



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Cadrage préalable sur l'évaluation environnementale du
projet de complexe hôtelier et de loisirs du domaine de
Sausseron sur les communes de Menouville, Labbeville et
Vallangoujard (Val d'Oise)
Demande présentée par la SAS Domaine du Sausseron en
qualité de maître d'ouvrage
Avis délibéré du 12 février 2025**

N°MRAe ACPIF-2025-002

Sommaire

Sommaire.....	2
Préambule.....	3
Cadrage préalable.....	5
1. La saisine et son contexte.....	5
1.1. La demande formulée par le maître d'ouvrage.....	5
1.2. La description sommaire du projet.....	5
1.3. Le contexte spécifique au projet.....	7
1.4. Les enjeux définis par le maître d'ouvrage.....	8
2. Réponses de l'Autorité environnementale aux questions posées par (maître d'ouvrage)...	8
2.1. La liste des études nécessaires.....	8
2.2. Le recours à une procédure commune.....	8
2.3. L'évolution de l'assainissement du site.....	9
3. Points d'attention supplémentaires identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
3.1. Les protections patrimoniales.....	9
3.2. La protection de la biodiversité.....	9
3.3. Les milieux humides.....	11
3.4. La gestion de l'eau.....	11
3.5. L'enjeu des mobilités.....	12

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à l'article L.122-1-2 du code de l'environnement et de l'article R104-11 et suivants du code de l'urbanisme et sans préjudice de sa responsabilité quant à la qualité de l'évaluation environnementale, le maître d'ouvrage peut solliciter l'autorité environnementale pour rendre un avis sur le champ et le degré de précision des informations à fournir dans l'étude d'impact.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 12 février 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis de cadrage préalable sur le projet précité.

Sur la base des travaux préparatoires sur le rapport de Philippe SCHMIT, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme, mais sur l'ampleur et le degré de précision des informations à fournir dans l'évaluation environnementale qui devra être menée par le maître d'ouvrage dans le cadre de l'élaboration de son plan. Il vise à améliorer la conception du plan ou du projet sur des enjeux relatifs à son élaboration. Il est mis à disposition du public.

¹ L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Sigles utilisés

Sigle	signification
ABF	Architecte des bâtiments de France
BE	Bureau d'étude
DPMEC	Mise en comptabilité du PLU sur déclaration de projet
ERC	Éviter, réduire, compenser
OMS	Organisation mondiale de la santé
PC	Permis de construire
PLU	Plan local d'urbanisme
PNR	Parc naturel régional
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
SRS	Solution raisonnable de substitution
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Cadrage préalable

Le cadrage préalable est défini par l'article L122-1-2 du code de l'environnement et aux articles R104-11 et suivants du code de l'urbanisme. Il permet à un maître d'ouvrage de solliciter un avis sur le champ et le degré de précision des informations à fournir dans l'étude d'impact.

Il est rappelé ici que le maître d'ouvrage doit se conformer aux règles de l'évaluation environnementale mentionnées aux articles R122-4 et suivants du code de l'environnement. Une attention particulière devra être portée à la phase chantier et à la description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement.

Le maître d'ouvrage doit également veiller à une description précise des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement ; cette description comprend le cas échéant les mesures envisagées pour éviter ou réduire les incidences négatives notables de ces événements sur l'environnement et sur la santé humaine, et à défaut, les compenser.

1. La saisine et son contexte

1.1. La demande formulée par le maître d'ouvrage

L'Autorité environnementale a été saisie pour avis par la société par actions simplifiée Domaine du Sausseron² maître d'ouvrage, d'une demande de cadrage préalable de l'évaluation environnementale du projet d'aménagement du domaine de Sausseron implanté sur trois communes de Menouville, Vallangoujard et Labbeville (Val d'Oise). L'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 2 décembre 2024.

1.2. La description sommaire du projet

Le projet est situé en limite des trois communes précitées à 11 km au nord de Pontoise au sein de la Communauté de communes « Sausseron Impressionnistes ». Il concerne une superficie de l'ordre de 7130 m² pour les estimations par le maître d'ouvrage, comprenant le site de construction des bâtiments du projet mais aussi les espaces affectés à la circulation des personnes et aux activités.

Un dossier non transmis à la MRAe mais présent sur le site Internet de la commune de Labbeville précise que 23 bâtiments seront démolis puis reconstruits. Il est mentionné que « *les bâtiments actuels ne respectant pas les codes architecturaux du Vexin, sont amiantés, tagués et fortement dégradés* ». Des clichés de l'état actuel ont été adressés par le maître d'ouvrage à l'Autorité environnementale.



