

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 :
21/09/18

Dossier complet le :
25/09/18

N° d'enregistrement :
F01118P0221

1. Intitulé du projet

Projet de construction d'un complexe Hôtelier - 241 rue de la Belle Etoile - Roissy-en-France

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

SCI ROISSY-EN-FRANCE-241 RUE BELLE ETOILE C/o KAUFMAN & BROAD REAL ESTATE

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

Lionel SENAN - Directeur Adjoint de Département

RCS / SIRET

8	3	1	9	8	7	6	6	4	0	0	0	1	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Forme juridique Société civile immobilière

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.))
"Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains", sous-rubrique n°39a) : Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme	Le projet consiste en la construction d'un hôtel de 430 chambres représentant 20 100 m ² SDP environ, soumis à permis de construire. Sa surface est donc comprise entre 10 000 m ² et 40 000 m ² . Il est localisé sur le territoire de Roissy-en-France, dans la ZAC Paris Nord II, couvert par un PLU n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

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

La SCI ROISSY-EN-FRANCE - 241 RUE BELLE ETOILE C/o Kaufman & Broad RE s'est positionné auprès d'un investisseur privé pour acquérir le terrain d'assiette, situé dans la ZAC paris Nord II, au 241 rue de la Belle Etoile à Roissy en France.

Le projet consiste en la construction d'un hôtel 4* de 430 chambres, érigé en R+5 sur 1 niveau de sous-sol technique.

Classement en ERP 1ère catégorie.

Hôtel est sous enseigne d'un grand groupe international via deux marques pour les 430 chambres : 121 Suites sous l'enseigne Hyatt House et 309 Chambres sous l'enseigne Hyatt Place

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet consiste en la création d'un hôtel 4* de 430 chambres environ et représentant 20 100 m² SDP environ. Le terrain bénéficie d'une visibilité exceptionnelle depuis l'A1, autoroute la plus fréquentée de France, à proximité immédiate de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle (1er aéroport français, 2ème européen et 8ème mondial) Le site est à quelques centaines de mètres d'autres hôtels concurrents (légitimité hôtelière naturelle), à 650 m du nouveau centre commercial Aéroville et à 10 min du Parc des Expositions de Villepinte et du RER B.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

La phase de réalisation a commencé par la démolition d'un ensemble immobilier de bureaux composé de deux bâtiments reliés par un atrium central, d'une superficie de 9221 m²; ensemble occupé jusqu'en octobre 2014 par la société DHL.

En lieu et place de ce bâtiment démolit, sera construit un hôtel en R+5 sur un niveau de sous-sol technique ainsi que 338 places de stationnement en extérieur.

Le chantier est soumis à une charte chantier vert et a démarré en Juillet 2018.

La durée prévisionnelle du chantier est de 24 mois.

L'effectif de pointe en phase chantier sera de 180 personnes.

La date prévisionnelle de livraison est envisagée au deuxième semestre 2020

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Dans sa phase d'exploitation, le projet est un hôtel 4* de 430 chambres.

Il développera environ 20 100 m² SDP dont :

- Espaces communs en RDC : 1000 m² de salles de réception et salles de réunion, 700 m² de restaurants et bar-lounge, 150 m² d'espace Fitness, Piscine

- du R+1 au R+5 : 309 chambres pour l'enseigne Hyatt Place et 121 suites pour l'enseigne Hyatt house

Les espaces de restauration seront accessibles aux personnes extérieures à l'hôtel et une partie du parking extérieur leur sera réservé.

Une voie circulaire intérieure permettra de procéder aux livraisons nécessaires au fonctionnement de l'hôtel.

Les accès des clients se feront en voiture ou en car (11 places stationnements autocar prévus sur la parcelle) depuis l'autoroute A1 ou depuis les terminaux aéroportuaires de Roissy CDG.

Un service de navette bus desservira la station du RER B "Parc des Expositions".

