

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

CONSTRUCTION D'UN CASINO - THEATRE A CAYENNE

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

CAYSINO

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

GENDROT BRUNO - Président de la SAS CAYSINO

RCS / SIRET

8 5 3 9 2 9 0 3 2 0 0 0 1 1

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.))
Article 41° a)	Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus
Article 44° d)	Autres équipements sportifs ou de loisirs et aménagements associés susceptibles d'accueillir plus de 1000 personnes

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

La ville de Cayenne a réservé cet emplacement pour un équipement culturel et de loisirs dans son PLU sur cette parcelle objet de la présente demande. Le projet est une construction neuve dans le cadre d'une Délégation de Service Public pour la réalisation et l'exploitation d'un Casino et Théâtre d'une SP de 2100m².

Le Théâtre se développe sur une hauteur de 7,6 m. Le Casino, le Restaurant et le bar sont situés aux deux derniers niveaux (au-dessus du Théâtre). Un bâtiment énergie et technique sera édifié à l'entrée de la parcelle dans un souci de clarté et d'hygiène. Le projet intègre la conservation des arbres présents sur la parcelle, des manguiers. Ils sont mis en scène tant au niveau du sol que dans les étages supérieurs. Les manguiers sont à la fois le spectacle, l'acteur et le décor. C'est une proposition d'expérience sensorielle qui est faite aux spectateurs et visiteurs. Ils déambuleront entre ces arbres magnifiques et s'amuseront, profiteront et dîneront à hauteur de la cime de ces arbres. L'aménagement paysager intégrera les 250 places de stationnement VL et 2 cars. Les eaux de voiries et du parking seront collectées dans des noues paysagères (après passage dans un séparateur d'hydrocarbure). L'assainissement de l'équipement sera assuré par un lit planté de végétaux (intégration à l'environnement, peu de maintenance, peu d'équipements mécaniques). Le projet maintient 33% de pleine terre, le traitement des sols minéralisés sera perméable, constitué de pavés écologiques avec des joints engazonnés pour la partie stationnée et des joints durs pour la voie circulée.

4.2 Objectifs du projet

L'emplacement réservé par la Ville pour accueillir le Casino - Théâtre est une parcelle située à un carrefour urbain important de la Ville de Cayenne, celui de Chatenay, qui regroupe la route départementale N°1 dite « Route de Montabo », et le chemin Sadecki. De par la trajectoire du Chemin Sadecki, la parcelle forme une pointe à trois faces, d'Ouest au Sud.

Le choix d'implanter le bâtiment sur la limite Sud-Ouest de la parcelle répond à plusieurs exigences :

1. Visibilité et lisibilité de l'équipement depuis l'espace public, la voirie, et particulièrement depuis la route de Montabo,
2. Conservation de quatre manguiers majestueux existants sur la parcelle, qui offrent les avantages suivant :
 - a. Deux d'entre eux sont un tampon entre le lieu de Culte à l'Est et le Casino,
 - b. Ils offrent un parcours paysager naturel,
 - c. Ils permettront à chacune des fonctions de loisirs (salle de jeux et restaurant), d'être plongées dans la canopée des arbres,
 - d. Ils sont très représentatifs de l'abondance et la taille impressionnante des arbres locaux,
 - e. Dégagement d'une surface de stationnement non visible depuis la route pour favoriser un espace paysager conséquent le long de la route Montabo,
3. Le R+4 permet de réduire l'emprise au sol (1030m²) sur une parcelle de 15635m² (volonté de faible emprise au sol), L'entrée évite de se faire par la Départementale de Montabo pour des questions de sécurité. L'accès au site se fait par le chemin Sadecki au nord de la parcelle.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le contrat de Concession entre la Collectivité et le Concessionnaire est conclu pour une durée de vingt ans à compter de la mise en service d'un Casino-Théâtre provisoire. Cette dernière doit intervenir dans un délai de huit mois à compter de la date de délivrance de l'autorisation de jeux (dernière autorisation administrative d'une séquence globale comptant des autorisations et enquête public). L'ouverture du Casino - Théâtre définitif interviendra dans un délai de trois ans à compter de la date de délivrance de l'autorisation de jeux.

