

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

Ministère chargé 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 :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Projet Soul Disney – Complexe Hôtelier 5*

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

NAOS MURS BAILLY

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

ROUSSAUD Didier

RCS / SIRET

9 1 1 1 1 7 2 7 3 0 0 0 1 9

Forme juridique

SCI

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.))
Rubrique 39, a) : Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher est comprise entre 10 000 et 40 000 m ² .	- Surface de plancher créée : 21 000 m ² , Surface du terrain d'assiette : 70 607m ² - 160 places en parking couvert et 40 places en extérieur dédiées aux résidents de l'hôtel
Rubrique 41 : Aires de stationnement ouvertes au public, Rubriques IOTA	- 52 places en extérieur rattachées au restaurant / Spa/ orangerie, pour le public - Environ 40 places publiques en extérieures rattachées à l'hôtel, pour le personnel - 1.1.1.0 : Régularisation des piézomètres existants sur place - 2.1.5.0, 2° : Déclaration de rejet des eaux pluviales (projet inférieur à 20 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 porte sur la réalisation d'un hôtel 5* par le promoteur ADIM, pour NAOS HOTEL GROUPE, sur le lot ES 4.7 d'une surface de terrain de 70 607 m², situé dans la ZAC des Deux Golfs, sur la commune de Bailly-Romainvilliers.

Le projet comprend un programme hôtelier haut de gamme de 266 unités comprenant un bâtiment principal composé de 256 chambres et 10 villas, pour une surface de plancher de 21 000 m² maximum. Il comprend également environ 200m² de bureaux. Cette programmation sera accompagnée d'environ 292 places de stationnements, avec :

- 200 places de parking pour l'hébergement de l'hôtel
- 52 places pour le restaurant / SPA/Orangerie
- 40 places pour le personnel de l'hôtel

En sous-sol, il a été convenu que l'emprise du sous-sol soit optimisée de façon à éviter le maximum de surface en débord de la structure, tout en essayant d'y mettre au maximum 160 places de parking pour les résidents de l'hôtel. Le reste des places de parking pour l'hébergement sera mis en extérieur.

4.2 Objectifs du projet

L'objectif de ce projet, porté notamment par Naos Hôtel Groupe, investisseur, concepteur et exploitant de l'hôtel, est de travailler sur une implantation complémentaire à l'offre hôtelière existante. Ce projet s'implante au nord de la commune, à environ 3km à vol d'oiseau du parc d'attraction Disneyland Paris, et est entouré des terrains de golf (au Sud et à l'Est).

Un de ses objectifs est de proposer une expérience qualitative et immersive dans la nature et le paysage, tant par la conception des constructions que par le choix des matériaux utilisés. L'organisation en plan devra permettre d'éviter les continuités bâties le long du golf, et plutôt de donner l'impression de la poursuite du paysage du golf sur le lot et réciproquement. Des percées visuelles seront implantées afin de préserver et faire cohabiter les différents espaces et ceci accompagné par un paysagiste de renom.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le site est actuellement libre de construction. Le projet prévoit la construction d'un ensemble hôtelier d'une surface de plancher maximale de 21 000 m².

Les travaux sont prévus pour une durée de 27 mois avec un démarrage prévu en février 2024 pour une livraison en mai 2026.

L'ensemble des installations en phase de chantier s'établiront sur la parcelle du projet avec un phasage qui sera défini avant le démarrage des travaux.

La maîtrise d'ouvrage est assistée par un AMO Développement Durable qui s'occupe de l'obtention de la certification BREEAM excellent, du suivi de chantier et porte un appui à la maîtrise d'œuvre pour la conception environnementale du projet. Il rédigera une charte chantier propre en amont, participera à la préparation du chantier, et sensibilisera les pilotes des travaux sur les exigences et risques de la gestion de chantier à faibles nuisances. Les points critiques du chantier qui seront anticipés et qui sont déjà ciblés sont notamment : la minimisation des impacts sur la biodiversité alentours, et notamment sur les terres, un positionnement des cantonnements à réfléchir en amont, des flux internes de personnel, de matériaux, d'outillage et de déchets à organiser et pérenniser, des zones de stockage suffisantes à localiser, une gestion des eaux pluviales.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

En phase exploitation, le projet prévoit au total l'accueil de 800 usagers (chambres et villas) et environ 200 personnes pour le personnel.

Les façades seront orientées préférentiellement vers les espaces paysagers du golf, ou propre au projet. Le long de la RD93, les constructions observeront un recul d'au moins 15m permettant de créer un écran végétal dense entre les constructions et la RD93.

L'accès principal des véhicules et piétons se fera uniquement depuis la RD 93, situé à l'Ouest. Actuellement, la desserte du lot est déjà réalisée. Un accès secondaire de service, pourrait être envisagé à l'angle Nord-Est du lot, directement sur la RD 93. Les places de stationnement seront réalisées à l'intérieur du lot, et localisées à proximité de l'accès au lot, minimisant ainsi le trafic des véhicules au cœur de ce futur programme. Un traitement paysager permettra d'éviter la perception des véhicules depuis les lots résidentiels périphériques.

L'hôtel comprendra un salon et une terrasse à destination de la clientèle, un bar, et deux restaurants, dont un gastronomique. Le projet proposera aussi une piscine et un Spa. Le restaurant gastronomique ainsi que la piscine et le spa seront également ouverts aux personnes venant de l'extérieur mais ne résidant pas dans l'hôtel. Une « orangerie » sera réalisée en structure légère dans l'espace paysager de l'hôtel afin d'accueillir des événements de type « mariage ou autres » permettant ainsi d'offrir à ces clients une expérience immersive au sein de cet environnement.

Au cœur du bâtiment en forme de U, se trouvera un jardin français avec des miroirs d'eau. Un jardin anglais sera dans la continuité, comprenant un lac créé. Au nord du bâtiment principal, un verger sera créé, comprenant un terrain de pétanque. Un potager et un jardin de fleur se trouveront à proximité direct du bâtiment au sud. Les extérieurs comporteront également un jardin Zen « bien-être » et familial, une roseraie, et des espaces laissés plus sauvages, sur le principe d'une prairie. Enfin, seront créés un court de tennis, une aire de jeux, un kiosque, dédiés uniquement aux clients de l'hôtel.

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).

Dépôt PC : 15 décembre 2022

Purge PC : 30 Septembre 2023

Démarrage travaux : Février 2024

Livraison : Avril 2026

Le projet devrait être soumis à un Dossier Loi sur l'Eau (régime déclaratif) pour les rubriques suivantes : 1.1.1.0 (régularisation des piézomètres existants sur place) et 2.1.5.0 (rejet des eaux pluviales, la surface totale du projet étant de 7ha).

