



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

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 26-06-2026 /

Dossier complet le : 26-06-2026 /

N° d'enregistrement : 020115/KK P

1 Intitulé du projet

Projet SOUL Disney - Complexe Hotelier 5*

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

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

HOTEL BAILLY 2 GOLFS - MURS

Raison sociale

SAS

N° SIRET

94202270800013

Type de société (SA, SCI...)

Societes

Représentant de la personne morale ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

Alvarez

Prénom(s)

Xavier

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement., 39B	

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☒ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☐ Oui ☒ Non

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 complexe hôtelier 5 étoiles exploite l'enseigne d'un grand hôtelier en cours de nomination, implante sur le lot ES 4.7 d'une superficie de 70 607 m², situé à Bailly-Romainvilliers (77700), au lieu-dit Le Bois du Trou, avenue des Golfs. Le présent examen au cas par cas s'inscrit dans la continuité d'un premier dossier déposé en 2022 dans le cadre du permis de construire initial, pour lequel une décision de non-soumission à étude d'impact avait été rendue. Des modifications de programmation intervenues depuis lors - portant notamment sur le nombre d'unités d'hébergement, la capacité d'accueil et la surface de plancher - justifient la réalisation du présent examen au cas par cas pour un permis de construire modificatif, conformément aux dispositions de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement. Le programme prévoit la création d'un établissement hôtelier haut de gamme comprenant 279 unités d'hébergement, réparties entre : - 267 chambres au sein du bâtiment principal (capacité d'accueil de 867 personnes), - 12 villas indépendantes (capacité d'accueil de 50 personnes), Soit une capacité totale d'accueil de 917 personnes. La surface de plancher maximale de l'opération s'élève à 24 000 m², incluant notamment 225 m² de bureaux. Le projet

4.2 Objectifs du projet

L'objectif de ce projet, porté par Pulsim en qualité d'investisseur, avec ADIM Paris Ile-de-France en tant que promoteur et l'enseigne JW de la marque Marriott comme exploitant envisagé, est de proposer une offre hôtelière venant compléter l'offre existante sur le territoire. Le projet s'implante au nord de la commune, à environ 3 km à vol d'oiseau de Disneyland Paris, dans un environnement qualitatif, marqué par la présence de terrains de golf au sud et à l'est. Il vise à proposer une expérience immersive et haut de gamme, en lien direct avec la nature et le paysage, à travers une attention particulière portée à la conception des constructions et au choix des matériaux. L'organisation du projet a été pensée pour éviter toute continuité bâtie le long du golf, afin de préserver une lecture paysagère ouverte et de prolonger visuellement le paysage du golf sur le site, et inversement. Des percées visuelles sont ainsi aménagées pour maintenir les vues et assurer une cohabitation harmonieuse des espaces. Cette conception paysagère est développée par le cabinet LANDSCAPE CONSULTING.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Le site, actuellement constitue d'une parcelle agricole non exploitée, est libre de toute construction. Le projet prévoit la réalisation d'un ensemble hôtelier développant une surface de plancher maximale de 24 000 m². Les travaux sont prévus sur une durée d'environ 27 mois, avec un démarrage envisagé en juillet 2027 pour une livraison prévisionnelle fin septembre 2029. L'ensemble des installations de chantier sera implanté au sein même de la parcelle, selon un phasage qui sera défini en amont du démarrage des travaux. La maîtrise d'ouvrage est accompagnée par un AMO Développement Durable, en charge de l'obtention des certifications BREEAM Excellent pour le bâtiment principal et BREEAM Very Good pour les villas. Cet accompagnement inclut le suivi environnemental du chantier ainsi qu'un appui à la maîtrise d'œuvre dans la conception du projet. À ce titre, une charte de chantier propre sera élaborée en amont, et les équipes travaux seront sensibilisées aux exigences liées à la conduite d'un chantier à faibles nuisances. Les principaux enjeux identifiés concernent notamment : - La limitation des impacts sur la biodiversité et les sols, - L'optimisation de l'implantation des installations de chantier (cantonnements), - L'organisation des flux internes (personnel, matériaux, équipements, déchets), - La définition de zones de stockage adaptées, - La gestion des eaux pluviales.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

