



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré sur le projet de complexe hôtelier
« Domaine du Sausseron » à Labbeville,
Menouville et Vallangoujard (95), la mise en
compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU) ,
et la modification du zonage du schéma directeur
d'assainissement**

**N° ACIF-2025-009
du 10/09/2025**



Un complexe hôtelier de près de 4 600 m² de surface de plancher, construit au sein du site inscrit du Vexin français, dans un fond de vallon traversé par le Sausseron, à la place d'un ancien centre de vacances municipal abandonné.

Il est conçu pour n'être accessible que par l'automobile : un parking de 110 places sera ainsi créé de l'autre côté de la voie d'accès, au pied du coteau boisé.

En haut : vue aérienne du projet vers l'ouest (source : étude d'impact, p. 73) ;

En bas : comparaison, à la même échelle, entre le plan de masse de l'ancien centre de vacances (à gauche) et celui du futur complexe hôtelier (à droite) (source : étude d'impact, p. 31 et 283).

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de complexe hôtelier « Domaine du Sausseron », situé sur les communes de Labbeville, Menouville et Vallangoujard (95), porté par la société Domaine du Sausseron. Il concerne notamment les projets de plans locaux d'urbanisme (PLU) de Labbeville et Vallangoujard à l'occasion de leur mise en compatibilité par déclarations de projet, ainsi que le zonage du schéma directeur d'assainissement du syndicat intercommunautaire pour l'assainissement de la région de Cergy-Pontoise et du Vexin (Siarp) à l'occasion de sa modification. L'avis est émis dans le cadre des procédures d'autorisation environnementale, de déclarations de projet emportant mises en compatibilité des PLU et de modification du schéma directeur d'assainissement. Il porte sur leur étude d'impact commune, datée d'avril 2025.

Ce projet vise à réaménager un site de 23,7 ha situé en fond de vallon, dans le parc naturel régional (PNR) du Vexin français, actuellement occupé par un ancien centre de vacances de la ville de Levallois-Perret abandonné depuis 2004. Il prévoit de construire un complexe hôtelier de douze bâtiments comprenant 80 chambres, un restaurant, un espace bien-être et des équipements sportifs. Il sera accompagné de l'aménagement d'un parking de 110 places et d'espaces extérieurs.

Le projet n'étant pas compatible avec les PLU actuels de Labbeville et Vallangoujard, une procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet est nécessaire pour chacun des deux. Concernant la commune de Menouville, elle est actuellement soumise au règlement national d'urbanisme (RNU). Pour pouvoir mettre en place un traitement collectif des eaux usées au niveau du projet, une modification du zonage du schéma directeur d'assainissement (SDA) du Siarp, qui identifie actuellement le secteur en zone d'assainissement non-collectif, est nécessaire.

Le projet a fait l'objet d'un avis de cadrage préalable de l'Autorité environnementale en date du 12 février 2025 ([lien](#)).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent :

- l'artificialisation du site ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- l'insertion paysagère du projet ;
- la gestion des eaux usées ;
- les mobilités.

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment :

- de présenter plus précisément l'état actuel du site et les caractéristiques de l'ensemble du projet, parking automobile et voirie inclus, afin de permettre au lecteur d'apprécier comment il va modifier le site ;
- d'intégrer au dossier les éléments relatifs au projet de modification du zonage du schéma directeur d'assainissement et de répondre aux attendus de l'évaluation environnementale pour cette procédure ;
- d'approfondir l'analyse des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine et de définir des mesures destinées à « éviter, réduire, compenser » (ERC) ces incidences, suffisamment précises et opérationnelles ;
- de permettre l'accès au site par d'autres modes de déplacement que celui de la voiture individuelle.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles utilisés précède l'avis détaillé. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	13
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	14
2. L'évaluation environnementale.....	14
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	14
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	15
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	15
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	16
3.1. Artificialisation du site.....	16
3.2. Milieux naturels et biodiversité.....	18
3.3. Insertion paysagère du projet.....	22
3.4. Gestion des eaux usées.....	25
3.5. Mobilités.....	26
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	27
ANNEXE.....	28
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	29

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 ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-26 du code de l'environnement, a été saisie par le préfet du Val-d'Oise pour rendre un avis sur :

- le projet de complexe hôtelier « Domaine de Sausseron », porté par la société Domaine de Sausseron, situé Labbeville, Menouville et Vallangoujard (Val-d'Oise) ;
- les projets de mises en compatibilité par déclarations de projet des plans locaux d'urbanisme (PLU) de Labbeville et Vallangoujard, portés par les communes ;
- la modification du zonage du schéma directeur d'assainissement du syndicat intercommunautaire pour l'assainissement de la région de Cergy-Pontoise et du Vexin (Siarp), porté par ce dernier ;
- leur évaluation environnementale commune datée d'avril 2025.

Le projet de complexe hôtelier « Domaine de Sausseron » est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 du tableau annexé à cet article), dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale. Les projets de mise en compatibilités des PLU de Labbeville et Vallangoujard ainsi que de modification du schéma directeur d'assainissement du Siarp, relevant de l'examen au cas par cas, font l'objet d'une évaluation environnementale volontaire.

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 11 juin 2025. Conformément au II de l'article R. 122-26 du code de l'environnement, l'avis a vocation à être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le préfet de département et le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France ont été consultés le 3 juillet 2025. Le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France a apporté sa contribution le 11 juillet 2025.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 10 septembre 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de complexe hôtelier « Domaine du Sausseron », les projets de plans locaux d'urbanisme (PLU) de Labbeville et Vallangoujard à l'occasion de leur mise en compatibilité par déclarations de projet, ainsi que la modification du schéma directeur d'assainissement du syndicat intercommunautaire pour l'assainissement de la région de Cergy-Pontoise et du Vexin (Siarp).

- 1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment 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).
- 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement)

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'Éric ALONZO, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale 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.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Sigles utilisés

ABF	Architecte des bâtiments de France
EH	Équivalent habitant
ENS	Espace naturel sensible
ERC	Séquence « éviter - réduire - compenser »
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
kWc	KiloWatt-crête, unité de puissance photovoltaïque
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PGRI	Plan de gestion des risques inondation
PLU	Plan local d'urbanisme
PNR	Parc naturel régional
RD	Route départementale
RNU	Règlement national d'urbanisme
SDA	Schéma directeur d'assainissement
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Sdrif-E	Schéma directeur de la Région Île-de-France, dit environnemental
Siarp	Syndicat intercommunautaire pour l'assainissement de la région de Cergy-Pontoise et du Vexin
Sicteu	Syndicat intercommunal pour la collecte et le traitement des eaux usées dans le bassin du Sausseron
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
Stecal	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées
Step	Station d'épuration
TVB	Trame verte et bleue
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

■ Contexte et localisation

Le projet prend place au sein d'une emprise de 23,7 ha qui s'étend sur les communes de Labbeville, Menouville et Vallangoujard, dans le parc naturel régional (PNR) du Vexin français. Ces trois communes situées dans le département du Val-d'Oise (95) et appartenant à la communauté de communes Sausseron Impressionnistes, comptent respectivement 641, 62 et 616 habitants (Insee³, 2022).