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 a été soumis aux permis de construire n°

PC 095 52715 00007 devenu définitif le 19/04/2016 (avec la dispense n°DRIEE-SDDTE-2014-141 du 24/12/2014

PC 095 52715 00007 M01 devenu définitif le 07/03/2017

PC 095 52715 00007 M02 devenu définitif le 27/10/2017

PC 095 52715 00007 T03 devenu définitif le 23/03/2018

Il sera soumis à un permis de construire modificatif n°3

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
La superficie du terrain est de 21 631 m ² Parcelles section AK N°113 et AK N°115 Terrain de forme trapézoïdale : petit côté de 113 m côté Autoroute A1, grand côté de 140/160 m le long de la rue de la Belle Etoile, profondeur 153m L'immeuble ne dépassera pas les 20 m de haut hors équipements techniques	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

241 rue de la Belle Etoile
95700 ROISSY EN FRANCE

Coordonnées géographiques¹

Long. 2 ° 30 ' 37 " Lat. 48 ° 59 ' 7 "

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. ___ ° ___ ' ___ " 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 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"/>	Selon la cartographie CARMEN consultée (Nature et Biodiversité), ni le site, ni ses alentours ne font l'objet d'une protection environnementale, ZNIEFF, arrêté de biotope ou autre
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- Plan d'Exposition au Bruit du 03/04/2007 et Plan de Gène Sonore(PGS) de Roissy CDG - Zone III - cf Annexe 8.2.1 - Classement sonores des voies buyantes - Autoroute A1 - Catégorie 2 cf Annexe 8.2.2 Des mesures adaptées d'isolement acoustique seront 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 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"/>	La commune de Roissy-en-France est exposée au risque de mouvement de terrain lié à l'existence de carrières souterraines (périmètre R111-3) mais le terrain d'assiette de l'opération n'est pas concerné.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	LA SCI a diligenté plusieurs études de sols du site par le BET AIC Environnement. L'historique des activités du site a été retracé en utilisant BASIAS, BASOL, le site des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, des informations de la Préfecture du Val d'Oise et de la Mairie de Roissy-en-France. Pas d'activités polluantes détectées.
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 ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le chantier comprend un niveau de sous-sol partiel pour des installations techniques Il faudra donc excaver de la terre qui sera en grande partie réutilisée sur place en remblais
	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"/>	Terrain déjà construit dans une zone urbanisée. Le projet n'est ni de nature, ni d'échelle à entraîner des impacts de ce type et les alentours ne comptent pas de secteur à enjeu écologique particulier.
	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 n'est ni de nature, ni d'échelle à entraîner des impacts de ce type compte tenu de la distance avec les zones à sensibilité particulière.

	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Canalisation réglementée de transport de gaz à proximité (par GrtGaz) immédiate de la parcelle - cf Annexe 8.2.3
	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"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet n'est ni de nature ni d'échelle susceptible de générer des nuisances sonores Aéroport Roissy CDG et Autoroute A1

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet ne génère pas d'effluents hormis la production d'eaux usées par la clientèle de l'Hôtel.</p> <p>Le projet ne génère pas de produits dangereux.</p>

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) :

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.

Compte tenu :

- de la teneur du projet : construction d'un hôtel de taille modérée en lieu et place d'un bâtiment de bureaux et entrepôt existant
- que le projet est localisé dans une ZAC de faible densité (Paris Nord II) ayant un cahier des charges maîtrisé
- de la localisation du projet dans une zone industrielle qui sera revalorisée par le projet, à proximité de l'aéroport Roissy CDG et de l'Autoroute A1,
- qu'il ne comporte pas d'impact sur l'air, la santé ou l'environnement (démarche environnementale BREEAM)
- qu'une première dispense d'étude d'impact a été délivrée en 2015

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°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 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
8-2 Autres annexes 8-2-1 Plan de Gestion Sonore (PGS) de Roissy CDG 8-2-2 Classement sonore des voies bruyantes 8-2-3 Canalisations réglementées de transport de gaz 8-2-4 La dispense de l'étude d'impact délivrée le 24/12/2014