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Terrain d'assiette du projet :	70 607m ²
Emprise au sol des constructions :	5000 m ²
Surface de plancher créée :	21000 m ²
Nombre de chambres :	256 chambres d'hôtel et 10 villas
Nombre de place de stationnement voiture :	292 places à destination du restaurant, hôtel, spa et du personnel
Surface de bureaux :	200m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Avenue des Golfs
Parcelle cadastrale n°18

Coordonnées géographiques¹

Long. 2 ° 8 1' 8 3 " 85 Lat. 4 8 ° 8 5' 4 4 " 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 est le boisement de Montguillon et bois de la Garenne, c'est une ZNIEFF de catégorie 1, située à 900 mètres au Nord du site. Ces boisements sont essentiellement des chênaies-charmaies. La deuxième ZNIEFF la plus proche se trouve à 2.3km au sud-est du site, il s'agit d'une ZNIEFF de catégorie II, la forêt de Crécy. Le site n'est compris dans aucun zonage réglementaire.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe en région Ile de France, il ne se trouve pas en zone de montagne.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone couverte par un arrêté de protection de biotope la plus proche se situe à environ 6km du site d'étude (les Marais De Lesches).
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"/>	Il n'y a aucun des espaces cités dans un rayon de 20 km autour du site d'étude. Le premier de ces espaces est à 28 km, il s'agit du parc naturel régional de l'Oise – Pays de France.
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"/>	Aussi, la commune de Bailly-Romainvilliers est concernée par un arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres, adopté en 1999. Le site est concerné par le PPBE du département de Seine-et-Marne, portant sur le réseau national représenté sur les cartes de bruit stratégiques dites de « 3ème échéance », approuvées le 21 décembre 2018. L'avenue des Golfs n'est pas incluse dans ces cartes stratégiques au vu du trafic relativement faible sur cette voie.
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"/>	Le site d'étude ne se trouve dans aucun de ces périmètres de protection du patrimoine bâti, ni à proximité directe.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude ne fait pas partie des enveloppes d'alertes des zones humides avérées ou potentielles. Néanmoins, il se trouve dans un contexte qui en comprend plusieurs, la plus proche étant à 120 mètres. Une étude géotechnique (2019) avec un relevé piézométrique révèle la présence de la nappe du Marno-Calcaire de Brie à une faible profondeur comprise entre 4,18 et 3,66m/TN au droit du site qui serait donc vulnérable. Le secteur est marqué par la présence d'eaux superficielles : bassins de rétention et plans d'eau sur les terrains de golf autour du site dans un rayon de 500m.

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 Bailly-Romainvilliers n'est pas couverte par un PPRT, elle ne fait pas partie de la liste des communes où s'applique l'obligation d'établir un état des risques naturels et technologiques. La commune n'est pas couverte ni par un PPRI, ni par un PPRN concernant les risques de mouvements de terrains, cavités souterraines ou retrait-gonflement des sols argileux.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est une parcelle agricole, non exploitée, libre de construction. Aucun site BASIAS n'est répertorié au droit du site (faible densité de sites BASIAS dans le secteur). Toutefois, une station est présente en amont hydraulique théorique du site. Les études du sol concluent à un faible risque de contamination des sols et une bonne qualité chimique, uniquement en lien avec d'éventuels épandages et l'utilisation de produits phytosanitaires. Les investigations montrent des faibles dépassements des valeurs de référence pour deux métaux lourds (nickel et le cuivre).
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bailly-Romainvilliers fait partie des communes d'Ile de France incluses dans la zone de répartition des eaux de l'Albien (selon le site SIGES Seine-Normandie).
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"/>	D'après les informations fournies par l'Agence Régionale de Santé Ile de France – Délégation Territoriale de la Seine et Marne (ARS 77), il n'existe pas de captages AEP à proximité du site. De plus, le site ne se trouve pas dans un périmètre de protection rapproché d'un captage. On remarque la présence de deux captages à 400m au nord-ouest du site. D'après les informations BSS, ces captages pompent une nappe très profonde (plus de 130m), et non la nappe du Brie.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude ne se trouve pas dans un site inscrit.
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 se trouve à un peu plus de 5km. Il s'agit des Boucles de la Marne, site Natura 2000 issu de la Directive Oiseaux. Ce site est constitué de 8 entités au sein des méandres de la Marne et permet un réseau de zones humides offrant de nombreux sites favorables pour l'avifaune.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude ne se trouve pas dans un site classé.

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"/>	Aucun prélèvement d'eau n'est envisagé. Aucun cours d'eau ne se trouve au droit du site.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les investigations sur les eaux souterraines (2019) ont mis en évidence que la première nappe circulant au droit du site est la nappe du Marno-Calcaire de Brie à une faible profondeur comprise entre 4,18 et 3,66m/TN au droit du site. Le projet prévoit la réalisation d'un niveau de sous-sols, sous le bâtiment principal pour le stationnement, qui n'impactera pas la nappe au vu des études techniques. Les impacts sur la nappe phréatiques seront donc évités.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Des terres vont être amenées à être excavées pour les besoins de l'aménagement du futur niveau de sous-sol. Néanmoins, la maîtrise d'ouvrage à la volonté de gérer au maximum ces terres sur le site, pour la réalisation des aménagements paysagers par exemple, ou à proximité pour des projets pouvant les réutiliser. Au vu de la qualité des terres, l'études des sols (2019) a conclu que l'intégralité des déblais du site pourront être orientés en ISDI classique. Des valorisations de ces terres sont possibles.
	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"/>	Le site est une parcelle libre de construction, de ce fait une biodiversité spontanée a pu s'y développer. Cependant, il s'implante dans un secteur anthropisé, faisant l'objet d'une forte gestion humaine. Il n'est pas identifié par le SRCE comme faisant partie des corridors écologiques. Selon les cartes de la DRIEAT, ce site ne fait pas partie des milieux humides, de la mosaïque agricole, des réservoirs de biodiversité, des corridors recensés. Un diagnostic préliminaire est lancé dès août 2022 afin de déterminer les habitats et espèces présents et son potentiel écologique, et de mettre en place des mesures d'évitement et de réduction d'impacts le plus en amont possible.
	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 site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 5km. Le site n'est pas susceptible d'avoir des impacts sur ce site. Plusieurs secteurs urbanisés, d'habitations et voies de circulations, se trouvent entre le périmètre d'étude et cet espace de biodiversité.