Extraits des clichés transmis par le maître d'ouvrage à l'Autorité environnementale dans le cadre de l'instruction du présent avis.

² Cette société a été créée le 15/02/2024 au titre de la rubrique « location de terrains et d'autres biens immobiliers » avec un capital social de 40 000 € .



Figure 1: périmètre du projet et évaluation des surfaces globales concernées par la MRAe : elle correspond globalement à l'appréciation présentée par le maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage définit ainsi son projet :

Il s'agit d'un « projet de développement d'un hôtel établi sur un domaine de 24 hectares, au cœur du Parc naturel du Vexin français. Situé sur une ancienne colonie de vacances des enfants de Levallois-Perret, construite dans les années 60 et abandonnée en 2006 en raison des coûts de remise aux normes. Depuis, le site a été pollué et détérioré par des visites et occupations illégales.

Le programme hôtelier prévoit la démolition, le désamiantage du site puis reconstruction des bâtiments existants pour y installer un établissement de 80 chambres, un restaurant, des salles de réunion, des équipements sportifs et un espace SPA/bien-être. La maîtrise d'ouvrage souhaite garder autant que possible les emprises au sol de l'existant en reconfigurant cependant les bâtiments d'accueil pour répondre aux exigences opérationnelles de l'hôtel.

La superficie totale du bâti actuel est d'environ 3550 m² et l'élévation des futurs bâtiments permettra d'arriver à une surface de plancher d'environ 5000m².

La dépose du permis de construire est prévue en janvier 2025 pour un début des travaux estimé au début de l'année 2026. Ces travaux permettront de reconstruire avec des matériaux nobles, biosourcés et efficaces ainsi qu'une architecture moderne, davantage inspirée du Vexin et en collaboration avec l'ABF.

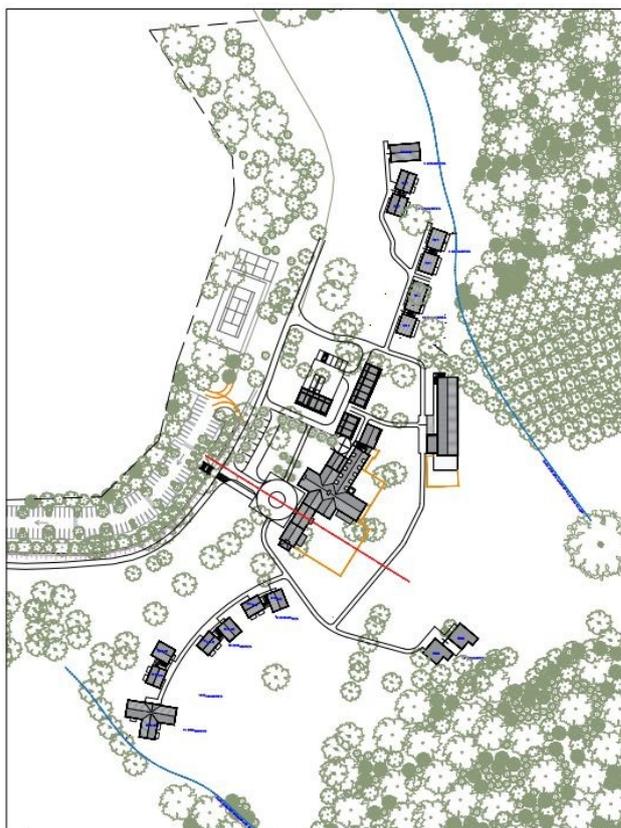
L'ambition est de valoriser le parc actuel du domaine, notamment autour des bâtiments, tout en préservant au maximum le reste du parc notamment les prés ainsi que les espaces boisés et en conservant des zones sanctuarisées, non accessibles au public. Le volet écologique est au cœur du projet notamment via une collaboration avec un écologue chargé d'inventorier les espèces faune et flore et d'élaborer un plan de gestion écologique, afin de développer ce lieu dans le plus grand respect de l'environnement. Le projet s'est co-construit depuis un an en écoutant ses recommandations et en dessinant un projet qui évite les zones humides identifiées et en prenant les précautions qui s'imposent au regard des types d'habitats sensibles présents sur le site.

Nous prévoyons aussi la mise en place d'un parcours pédagogique et d'une ouverture de ce parcours au public extérieur dont les écoles des communes environnantes ».