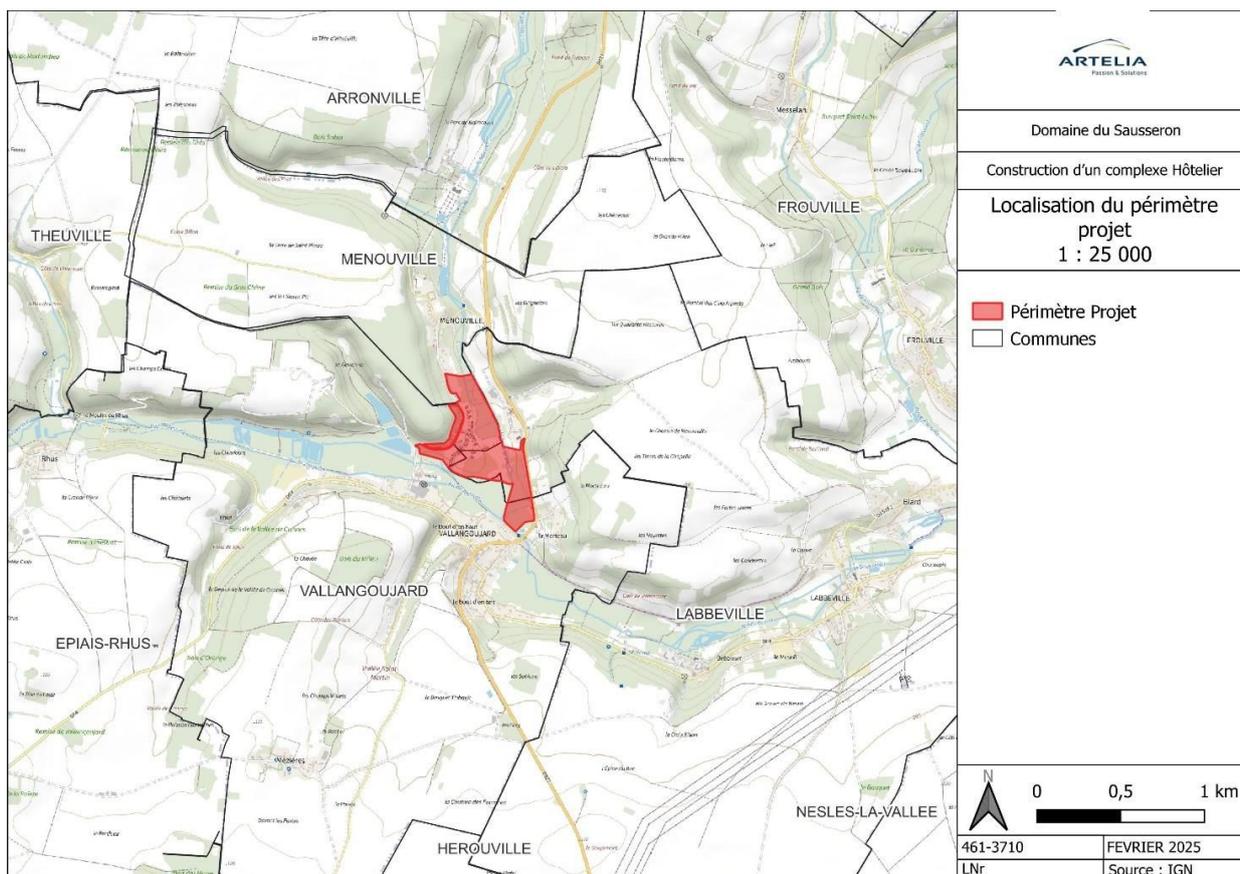


Figure 1 : Carte de localisation du site du projet, en fond de vallon, à la confluence du ru de Theuville (à l'ouest) et du Sausseron (au nord), à cheval sur trois communes (source : étude d'impact, p. 25)

Le site se trouve à environ onze kilomètres au nord de Pontoise, en fond de vallon, à la confluence du Sausseron et du ru de Theuville. Il est occupé par un ancien centre de vacances (appelé aussi « colonie maternelle, centre aéré⁴ ») de la ville de Levallois-Perret construit en 1968. Composé de 23 bâtiments en rez-de-chaussée ou R+1, il a, depuis son abandon en 2004, fait l'objet d'occupations illégales et de dégradations. Actuellement composé de bâtiments dégradés et colonisés par la végétation, le site est longé au sud par le ru de Theuville, et le Sausseron le traverse du nord au sud, sur sa partie est. Une seule voie le dessert, appelée chemin de Menouville sur sa partie sud (commune de Vallangoujard) et rue du Pressoir sur sa partie nord (commune de Menouville). Le site se trouve à proximité des bourgs de Vallangoujard au sud et de Menouville au nord.