	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 projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts sur d'autres zones à sensibilité particulière. Même si le site n'est actuellement pas construit, il se trouve dans un secteur anthropisé (terrains de golf tout autour du site, habitations au nord et au sud, avenue des Golfs, bordant le site).
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le périmètre opérationnel se trouve dans la zone UZGO – ZAC des deux golfs, du PLU de la commune. Il n'est pas inscrit comme une zone agricole, même s'il semble s'agir d'une parcelle agricole non exploitée.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun site BASOL n'est répertorié au droit du site d'étude ni à proximité de ce dernier, et le site n'est pas enregistré en tant qu'ICPE. Plusieurs ICPE sont présentes dans le complexe Disneyland, mais ne sont pas de nature à impacter le site et la qualité du milieu souterrain. Aucune canalisation de matières dangereuses est à proximité du site. L'établissement déclarant des rejets et transferts de polluants le plus proche se situe à 1.5km sur la commune. Le site n'est pas concerné par des risques technologiques.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est exposé à très peu de risque naturel. Il n'est pas exposé au risque d'inondation par crue et est exposé à un aléa faible à moyen pour le risque d'inondation par nappe. Le risque de cavité souterraine est faible voire nul. Le risque de mouvement de terrain est aussi faible voire nul : il est uniquement soumis à un risque faible de retrait-gonflement des argiles (risque moyen).
	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"/>	Non, le projet n'engendrera pas de nouveaux risques sanitaires au regard de sa programmation. Selon le diagnostic initial de pollution des sols, le site est compatible, d'un point de vue sanitaire, avec les usages projetés. Les sols en place sont indemnes de contamination significative et présentent globalement une bonne qualité chimique. Le site n'est pas concerné par des nuisances acoustiques et une pollution de l'air, les seuils réglementaires sont respectés, ainsi que les objectifs de qualité de l'air en France.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet comporte environ 300 places de stationnement, dont environ 160 places en souterrain, 90 places en extérieur pour le public et les clients, et 40 places en extérieur pour le personnel. Ces nouvelles activités engendreront de nouveaux flux routiers plus importants, notamment sur l'avenue des Golfs et la RD 406, reliant le site à l'autoroute A4. Néanmoins, ces axes n'impactent que très peu d'habitations, étant éloignés des cœurs de village. En phase chantier, une charte chantier faibles nuisances sera mise en œuvre.
	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"/>	La D93 est une route de catégorie 4, dont le bruit affecte une largeur de 30m de part et d'autre. Le projet aura un impact temporaire sur l'ambiance sonore en phase chantier, que la charte chantier à faibles nuisances permettra de limiter. Etant à environ 80m des premières habitations de la commune, mises à distance par le terrain de golf, il n'impactera que peu ou pas d'habitations. Au vu de la programmation du projet, il n'y a pas d'impact négatif particulier sur l'ambiance sonore à relever, en phase exploitation.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet n'engendrera pas de nuisances olfactives au vu de la programmation. Les odeurs issues du restaurant seront traitées avec des filtres à charbon. Le projet n'est pas concerné par des nuisances olfactives.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>La programmation du projet ne sera pas source de vibrations en phase exploitation. Des vibrations pourront éventuellement être produites durant la phase chantier. Le site ne se trouve pas à proximité de voie ferrée, qui pourrait l'impacter (à 2.5km du RER A).</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"/>	<p>Le projet engendrera des émissions lumineuses dues aux nouvelles activités, sur un terrain vierge de construction actuellement.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les bâtiments et activités du projet n'impliquent pas de rejet dans l'air. Il ne comporte aucune activité polluante. Les seules émissions atmosphériques sont liées au trafic routier engendré par l'hôtel. Celui-ci prévoit un parc de stationnement d'environ 300 places. Ces émissions seront très faibles par rapport au trafic routier du secteur.</p> <p>Le projet envisage la mise en place d'un système de production de chaleur vertueuse et de panneaux solaires thermiques, permettant de limiter les émissions de CO2.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>La programmation du projet n'engendre pas de fluide résiduaire d'origine industrielle.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet produira des eaux usées issues des chambres d'hôtel et villas, du restaurant, de la piscine et du spa, de la laverie et blanchisserie. Il devra gérer ces eaux. Pour réduire ces rejets, le projet étudie la mise en place d'un dispositif pour réduire les besoins d'eau de la piscine.</p> <p>Aussi, le projet devra gérer les eaux pluviales tombant sur le terrain et les bâtiments. A ce stade il est envisagé une gestion alternative par infiltration à la parcelle, rétention et récupération. Il est étudié le zéro rejet au réseau.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Des déchets ménagers et professionnels seront engendrés en phase exploitation. Le projet prévoit la mise en place de composteurs. En l'état initial du site, il n'y a pas de bâtiment, donc le projet ne nécessitera pas de démolition (moins de production de déchets).</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 site d'étude ne se trouve dans aucun périmètre de protection du patrimoine bâti et paysager, ni à proximité directe. Il se trouve éloigné des habitations, bordé de terrains de golf et de la route. Ainsi, il n'impactera pas le paysage. Il proposera de multiples aménagements paysagers, dont des espaces de prairies, un potager, une roseraie, un lac central, etc. Il mettra notamment en place un traitement paysager pour éviter la perception des véhicules depuis les lots résidentiels périphériques, avec des aires de stationnement plantées à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 3 pl.
	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"/>	Aujourd'hui le site n'est pas construit et est entièrement herbacé. Le projet implique ainsi un changement d'usages sur le site. Néanmoins, ce projet ne nécessite pas de changement d'affectation du sol par le PLU, qui l'intègre déjà dans la ZAC des deux Golfs, ayant pour vocation d'accueillir notamment de l'habitation, ou l'implantation d'un petit pôle multifonctionnel.

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 :

Le projet est susceptible d'avoir des effets cumulés avec d'autres projets aux alentours, notamment avec la ZAC du Prieuré (secteurs Est et Ouest), dont les bâtiments tertiaires sur le secteur Ouest ont fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas en juin 2022. Cette ZAC d'environ 180ha, a pour vocation principale l'accueil d'activités. Les deux projets sont à proximité du parc d'activités Val d'Europe. Les impacts cumulés principaux concerneront le trafic routier. Néanmoins, les impacts du projet de complexe hôtelier, Soul Disney, a des impacts beaucoup plus faibles comparativement au projet de ZAC du Prieuré.

D'autres secteurs sont en mutation tels que la ZAC du Couvernois, le Secteur de la Motte et la ZAC de Courtalin, dans un secteur de 1.5km.

A priori, il n'y aura pas d'autres impacts cumulés.