En phase d'exploitation, le projet prévoit l'accueil d'environ 917 usagers (chambres et villas) ainsi que 200 personnes pour le personnel. Les façades seront majoritairement orientées vers les espaces paysagers du golf ou les aménagements paysagers propres au projet. Le long de la RD 93, les constructions respecteront un recul minimal de 15 mètres, permettant la mise en place d'un écran végétal dense entre les bâtiments et l'infrastructure routière. L'accès principal, tant pour les véhicules que pour les piétons, sera assuré exclusivement depuis la RD 93, à l'Ouest, sur une desserte déjà existante. Un accès secondaire, dédié aux services et au bâtiment événementiel, est envisagé au Nord-Est du site. Les stationnements seront intégralement localisés à l'intérieur du lot, à proximité des accès, afin de limiter la circulation automobile au cœur du site. Un traitement paysager adapté permettra d'en masquer la perception depuis les secteurs résidentiels périphériques. L'hôtel comprendra plusieurs espaces à destination de la clientèle : un salon avec terrasse, un bar, ainsi que deux restaurants dont un gastronomique. Une piscine intérieure et un spa seront également proposés, exclusivement réservés aux clients de l'établissement. Le restaurant gastronomique sera accessible à une clientèle extérieure. Enfin, une orangerie sera implantée dans les espaces paysagers afin d'accueillir des événements (mariages, réceptions, etc.), contribuant à l'expérience immersive offerte par le site. Au cœur du bâtiment en forme de U, se trouvera un jardin à la française avec des miroirs d'eau. Un jardin anglais sera dans la continuité, comprenant un lac créé. Un végétal garden et un flower garden se trouveront à proximité

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Depot PCM : Sept 26-Purge PCM : fin mai 27-Travaux : Juil 27-Livraison : Sept 29-Le projet devrait être soumis à un DLE (régime déclaratif) pour les rubriques : 1.1.1.0 (régl. piezomètres existants) et 2.1.5.0 (rejet des EP, la surf tot du projet : 7ha)

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Terrain d'assiette du projet Emprise au sol des constructions (bâtiment principal) Emprise au sol des constructions (villas) Emprise au sol des constructions (orangerie) Emprise au sol des constructions (kids club) Surface de plancher créée (bâtiment principal) Surface de plancher créée (villas) Surface de plancher	(70 607, m²) (6910, m²) (2349, m²) (435, m²) (251, m²) (20733, m²) (1929, m²) (395, m²) (227, m²) (267, u) (12, u) (244, u) (38, u)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. :

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Le projet est soumis au PLUi Val d'Europe et se trouve en zonage Uxh.

 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 avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☐ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① 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 Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère 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) ?	☐	☒	Les espaces naturels d'intérêt écologique les plus proches du site ont été identifiés et analysés : La ZNIEFF la plus proche correspond au boisement de Montguillon et au bois de la Garenne, classée en ZNIEFF de catégorie I. Située à environ 900 mètres au nord du site, cette zone est principalement constituée de chênaies-charmaies, caractéristiques de ce secteur. La seconde ZNIEFF
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	La commune de Bailly-Romainvilliers est concernée par un arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres, adopté en 1999. Le site d'étude est également intégré au Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) du département de Seine-et-Marne, portant sur le réseau national tel que représenté dans les cartes de bruit stratégiques de «
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☐	☒	La commune de Bailly-Romainvilliers n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Elle ne figure pas non plus parmi les communes soumises à l'obligation d'établir un état des risques
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☐	☒	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Le site d'étude correspond à une parcelle agricole non exploitée, actuellement libre de toute construction, offrant ainsi un contexte initial simple et lisible. Aucun site recensé dans la base BASIAS n'est localisé à l'aplomb du projet, la densité de ces sites demeurant faible à l'échelle du secteur. Une installation est toutefois identifiée à environ 500 mètres au sud du site. Compte tenu de sa
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	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 ?	☐	☒	
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 ?	☐	☒	Le site Natura 2000 le plus proche est celui des Boucles de la Marne, situe a environ 6 kilometres du site d'etude. Il s'agit d'un site designe au titre de la Directive Oiseaux. Compose de huit entites reparties au sein des meandres de la Marne, ce site forme un reseau de zones humides particulierement favorable a l'avifaune, offrant de nombreux habitats propices a son developpement. Au
D'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 est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez 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 ?	☐	☒	Aucun prelevement direct d'eau n'est envisage. Le site n'est concerne par aucun cours d'eau et ne fera l'objet d'aucun forage.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Les investigations menees sur les eaux souterraines (2019) ont mis en evidence la presence, au droit du site, de la nappe du Marno-Calcaire de Brie, circulant a faible profondeur, entre 3,66 m et 4,18 m sous le terrain naturel. Les etudes techniques de phase G1 indiquaient qu'un projet comportant un niveau de sous-sol R-2 etait susceptible d'impacter cette nappe. En consequence, la conception du projet a ete adaptee, il prevait de creuser
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Le projet presentera un bilan deblais/remblais excedentaire. Les travaux de terrassement genereront un volume total estime a 129 293 m ³ de deblais, pour un besoin en remblais d'environ 41 626 m ³ , soit un excedent de l'ordre de 87 667 m ³ . Cet excedent proviendra principalement des operations de terrassement liees a la realisation des batiments et des niveaux de sous-sol. Par
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒ ☒	☐ ☐	Le projet implique des besoins en materiaux de construction issus de differentes filieres d'approvisionnement. Dans une logique bas carbone, le choix des materiaux fera l'objet d'une analyse de cycle Les besoins en materiaux de construction (granulats, beton, pierre naturelle) impliquent une consommation indirecte de ressources naturelles du sous-sol. Cette consommation est maitrisee dans le cadre de la

