

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 :

21/03/19

Dossier complet le :

27/03/19

N° d'enregistrement :

F01119P0073

1. Intitulé du projet

Aménagement de la zone 1AUB : réalisation de 2 hôtels, de 10 maisons et des espaces extérieurs associés.
Maintien de la zone A

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

VILLENEUVE BAILLY

Nom, prénom et qualité de la personne

SARL SVM PROMOTION

habilitée à représenter la personne morale

Représentée par son gérant Sébastien van Moere

RCS / SIRET

8	4	9	1	6	6	3	5	0				
---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--

Forme juridique

SCCV

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>
Catégorie n°39. b)	Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m ² Surface au plancher estimée à 14 800m ² , sur un terrain d'une superficie d'environ 3,8 hectares.

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

Nature du projet :

Construction complexe hôtelier de 2 bâtiments avec 230 et 140 chambres, piscines, restaurants,
Construction 10 maisons d'habitations.

Travaux de démolition : débroussaillage du terrain

4.2 Objectifs du projet

Création d'une offre d'hébergement touristique dans une zone d'attractivité touristique.
Création de maisons d'habitation.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Chantier usuel d'aménagement et de construction :

- Débroussaillage du terrain
- Viabilisation
- Terrassement
- Voirie
- Construction

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Services d'hôtellerie de restauration et de loisirs.
Habitations en maisons individuelles.

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 aux procédures suivantes :

- Exempté de demande d'autorisation de défrichement au titre de l'article L. 341-3 du code forestier. Bois de moins de 30 ans. (cf Annexe 9)
- Permis de construire
- Dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau

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	- 14 820m ² (Hotels 14000m ² + maisons 820m ²)
- Terrain d'assiette	- environ 3,8 ha
- Nombre d'unités de stationnement	- 278 places en sous-sol + 64 places + 4 places cars
- Surface de la zone agricole	- 1,5ha environ maintenu
- Surface des espaces verts	-40% sur projet (30%espace libre non imperméabilisé exigé dans le PLU)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Rue de la Garenne
Villeneuve-Le-Comte (77 174)
Parcelles n° 40, 44, 49, 50, 69
Zones 1AUb et A du PLU

Coordonnées géographiques¹

Long. 4 8 ° 17 ' 79 " 85 Lat. 0 2 ° 8 2 ' 7 3 " 82

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"/>	La Znieff la plus proche se trouve à 830m à l'est du périmètre du projet : Znieff type 2 "FORÊT DE CRECY"
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe dans l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) de Villeneuve-le-Comte . Il s'implante dans le secteur 2 "L'écrin périphérique" qui jouxte les limites anciennes de la ville. Le projet respecte les orientations de ce secteur.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas concerné par une enveloppe d'alerte zone humide de la DRIEE (cf Annexe 7). Le premier passage de l'écologue sur site a montré que la végétation n'est pas hygrophile et n'est pas caractéristique des zones humides. Des sondages pédologiques et un passage au printemps viendront en complément de ses premières observations.

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"/>	Aucun site ou sol pollués n'est recensé dans les bases de données BASIAS et BASOL dans le secteur de projet ni à proximité immédiate.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZRE de l'Albien qui concerne la nappe profonde Selon la DDT-77, Villeneuve-le-comte ne se situe pas en zone de répartition des eaux pour la nappe du Champigny ni la nappe de la Beauce.
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"/>	La commune est alimentée par le forage situé au lieu-dit "Les Justices" à Tournan-En-Brie qui alimente les réservoirs de Villeneuve-le-Comte.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site inscrit le plus proche se situe à 4.850 km (Village de Tigeaux).
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"/>	Le site Natura 2000 le plus proche est à environ 9km au nord sur la commune de Condé-Sainte-Libiaire : Zone de Protection Spéciale (ZSP), directive Oiseaux, ID : FR1112003 "Boucles de la Marne" 12/04/2006
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site classé le plus proche est situé à 3.6 km environ. Il s'agit de la Vallée du Grand Morin, classée le 28 mars 2007

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 ?