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 projet vise l'obtention de la certification BREEAM, avec un niveau Excellent. Une charte chantier à faibles nuisances sera réalisée et suivi par un AMO DD. Une conception bioclimatique des bâtiments sera menée, en cohérence avec la démarche bâtiment passif (stores et protections solaires extérieurs, ventilation naturelle, etc.). Il prévoit aussi l'installation d'un système de production de chaleur vertueux et de panneaux solaires thermiques, permettant de limiter les émissions de CO2 et les consommations énergétiques (objectif d'énergies renouvelables de 30%). Pour limiter les besoins eaux chaudes sanitaires, un système de récupération de la chaleur des eaux grises est étudié. Pour permettre une bonne intégration des constructions, une étude a été réalisée sur les matériaux et la palette de couleurs présente sur la commune. Les orientations des vues depuis le bâti sont prévues vers le paysage. Le traitement paysager permettra d'éviter la perception des véhicules depuis les habitations périphériques. Les impacts sur les sous-sols ont été limité en réduisant au maximum la création de souterrains (de deux à un niveau). Les impacts sur la biodiversité seront réduits au maximum. Le maître d'ouvrage a lancé un diagnostic préliminaire par un écologue pour déterminer les actions à mener pour la préservation de la faune et la flore éventuellement impactée. Les surfaces de pleine terre seront maximisées pour les espaces libres et le projet maximise les revêtements perméables. Il prévoit de nombreux aménagements paysagers avec des zones de prairies et une marre. Un travail sera mené sur le bâti pour diminuer les collisions des oiseaux. Une gestion alternative des eaux pluviales est en cours d'étude afin de viser le zéro rejet aux réseaux.

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.

[Empty space for response to question 7]

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 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
annexe 7 : localisation par rapport aux autres zones et réserves naturelles annexe 8 : enveloppes d'alerte potentiellement humides à proximité annexe 9 : carte des risques naturels annexe 10 : carte des risques anthropiques annexe 11 : projets connus aux alentours et impacts cumulés annexe 12 : Audit environnemental des sols, diagnostic initial, février 2019.

9. Engagement et signature

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



Fait à

CHASSENEUIL DU POITOU

le,

1108/2022

Signature



NAOS MURS BAILLY

Avenue du Futuroscope
Téléport 1 - Bât Arobase 3 - 4è étage
F - 86360 Chasseneuil du Poitou
Tél : + 33 (0)5 49 90 70 70
RCS Poitiers 911 117 273



Annexes à la demande d'examen au cas par cas

« Projet Soul Disney – Complexe Hôtelier »,
BAILLY-ROMAINVILLIERS (77)

Référence du document
Version Date
Rédigé par
Vérifié par
Historique

TR22-047-1_ADIM_ Disney Soul_Cas par cas_Annexes

V.2

21/07/2022

Florence LECORVAISIER

Cheffe de projet

01 42 46 06 63

flecorvaisier@terao.fr

Margaux TABELLA

Directrice de projet Aménagement et Projets Urbains durables

06 11 21 37 72

mtabella@terao.fr

V.1, 15/07/2022

SOMMAIRE

Le présent document a pour objectif de répertorier les annexes à la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale, concernant le projet de construction d'un complexe Hôtelier, Soul Disney

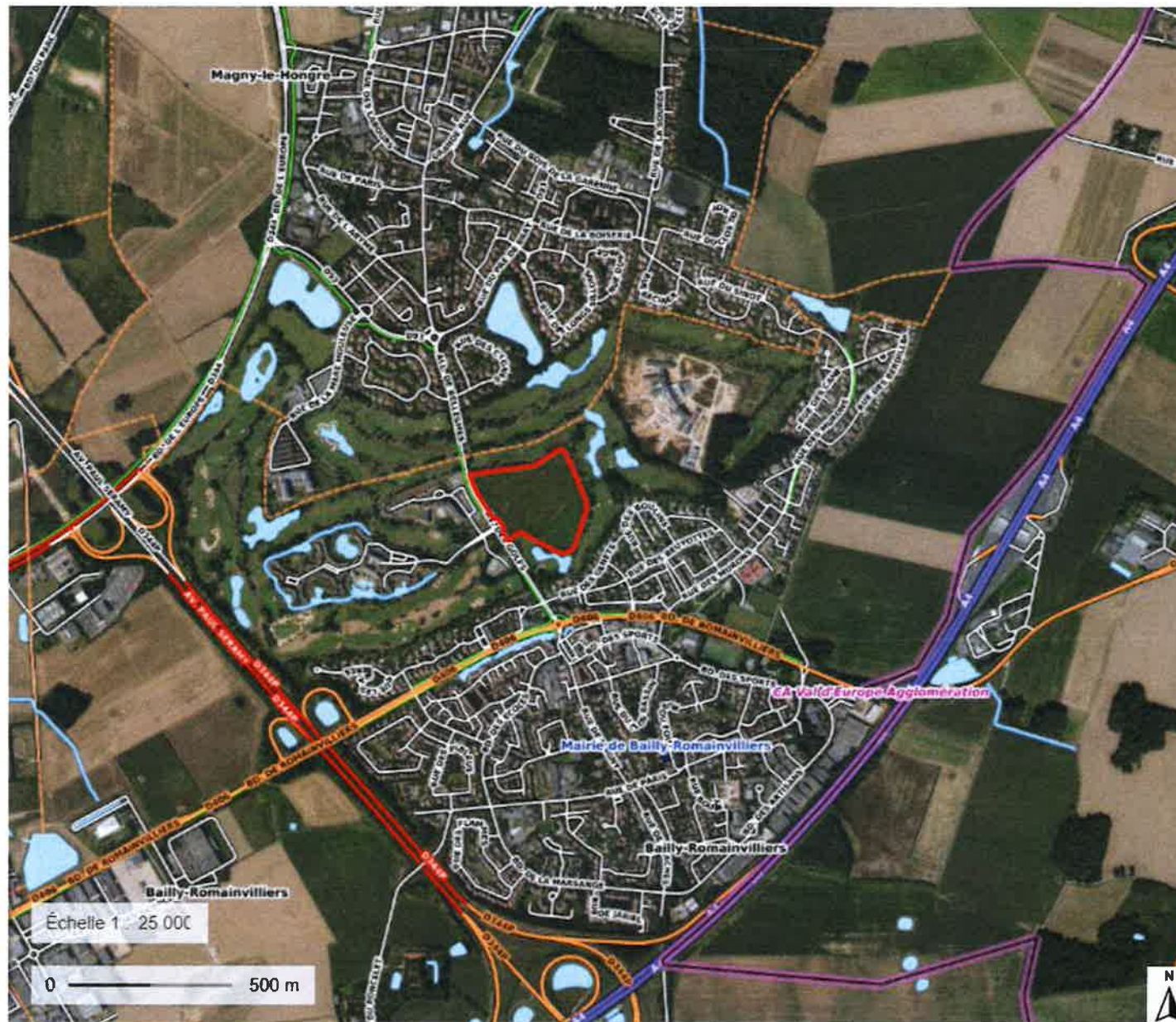
Les annexes sont les suivantes :