L'Autorité environnementale a disposé, pour préparer le présent cadrage préalable, d'un dossier qui aurait dû être complété par les informations délivrées sur le site Internet de la commune de Labbeville. On y apprend en effet qu'une consultation publique, dont le statut n'est pas précisé, se tient du 21 janvier au 03 mars 2025³. Le site présente également des éléments détaillés du projet dont l'Autorité n'avait pas connaissance. Ils ont notamment justifié certains ajouts dans la partie 3 du présent avis. La commune de Labbeville présente également un dossier relatif au site du projet et à son devenir. Il est consultable en ligne⁴. La commune n'a pas ouvert la possibilité de déposer un avis en ligne.



Occupation actuelle



projet

1.3. Le contexte spécifique au projet

Le site du projet est inclus dans le Parc naturel régional du Vexin français. Le maître d'ouvrage mentionne l'engagement de deux procédures, l'une pour la mise en compatibilité du PLU - dans le cadre d'une demande au cas par cas - et, par ailleurs, le dépôt prochain d'un permis de construire comportant une étude d'impact. Il indique par ailleurs : « Ce projet, qui se situe en zone naturelle, vise à s'implanter dans une ancienne colonie de vacances. C'est un domaine d'environ 24ha qui est pollué et dégradé au gré des visites sauvages depuis son abandon en 2006 par la mairie qui l'exploitait. L'engagement pris par la maîtrise d'ouvrage auprès des maires

³ <https://labbeville.fr/2025/01/20/consultation-publique/>

⁴ <https://labbeville.fr/wp-content/uploads/2025/01/PRESENTATION-CONSULTATION-PUBLIQUE.pdf>

des communes est de ne pas artificialiser davantage le site, de respecter autant que possible les emprises au sol existantes (sous réserve d'ajustement pour les besoins opérationnels et environnementaux) et de privilégier au maximum des matériaux et techniques de constructions vertueuses ».

1.4. Les enjeux définis par le maître d'ouvrage

Dans son dossier de demande, le maître d'ouvrage a défini les enjeux du projet de la façon suivante :

- Enjeu de protection des espèces faune, flore et habitats naturels (rapport intermédiaire de l'écologue joint à cette demande).
- Enjeu de protection des zones humides et du Sausseron (rivière en contrebas du domaine).
- Désamiantage du site.
- Dépollution du site (déchets largement répandus dans la zone naturelle en raison des dépôts sauvages, squats et visites malveillantes).

2. Réponses de l'Autorité environnementale aux questions posées par (maître d'ouvrage)

2.1. La liste des études nécessaires

Question posée par le maître d'ouvrage :

Pouvez-vous préciser la liste des études nécessaires pour nourrir notre étude d'impact qui sera utilisée pour le permis de construire et la modification des documents d'urbanisme. ?

■ Réponse de l'Autorité environnementale :

L'étude d'impact commune aux deux procédures évoquées par le maître d'ouvrage doit répondre aux attendus des articles L122-3 et R122-5 du code de l'environnement et des articles R104-11 et suivants du code de l'urbanisme. Il appartient donc au maître d'ouvrage d'analyser dans son dossier l'ensemble des thématiques retenues au titre des articles précités. Des études spécifiques sont à engager dès lors que les informations disponibles sont insuffisantes ou lorsque la spécificité du projet conduit à altérer l'état initial. Il s'agit alors de pouvoir examiner les incidences du projet et de démontrer que le maître d'ouvrage a bien veillé à les éviter, à défaut de le pouvoir, de les réduire, à défaut de pouvoir les réduire, de compenser les effets négatifs pour l'environnement et la santé humaine.

2.2. Le recours à une procédure commune

Question posée par le maître d'ouvrage :

Pouvez-vous nous spécifier si vous seriez d'accord sur une procédure commune DPMEC + PC ?

■ Réponse de l'Autorité environnementale :

L'Autorité environnementale est très favorable à l'emploi de procédures communes qui représentent pour le maître d'ouvrage et les personnes publiques appelées à examiner le projet un gain de temps et une amélioration de la visibilité des besoins liés au projet. Cette procédure commune se révèle également souvent un facteur limitant le coût des frais d'ingénierie d'un projet.

2.3. L'évolution de l'assainissement du site

Question posées par le maître d'ouvrage :

À la demande des parties prenantes, nous envisageons également de modifier le plan d'assainissement, en passant d'un zonage non collectif à un zonage collectif (cf. étude du BE en charge du volet assainissement attaché à cette demande). Dans quelle mesure cela a-t-il un impact sur votre réponse ?

■ Réponse de l'Autorité environnementale :

Le zonage d'assainissement collectif de la commune de Vallangoujard atteint la limite du site à l'ouest le long du chemin de Menouville. L'examen au cas par cas que pratiquera l'Autorité environnementale du projet de mise en compatibilité par déclaration des documents d'urbanisme tiendra compte du projet finalement arrêté par le maître d'ouvrage.