3 Institut national de la statistique et des études économiques.

4 Voir cartouche du document d'archives (étude d'impact, p. 35, figure 19).

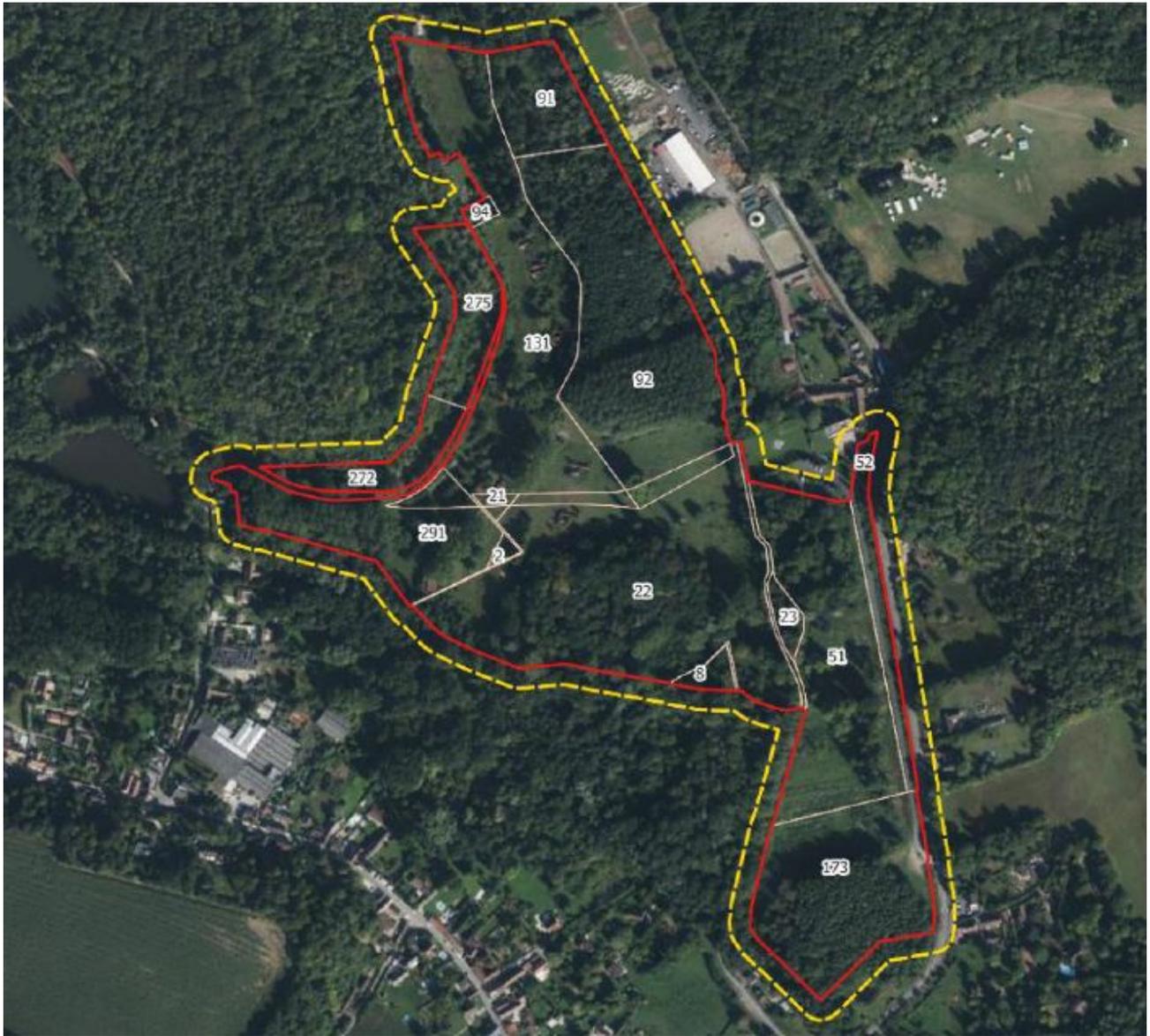


Figure 2: Photographie aérienne du périmètre de projet, en rouge (source : diagnostic écologique, p. 11)



Figure 3 : Photographie aérienne de 1994 montrant la colonie de vacances encore en exploitation et photographies de la fin des années 1960 (source : étude d'impact, p. 29 et 363).

■ Caractéristiques principales du projet

Le projet vise à reconvertir le site en un complexe hôtelier, le « Domaine du Sausseron », qui comprendra : 80 chambres, un restaurant, des salles de réunion, des équipements sportifs (terrains de padel) et un spa. Après le désamiantage et la démolition de l'ensemble des bâtiments existants, quatre zones seront aménagées (de A à D), l'une étant dédiée aux services (restaurant, spa, locaux techniques etc.) et les autres à l'hébergement. Au total, douze bâtiments de un à trois niveaux (jusqu'à R+1+C), reposant, pour certains, sur un niveau de sous-sol, seront construits. La surface de plancher totale créée sera de 4 583 m² (d'après le permis de construire joint au dossier), en conservant quasiment la même emprise au sol des surfaces occupées par les bâtiments⁵. Le maître d'ouvrage envisage d'installer 500 m² de panneaux photovoltaïques, d'une puissance estimée à 100 kWc, en toiture des bâtiments pour couvrir une partie des besoins énergétiques du site en auto-consommation. Un parking comprenant 110 places de stationnement, à destination des clients et des employés, sera aménagé sur la partie du site située de l'autre côté du chemin de Menouville / rue du Pressoir.

Les cheminements extérieurs existants seront soit conservés et restaurés, soit supprimés. En plus des aménagements paysagers, différents espaces extérieurs seront aménagés : potager, verger, aire de jeux. Une partie importante du site, composée de prairies et de boisements situés le long du Sausseron à l'est, ainsi que du ru de Theuville au sud, sera « sanctuarisée » : l'accès y sera limité selon les périodes de l'année.

L'ancienne station d'épuration raccordée au Sausseron, exploitée dans le cadre du centre de vacances, sera conservée et valorisée dans le cadre d'aménagements favorables à la biodiversité. Selon l'hypothèse de phasage de la réalisation du projet présentée dans l'étude d'impact (p. 87⁶), les travaux démarreront au premier semestre 2026 pour une livraison et une ouverture de l'hôtel mi-2028.

