

**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 :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Hôtel "Parc de Pressigny"

Restructuration de l'ancien internat en hôtel de 100 chambres.

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

SAS PANIER ISF n°1

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

RCS / SIRET

8 1 8 6 2 1 3 3 6 0 0 0 1 0

Forme juridique SAS

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.))
41a	Parking de 100 places Le terrain d'assiette couvre moins de 1,0 ha (9 550 m ²) et la SP créée est de 77,65 m ²
IOTA : 2110 (D)	Le projet relève de la nomenclature IOTA - rubrique : - 2110 (Déclaration) : gestion des eaux usées

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

Restructuration des 2 bâtiments de l'ancien internat de Pressigny-les-Pins (45) en un hôtel de 100 chambres :

- reconversion de 3 314,00 m² de SP existante
 - suppression de 227,05 m² de SP existante (ouverture des coursives latérales)
 - construction de 77,65 m² de SP neuve (création de planchers par fermeture partielle des cage d'escalier existantes)
- Aménagement des abords sur un terrain d'assiette de 9 550 m² :
- Réalisation des réseaux, des espaces verts et des cheminements.
 - Aménagement d'une aire de stationnement de 100 emplacements, située à l'arrière des bâtiments restructurés.
 - Installation d'un assainissement autonome de 250 équivalents-habitants.

4.2 Objectifs du projet

Le projet prévoit la réalisation d'un hôtel de 100 chambres afin de répondre aux objectifs et à l'offre d'accueil touristique dans la commune et dans le Loiret, accompagné d'un parking, d'aire de jeux et de sport liés au fonctionnement de cet hôtel.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

- Restructuration des bâtiments existants
- Viabilisation du terrain : réalisation des voies internes, des réseaux secs (courant faibles/ courant forts) et humides (AEP et assainissement eaux usées), raccordements aux réseaux publics (AEP, électricité et télécom)
- Aménagement des espaces verts
- Aménagement d'une aire de stationnement de 100 places

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La phase exploitation concerne le fonctionnement de l'hôtel ainsi que la circulation de ses usagers.

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).

- Permis de construire

Autre procédure (pour mémoire)

- 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)
- Terrain d'assiette	- 9 550 m ²
- Surface de plancher créée	- 77,65 m ²
- Nombre de places de stationnement	- 100 places
- Besoin en eau (AEP)	- 5 960 m ³ /an
- Eaux usées (charge lors des pics)	- 15 kg DBO5/jour

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Château de La Valette
2, route de Montargis
45290 Pressigny-les-Pins

Coordonnées géographiques¹

Long. 4 7° 5 2' 5 6" 080 Lat. 0 2° 4 5' 0 3" 430

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"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Espace non repéré dans la prélocalisation des zones humides du bassin Loire-Bretagne, ni du SAGE Beauce (source : http://sig.reseau-zones-humides.org/)

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"/>	La commune ne compte aucun site à l'inventaire BASOL. Les sites BASIAS recensés ne concernent pas le périmètre du projet. Le précédentes occupations du sol (internat et ses annexes) rendent très peu probable le risque de pollution du site et des sols.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	"Nappe de Beauce" & "Parties captives des nappes de l'Albien et du Néocomien". Les systèmes envisagés pour le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales permettent d'éviter tout risque de pollution des aquifères. L'infiltration diffuse des eaux pluviales participe au rechargement des nappes. L'alimentation en eau potable sera assuré par le SIAEP de La Nivelle qui alimentait déjà l'internat. Le futur DLE traitera de ces thématiques.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

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 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le besoin en eau potable estimé est de l'ordre 5 960 m ³ /an, sur une base de 107 L/jour/pers et d'un taux d'occupation de 80%. Ce besoin sera contenu par l'installation d'équipements hydro-économes. Ce besoin sera assuré par le SIAEP de La Nivelles qui alimentait déjà l'internat. Le besoin futur est équivalent à la consommation annuelle estimée de l'internat préexistant. Le futur DLE traitera de ces thématiques. Cf. annexe 8.4
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'épandage des effluents de l'assainissement autonome, et l'infiltration des eaux pluviales sont effectués en surface, pour respecter l'épaisseur de zone non saturée nécessaire au-dessus de la nappe d'accompagnement du Vernisson. Le futur DLE traitera de ces thématiques. Cf. annexe 8.4
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Matériaux de construction nécessaires aux travaux sur les bâtiments et abords.
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 du projet est à l'écart des composantes du SRCE, hormis la sous-trame humide supportée par le Vernisson, à laquelle il ne participe pas (distance supérieure à 50 m, aucune connexion hydraulique et absence de milieux humides). Il comporte : - des pelouses rases sur sols stabilisés (87.1) - des prairies mésophiles (38) - des haies dominées par le Chêne pédonculé et le Charme (84.2) - des arbres isolés, notamment quelques beaux chênes.
	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"/>	La lande à Genévriers de Nogent-sur-Vernisson (ZSC FR2400526) est située à 4,1 km du projet. Le site de projet ne comporte pas les habitats éligibles de la ZSC (Landes à Genévriers et pelouses sèches).