ANNEXE 1 : DOCUMENT CERFA n°14734	PAGE 4
ANNEXE 2 : PLAN DE SITUATION AU 1/16 000	PAGE 5
ANNEXE 3 : PHOTOGRAPHIES DE LA ZONE D'IMPLANTATION	PAGE 6
ANNEXE 4 : PLAN MASSE DU PROJET	PAGE 10
ANNEXE 5 : PLAN DES ABORDS DU PROJET	PAGE 12
ANNEXE 6 : LOCALISATION DU SITE PAR RAPPORT AUX SITES NATURA 2000	PAGE 13
ANNEXE 7 : LOCALISATION PAR RAPPORT AUX AUTRES ZONES ET RÉSERVES NATURELLES	PAGE 14
ANNEXE 8 : ENVELOPPES D'ALERTE POTENTIELLEMENT HUMIDES À PROXIMITÉ	PAGE 15
ANNEXE 9 : CARTE DES RISQUES NATURELS	PAGE 16
ANNEXE 10 : CARTE DES RISQUES ANTHROPIQUES	PAGE 17
ANNEXE 11 : PROJETS CONNUS AUX ALENTOURS ET IMPACTS CUMULES	PAGE 18
ANNEXE12 : AUDIT ENVIRONNEMENTAL DES SOLS	PAGE 19

ANNEXE 1 : DOCUMENT CERFA N°14734

Document intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » (cf. document distinct joint)

ANNEXE 2 : PLAN DE SITUATION AU 1/25 000



ANNEXE 3 : PHOTOGRAPHIES DE LA ZONE D'IMPLANTATION

ENVIRONNEMENT PROCHE :



Angles de vues sur le site, mai 2022 :



ANNEXE 3 : PHOTOGRAPHIES DE LA ZONE D'IMPLANTATION

PAYSAGE LOINTAIN :

Avenue des golfs (mai 2022) :



Rue des Genêts (mai 2022) :



ANNEXE 3 : PHOTOGRAPHIES DE LA ZONE D'IMPLANTATION

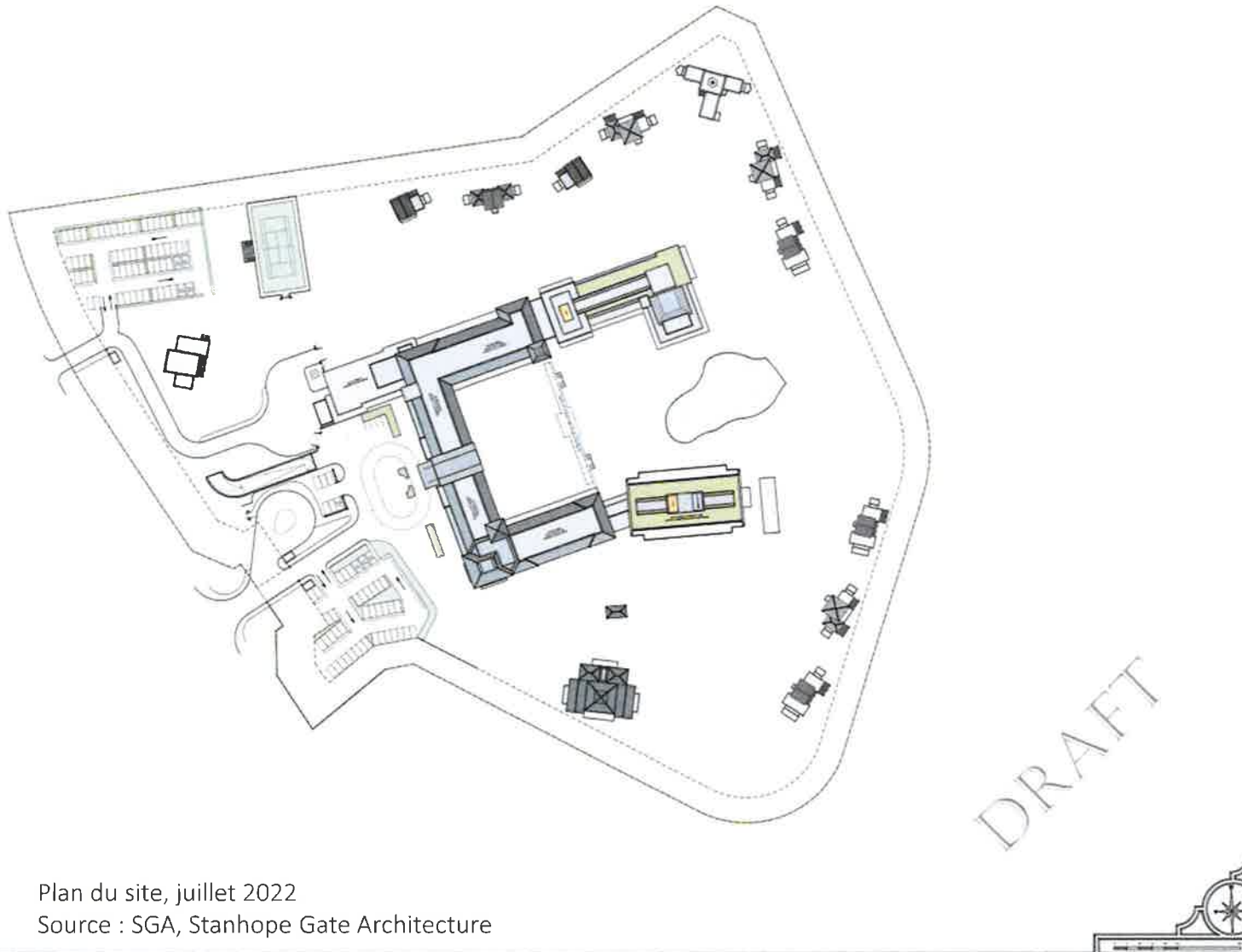
PAYSAGE LOINTAIN :

All. de l'Orme Rond (mai 2019) :



ANNEXE 4 : PLAN MASSE DU PROJET

PLAN PAYSAGER :



Plan du site, juillet 2022
Source : SGA, Stanhope Gate Architecture

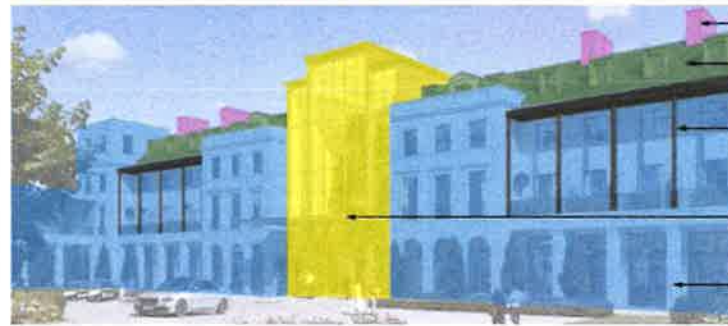
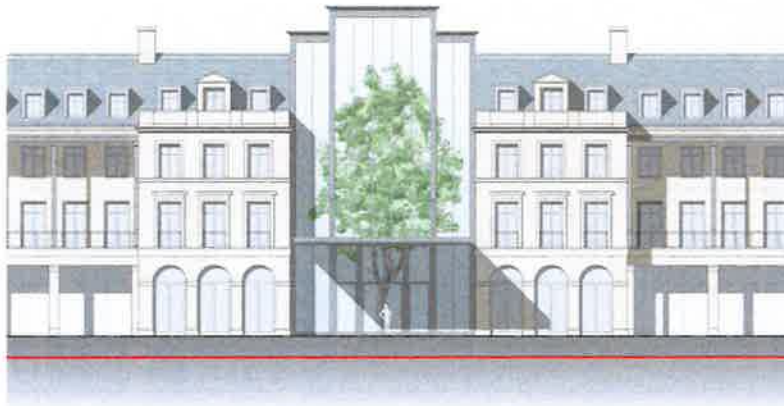
- KEY TO LANDSCAPE FEATURES -