9. Engagement et signature

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

Fait à Neuilly-Sur-Seine

le,

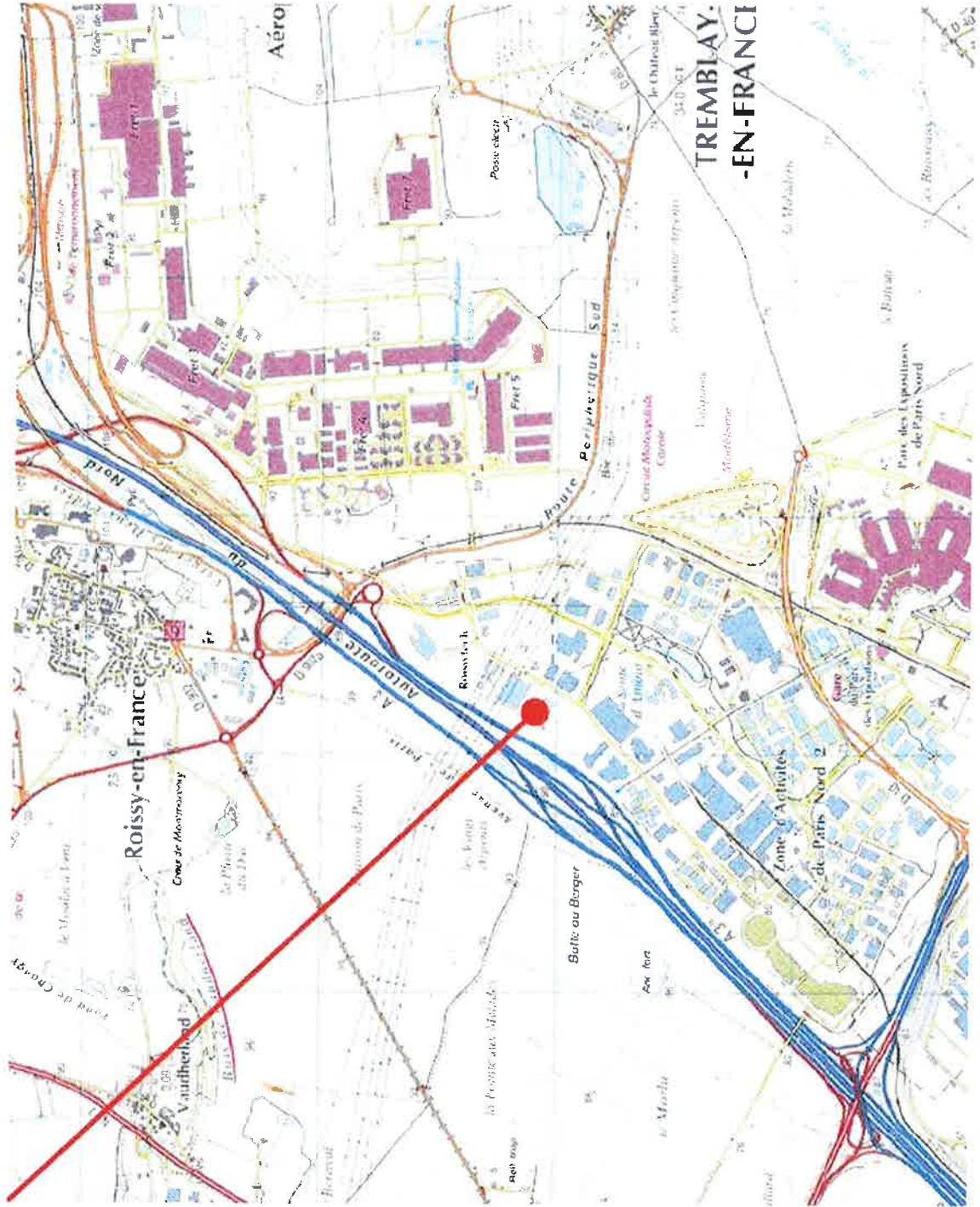
21/09/2018

Signature



8-1 ANNEXES OBLIGATOIRES

2. Plans de situation



8-1 ANNEXES OBLIGATOIRES
2. Plans de situation

