



**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-2023-156 du 8 septembre 2023
Dispensant 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 DRIEAT-IDF n° 2023-0751 du 6 septembre 2023 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° F01123P0134 relative au projet de réhabilitation et de construction d'un complexe hôtelier dans le domaine du Fay à Andrésy dans le département des Yvelines, reçue complète le 8 août 2023 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 18 août 2023 ;

Considérant que le projet consiste, après démolition partielle de l'appentis, sur une emprise de 35 hectares, en la réhabilitation des sept bâtiments du domaine de Fay (château et ses communs) et l'implan-

tation de dix nouvelles constructions afin de développer un complexe hôtelier diversifié de 67 chambres avec deux restaurants et un espace bien-être (effectif attendu de 350 personnes), ainsi qu'un parc de stationnement de 128 places, le tout portant la surface de plancher de 2560 m² à 4820 m² ;

Considérant que le projet constitue une opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 hectares et qu'il relève donc de la rubrique 39° b), « 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 prévoit la création d'une aire de stationnement ouverte au public, et susceptible d'accueillir plus de 50 unités, et qu'il relève donc de la rubrique 41°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, selon le dossier et les informations transmises en cours d'instruction par le maître d'ouvrage, le projet à considérer au sens de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement, se limite aux interventions listées au paragraphe 4.3.1 du formulaire d'examen au cas par cas et mentionnées ci-dessus ;

Considérant que le site du projet est inscrit dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type II (forêt de l'Hautil), contenant ainsi des réservoirs de biodiversité et que le maître d'ouvrage :

- a réalisé un diagnostic écologique en juin 2023 qui conclut à des enjeux locaux de conservation forts relatifs à l'herpétofaune, à la présence d'espèces présentant le caractère de rareté au niveau régional et des enjeux modérés pour le reste des espèces recensées ;
- prend en compte ces enjeux et prévoit des mesures d'évitement et de réduction adaptées durant les phases travaux et exploitation accompagné par un écologue afin de parvenir à une perte nette de biodiversité nulle (aménagement favorables à la biodiversité, adaptation des modalités et du calendrier des travaux, réduction des pollutions, mise en place d'abris artificiels, mesures de sensibilisation et de communication...);
- est tenu, en tout état de cause, en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, et avant d'entreprendre tout travaux, de procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de porter atteinte à des espèces protégées et à leurs habitats (article L. 411-1 du code de l'environnement) ;

Considérant que le diagnostic écologique réalisé comporte une étude de délimitation de zones humides qui révèle l'absence de zones humides au sein de l'emprise immédiate du projet ;

Considérant que l'aire de retournement aménagée, inscrite dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, a été validée par l'architecte des bâtiments de France ;

Considérant que le projet prévoit une imperméabilisation limitée de la zone (3000 m² soit environ 1 % de l'emprise totale de la zone) dont notamment 116 places de parking en matériaux perméables et la totalité des voies de circulation ;

Considérant que la zone d'Espace boisé classé sera entièrement préservée en l'état, conformément aux préconisations de l'orientation d'aménagement et de programmation « Domaine du Fay » du PLUi de Grand Paris Seine et Oise et que selon le dossier, le projet n'aura pas d'impact ni sur la zone jardins ni sur la masse boisée du site patrimonial remarquable constituée par l'aire de l'AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) ;

Considérant que le projet se situe sur le périmètre de protection éloignée des captages AEP de Maurecourt, faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de DUP (déclaration d'utilité publique) en date du 3 février 1995, et que les activités liées à l'assainissement et à la création d'une micro-station d'épuration pourraient donc être soumises à autorisation loi sur l'eau (rubrique 2.3.1.0, article R.214-1 du code de l'environnement), après avis d'un hydrogéologue agréé de l'ARS (agence régionale de santé) et que les enjeux liés au traitement et au rejet d'eaux usées dans les sols et sous-sol seront alors étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant qu'une étude de faisabilité a été lancée auprès du concessionnaire du réseau d'eau potable, en lien avec les services de Grand Paris Seine et Oise, concernant le raccordement du site au ré-

seau cheminant sous le chemin de Maurecourt au Fay situé à 1km afin d'alimenter tous les bâtiments du site en eau potable et que les enjeux liés au raccordement seront donc étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que le projet engendrera une augmentation du flux de véhicules sur le chemin rural menant au domaine mais que celle-ci est justifiée par le manque de transports de proximité et que le maître d'ouvrage s'engage à prendre en compte cet enjeu et à prendre des mesures d'évitement et de réduction adaptées (mise en place d'un système de covoiturage et de navettes vers les gares les plus proches pour le personnel, espace de stationnement pour les vélos, emplacement du parking à l'entrée afin de promouvoir les mobilités douces à l'intérieur du domaine...);

Considérant que la réalisation du projet nécessitera des déblais et des apports de matériaux en quantités modérées, que le maître d'ouvrage prévoit de privilégier le réemploi des matériaux de déblais si c'est possible (réutilisation des terres du site et des moellons pour les pavillons neufs et le projet paysager), et que les déblais excédentaires non réutilisés devront être évacués en filières adaptées ;

Considérant que les travaux, d'une durée prévisionnelle de 20 mois, sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et que le maître d'ouvrage s'engage à limiter selon une charte chantier à faibles nuisances qu'il intégrera aux marchés de travaux et dont il contrôlera la mise en œuvre ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage et des connaissances disponibles à ce stade, le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé ;

DÉCIDE

Article 1 : La réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour le projet de réhabilitation et de construction d'un complexe hôtelier dans le domaine du Fay situé à Andrésy dans le département des Yvelines.

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.

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

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.