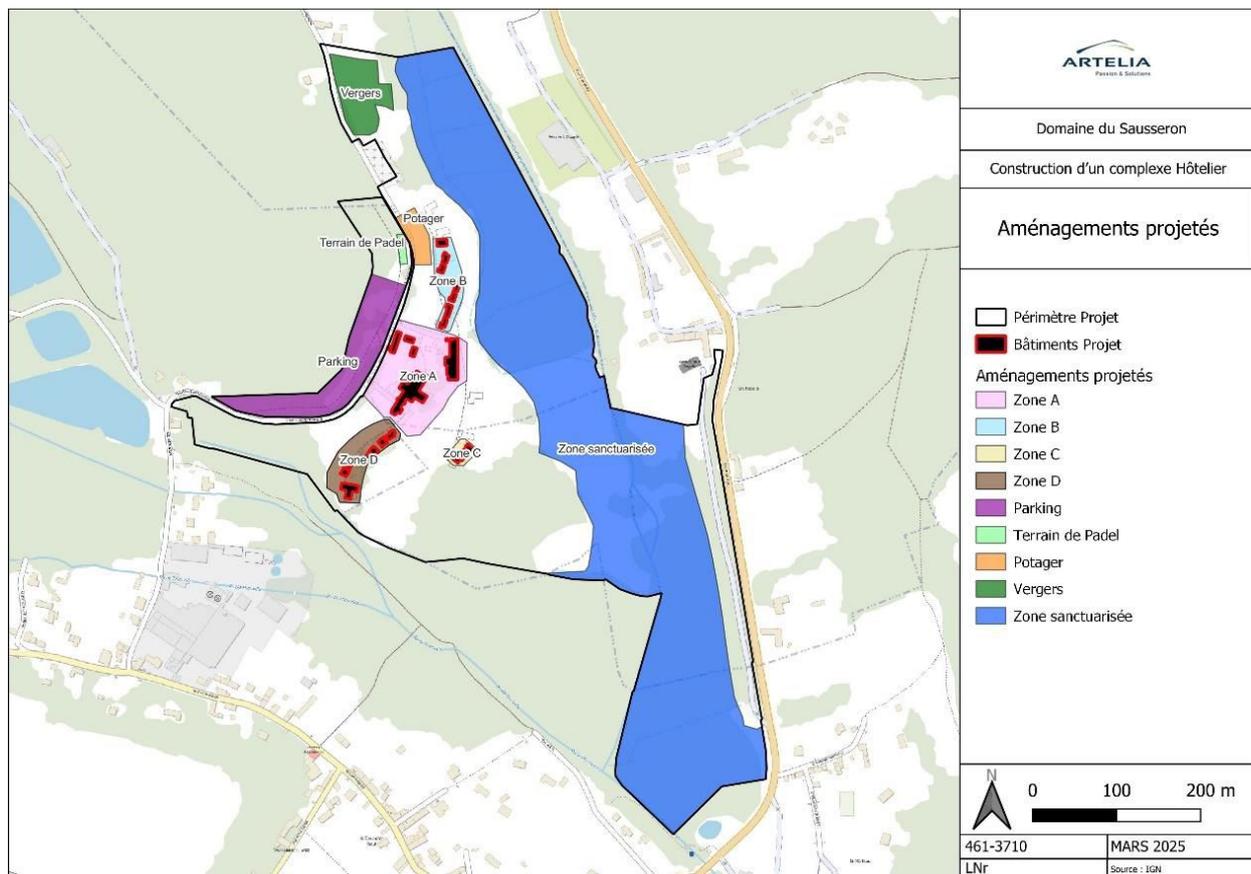


Figure 4 : Plan d'aménagement général du projet (source : étude d'impact, p. 34)

5 « Il entraîne une légère diminution de la surface bâtie et couverte (- 0,6 %) » (étude d'impact, p. 34). Cette comparaison n'intègre pas les autres surfaces artificialisées (voirie, parking, terrains de padel, etc.).

6 Sauf précision supplémentaire, les numéros de page renvoient à l'étude d'impact.



Figure 5 : Perspectives du domaine du Sausseron depuis l'entrée, à l'ouest du site (source : étude d'impact, p. 71)

L'Autorité environnementale remarque que de nombreuses informations relatives au projet ne sont pas présentées dans l'étude d'impact : superficies des aires aménagées existantes et futures⁷, surfaces de plancher actuelles et créées, évolution des hauteurs du bâti, interventions prévues, notamment sur les cheminements et les voiries (dont les travaux routiers sur le chemin de Menouville), déboisement et nivellement pour la réalisation du parking et des terrains de padel au pied du coteau boisé, à l'ouest du chemin de Menouville, emprises de chantier en particulier pour l'installation des réseaux de gestion des eaux usées etc.

L'étude d'impact évoque « des aménagements de la voirie [...] réalisés en amont du chantier » (p. 321) pour permettre l'accès au site pour les engins de chantier, l'étroite route d'accès en sens unique étant actuellement interdite aux véhicules de plus de 3,5 tonnes. De même, le dossier indique la mise à double sens de circulation d'une portion de cette même voie (p. 345 et illustration p. 346, voir Figure 6). Pour autant, les interventions prévues ne sont ni décrites, ni évaluées dans l'étude d'impact. Ainsi, l'Autorité environnementale considère que le dossier présenté ne permet pas au lecteur d'appréhender avec suffisamment de précision les composantes du projet et la transformation du secteur qu'il va entraîner.



Figure 6 : **Photo de gauche** : sens de circulation envisagés sur le chemin de Menouville, seule voie d'accès au site actuellement en sens unique et interdite aux véhicules de plus de 35 tonnes. Parmi les modifications (en jaune). La voie principale est la mise à double de sens de la portion ouest (grosse double flèche en jaune orangé) (source : étude d'impact, p. 346).

Photo de droite : vue de la portion chemin de Menouville qui sera mise à double de circulation et permettra le passage des engins de chantier. Au nord et à l'ouest de cette voie (au pied du coteau boisé, à gauche de l'image) un parking de 110 places sera aménagé (source : Google Street View, décembre 2022).

(1) L'Autorité environnementale recommande de présenter plus précisément l'état actuel du site et les caractéristiques du projet (surfaces aménagées, surfaces de plancher, évolution des hauteurs, interventions prévues) et de voirie (chemin de Menouville / rue du Pressoir, parking et desserte interne) afin de permettre au lecteur d'apprécier la manière dont il va modifier le site.

⁷ Les aménagements prévus (« emprise projet ») s'étendent sur une superficie inférieure à celle du site (« périmètre projet »), tel que le montre la figure 3 page 26 de l'étude d'impact. Cependant, cette superficie n'est pas chiffrée et aucune précision n'est apportée concernant la différence entre « emprise projet » et « périmètre projet ».

La commune de Menouville n'étant pas couverte par un PLU, elle est soumise au règlement national d'urbanisme (RNU). Le dossier indique qu'une procédure d'élaboration d'une carte communale, dont le projet a été arrêté en 2023, est en cours. Pour permettre la réalisation du projet, en l'état incompatible avec les dispositions du RNU fixant une règle d'inconstructibilité en dehors des zones urbanisées, le conseil municipal a adopté le 1^{er} février 2025 une délibération reconnaissant l'intérêt pour la commune de cette opération et ainsi pouvoir déroger à cette règle comme le prévoit l'article L. 111-162 du code de l'urbanisme. Cette procédure de dérogation doit faire l'objet d'un avis conforme du préfet du Val-d'Oise.

■ Projet de mise en compatibilité du PLU de Labbeville

Le PLU de Labbeville a été approuvé le 10 avril 2021. La procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet vise à permettre la réalisation du projet de complexe hôtelier, qui en l'état n'est pas compatible avec le PLU. Le projet d'aménagement et développement durable (PADD) est modifié à la marge, en ajoutant à son axe 3 une mention relative au projet du domaine du Sausseron. Le zonage du PLU est modifié en ce qui concerne la zone N (naturelle), avec la création d'un sous-secteur Nbb spécifique au projet sur une partie de son emprise, accompagné de règles spécifiques dans le règlement écrit. Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) d'une superficie de 10 855 m² est également créé.