ZAC PARIS NORD II



8-1 ANNEXES OBLIGATOIRES

2. Plans de situation

Ancien site DHL



8-1 ANNEXES OBLIGATOIRES

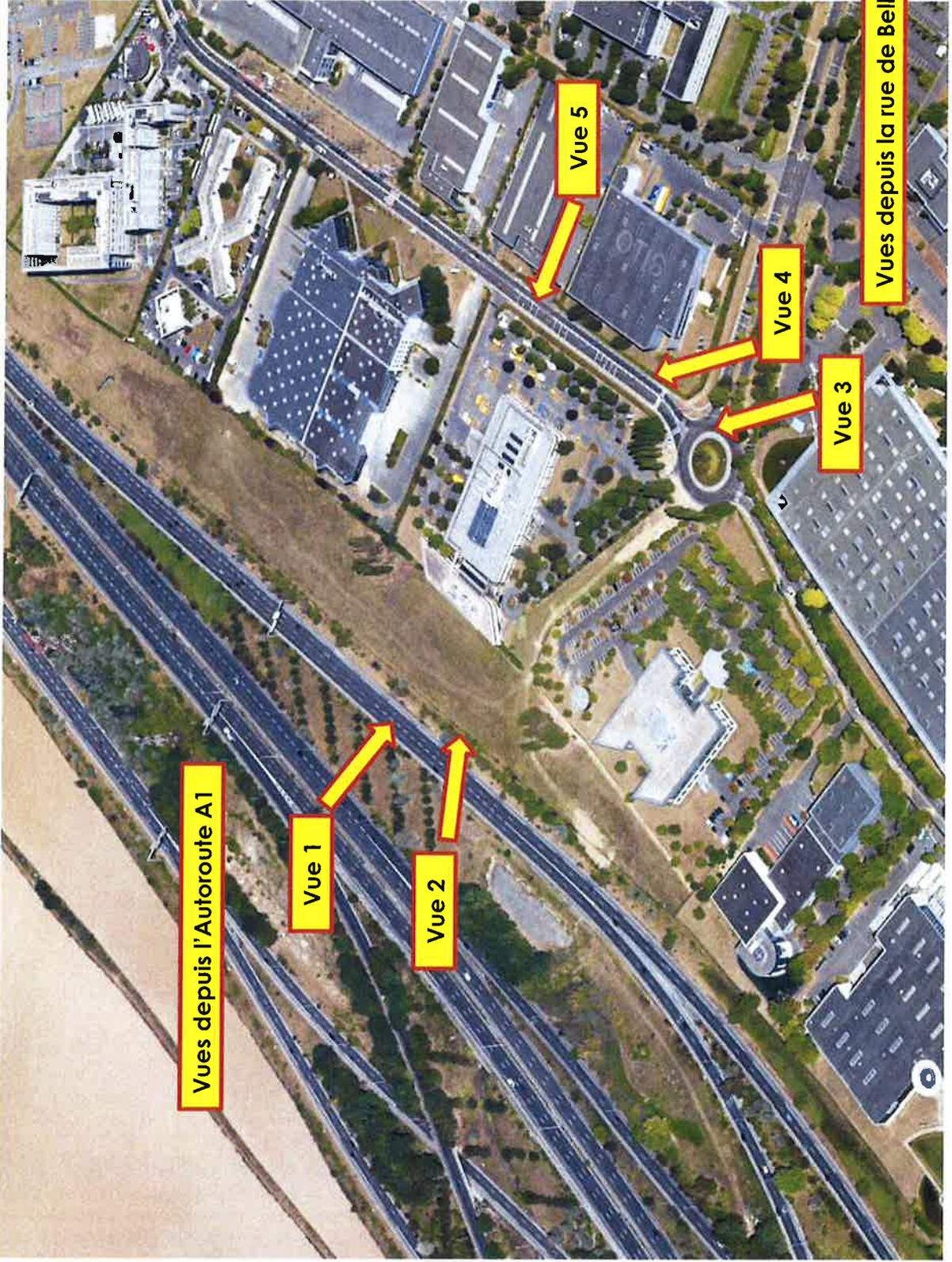
2. Plans de situation

Ancien site DHL



8-1 ANNEXES OBLIGATOIRES

3. Photographies de la zone d'implantation



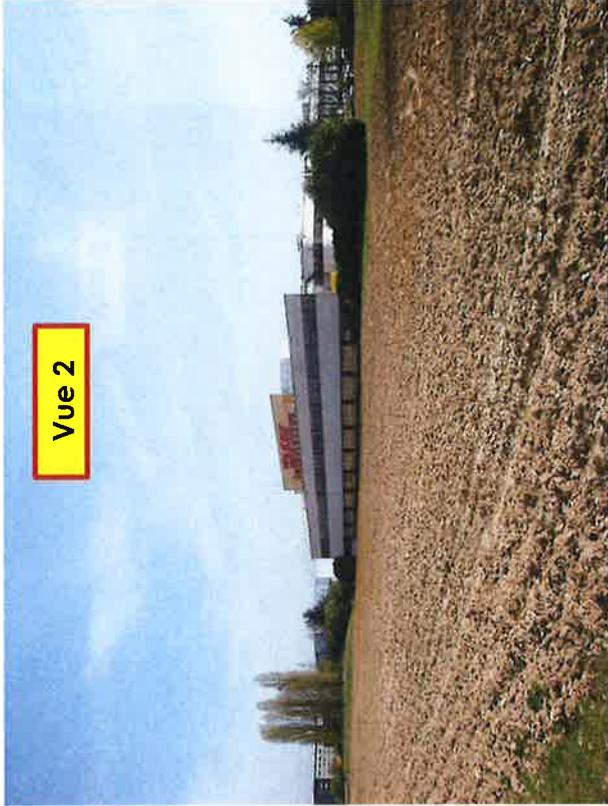