- (A) FRONT COURTYARD**
 - (A.1) PRIVATE CAR & COACH DROP-OFF
 - (A.2) TEMPORARY PARKING
 - (A.3) BUGGIES PARKING
 - (A.4) SHUTTLE DROP-OFF
 - (A.5) STAFF PEDESTRIAN ACCESS
 - (A.6) RAMPI TO BASEMENT PARKING
 - (A.7) SIGNATURE BAR & FINE DINING DROP-OFF
- (B) FRENCH GARDEN**
 - (B.1) PARTERRES
 - (B.2) MIRROR DEAU REFLECTING POOL
 - (B.3) TRELLIS PAVILION
- (C) ENGLISH GARDEN**
 - (C.1) PLANTS COLLECTION
 - (C.2) GAZEBO
 - (C.3) PONTOON
 - (C.4) LAKE
- (D) ORCHARD**
 - (D.1) CROQUET GROUND
 - (D.2) PETANQUE COURT
- (E) JW GARDEN / POTAGER**
 - (E.1) KITCHEN GARDEN
 - (E.2) BOUQUET FLOWER GARDEN
 - (E.3) FLOWER MEADOW
- (F) SOUTH MEADOW**
- (G) WELLNESS GARDEN**
 - (G.1) OUTDOOR FAMILY POOL
 - (G.2) ZEN GARDEN
 - (G.3) YOGA CLEAR
- (H) EAST MEADOW**
- (I) ROSE GARDEN**
 - (I.1) EROSE FOUNTAIN
 - (I.2) ROSE GARDEN
 - (I.3) TEMPLE OF VENUS
 - (I.4) GARDEN PARTY LAWN
- (J) WEST MEADOW**
 - (J.1) TENNIS COURT
 - (J.2) PLAYGROUND
 - (J.3) GAZEBO
 - (J.4) FARM
- (K) NORTH MEADOW**
- (L) VIP LOUNGE ROOF TERRACE**
- (M) HA-HA**

Liste des éléments paysagers envisagés

ANNEXE 4 : PLAN MASSE DU PROJET

IMAGES DE RÉFÉRENCE DU PROJET :



- SELF COLOURED RENDER WITH RECON MOULDINGS
- SLATE ROOF WITH METAL TRIMS AND METAL DORMERS
- METAL PORCH AND COLONETTES IN FRONT OF NATURAL STONE FACADE
- GLAZED FACADE WITH METAL TRIMS AND METAL CANOPY
- NATURAL STONE



- SLATE ROOF WITH METAL TRIMS AND METAL DORMERS
- SELF COLOURED RENDER WITH RECON MOULDINGS

- SELF COLOURED RENDER WITH METAL TRIMS

ANNEXE 5 : PLAN DES ABORDS DU PROJET

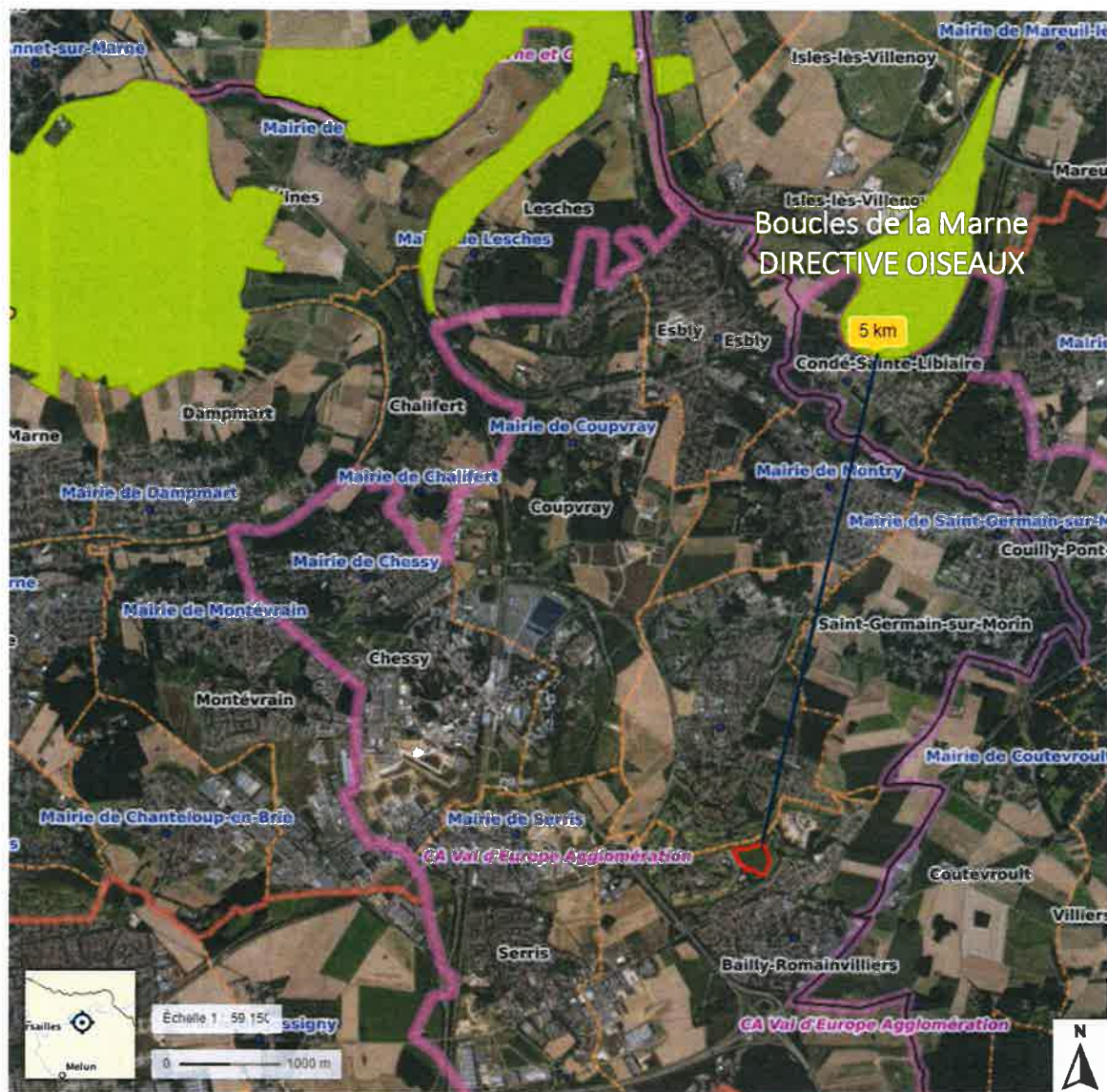
AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS ET TERRAINS AVOISINANTS :



En synthèse, le terrain d'étude semble être occupé depuis au moins 1939 jusqu'à aujourd'hui par des parcelles agricoles et aucune installation/activité n'a été identifiée au droit du site, hormis un bâtiment en préfabriqué de 2009 à 2014.