La présentation à l'Autorité environnementale dans l'étude d'impact des éléments relatifs à la gestion de l'eau s'imposera compte tenu des multiples enjeux ayant trait à cet élément (voir également ci-dessous partie 3).

3. Points d'attention supplémentaires identifiés par l'Autorité environnementale

3.1. Les protections patrimoniales

Le site concerné par le projet figure dans un site inscrit au titre de la loi de 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. C'est ce dernier critère qui a été pris en compte lors de l'inscription du Vexin français comme site protégé par arrêté du ministre le 19 juin 1972.

Par ailleurs, plusieurs autres protections patrimoniale interceptent le périmètre du projet nécessitant une attention redoublée et la saisine de l'architecte des bâtiments de France. Les incidences du projet sur le paysage et la qualité du site devront être présentés en détail dans l'étude d'impact.

3.2. La protection de la biodiversité

Un réservoir pour la biodiversité a été repéré au titre du SRCE sur la partie sud du site du projet. Ce document retient aussi l'existence d'un corridor arboré à proximité de la limite sud du projet. Celui-ci se trouve également pleinement dans un espace considéré comme corridor calcaire.

Par ailleurs, le site est concerné par la Znieff Marais du Sausseron à Vallangoujard et Brécourt localisée au sud.



Figure 2: localisation du secteur de projet (en jaune) au regard de la ZNIEFF de type 1

Par ailleurs, au regard de la Charte du Parc naturel régional de Vexin Français, le site du projet apparaît intercepter un « site d'intérêt écologique prioritaire ou important » comme le montre la carte présentée ci-dessous. Il conviendra donc de montrer dans l'étude présentée à l'appui du dossier comment le projet respecte le périmètre ainsi délimité et ne le dégrade pas.

Il convient notamment de rappeler le contenu de la charte du PNR sur ces sites : « *les sites d'intérêt écologique prioritaire n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux aménagements, même de loisirs, qui porteraient atteinte au patrimoine naturel* ».

Une grande attention devra être portée à exposer comment le projet respecte ses dispositions.