Veuillez 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"/>	Le projet n'entraînera pas de prélèvement d'eau dans le milieu naturel sur site, il sera alimenté en eau potable par le réseau. Les eaux pluviales seront récupérées pour l'arrosage des espaces verts. La conception du projet s'appuiera par ailleurs sur une démarche HQE Bâtiment Durable.
	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 projet prévoit la réalisation de sous-sol qui entrainera des déblais. Les terres végétales décapées seront stockées sur site. Les déblais des sous-sols seront évacués dans des installations de stockage adaptées.
	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"/>	Le projet n'entraîne pas de prélèvement de ressources sur site. En phase construction le projet utilisera des matériaux de construction, il seront choisis de manière à économiser les ressources dans le cadre de la démarche HQE Bâtiment Durable.
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"/>	Les terrains concernés par le projet sont historiquement agricoles. Aujourd'hui un taillis s'est développé suite à l'arrêt des cultures. Le projet va entraîner le débroussaillage d'une partie de ce taillis. Une réflexion est en cours sur le retour à la fonction agricole d'une partie des terrains. Les premiers passages sur site d'un écologue n'a pas mis en avant la présence d'espèces protégées.
	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"/>	Le passage sur site de l'écologue n'a pas relevé de sensibilité particulière.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les terrains concernés par le projet sont historiquement agricoles. Aujourd'hui un taillis s'est développé suite à l'arrêt des cultures. Le projet n'induit pas de construction sur le secteur inscrit en zone A au PLU de la ville. Une réflexion sur le retour à la fonction agricole de ce secteur est à l'étude.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun périmètre de protection d'une plan de prévention des risques technologiques (PPRT) n'est intercepté par le périmètre du projet.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le périmètre du projet est concerné par une zone d'aléa faible retrait-gonflement des argiles. Le périmètre du projet est sur une zone de sismicité faible (niveau 1). Le DDRM du 77 ne recense pas d'autre risque naturel sur la commune.
	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"/>	Le projet n'est pas de nature à engendrer des risques sanitaires.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- Augmentation temporaire du trafic y compris PL pendant les travaux - Augmentation en phase exploitation des flux de VL et cars compte-tenu des nouveaux services (hôtels, piscine, restauration) proposés et de la proximité de zones d'attractivité.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	En phase travaux, le bruit des engins sera uniquement en période diurne et respecterons les exigences en termes de bruit fixées par la mairie (jours ouvrables). La réduction des nuisances sera intégrée aux critères de choix des entreprises réalisant les travaux. En phase exploitation, le projet n'est pas de nature à en engendrer des émissions sonores.

	<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"/>	En phase de travaux les engins de chantier généreront ponctuellement des vibrations. L'incidence reste très faible car les vibrations ne se propagent qu'à faible distance.
	<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>En phase de travaux, il n'est pas prévu de travaux de nuit donc les émissions lumineuses seront limitées.</p> <p>En phase d'exploitation, l'éclairage engendrera des émissions lumineuses qui seront limitées aux usages et ciblées sur les espaces de circulation.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase de travaux, des poussières et des gaz d'échappement des engins. Les engins seront aux normes et régulièrement entretenus.</p> <p>En phase d'exploitation les émissions se limiteront aux gaz d'échappement, des véhicules des usagers de la zone et aux émissions des systèmes de production de chaleur pour les différents bâtiments.</p> <p>La conception s'appuiera sur une démarche basée sur le référentiel HQE Bâtiment Durables.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Système de gestion provisoire des eaux pluviales et usées sera mis en place pendant les travaux</p> <p>Un travail sur la perméabilité des espaces (parking, cheminements...) et l'infiltration des eaux est en cours et sera préciser et affiner en fonction de l'étude géotechnique.</p> <p>Les eaux usées seront raccordées au réseau communal en accord avec les prescriptions du PLU en termes d'assainissement.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun effluent ne sera émis en phase chantier ou en phase exploitation à l'exception des eaux usées et des eaux pluviales.
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase de travaux, les déchets seront évacués vers des filières appropriées en accord avec une démarche de chantier propre.</p> <p>En phase d'exploitation les déchets seront des déchets classiques hôteliers et du service de restauration.</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"/>	Le projet ne portera pas atteinte au patrimoine architectural et culturel. Le débroussaillage permettra de réouvrir le paysage. Le projet a été étudié dans le cadre de la zone patrimoniale architecturale pour une homogénéité du paysage. La mise en place d'un espace agricole et des espaces verts intégrant une bande paysagère participera à l'homogénéité du paysage.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est anciennement agricole, le projet ramène une partie du site à sa fonction agricole. Une partie du projet est une zone d'urbanisation qui engendre une imperméabilisation partielle du sol sur les zones bâties et les aménagements extérieurs.

