RAL 9005
- clôture métallique à mailles soudées noir RAL 9005 - Hauteur: 1,80m
- Portail coulissant et portillon battant métallique noir RAL 9005 + Hauteur: 1,80m + Barreaudage vertical



Projet de construction d'un hôtel de 250 chambres sur les communes de BAILLY ROMAINVILLIERS ET SERRIS (77 700)

PROJET KUSTOM HOTEL - SARL DE L'ARCHER

Maitre d'ouvrage: SARL DE L'ARCHER HOLDING BACHELET 2 rue de la Plaine 02400 CHATEAU THIERRY

Maitre d'oeuvre: Parc D'activités du Moulin Rue de la Genne des Bains 91700 ENNEVELIN Tel: 03 20 88 00 88 Fax: 03 20 88 00 88

Agence SUDCA Architecte DPLG 88 rue de Marquillies 59000 LILLE Tel: 03 20 88 00 88 Fax: 03 20 88 00 88

ANNEXE 4

PLAN DE MASSE GENERAL

PHASE: ENVIRONNEMENT

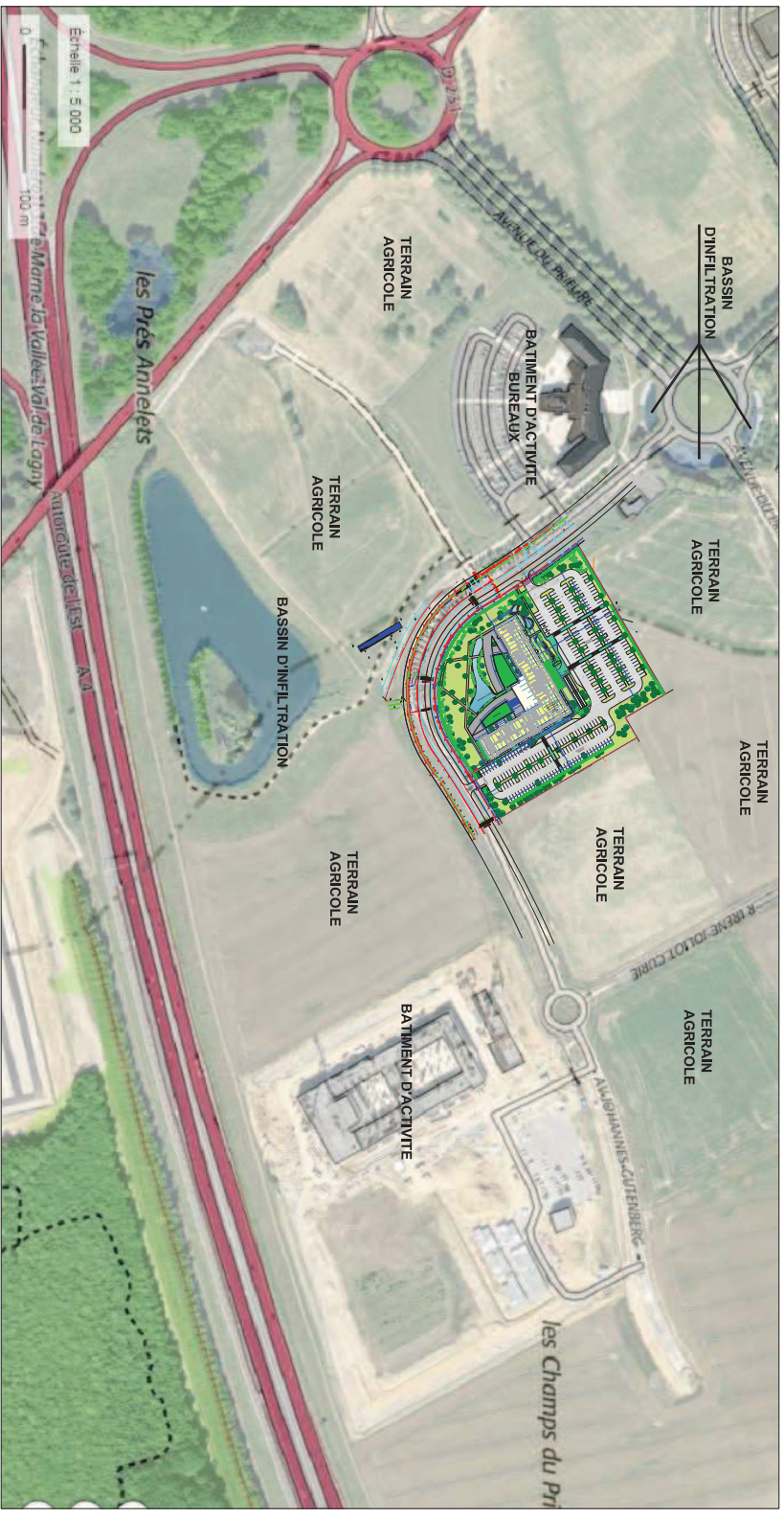
PLAN N°: 02

INDICE: -

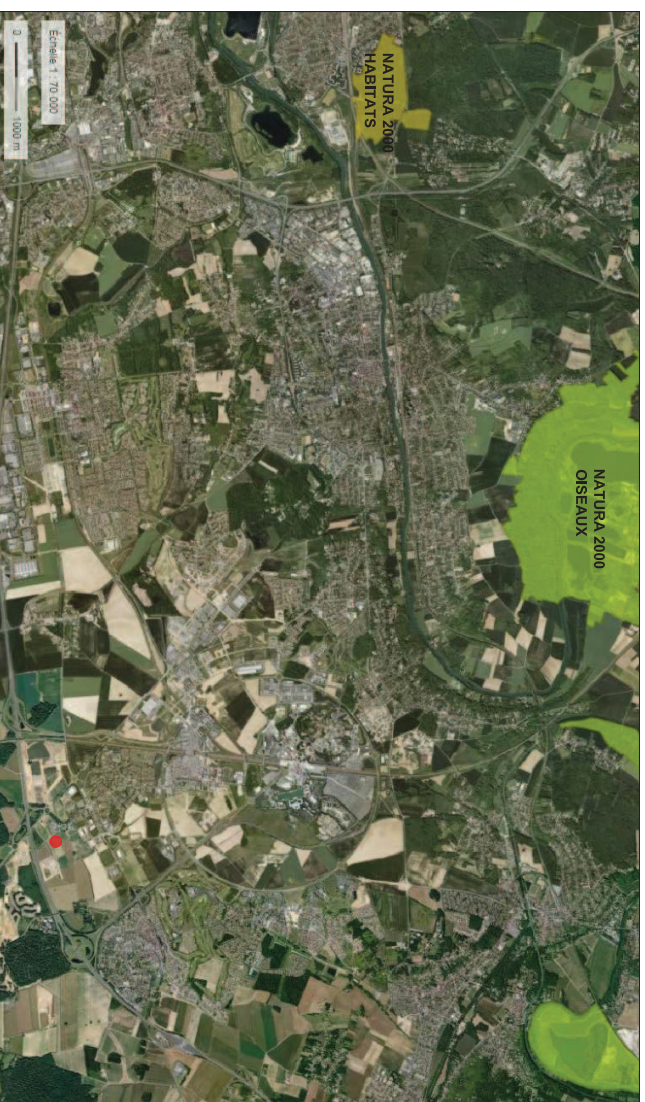
ECHELLE: 1-300

DATE: 30/05/2018

Ce plan est un document d'ouvrage-projet. Il ne peut en aucun cas être utilisé ou considéré comme plan d'exécution et relève comme plan de consultation des entreprises.



