

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 :

08/11/2017

2017-ARA-P800867

1. Intitulé du projet

Projet Hôtels Limonest

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

1850 INVEST

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

CARILLON Gilles

RCS / SIRET 79214838900010

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.))
41	Le projet prévoit la création de 249 places de stationnement ouvert au public.

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 consiste à la réalisation d'un ensemble jumelé de 2 hôtels, un 3 étoiles et l'autre 4 étoiles, avec leurs stationnements et leurs services liés. Ce projet prend place sur une parcelle actuellement occupée par un bâtiment tertiaire et d'activités sur la commune de Limonest à proximité de l'autoroute A6.

L'hôtel 3 étoiles comprend 36 places en surface et 85 places en sous-sol répartis en 2 niveaux.

L'hôtel 4 étoiles comprend 32 places en surface et 96 places en sous-sol répartis en 2 niveaux.

4.2 Objectifs du projet

La base programmatique est un duo d'hôtels de gamme complémentaires : un 3 étoiles et un 4 étoiles. L'idée est de proposer une offre hôtelière peu, voire pas, présente sur le secteur avec un ensemble de services liés. Dans la conception, l'idée est d'avoir 2 hôtels physiquement indépendants mais qui mutualisent les aspects techniques et notamment les accès de services.

L'hôtel 3 étoiles est constitué de 90 chambres avec un espace accueil et un lieu pour de la restauration. Il dispose de 36 places de stationnement en surface et de 85 places en sous-sol sur 2 niveaux. L'hôtel 3 étoiles se développe à R+5 dans l'angle nord-est de la parcelle. L'accès du public se fait par un portail rue de Sans souci dans l'angle nord-ouest. Cet accès donne voie au stationnement de surface et permet de rejoindre la rampe vers les sous-sols. Un parvis marque l'entrée de l'hôtel, le restaurant en avancée vient cerner ce parvis à la rencontre des clients.

L'hôtel 4 étoiles dispose de 94 chambres (dont des suites) avec un lieu pour les séminaires, un restaurant, un lounge-bar, une salle de fitness et une piscine. 32 places de stationnement se trouvent au droit de l'entrée en surface et 96 places en sous-sol sur 2 niveaux. L'hôtel 4 étoiles dispose de la plus grande partie du terrain au sud. Le corps principal se développe à R+5. Une avancée vers l'ouest à R+1 se fait présente afin d'accueillir le restaurant au rez-de-chaussée et les salles de séminaire au R+1. Dans l'angle sud-est un bâtiment se développe en L, connecté au volume principal, c'est la piscine couverte avec ses vestiaires ainsi que la salle de fitness. On accède à l'hôtel 4 étoiles par le chemin de Paisy. Un parking en surface propose plusieurs places avec un cheminement qui mène à la rampe pour les sous-sols.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le chantier sera organisé de manière à préserver la qualité de vie des usagers et des commerces de proximité.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet a vocation à devenir un site où se côtoient divers usagers :

- des activités hôtelières (clients de l'hôtel)
- des activités commerciales (restaurant)
- des activités sportives (salle de fitness)
- des stationnements répartis sur 2 niveaux de sous-sol et sur enrobé
- des espaces extérieurs végétalisés et aménagés (jardin et piscine)

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).

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet est soumis à permis de construire.

Le projet est concerné par la procédure d'examen au cas par cas, conformément au Code de l'Environnement.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie parcellaire concernée	7 517 m ²
Surface totale de plancher	8 052,37 m ²
Surface enrobée	1 328 m ²
Surface béton balayé	239 m ²
Surface béton désactivé	436 m ²
Surface stationnement en nidagravel	858 m ²
Surface terrasse bois	361 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

565 rue sans soucis 69760 Limonest

Coordonnées géographiques¹

Long. 04° 46' 24" E Lat. 45° 48' 19" N

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 ?