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☒	☐	Le projet sera raccorde aux reseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectifs existants, geres par la Communauté d'Agglomération Val d'Europe, dont les capacites sont adaptees aux besoins d'un territoire en developpement maitrise. Les modalites de raccordement seront precisees en lien avec les gestionnaires des reseaux, associes tout au long des etudes techniques.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	Le site correspond a une parcelle actuellement libre de construction, au sein de laquelle une biodiversite spontanee a pu se developper. Il s'inscrit toutefois dans un environnement largement anthropise, marque par une forte gestion humaine. A ce titre, il n'est pas identifie par le SRCE comme participant a des corridors ecologiques, ni comme support de reservoirs de biodiversite, de milieux humides ou de secteurs ecologiques.
Milieu naturel	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 ?	☐	☒	Le site Natura 2000 le plus proche se situe a plus de 5 kilometres du site d'etude. Le projet n'est pas susceptible d'avoir d'impact sur ce perimetre. En effet, plusieurs secteurs urbanises, des zones d'habitation ainsi que des infrastructures de transport s'interposent entre le site et cet espace a enjeu ecologique. Par ailleurs, les habitats presents sur le site different de ceux identifies au sein de la zone Natura 2000. Ces elements confirment que le projet n'est pas de nature a interagir avec les equilibres.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	La parcelle n'est soumise a aucune affectation agricole reglementaire, bien qu'elle se presente sous la forme d'un terrain herbage non cultive. L'occupation effective des sols aujourd'hui est de la friche et n'a pas vocation a rester puisque l'espace sera consomme. Neanmoins, le PLUi classe la parcelle en zone Uxh. Cette consommation d'espace peut etre nuancee en fonction de la localisation du projet.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Le site est expose a un niveau globalement faible de risques naturels. Il n'est concerne ni par le risque d'inondation par debordement de cours d'eau, ni par celui de remontee de nappe. Les risques lies aux cavites souterraines et aux mouvements de terrain sont identifies comme nuls a tres faibles. Le site est en revanche soumis a un alea faible de retrait-gonflement des argiles.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	Le projet n'engendre pas de nouveaux risques sanitaires au regard de sa programmation. Il ne recourt a aucun systeme de combustion et ne genere aucun rejet atmospherique direct. La qualite de l'air au droit du site est satisfaisante.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	Le site n'est pas expose a de risques sanitaires particuliers. Selon le diagnostic de pollution des sols, il presente une compatibilite sanitaire avec les usages prevus. Les sols en place sont indemnes de pollution.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	Le projet, qui integre environ 300 places de stationnement, generera un trafic supplementaire estime a 982 vehicules par jour sur l'avenue des Deux Golfs. Celui-ci comprend environ 900 vehicules legers lies aux rotations du parking (taux de rotation de 3), 72 passages de navettes ainsi que 10 camions de livraison. Rapporte au trafic journalier moyen annuel existant, compris entre 10 000 et 12 000 vehicules par jour, ce trafic induit
	Est-il source de bruit ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	Le projet engendrera des emissions lumineuses, liees a l'implantation de nouvelles activites sur un site actuellement depourvu de construction. En phase chantier, ces emissions seront temporaires et encadrees
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☐	☒	
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Le projet produira des eaux usées issues des chambres d'hôtel et des villas, du restaurant, de la piscine et du spa, ainsi que de la laverie-blanchisserie. L'ensemble de ces effluents sera collecté et raccorde au réseau public d'assainissement collectif, géré par la Communauté d'Agglomération Val d'Europe (CAVEA). Compte tenu de la nature des activités, des dispositifs de prétraitement adaptés seront mis en place en amont du rejet.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	En phase chantier, la réalisation du projet générera des déchets de construction, principalement constitués de déchets inertes (terres excavées, matériaux de construction) et de déchets non dangereux (emballages, chutes de matériaux). L'état initial du site ne comprend aucun bâtiment existant ; aucune démolition n'est donc nécessaire, ce qui limite significativement la production de déchets. Des déchets dangereux seront
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☒	☐	Le site actuel correspond à une parcelle non bâtie, à dominante herbacée. Le projet implique effectivement un changement d'usage du sol, dans la mesure où ce terrain, aujourd'hui non artificialisé, accueillera un programme hôtelier et ses aménagements associés. Toutefois, cette évolution s'inscrit pleinement dans le cadre réglementaire en vigueur : le site est classé en