8-1 ANNEXES OBLIGATOIRES

3. Photographies de la zone d'implantation

Vues depuis l'Autoroute A1 – paysage lointain



Vue 1



Vue 2



8-1 ANNEXES OBLIGATOIRES

3. Photographies de la zone d'implantation

Vues depuis la rue de Belle Etoile
- Environnement proche

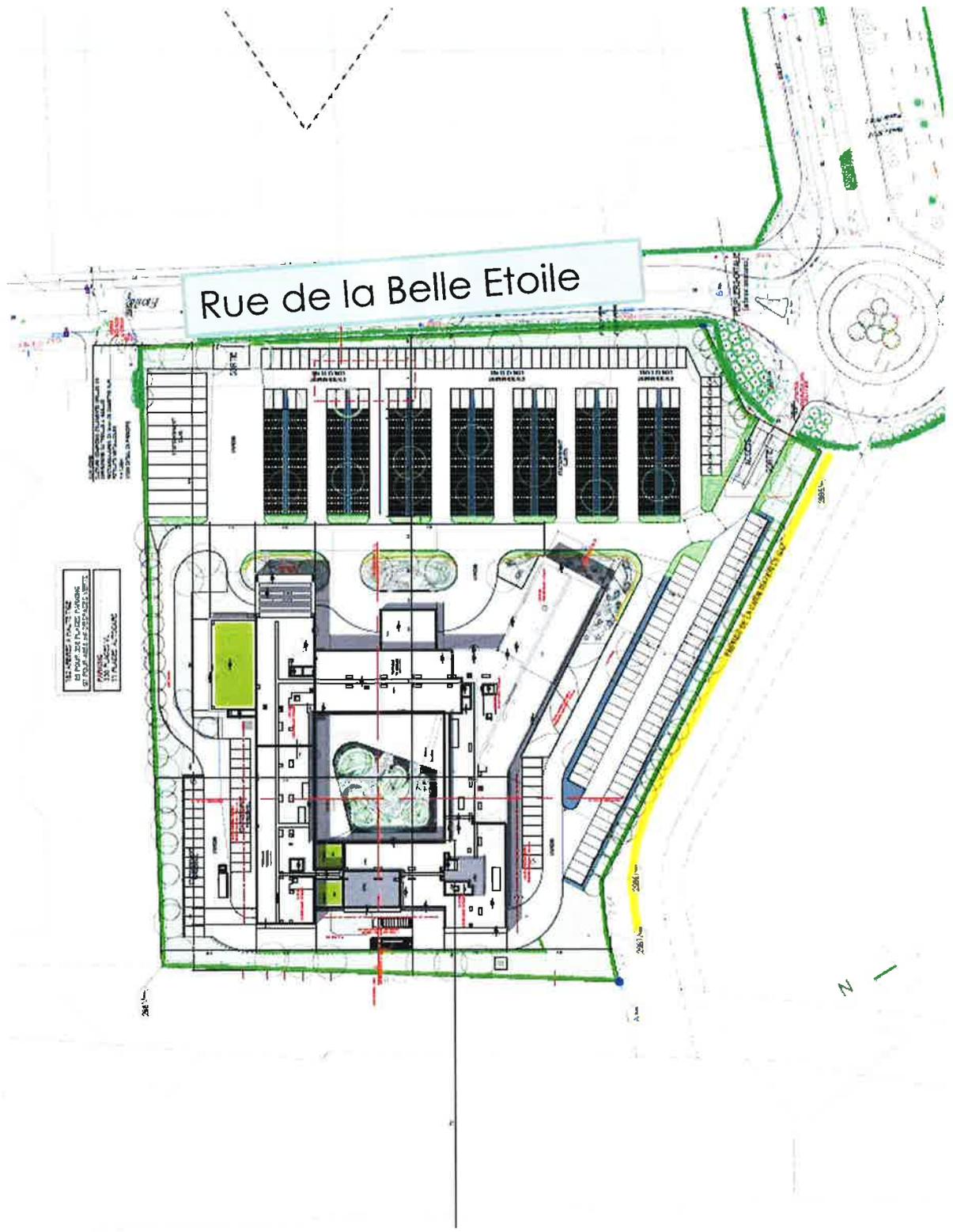


Vue 4

Vue 5

8-1 ANNEXES OBLIGATOIRES

4. Plan prévisionnel du projet



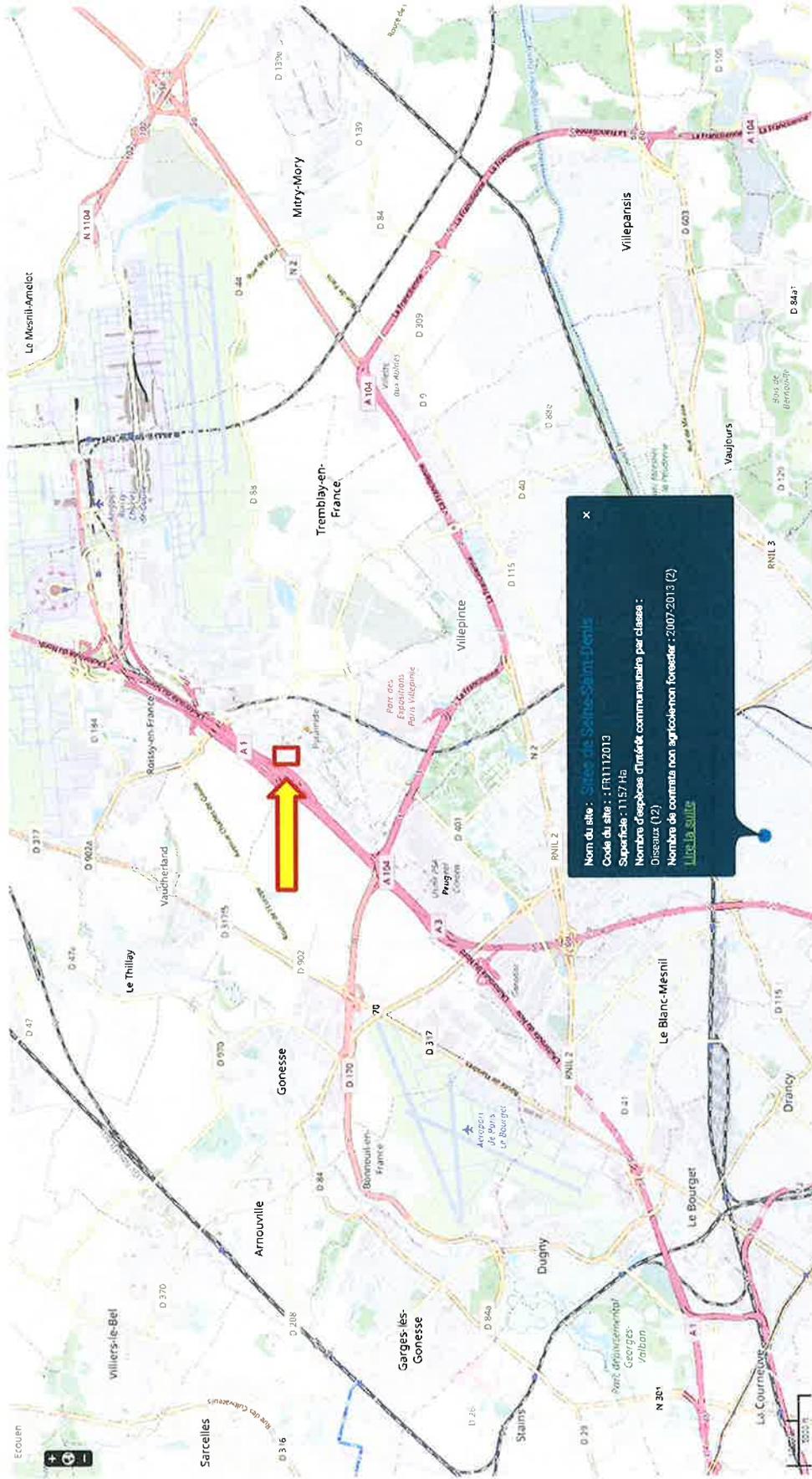
8-1 ANNEXES OBLIGATOIRES

5. Plan et affectations des abords



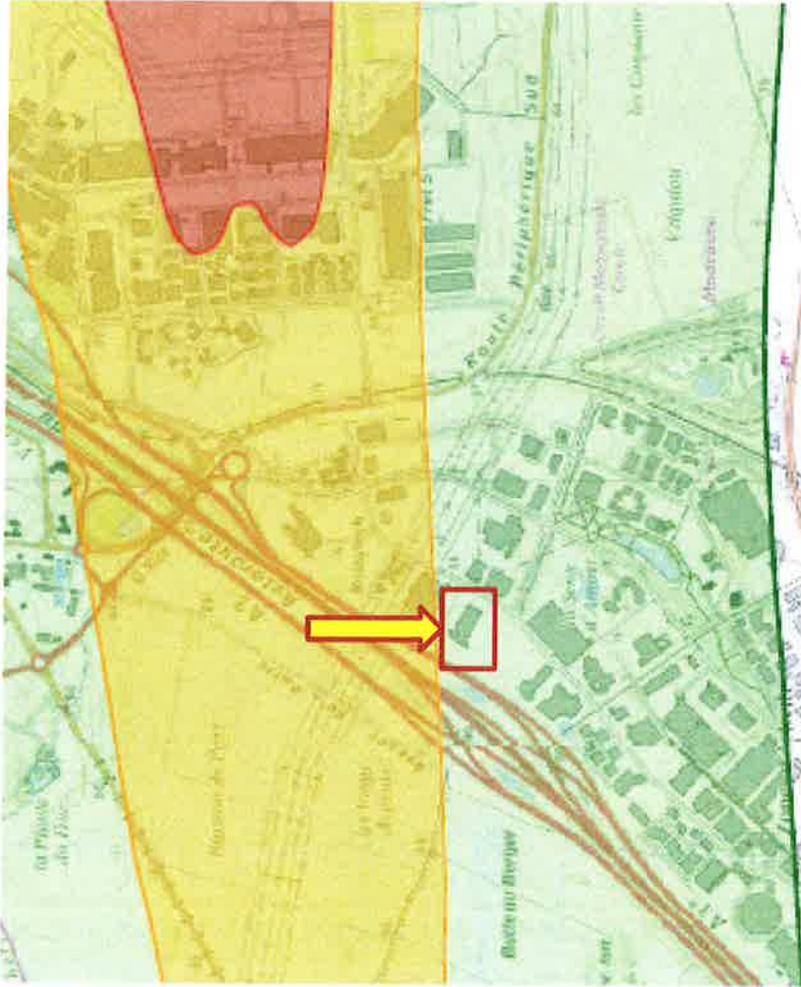
8-1 ANNEXES OBLIGATOIRES