Afin de respecter ce contrat de concession : les travaux prévus pour une durée totale de 20 mois vont se dérouler en deux phases initiées au même moment et menées en parallèle.

La première phase du chantier est celle de la réalisation en 6 mois :

1. De la viabilisation de la parcelle,
2. De l'édification du bâtiment énergie et de l'assainissement par filtre planté de végétaux,
3. Des voiries et réseaux divers,
4. D'une grande majorité du parc de stationnement,
5. Du Casino - Théâtre en modules (non fondés),

La seconde phase du chantier est celle de la réalisation en 20 mois :

1. Du Casino définitif,
2. Du démontage du Casino - Théâtre provisoire,
3. De la finalisation du parc de stationnement suite au retrait des modules temporaires,

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Dans le cadre de l'application des dispositions de l'article L 161-5 du Code du Tourisme, la Ville de Cayenne peut accueillir un Casino - Théâtre sur son territoire.

Le projet est un "arbre à détente, loisirs et culture". Ce Casino -Théâtre est destiné à tout type de public, famille incluse. Seule la fonction Casino est réservée aux personnes majeures. L'ensemble de l'établissement pourra accueillir théoriquement et au maximum près de 1 500 personnes. Il est toutefois très peu probable qu'il y ait 1500 personnes simultanément, c'est une capacité maximale sur tous les pôles de l'ouvrage. L'objectif du projet étant d'offrir une offre d'activités complémentaires et pratiquées de manière séquentielle. La soirée type pourra être : apéritif avant le spectacle culturel, puis voir le spectacle, puis dîner au restaurant et enfin détente et jeux au Casino. En dehors des jours et heures de spectacle l'établissement accueillera 1000 personnes maximum et offrira la possibilité de prendre le goûter, boire un verre, déjeuner ou dîner au restaurant et se détendre avec des activités de jeux. Des animations seront prévues dans le théâtre en journée et en soirée.

L'équipement sera ventilé naturellement avec une climatisation en soutien (notamment indispensable pour la partie Théâtre). L'implantation et le choix d'espaces traversants pour les parties jeux, restaurant et bar résultent de la prise en compte de cette donnée d'orientation afin de capter les alizés qui sont accélérés par la présence du Mont Montabo. L'établissement est brassé par le vent. De larges espaces extérieurs protégés de type carbet sont proposés en adéquation avec le mode de vie guyanais.

Le contrat de concession prévoit la maintenance avec un ensemble de procédures et d'interventions visant à garantir le maintien, le rétablissement et l'amélioration dans le temps de la solidité, de la qualité de la sûreté des ouvrages, des équipements, des installations, et des matériels, dans le but d'assurer en permanence la sécurité des personnes, la continuité du service public et l'attractivité de l'équipement public.

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).

La réalisation et l'ouverture de l'établissement Casino - Théâtre sont subordonnées aux autorisations et enquêtes suivantes :

1. Le présent examen de cas par cas
2. Permis de construire,
3. Enquête commodo - incommodo,
4. Autorisation de jeux
5. Visites de conformité

A la suite l'établissement peut ouvrir ses portes.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie parcelle	15635 m ²
Surface de la pleine terre	5166 m ²
Emprise au sol bâtiment énergie	230 m ²
Emprise au sol établissement provisoire	705 m ²
Emprise au sol établissement définitif	1030 m ²
Niveaux des bâtiments (énergie, provisoire, définitif)	RDC, RDC, R+4
Surface assainissement	200 m ²
Surface parc de stationnement (nombre de places)	7660 m ² (250 places et 2 cars)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Carrefour de Chatenay, intersection route de Montabo (D1) et le chemin Sadecki.

Les parcelles constituant l'unité foncière sont en cours de référencement cadastral suite à l'arpentage dressé par le Géomètre Expert Eric Ange.