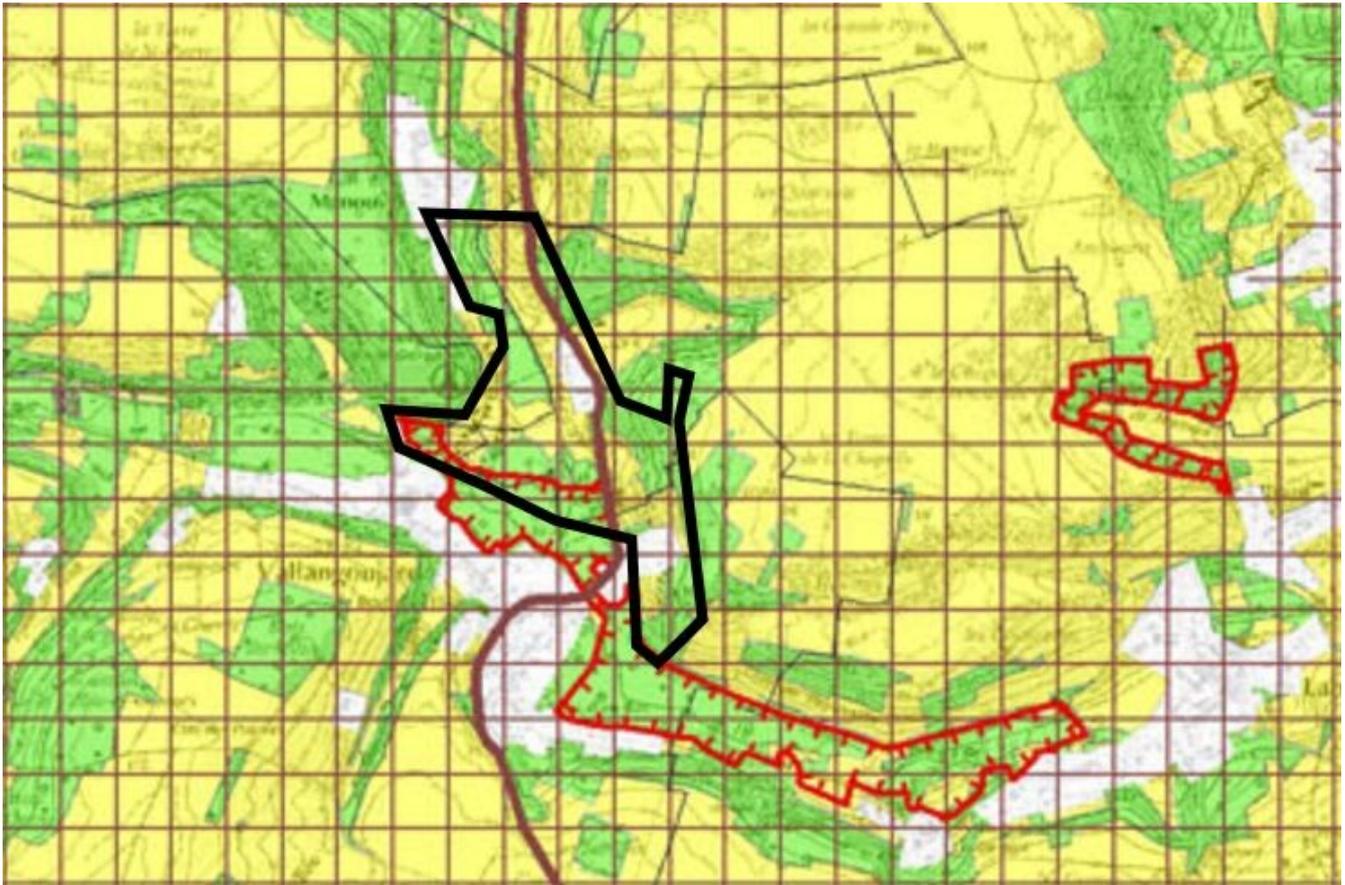


Figure 3: plan de référence du Parc naturel régional du Vexin français avec mention du secteur de projet (en noir) et délimités en rouge les sites d'intérêt écologique prioritaire ou important (source MRAe sur un fond de carte du PNR)

S'ajoute à cette particularité son classement au titre des corridors alluviaux multitrames.

3.3. Les milieux humides

Le site du projet est concerné par des milieux humides sur sa partie est.

Il est de fait entièrement concerné par la classe B des zones humides, c'est-à-dire que la probabilité d'un constater une zone humide est forte. Deux sous-secteurs au nord et au sud du site sont directement concernés par un périmètre de classe A où la zone humide est avérée. Le Sdage, de son côté, classe une partie du site au titre des zones à dominante humide.

3.4. La gestion de l'eau

Le cours d'eau passant à proximité du site, le Sausseron, voit son état chimique classé mauvais et son état physico-chimique considéré comme bon. Ce cours d'eau affluent de l'Oise est également affecté par une pression significative constituant une « altération morphologique ». Elle témoigne de la fragilité du secteur.

Par ailleurs, Labbeville est une commune qui accueille un captage d'eau de consommation. Cela nécessitera donc une vigilance particulière quant aux rejets dont le site fera l'objet notamment vers les nappes.

Le maître d'ouvrage a décrit sommairement dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale, deux solutions en vue de l'évacuation des eaux usées. Le premier via le réseau d'assainissement collectif et par conséquent en étendant celui-ci transitant à l'ouest du site par le chemin de Menouville, l'autre par un dispositif relevant de l'assainissement non collectif. Le dossier mentionne le choix envisagé d'un raccordement au réseau public. Cette solution est approfondie par la suite avec positionnement des pompes de refoulement sur le

domaine public d'une part, au sein du terrain d'assiette du projet d'autre part. Il y aura lieu de préciser dans le dossier d'étude d'impact la solution finalement retenue et d'en approfondir l'analyse des incidences notamment sur les milieux.

3.5. L'enjeu des mobilités

Le projet paraît prévoir un important parc de stationnement pour voitures individuelles (pour environ 105 véhicules).

La question de la mobilité se pose aujourd'hui en prenant en compte l'ensemble des mobilités, notamment actives (marche, deux-roues, etc.). Elle doit également s'intéresser aux conditions d'accès au site depuis les principaux réseaux de transports en commun tant pour les personnes et familles que pour les personnes à mobilité réduite. Il conviendra que l'étude d'impact précise les conditions dans lesquels ces différents publics pourront atteindre le site qu'ils soient dotés de véhicules automobiles ou non.



Figure 4: projet détaillé tel qu'il apparaît dans le fascicule destiné à la consultation publique en cours avec signification des accès (source commune de Labbeville)

Le maître d'ouvrage est invité à prendre en compte les observations qui précèdent dans son dossier d'évaluation environnementale.

Délibéré en séance le 12/02/2025

Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO-TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Monica Izabel DIAZ, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, *président*.