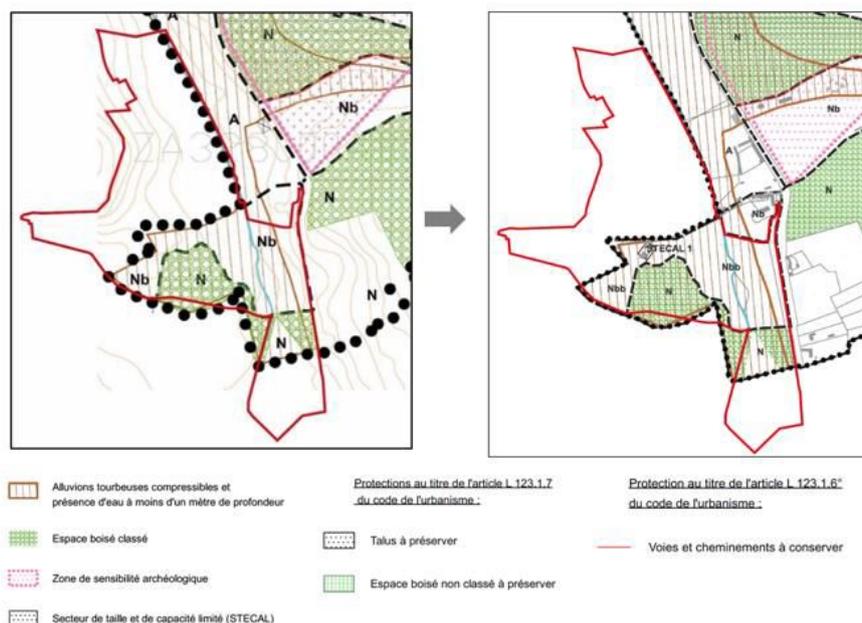


Figure 7 : Extrait du plan de zonage : au niveau du site du projet dans le PLU de Labbeville en vigueur (à gauche) et le projet de PLU (à droite) (source : étude d'impact, p. 349)

■ Projet de mise en compatibilité du PLU de Vallangoujard

Le PLU de Vallangoujard a été approuvé le 1^{er} mars 2007, et a fait l'objet d'une procédure de modification le 1^{er} juillet 2016. Sa mise en compatibilité par déclaration de projet vise, comme la procédure visant le PLU de Labbeville, à permettre la réalisation du projet de complexe hôtelier, qui en l'état n'est pas compatible avec le PLU, et consiste à :

- modifier à la marge le PADD, avec l'ajout d'une mention relative au projet dans l'axe 2 accompagnée d'une pastille « *développement d'un pôle touristique* » sur la carte de synthèse de cet axe. Les délimitations de boisements représentés sur les cartes de synthèse des orientations 1 et 2 de l'axe 3 sont également modifiées pour correspondre à la réalité du terrain ;
- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « zones humides » en supprimant 0,52 ha identifiés comme « *trame bleue milieux à reconquérir* », l'étude d'identification des zones humides menée dans le cadre de l'étude d'impact ayant conclu à leur absence sur ce périmètre ;
- créer, dans la zone N, un sous-secteur Ns spécifique au projet intégrant les emprises qui seront aménagées, le reste du site restant classé en zone N ou sous-secteur Nzh (zones humides). Cette évolution du plan de

zonage est accompagnée de la création de règles relatives au sous-secteur Ns dans le règlement écrit ;

- modifier le plan de prescriptions avec la création de deux Stecal, de 7 795m² (parking) et 3 530 m² (hébergement hôtelier).

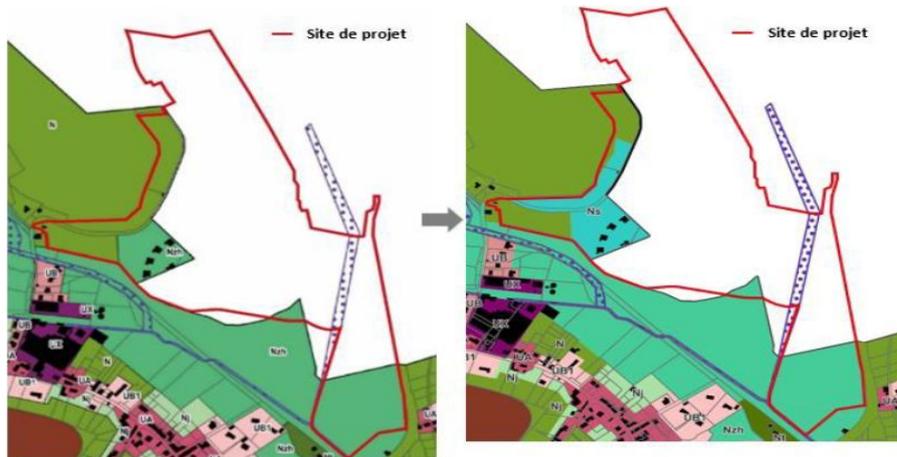


Figure 8 : Extrait du plan de zonage au niveau du site du projet dans le PLU en vigueur (à gauche) et le projet de PLU (à droite) (source : étude d'impact, p. 361)

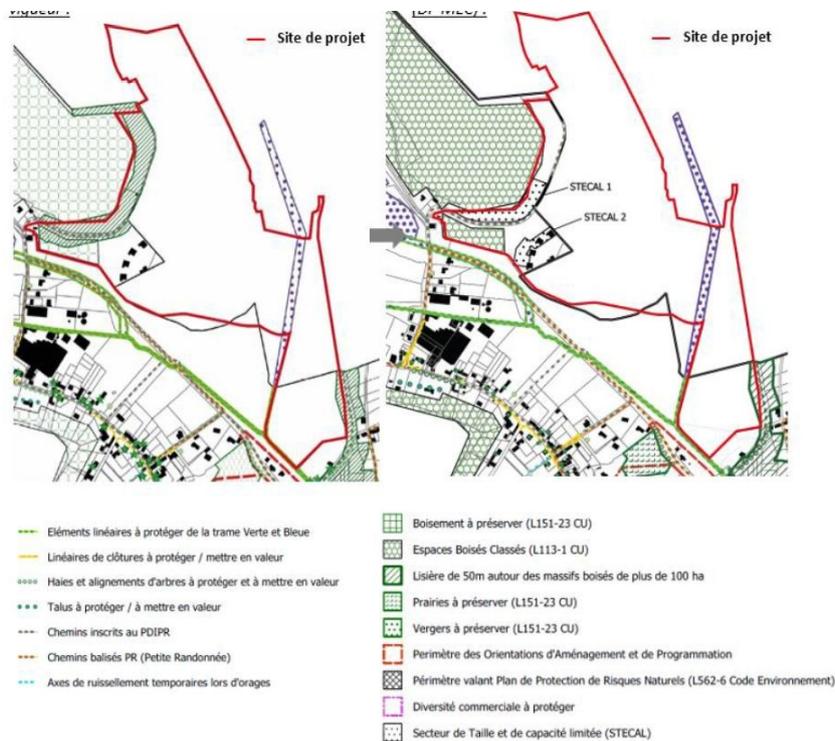


Figure 9 : Évolution du plan de prescriptions du règlement graphique du PLU de Vallangoujard avec le projet de mise en compatibilité (à droite) (source : étude d'impact, p. 362)