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 s'inscrit dans un territoire en développement planifié, au sein duquel plusieurs opérations sont en cours ou projetées à proximité immédiate. Parmi les principaux projets identifiés figurent : - La ZAC du Prieure (secteurs Est et Ouest), dont le secteur Ouest a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas en juin 2022, et dont le secteur Est prévoit la réalisation d'environ 770 logements sur 21 hectares, avec une concertation engagée en 2026, - La ZAC du Couvernois à Serris, - Les secteurs de la Motte et de Courtalain, en mutation dans un rayon d'environ 1,5 km. Dans ce contexte, les effets cumulés potentiels entre le projet et ces opérations apparaissent globalement limités. L'incidence la plus notable concerne le trafic en phase chantier, en particulier sur la RD 231, susceptible de connaître une augmentation

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 lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Biodiversité et paysage Le diagnostic écologique (NaT&ViE, printemps 2026) révèle des enjeux faunistiques faibles à ponctuellement moyens et une perte d'habitats faible à ponctuellement moyenne. Le site ne s'inscrit dans aucun zonage de protection réglementaire et n'affecte ni la connectivité écologique régionale ni les habitats Natura 2000. Le projet applique la séquence ERC : conservation de la noue existante, adaptation du calendrier de chantier aux cycles biologiques, lutte préventive contre les espèces invasives, charte chantier vert avec assistance écologue et volet biodiversité. En exploitation : CBS > 0,4, palette végétale > 70 % d'espèces indigènes sur quatre strates (arborescente, arbustive, herbacée, couvre-sol), gestion différenciée (zéro phyto, tonte tardive), clôtures perméables à la petite faune, cheminements semi-perméables, stratégie « juste lumière » et dispositifs anti-collision sur les façades vitrées. Suivi naturaliste à N+3, N+5 puis tous les 5 ans sur 30 ans, valide par la DRIEE. Qualité de l'air La qualité de l'air est satisfaisante ; les seuils réglementaires et objectifs nationaux de qualité de l'air sont respectés. Aucune source significative de pollution atmosphérique n'est identifiée à proximité du site. En exploitation, aucun système de combustion n'est prévu : PAC eau-eau et air/eau pour le bâtiment principal, CTA double flux avec ventilo-convecteurs pour l'orangerie et le kids club. Les deux restaurants (dont un gastronomique) seront équipés de filtres à charbon actif, hottes dimensionnées aux usages et rejets en toiture optimisés en hauteur et orientation. En phase chantier, les émissions seront temporaires et encadrées par une charte à faibles nuisances. Nuisances lumineuses Stratégie « juste lumière » : flux zenithal nul (ULOR=0), températures de couleur ≤ 3000 K, antiques asymétriques, bornes de faible hauteur, lisières

7 Auto-évaluation (facultatif)

① 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 .	☐
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	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).	☐
4	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.	☐
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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	☐
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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	☐
7	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.	☐

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

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

Objet		
1		☐
2		☐
3		☐
4		☐
5		☐

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables ☒

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

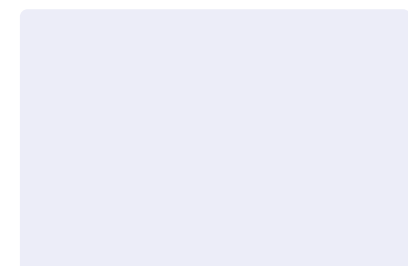
Nom

Prénom

Qualité du signataire

À

Fait le / /



Signature du (des) demandeur(s)