6. Plan de localisation des projets Natura 2000 a proximité



8-2 AUTRES ANNEXES

1. Plan de Gestion Sonore (PGS) de Roissy CDG



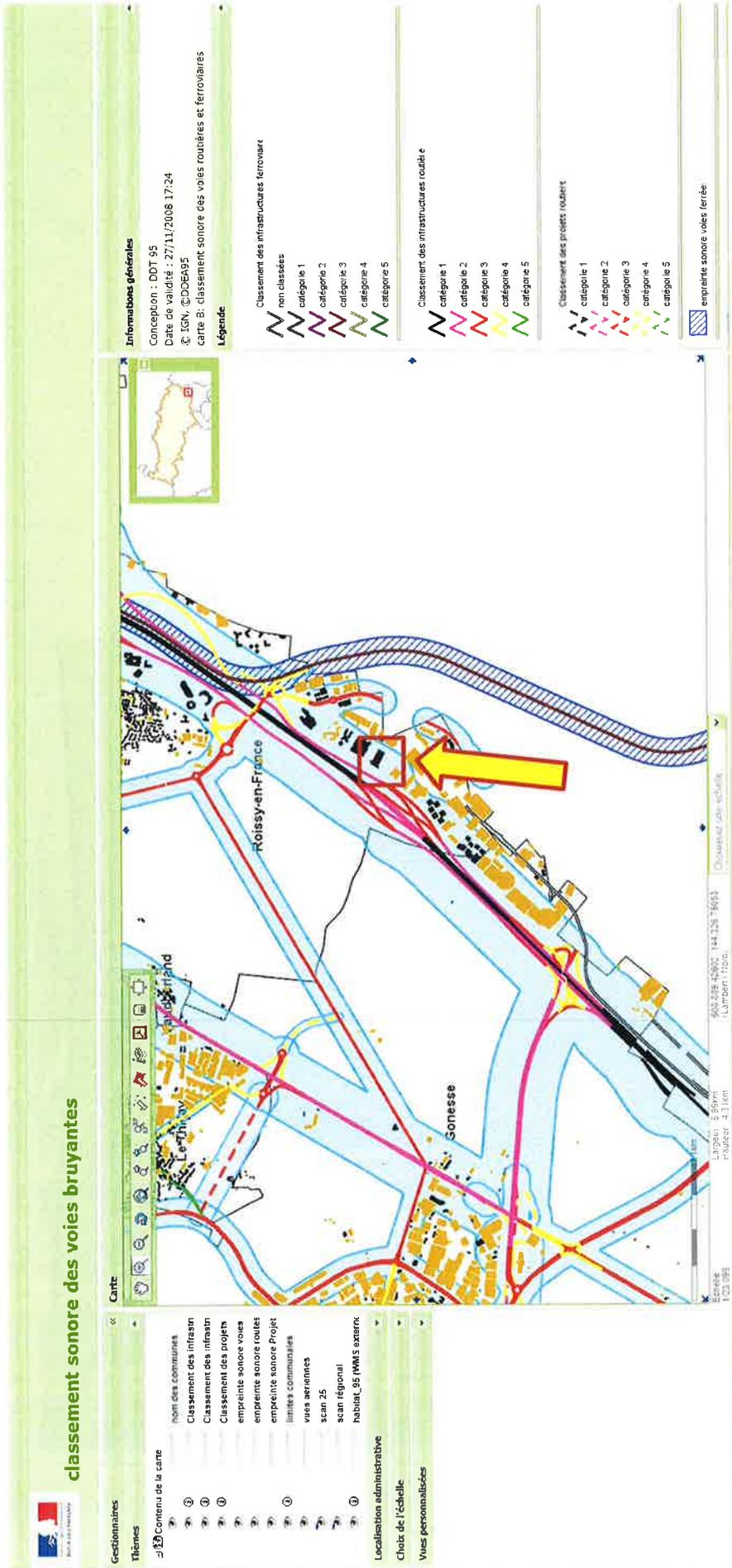
Plan de Gène Sonore 2013

- Limite de zone I (Lden 70)
- Limite de zone II (Lden 65)
- Limite de zone III (Lden 55)



8-2 AUTRES ANNEXES

2. Classement sonore des voies bruyantes – Autoroute A1



Le modèle de bruit des autoroutes est issu de la norme NF S 94-101 (1994) et de l'annexe 4 de la norme NF S 94-102 (1994).

8-2 AUTRES ANNEXES

3. Canalisations réglementées de transport de gaz