ANNEXE 6 : LOCALISATION DU SITE PAR RAPPORT AUX SITES NATURA 2000

LOCALISATION DES SITE NATURA 2000 À PROXIMITÉ DU SITE D'ÉTUDE :



Source : Géoportail, 2022

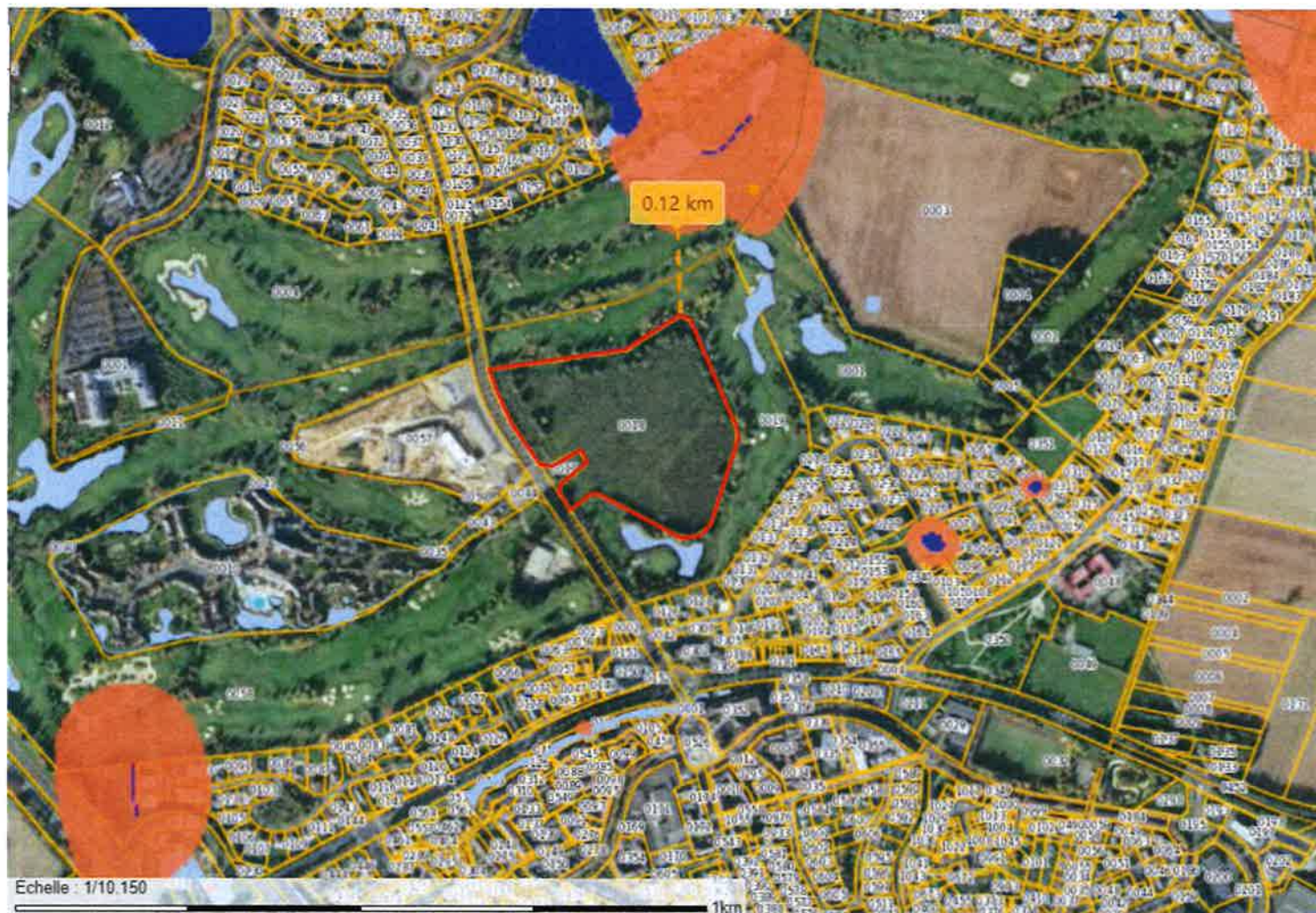
ANNEXE 7 : LOCALISATION PAR RAPPORT AUX AUTRES ZONES ET RÉSERVES NATURELLES

LOCALISATION PAR RAPPORT AUX ZNIEFF LES PLUS PROCHES :