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 :

Pas d'autre projet existant ou approuvé sur Villeneuve le Comte

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) :

Le processus de développement du projet a fait l'objet d'un travail d'intégration paysagère et urbaine (cf Annexe 9) intégrant des échanges avec la mairie de Villeneuve-le-Comte .

Un AMO environnement accompagne le maître d'ouvrage pour intégrer les enjeux environnementaux au développement du projet.

Un écologue réalise un suivi faune/flore sur le site pour assurer la prise en compte de ces enjeux.

La conception des hôtels sera réalisée suivant une démarche environnementale basée sur le référentiel HQE Bâtiment Durable. Cela permettra d'intégrer l'ensemble des enjeux du développement durable : environnemental, sociétal, économique, numérique à travers de nombreux thèmes.

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.

Au regard du formulaire rempli le projet n'engendre pas d'impact majeur sur l'environnement, son intégration dans son environnement est prise en compte dans l'ensemble du processus de développement par les échanges sur l'intégration paysagère, par l'intervention d'un AMO environnement, la démarche HQE Bâtiment Durable et le suivi d'un écologue.

Il ne nous semble pas nécessiter la réalisation d'une évaluation environnementale.

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 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 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 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 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 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
Annexe 8 - Éléments cartographiques Annexe 9 - Intégration paysagère et urbaine Annexe 10 - Retour exemption autorisation de défrichement Annexe 11 - Extrait du PLU

9. Engagement et signature

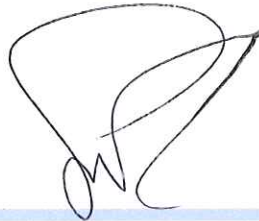
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