Les parcelles seront cadastrées : AR N°232 et AR N°234.

Coordonnées géographiques¹

Long. 04° 56' 40" N Lat. 52° 18' 34" 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 ?

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"/>	

Ble

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"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	

Ble

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"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input 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 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"/>	
	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"/>	

Ble

	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"/>	
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lors des spectacles un trafic routier accru va apparaître là l'issue de la représentation. Cependant, contrairement à une offre de spectacle dans un établissement mono-fonctionnel classique ici l'établissement offre d'autres divertissements il est probable que les départs du site s'échelonnent dans le temps.
	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 projet étant une salle de spectacle il va générer du bruit mais en son sein. La salle sera totalement isolée acoustiquement par une structure et les isolants adéquats, la mise en place de sas, des limiteurs de décibel. De plus, un bruit conséquent pouvant nuire aux joueurs, un isolement intérieur inter-espaces est également prévu. Un acousticien et un scénographe font partis de l'équipe de Maîtrise d'Oeuvre.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les émissions lumineuses concernent l'éclairage de l'aménagement paysager et de la voie publique.</p> <p>Il est préconisé un éclairage extérieur mesuré et dirigé vers le sol pour préserver les espèces nocturnes.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le réseau d'évacuation des eaux de ruissellement est gravitaire, il collecte les eaux de toitures et du parking. Il est composé de noues, regards et canalisations. Ces noues se déversent à leurs tour dans un fossé au nord de la parcelle. Un ensemble de collecteurs et de canalisations souterraines acheminent les eaux pluviales vers un déboureur déshuileur chargé d'assurer la dépollution des eaux de ruissellement issues du parking qui seront par la suite déversées dans un bassin paysagé avant déversement dans le réseau collectif.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet va nécessairement produire des déchets durant son exploitation (produits ménagers).</p> <p>Il n'est toutefois pas de nature à produire des déchets dangereux.</p>

Ble

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) :

Le projet prend en compte le paysage en préservant des spécimens végétaux anciens,

Le projet vise à réduire au maximum son emprise au sol,

Le projet réalise un parking paysagé, équipé de noues, collectant les eaux et les filtrants,

Le projet offre plus que la prescription du PLU en surface de pleine terre,

Le projet use des alizés pour ventiler naturellement l'établissement,

Le projet va user d'Énergie renouvelable via des éoliennes à axes verticaux,

Le projet met en place une station d'assainissement et de gestion des eaux par filtres plantés végétaux,

La Ville et le Concessionnaire ont prévu, à terme et si nécessaire, une extension mutualisée du parc de stationnement qui

pourrait porter la capacité à 430 places,

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Au regard du formulaire rempli le projet peut être dispensé d'une évaluation environnementale pour plusieurs raisons :

1. La situation très urbaine de la parcelle où s'inscrit le projet (la parcelle borde la route départementale N° 1 de Montabo),
2. Le carrefour Chatenay est un carrefour de services et d'équipements qui demande à être développé en comblant la dent creuse que représente la parcelle actuellement. On y trouve : des bureaux, une station service, une pharmacie, un lieu de culte et demain un Casino - Théâtre,
3. Les trois composantes interdépendantes du développement durable sont réunies : Prise en compte de l'environnement existant (paysage), la dimension sociale (loisirs, culture et création d'emplois), la valeur économique (contributions financières étatiques, communales et touristiques).

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 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
L'annexe 4 est augmentée du plan du projet du Casino - Théâtre provisoire ainsi que du plan de repérage des arbres existants conservés.
L'annexe N°7 : Avenant n°1 au Bail Emphytéotique Administratif associé au contrat de concession de service pour la réalisation et l'exploitation du Casino -Théâtre : Nécessaire pour illustrer les parcelles en cours de référencement cadastral.
L'annexe N°7.1: Plan de division parcellaire .

9. Engagement et signature

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



Fait à Saint-Martin

le, 24/09/2019

Signature