Au niveau de la bordure ouest du site et notamment du futur parking, la « lisière de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha » identifiée est supprimée, car il s'agirait, selon le dossier, d'une erreur du PLU en vigueur⁸. Ce secteur, correspondant à l'ancien camping et aux aménagements associés, serait déjà en grande partie artificialisé et viabilisé. Il correspondrait à un « site urbain constitué » que le MOS (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021) identifie

⁸ Ce secteur, correspondant à l'ancien camping et aux aménagements associés, serait déjà en grande partie artificialisé et viabilisé. Il correspondrait à un « site urbain constitué » que le mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021) identifie comme « espace ouvert artificialisé » (étude d'impact, p. 362).

comme « *espace ouvert artificialisé* » (p. 362). Or, au vu de la photographie aérienne, la partie située à l'ouest du chemin de Menouville / rue du Pressoir retirée de la zone N et correspondant au Stecal 1, paraît couvrir une emprise supérieure à celle des aménagements préexistants, en partie « renaturés » depuis leur abandon (Figure 2, parcelles 272 et 275). L'Autorité environnementale relève en outre que sur la carte des zones climatiques locales, produite par l'Institut Paris Région, cette partie du site est considérée comme une zone arborée (« *arbres épars* »), tandis que la partie à l'est de la route est identifiée comme composée de « *constructions légères* » (p. 112).

(2) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer, sur la base de l'analyse de l'état actuel, la qualification de « *site urbain constitué* » à propos du secteur situé à l'ouest du chemin de Menouville / rue du Pressoir, et, ce faisant, la suppression d'une partie de la zone N ainsi que la création du Stecal 1.

■ **Projet de modification du schéma directeur d'assainissement du Siarp**

Pour la gestion des eaux usées, le projet prévoit une gestion collective en raccordant le site au réseau d'assainissement public géré par le Siarp. Ce raccordement nécessite de modifier le zonage du schéma directeur d'assainissement au niveau du site, de zone d'assainissement non collectif à zone d'assainissement collectif. Le dossier ne comporte pas les pièces relatives à cette procédure, et notamment les documents modifiés (cf. partie 2.1.).

■ **Cadre dans lequel s'inscrit le présent avis**

L'avis de l'Autorité environnementale intervient sur saisine du préfet du Val-d'Oise, dans le cadre de différentes procédures concomitantes nécessaires à la réalisation du projet du Domaine de Sausseron : demande d'autorisation environnementale au titre de la législation sur l'eau (régime d'autorisation pour la rubrique 2.1.5.0 et régime de déclaration pour les rubriques 1.1.1.0 ainsi que 1.2.1.0), déclarations de projet emportant mises en compatibilité des PLU de Labbeville et Vallangoujard, modification du schéma directeur d'assainissement du Siarp. Par ailleurs, à la demande du maître d'ouvrage, le projet a fait l'objet d'un avis de cadrage préalable de l'Autorité environnementale daté du 12 février 2025⁹.

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet

Le dossier met en avant que « *le projet d'éco-hôtel a été conçu en concertation avec divers acteurs, notamment les maires des communes concernées, les riverains, le Parc Naturel Régional, le département et d'autres acteurs environnementaux* », aboutissant ainsi à un projet répondant aux « *attentes locales* » (p. 343).

L'Autorité environnementale constate cependant que le dossier transmis ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet réalisées ni de quelle manière les contributions des différents acteurs ont été prises en compte dans sa conception. Le seul élément présenté par l'étude d'impact à ce sujet, dans le développement dédié (« 6.2 – Adaptation et acceptation du projet », p. 343-344) consiste en un extrait de la lettre municipale de Vallangoujard, transmise à ses habitants, du 12 février 2025.

(3) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités de participation du public à la conception du projet, en complétant la partie dédiée de l'étude d'impact et en joignant les documents afférents (compte-rendus, registres, bilans de concertation, etc.), et d'explicitier la façon dont les contributions reçues ont été prises en compte dans la version du projet retenu.

9 [Avis délibéré du 12 février 2025 n°ACPIF-2025-002 - 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 \(Val d'Oise\).](#)

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- l'artificialisation du site ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- l'insertion paysagère du projet ;
- la gestion des eaux usées ;
- les mobilités.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le contenu de l'étude d'impact, qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale commune au projet d'aménagement du complexe hôtelier et aux projets de mise en compatibilité des PLU, répond formellement aux attendus des articles L.122-3 et R. 122-5 du code de l'environnement. Un résumé non technique est présenté dans un document distinct, et reprend de manière synthétique les différents éléments de l'évaluation environnementale pour faciliter sa compréhension par un public non expert.

L'Autorité environnementale note toutefois que l'organisation des différentes pièces au sein du dossier transmis n'est pas cohérente¹⁰. Bien que l'ensemble des documents soient présents, la recherche d'informations ou d'éléments précis est ainsi rendue compliquée. Il conviendrait de remédier à ce point pour faciliter la prise en main du dossier par les lecteurs lors de l'enquête publique.

Par ailleurs, l'Autorité environnementale s'étonne de l'absence dans le dossier des documents relatifs à la procédure de modification du schéma directeur d'assainissement du Siarp (schéma directeur lui-même, zonage actuel, projet de zonage modifié, etc.). Alors qu'elle est soumise à examen au cas par cas, le pétitionnaire a fait le choix de réaliser une évaluation environnementale volontaire, commune à celle du projet d'aménagement et des mises en compatibilité des PLU. Ces documents sont donc attendus dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale. En l'état, la modification du zonage d'assainissement n'est pas présentée et prise en compte par l'étude d'impact comme objet de l'évaluation environnementale, dont les incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine sont évaluées. Seuls quelques éléments relatifs aux modalités de raccordement au réseau d'assainissement public, relevant du projet, sont présentés, ainsi qu'une note technique relative à l'impact sur le réseau d'un tel raccordement¹¹.