Source : Géoportail, 2022

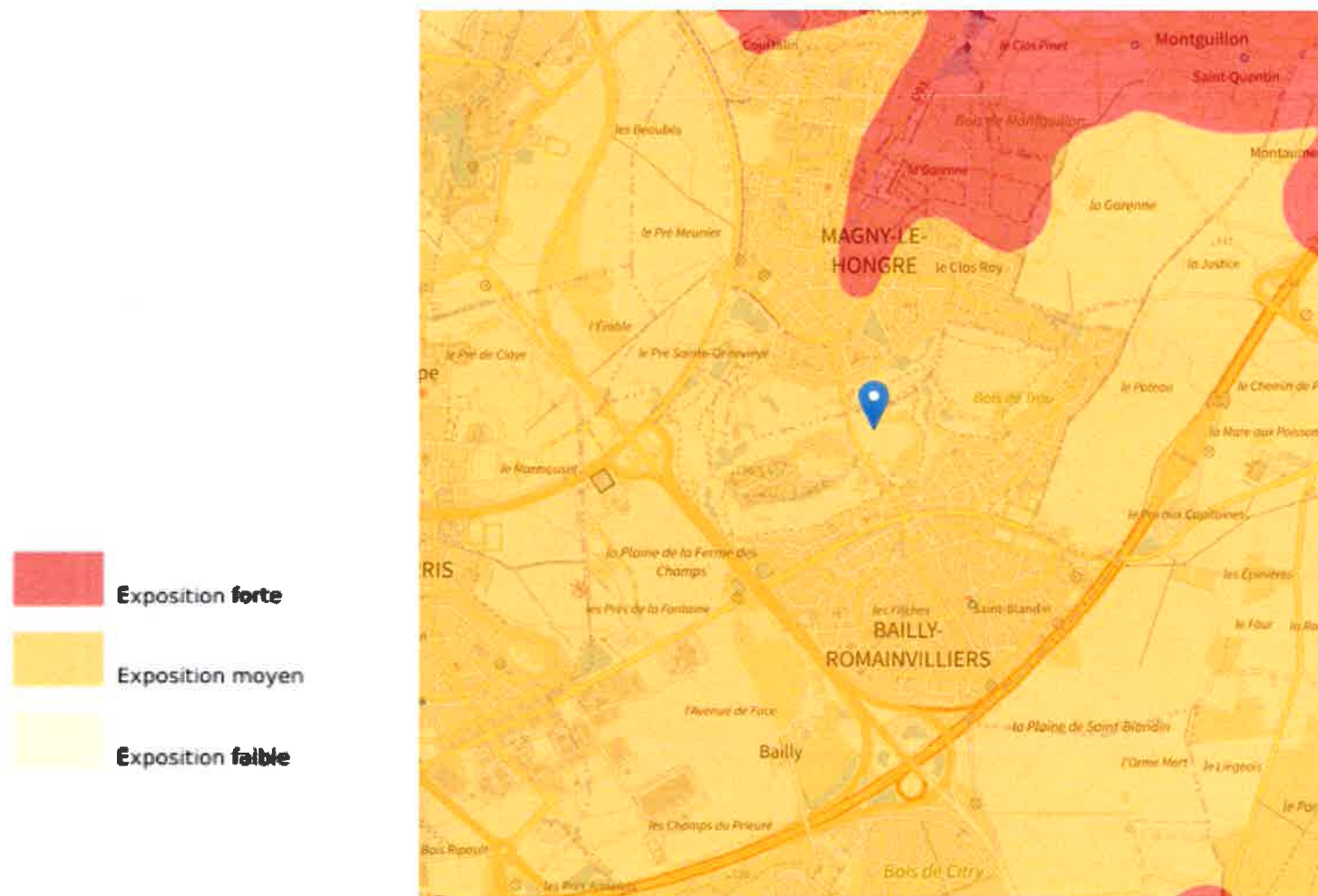
ANNEXE 8 : ENVELOPPES D'ALERTE POTENTIELLEMENT HUMIDES À PROXIMITÉ



- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

ANNEXE 9 : CARTE DES RISQUES NATURELS

RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES :



Source : Géorisques, 2022

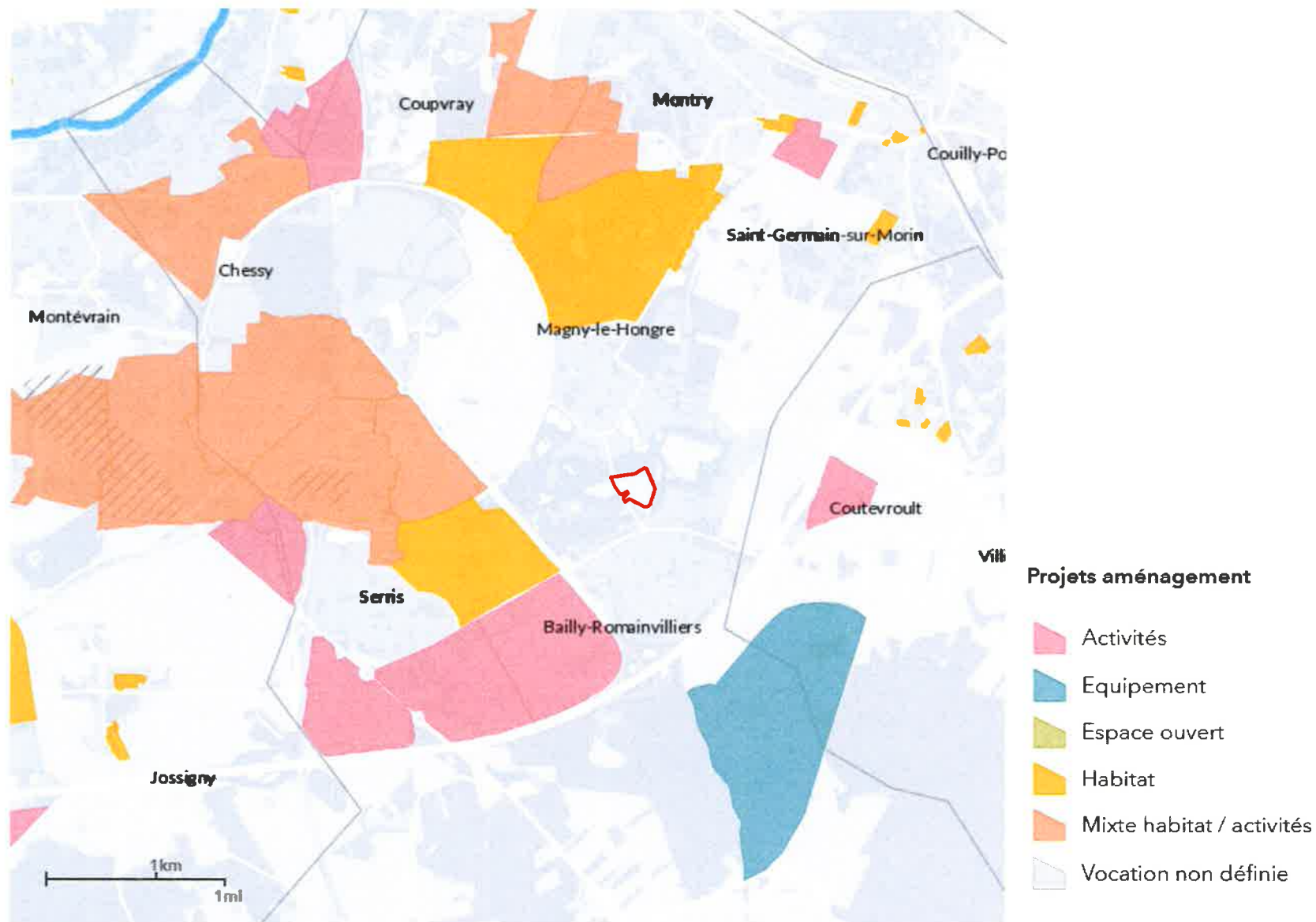
ANNEXE 10 : CARTES DE RISQUES ANTHROPIQUES

CARTE DE LOCALISATION DES SITES BASIAS À PROXIMITÉ :



Source : Géorisques, 2022

ANNEXE 11 : PROJETS CONNUS AUX ALENTOURS ET IMPACTS CUMULÉS



Source : Institut Paris Région, 2022

ANNEXE 12 : AUDIT ENVIRONNEMENTAL DES SOLS

Document intitulé « Audit environnemental des sols - Diagnostic initial », Semofi Environnement, en date du 22/02/2019
(cf. document distinct joint)