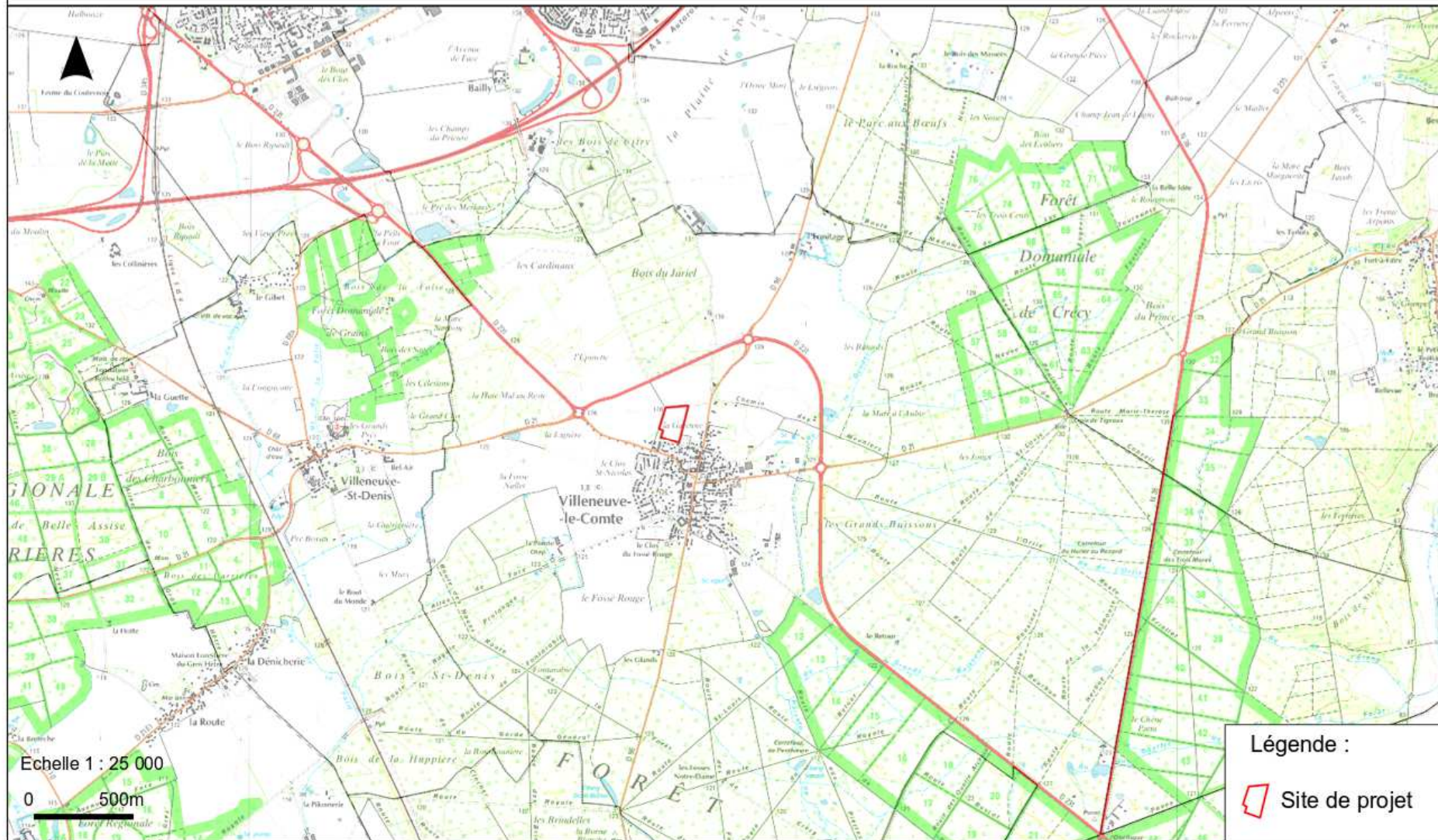
Fait à PARIS

le, 18/03/2019

Signature



DEMANDE EXAMEN CAS par CAS
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE
Annexe 2 - Plan de localisation Villeneuve-Le-Comte



Echelle 1 : 25 000

0 500m

Source : IGN
Réalisation : IETI 2019

**DEMANDE EXAMEN CAS par CAS
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Annexe 3 – Photographies

Repérage des prises de vue



DEMANDE EXAMEN CAS par CAS – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE
ANNEXE 3 : Photographies



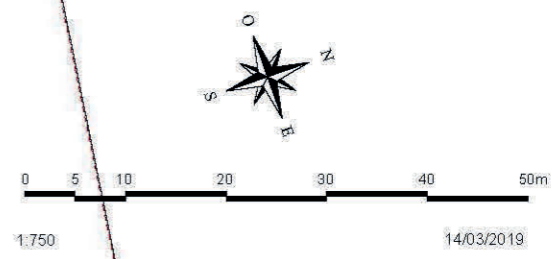
Prise de vue 1 : Photographie environnement proche / IETI Février -2019



Prise de vue 2 : Photographie environnement lointain / IETI Février -2019



PLAN DE MASSE
1:750



DEMANDE EXAMEN CAS par CAS
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Annexe 5 - Plan des abords Villeneuve-Le-Comte



Source : Photographie aérienne IGN 2014
Réalisation : IETI 2019

DEMANDE EXAMEN CAS par CAS
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Annexe 6 - Plan de localisation des sites Natura 2000 Villeneuve-Le-Comte