(4) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer au dossier les éléments relatifs au projet de modification du zonage du schéma directeur d'assainissement (schéma directeur, zonage en vigueur, projet de zonage modifié), et de répondre aux attendus de l'évaluation environnementale pour cette procédure.

Dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, les principaux enjeux du site sont bien identifiés et leurs niveaux sont dans l'ensemble correctement évalués. Cependant, l'Autorité environnementale remarque que le manque de précisions concernant les caractéristiques du projet (relevé partie 1.1.) se répercute sur l'analyse des incidences environnementales et sanitaires potentielles, qui n'est pas assez approfondie et n'intègre pas la totalité des interventions prévues (par exemple les travaux d'installation du réseau d'eaux usées sur le site et de raccordement au réseau public). Cela nuit également à l'appréciation de la pertinence et du dimensionnement des mesures définies pour « éviter, réduire, compenser » (ERC) ces incidences, qui par ailleurs appa-

10 Par exemple, l'étude d'impact, commune pour l'ensemble des procédures, est présentée dans différents dossiers sous des noms de document différents. Le rapport de présentation de la procédure de déclaration de projet, commun aux trois communes, est présenté dans le sous-dossier relatif à la mise en compatibilité du PLU de Vallangoujard.

11 « Note technique – Impact du raccordement du Domaine du Sausseron sur le réseau du SIARP et du SICTEU », jointe au dossier.

raissent à l'Autorité environnementale en grande partie peu opérationnelles ou insuffisamment précises. Il convient de définir des mesures suffisamment précises qui permettent de garantir l'absence d'incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- approfondir l'analyse de ses incidences sur l'environnement et la santé humaine, sur la base d'une présentation plus précise des caractéristiques du projet, ;
- définir sur cette base des mesures de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) suffisamment précises et opérationnelles pour garantir l'absence d'incidences négatives significatives sur l'environnement et la santé humaine.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude d'impact présente certains documents de planification dont relève le projet, dans les développements « thématiques » de la présentation de l'état initial de l'environnement (p. 107-271). Elle comporte également une partie spécifique à l'analyse de l'articulation du projet avec les objectifs et orientations fixés par les documents de planification (« 2 - Compatibilité du projet avec les plans, schémas, programmes et documents de planification », p. 91-106) s'imposant au projet, tels que :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) ;
- le schéma directeur dit « environnemental » de la région Île-de-France (Sdrif-E) ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) 2022-2027 du bassin Seine-Normandie, ainsi que le plan de gestion des risques inondations (PGRI) associé.

Le projet prenant place au sein du PNR du Vexin français, il est concerné par la charte de ce parc. Une révision de cette dernière a été initiée en 2019, mais n'ayant toujours pas abouti, la charte portant sur la période 2007-2019 est toujours en vigueur. L'étude d'impact présente les différentes orientations qu'elle porte et s'appuie sur les propos tenus par le représentant du PNR au sujet du projet pour démontrer qu'il est compatible avec la charte, et notamment l'orientation 13 « faire du Parc une destination de tourisme responsable » (p. 289).

L'Autorité environnementale fait remarquer que le Sdrif-E est entré en vigueur le 13 juin 2025, le décret d'approbation ayant été signé par le Conseil d'État le 10 juin 2025. Ainsi, il conviendrait de présenter plus en détail l'articulation du projet avec les objectifs et orientations porté par le Sdrif-E, et non avec ceux du précédent Sdrif (comme c'est le cas dans l'étude d'impact) qui n'est plus en vigueur.

Par ailleurs, eu égard aux forts enjeux du site en matière de milieux naturels et de biodiversité, l'Autorité environnementale considère que le dossier doit s'attacher à présenter comment le projet du Domaine du Sausseron s'articule avec les orientations et objectifs du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France. En l'état, l'étude d'impact se limite à présenter les éléments de la trame verte et bleue (TVB) que le SRCE identifie au niveau du site (différents corridors, réservoirs, points de fragilité des corridors), sans expliciter dans quelle mesure le projet vient répondre aux objectifs fixés.

(6) L'Autorité environnementale recommande :

- approfondir l'analyse de l'articulation du projet avec le Sdrif-E en vigueur ;
- de présenter l'analyse de l'articulation du projet avec les dispositions du SRCE pour ce secteur.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'étude d'impact comporte une partie relative aux solutions alternatives étudiées et à la justification des choix retenus (« 6 - Description des solutions de substitution et justification du projet », p. 343-346). Une localisation alternative du parking, au niveau d'une parcelle située au sud du site sur le territoire de Labbeville (parcelle n° AB51) a été initialement envisagée, mais abandonnée en raison de la présence d'une zone humide entre cette dernière et les futurs hébergements. Le dossier explique que l'emplacement finalement retenu pour l'aménagement du parking nécessite d'effectuer des travaux sur l'étroit chemin de Menouville / rue du Pressoir, actuellement en sens unique et interdit aux véhicules lourds, afin de permettre le passage des véhi-

cules de chantier et une mise à double sens de circulation de la portion ouest (p. 345). Le choix de retenir une solution de gestion collective des eaux usées, afin de ne pas impacter le Sausseron en y rejetant les eaux usées du complexe hôtelier, est justifiée.

L'Autorité environnementale fait remarquer que l'analyse des « variantes » présentée ne porte que sur trois composantes limitées d'un même projet, n'évoluant qu'à la marge, et non sur de réelles solutions de substitution du projet telles qu'attendues au titre de l'évaluation environnementale. Par ailleurs, elle constate que les éléments apportés concernant la localisation du projet (« 6.1 – Choix de la localisation », p. 343) ne relèvent pas spécifiquement du champ de l'évaluation environnementale (« *Ce projet constitue donc une opportunité majeure pour allier développement économique, préservation environnementale et dynamisation touristique du territoire* », p. 343).

En l'état, les principales composantes du projet retenu ne sont ainsi pas justifiées sur la base d'une comparaison de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine. L'Autorité environnementale rappelle qu'au titre de la démarche d'évaluation environnementale, il est attendu une justification des différents choix réalisés en termes de localisation, de programmation et de caractéristiques du projet, selon une analyse comparative multi-critères de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine.