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet consiste en la conversion d'un ancien internat et de ses abords déjà aménagés en un complexe hôtelier
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles moyen. La stabilité des constructions existantes a été montrée par l'expérience.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les déplacements des hôtes et du personnel pourront engendrer une augmentation du trafic. Les entrées et sorties du site ont été conçues pour limiter l'impact du projet sur la circulation de la RD817 et les risques d'accidents. Cf. annexe 8.5
	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"/>	Le fonctionnement de l'hôtel pourra provoquer des bruits de voisinage modérés. Le site étant situé à la marge du village, il est cependant peu susceptible de provoquer des troubles de voisinage. Cf. annexe 2

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	L'éclairage des espaces extérieurs constitue une source d'émissions lumineuses. Néanmoins, cet éclairage est conçu pour limiter la pollution lumineuse : aucun éclairage zénithal, réglage des source pour éviter tout éclairage en dehors de l'emprise du projet... Cf. annexe 8.5
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eaux pluviales, gérées sur place par infiltration naturelle dans les noues et fossés. Le futur DLE traitera de ces thématiques. Cf. annexes 8.4 et 8.5
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La charge maximale est 250 équivalent-habitant (EH) en pointe. L'assainissement est assuré par 4 fosses toutes-eaux (2 fosses en parallèle par bâtiment). La capacité de l'installation varie pour s'adapter à la charge entrante qui varie en fonction du taux d'occupation de l'hôtel. Les effluents des stations sont épandus infiltrés dans un filtre à sable) Le futur DLE traitera de ces thématiques. Cf. annexe 8.4
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le fonctionnement de l'hôtel entraînera la production de déchets ménagers. Les déchets seront stockés sur site dans un local OM, puis collectés et traités par une entreprise spécialisée. Cf. annexe 8.5

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 n'est situé ni à proximité d'un site classé, ni dans un site inscrit ou dans le périmètre de protection d'un monument historique. La commune comporte néanmoins 10 bâtiments repérés à l'inventaire général du patrimoine culturel (Base Mérimée). L'aménagement paysager du site, notamment le traitement des limites (haies, lisière étagée...) limite les impacts paysagers supplémentaires du projet sur le territoire environnant. Cf. annexe 8.5
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'emprise du projet est actuellement occupée par un internat désaffecté et ses abords aménagés. Il n'y a actuellement aucune utilisation agricole, forestière ou de loisirs. Cf. annexe 8.1

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 :

Incidences cumulées avec le projet de PRL l'Île aux Pins à environ 375 m sur la même commune :

- cumul des flux routiers sur la route de Montargis. Cependant, les flux de desserte de l'hôtel en provenance de l'ex-RN7 ne traverseront pas le bourg et le PRL aura ses débouchés sur la route de Cortrat.
- l'alimentation en eau potable est assurée par 2 syndicats différents :
 - pour l'hôtel, SIAEP de la Nivelle, qui alimentait déjà l'internat
 - pour le PRL, SIAEP de Montcresson, qui exploite la nappe de la Craie
- la distance entre les 2 projets permet d'éviter les effets cumulés dus aux assainissements autonomes
- l'éclairage de chaque lieu sera limité et peu concomitant
- le présent projet d'hôtel n'implique pas de défrichement et n'a donc pas d'effet cumulé à ce titre avec le PRL.
- le présent projet d'hôtel s'implante sur un terrain artificialisé précédemment occupé par un internat, et n'a donc pas d'effet sur les milieux naturels qui se cumuleraient avec ceux du PRL.

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 a été travaillé pour garantir sa bonne insertion paysagère et limiter au maximum la pollution lumineuse.
- L'alimentation en eau potable du projet est assurée par le SIAEP de La Nivelle, qui alimentait déjà l'internat.
- Le traitement des eaux usées est assuré par un assainissement autonome adaptable à la variabilité de la charge entrante. Les effluents sont épandus dans un filtre à sable, pour assurer un post-traitement végétal et garantir une épaisseur suffisante de la zone non saturée au dessus de la nappe d'accompagnement du Vernisson.
- Les eaux pluviales sont gérées sur place par infiltration naturelle, évitant les risques d'inondation par ruissellement et participant à la recharge des nappes aquifères.
- L'entrée/sortie a été positionnée pour assurer la sécurité routière.

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 des caractéristiques et de l'emplacement du projet, nous estimons qu'une étude d'impact n'est pas nécessaire. La présente opération prend en compte le traitement des eaux usées par un système autonome garantissant l'absence d'impact sur le Vernisson. Elle propose un traitement des eaux pluviales et usées, adapté et sans risque d'inondation. Le projet préserve le caractère paysager du site. L'entrée du site a été positionnée pour assurer la sécurité de la circulation.

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 ou, 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 : Contexte écologique du projet <ul style="list-style-type: none">- 7.1 : Localisation du projet et des zonages d'inventaire et de protection milieu naturel- 7.2 : Localisation du projet et des continuités écologiques régionales- 7.3 : Extraits de l'Atlas de cartes des enjeux botaniques en bord de routes départementales dans le Loiret (novembre 2015)
- Annexe 8 : Extraits du dossier de demande de Permis de Construire <ul style="list-style-type: none">- 8.1 : Plan de l'existant (PC2-1)- 8.2 : Coupes du terrain et de la construction (PC3)- 8.3 : Notice de présentation (PC4)- 8.4 : Plan d'assainissement, Note de calcul EU et EF- 8.5 : Notice paysagère et environnementale

9. Engagement et signature

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



Fait à

Paris

le,

18/07/2018

Signature

