



**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-2026-020115/KK P du 23 juillet 2026
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**

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 l'arrêté du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 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 le décret du 27 mai 2026 portant nomination de Monsieur Georges-François LECLERC, préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris ;

VU l'arrêté n°IDF-2026-06-15-00009 du 15 juin 2026 du préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, portant délégation de signature à Mme 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°IDF-2026-06-17-00002 du 17 juin 2026 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 la demande d'examen au cas par cas n° 020115/KK P relative au projet de complexe hôtelier situé avenue des Golfs sur la commune de Bailly-Romainvilliers dans le département de Seine-et-Marne, reçue complète le 26 juin 2026 ;

VU la demande de contribution adressée à l'agence régionale de la santé d'Île-de-France datée du 2 juillet 2026 ;

Considérant que le projet consiste à réaliser un complexe hôtelier 5 étoiles sur une emprise foncière de 70 607 m², comprenant un bâtiment principal de 267 chambres, 12 villas, deux restaurants, un spa, une piscine intérieure, une orangerie, un « kids club », des bureaux, 244 places de stationnement sur un niveau de sous-sol et 38 places en surface, des aménagements paysagers dont la création d'un lac, le tout sur une emprise au sol d'environ 9 945 m² et développant une surface de plancher (SDP) d'environ 24 000 m² ;

Considérant que le projet d'aménagement est sur un terrain d'assiette compris entre 5 et 10 hectares et qu'il crée une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme supérieure à 10 000 m², et qu'il relève donc de la rubrique 39°b des projets soumis à examen au cas par cas du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant qu'une première version du projet a fait l'objet de la décision n° DRIEAT-SCDD-2022-200 du 5 septembre 2022 dispensant le projet d'évaluation environnementale, que les principales caractéristiques du projet ne changent pas, et que les évolutions portent notamment sur une augmentation des unités d'hébergement, de l'emprise au sol et de la SDP ;

Considérant que le projet s'inscrit dans l'Opération d'Intérêt National (OIN) Val d'Europe et dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des « Deux Golfs », en cohérence avec la dynamique de développement économique du secteur et que la présente décision ne dispense pas la personne publique à l'initiative de la ZAC d'actualiser l'étude d'impact, si nécessaire, dans le cadre des différentes demandes d'autorisation relatives à sa mise en œuvre, en application des articles L.122-1-1 et R.122-8 du code de l'environnement ;

Considérant que le site du projet est actuellement une friche herbacée dans un secteur anthropisé et qu'il n'intercepte aucun périmètre de protection ou d'inventaire relatif aux milieux naturels, à la biodiversité ou au paysage ;

Considérant que le projet prévoit plusieurs aménagements paysagers, dont des jardins, un lac et des espaces plus sauvages type prairie, qu'ils seront composés d'une palette végétale comprenant au moins 70 % d'espèces indigènes et gérés de manière différenciée (pas d'utilisation de produits phytosanitaires, tonte tardive), que sont prévus des clôtures perméables à la petite faune et des cheminements semi-perméables, et que le maître d'ouvrage s'engage à conserver la noue existante, les haies périphériques du site, et à réaliser un suivi naturaliste tous les 5 ans sur 30 ans ;

Considérant que les investigations écologiques réalisées ont permis d'identifier plusieurs espèces de faune et de flore, mettant en évidence un enjeu particulier pour l'avifaune, que les habitats actuellement présents sur le site sont communs et peu diversifiés (majoritairement de la friche prairiale méso-phile) et que les aménagements paysagers prévus par le projet permettront de reconstituer des habitats favorables à la biodiversité ;

Considérant que, en phase chantier, il existe un risque de destruction d'habitats et d'espèces, que le maître d'ouvrage s'engage à adapter le calendrier de chantier aux cycles biologiques des espèces présentes, et à intégrer dans la charte chantier vert un volet biodiversité avec plusieurs mesures permettant de limiter les nuisances sur la faune et la flore en phase chantier ;

Considérant que, en tout état de cause, le maître d'ouvrage devra s'assurer de l'absence d'espèces protégées sur le site, et qu'en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, il devra, avant d'entreprendre tout travaux, procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de porter atteinte à des espèces protégées ou à leurs habitats (article L.411-1 du code de l'environnement) ;

Considérant que le projet prévoit d'imperméabiliser une partie de la parcelle, qu'il est donc susceptible d'avoir un impact sur l'écoulement des eaux pluviales, et que le maître d'ouvrage a prévu des mesures de gestion adaptées, permettant une infiltration à la parcelle (noues végétalisées, bassin d'infiltration à ciel ouvert, ouvrages enterrés de type alvéolaire et revêtements perméables) ;

Considérant que, selon le dossier, aucun prélèvement d'eau n'est envisagé, que la réalisation du niveau de sous-sol n'impactera pas la nappe qui sera évitée, que, compte tenu de ses caractéristiques, le projet relève d'une procédure au titre des rubriques 1.1.10 et 2.1.5.0 relative aux piézomètres et aux eaux pluviales de la loi sur l'eau (articles L. 214-1 à L. 214-3, et R. 214-1 du code de l'environnement), et que ces enjeux seront alors étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que les travaux, d'une durée prévisionnelle de 27 mois à partir de juillet 2027, 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 faible 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, le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé humaine ;

DÉCIDE

Article 1 : La réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour le projet de complexe hôtelier situé avenue des Golfs à Bailly-Romainvilliers dans le département de Seine-et-Marne.

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 l'évaluation environnementale¹.

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
Pour la directrice régionale, et par délégation,
Le chef-adjoint du service connaissance et développement durable



Signature numérique
de Guillaume CRIEF
guillaume.crief
Date : 2026.07.23
15:37:44 +02'00'

¹ <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/>

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 – 21-23 rue Miollis - 75015 PARIS

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 de la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature, 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 :

Madame la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature

Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature

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.