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 type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input 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 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 type="checkbox"/>	La rue sans souci est classée catégorie 3 et l'autoroute A6 classée catégorie 1 d'après l'arrêté préfectoral n° 2009-2297 portant classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes sur le territoire de la commune de Limonest.
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 type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

<p>Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?</p> <p>Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La commune est couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN risque d'inondation), ce PPRN est prescrit.</p>
<p>Dans un site ou sur des sols pollués ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le site n'est pas référencé sur la base de données BASOL.</p>
<p>Dans une zone de répartition des eaux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Dans un site inscrit ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</p>	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
<p>D'un site Natura 2000 ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 8 km à l'est des terrains d'étude. C'est un site Natura 2000, Directive Habitats nommé "Pelouses, milieux alluviaux et aquatiques de l'île de Miribel-Jonage".</p>
<p>D'un site classé ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le site classé le plus proche est à 320 mètres des terrains d'étude, il s'agit d'une zone de présomption de prescription archéologique (habitat gallo-romain).</p>

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

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oui, l'eau utilisée sera issue du réseau de distribution d'eau potable.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet comporte la création d'un sous-sol mais n'implique aucun drainage ou modification des masses d'eau souterraines.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site sera excédentaire en matériaux, au vu de la démolition du bâtiment existant, de la création d'une piscine (100 m3 environ et de la création de sous-sol (34 200 m3 environ).
	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 actuellement majoritairement imperméabilisé et minéralisé. De plus, le milieu est urbanisé et ne présente pas de contexte faunistique ou floristique particulier. Le projet prévoit aussi de nombreux espaces verts et des toitures végétalisées favorables au maintien de la faune locale. Annexe : plan PM revêtement-relevé-EV-CES-ss sol
	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"/>	Aucune zone de ce type ne se trouve à proximité du terrain d'étude.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Retrait-gonflement des argiles : aléa faible Inondations, remontées de nappes : sensibilité très faible dans les sédiments Cavités : pas de cavité répertoriée Stabilité de terrain : pas d'aléa répertoriée Risque sismique : zone de sismicité 2
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oui, les 2 hôtels possèdent au total 249 places de stationnement.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le site est concerné par le bruit émis par le trafic sur la rue sans souci. L'impact du projet sera peu significatif par rapport à la situation existante. De plus, les équipements techniques seront installés en toiture pour réduire les nuisances sonores.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input 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"/>	Les émissions lumineuses proviendront majoritairement des chambres des hôtels.
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site engendre des rejets liquides, ce sont des rejets d'eaux pluviales qui seront dirigés vers les réseaux publics existants. Ces eaux pluviales seront tamponnées sur site (dans une cuve équipée d'un séparateur à hydrocarbures), afin de respecter le débit de fuite de 3 L/s.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site engendre des effluents qui sont les eaux usées qui seront rejetées vers le réseau public et les effluent des cuisines qui seront traitées avec un bac à graisses pour ensuite être rejetés dans le réseau public.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les déchets engendrés sont des déchets non dangereux, emballages, cartons, déchets alimentaires, huiles usagées, etc.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

La construction des parkings ne posera pas de problème environnemental car les eaux de ruissellement seront récoltées dans une cuve munie d'un séparateur à hydrocarbures.

De plus, les effluents et eaux pluviales sont dirigés vers les réseaux publics existants. Pour éviter un débit important vers la STEP, les eaux pluviales seront tamponnées sur site afin de respecter le débit de fuite de 3 L/s.

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.

Aucun impact direct significatif du projet sur le milieu naturel n'a été identifié à ce jour.

Aucun impact prévisionnel significatif sur les eaux, l'air ou des rejets de polluants n'est relevé. Le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement et la santé publique. C'est pour cette raison que la réalisation d'une étude d'impact ne nous semble pas nécessaire.

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 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
6.1 - Milieu naturel : PM-revetement-relevé-EV-CBS

9. Engagement et signature

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



Fait à

Lyon

le.

06/11/2017

Signature

