



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale  
de l'environnement, de l'aménagement  
et des transports d'Île-de-France**

**Décision n° DRIEAT-SCDD-2022-213 du 19 octobre 2022  
Portant obligation de réaliser une évaluation environnementale  
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE  
PRÉFET DE PARIS  
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR  
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

**VU** la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

**VU** le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;

**VU** le décret n° 2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;

**VU** le décret du 22 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Marc GUILLAUME en qualité de préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris ;

**VU** l'arrêté n° IDF-2022-07-19-00005 du 19 juillet 2022 portant délégation de signature à Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France en matière administrative ;

**VU** la décision n° DRIEAT-IDF 2022-0878 du 31 août 2022 portant subdélégation de signature en matière administrative portant subdélégation de signature en matière administrative de Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France, à ses collaborateurs ;

**VU** l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des relations internationales sur le climat du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

**VU** la demande d'examen au cas par cas n° F01122P0179 relative au projet des Lodges du Lunain au sein du Clos de Nonville situé 6B rue Grande à Nonville dans le département de Seine-et-Marne, reçue complète le 14/09/2022 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 20 septembre 2022 ;

Considérant que le projet consiste, sur une emprise d'environ 5 hectares, en l'aménagement du domaine du Clos de Nonville et prévoit la réalisation d'un projet touristique comportant des hébergements, un restaurant, un spa, une piscine et prévoyant :

- la démolition d'une aile du bâtiment du château et l'extension du moulin
- la création dans le parc de 2 lodges hôtel d'une capacité de 23 chambres et de 21 « éco-lodges », construites sur pilotis
- la réhabilitation du château et l'extension du moulin
- la réalisation de cheminements et d'aménagements paysagers ;

Considérant que le projet consiste en une opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, la création d'un village vacances et d'aménagements associés sur un terrain d'assiette supérieur à 3 ha, un défrichement soumis à autorisation au titre de l'article L. 341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare, et qu'il relève donc des rubriques 39°b), 40°) et 47° a), « Projets soumis à examen au cas par cas », du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet :

- est situé en bordure des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de types 1 et 2 (ZNIEFF 1 : Vallée du Lunain entre Nonville et Nanteau sur Lunain et ZNIEFF 2 : Vallée du Lunain entre Episy et Lorrez-le-Bocage)
- intercepte trois couches du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) : réservoir de biodiversité, corridor alluviaux multitrames et milieux humides
- intercepte la zone de protection spéciale Natura 2000 « Vallée du Lunain entre Nonville et Nanteau sur Lunain »
- accueille un boisement (partie nord) identifié à enjeu moyen à fort de par la présence d'espèces remarquables d'oiseaux présentant des enjeux à l'échelle régionale ;

Considérant que le site est en conséquence susceptible de présenter un enjeu pour les habitats naturels, la faune et la flore, et notamment pour d'éventuelles espèces protégées et/ou patrimoniales, et que le diagnostic écologique annexé au formulaire d'examen au cas par cas, compte-tenu de la méthodologie employée (une seule date de prospection, diagnostic incomplet sur les groupes taxonomiques à enjeux) ne permet pas de caractériser les enjeux du site en termes de biodiversité et d'espèces protégées et/ou patrimoniales ;

Considérant que le site d'implantation recoupe des enveloppes de classe A et B respectivement zones humides avérées et zones humides probables et le ru du Lunain, que le diagnostic transmis confirme que trois habitats peuvent être considérés comme humide (la prairie humide, le fossé en eau bordé de végétation rivulaire ainsi que le fossé en eau bordé de roselière qui occupent environ 900 m<sup>2</sup> du périmètre d'étude), que diverses mesures sont envisagées pour réduire l'impact sur les zones humides, mais que :

- la méthodologie employée (absence de volet floristique de l'étude) ne permet pas de conclure à l'absence de zones humides
- les diagnostics confirment que des investigations complémentaires (sols et végétation) seront nécessaires, et qu'un impact résiduel reste significatif (à ce stade : sur la surface de chemins créés et la surface résiduelle à lumière insuffisante) et qu'il sera nécessaire de compenser l'impact résiduel sur les zones humides
- un projet de renaturation du Lunain au sein du site est prévu, et que des incertitudes persistent concernant la prise en compte de ces travaux dans le projet ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre de deux monuments inscrits (Croix du cimetière de Nonville et Eglise de Treuzy-Lavelay) ;

Considérant que le projet est susceptible de générer une augmentation des consommations énergétiques et des déplacements vers le site du projet et des consommations énergétiques, et qu'il est à ce titre susceptible d'engendrer des émissions de gaz à effet de serre ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage, le projet est susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé ;

## DÉCIDE

**Article 1 :** Le projet des Lodges du Lunain au sein du Clos de Nonville à Nonville dans le département de Seine-et-Marne nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale, devant se conformer aux dispositions des articles L.122-1, R.122-1 et R.122-5 à R.122-8 du code de l'environnement.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du projet sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'étude d'impact, tel que prévu par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Ils concernent notamment :

- l'évaluation des impacts sur les milieux naturels, y compris les zones humides et le projet de renaturation du Lunain ;
- l'impact du projet sur la biodiversité et notamment l'impact sur les espèces patrimoniales et remarquables ;
- l'analyse des impacts du projet sur le paysage ;
- la prise en compte du risque de mouvement de terrains et des impacts du projet sur le climat ;
- la gestion des impacts liés aux travaux.

**Article 2 :** La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

**Article 3 :** En application de l'article R.122-3-1 (IV) précité, la présente décision sera publiée sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France. Elle devra également figurer dans les dossiers soumis à enquête publique ou mis à disposition du public conformément à l'article L.122-1-1.

Pour le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, et  
par délégation,  
Pour la directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France, et par délégation,

La directrice adjointe

  
Claire GRISEZ

#### Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

**Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire (RAPO) doit être adressé à :**

Monsieur le préfet de la région d'Île-de-France

Adresse postale : DRIEAT IF – SCDD/DEE – 12 Cours Louis Lumière – CS 70027 – 94307 VINCENNES CEDEX

Le recours doit être formé dans le délai de 2 mois à compter de la notification ou publication de la décision.

**Le recours hiérarchique**, qui peut être formé auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, n'a pas pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux.

Le recours est adressé à :

Monsieur le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires

92055 Paris La Défense Cedex

**Le recours contentieux** doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO auprès du tribunal administratif compétent.

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant le projet.