VUE AERIENNE AVEC PLANS DES ABORDS RAYON 100m - ANNEE DE PRISE DE VUE 2014 - ECHELLE 1/2000



VUE AERIENNE AVEC ZONES NATURA 2000

PROJET KUSTOM HOTEL - SARL DE L'ARCHER



Projet de construction d'un hotel de 250 chambres sur les communes de BAILLY ROMAINVILLIERS ET SERRIS (77 700)

Maître d'ouvrage:  SARL DE L'ARCHER HOLDING BACHELET 2 rue de la Plaine 02400 CHATEAU THIERRY	Maître d'œuvre:  CTE 1001100000 Parc D'activités du Moulin Rue de la Cense des Raines 59170 EMENEULIN Tél. 03 20 88 00 88 Fax. 03 20 88 00 88	ARCHITECTE:  Agence S'DUCA Architectes PRG 88 rue de Marquillies 59000 LILLE Tél. 03 20 81 81 81 www.sd-architectes.com Order des architectes N° 02705
--	--	--

ANNEXES 5-6
PLAN DE MASSE ABORDS - PLAN NATURA 2000

Ce plan est un document d'orientation, il ne peut en aucun cas être utilisé ou considéré comme plan d'exécution ni même comme plan de consultation des entreprises.			
PHASE : ENVIRONNEMENT	PLAN N° : 03	INDICE : -	ECHELLE : 1-2000
		DATE : 30/05/2018	