L'Autorité environnementale relève que cette démarche est d'autant plus importante à mener au regard de l'artificialisation du secteur qu'entraînera le projet. Le dossier met en avant la réhabilitation et la valorisation d'un site abandonné qu'il permet alors que d'autres manières moins impactantes de le valoriser sont envisageables. En l'état, l'aménagement d'un complexe hôtelier va venir artificialiser de façon non négligeable un secteur qui était occupé par un centre de vacances présentant un impact moindre. Les alternatives à l'implantation d'un tel programme appellent à être présentées, et le choix de réaliser le projet du Domaine du Sausseron plutôt qu'un autre usage justifié au regard des incidences en termes d'artificialisation du site.

(7) L'Autorité environnementale recommande de :

- **présenter en détail les solutions de substitution raisonnables au projet de complexe hôtelier et pour l'ensemble de ses composantes ;**
- **justifier les choix réalisés, et notamment celui d'un projet d'aménagement aussi impactant, en s'appuyant sur une analyse multi-critères au regard des incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine, entre autres en matière d'artificialisation.**

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Artificialisation du site

Le site du Domaine de Sausseron est en grande partie non artificialisé et occupé par des milieux naturels. L'étude écologique menée fait état de 4 % d'habitats anthropiques. L'Autorité environnementale constate que le dossier ne présente pas d'état initial détaillé de la nature des sols du site et se limite à indiquer la superficie cumulée des surfaces imperméables dans une approche liée à la gestion des eaux pluviales (p. 282).

Actuellement, les surfaces bâties couvertes occupent ainsi 3 566 m² et les autres surfaces imperméables (voirie en enrobé, cheminements et dalles en béton, bassins de rétention, station d'épuration) occupent 3 564 m², soit une surface imperméable totale de 7 130 m².

En rendant une partie importante des cheminements semi-perméables ou perméables (p. 35), et bien que la surface bâtie reste sensiblement la même, le projet réduit d'environ 31 % les surfaces imperméables. Leur superficie cumulée s'élèvera à 4 891 m², avec une diminution significative de celle des revêtements imperméables (1 326 m²)¹².

Cette désimpermeabilisation du site s'accompagne de l'aménagement de 5 224 m² de surfaces perméables ou semi-perméables : 872 m² de balcons et escaliers ajouré ainsi que terrasses en bois, 1 808 m² de cheminements en stabilisé, 2 144 m² de cheminements en béton poreux et 400 m² de terrains de padel en béton

12 La superficie des surfaces bâties couvertes sera similaire, s'élevant à 3 565 m² (étude d'impact, p. 282).

poreux. Hormis les rampes d'accès au parking, qui pourront être en revêtement imperméable, le sol des aires de stationnement sera en mélange terre/pierre ou en dalle engazonnée.

L'Autorité environnementale note que le projet de PLU de Labeville impose, dans le règlement écrit du secteur Nbb, l'aménagement d'a minima 40 % de la surface du Stecal en espaces verts de pleine terre. Le projet de PLU de Vallangoujard, quant à lui, impose l'aménagement des aires de stationnement et des allées du Stecal 1 en matériaux perméables, ainsi que 40 % de la superficie du Stecal 2 en espaces verts en pleine terre.

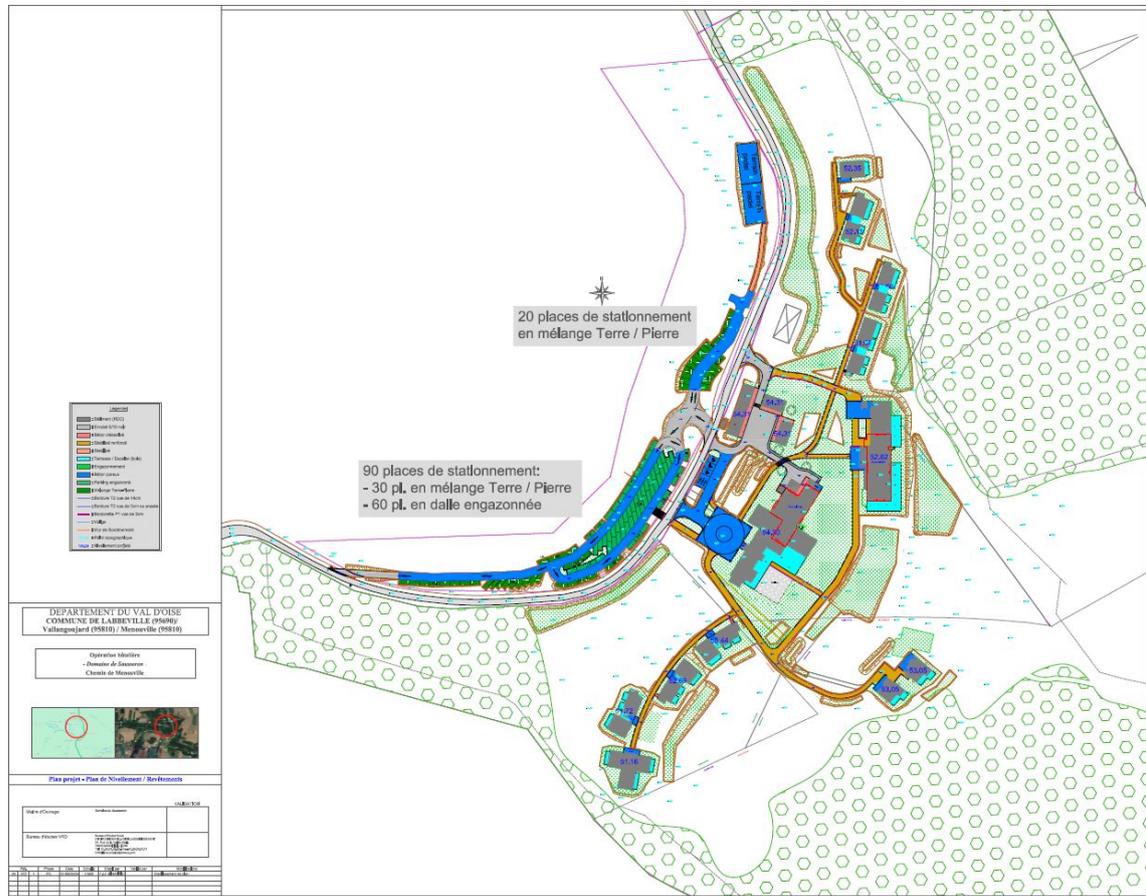


Figure 10 : Plan des surfaces imperméabilisées (source : étude d'impact, p. 283)

Bien qu'elle note la volonté du maître d'ouvrage de désimperméabiliser le site avec la réalisation du complexe hôtelier, l'Autorité environnementale rappelle que cette action ne traite que très partiellement des fonctions écologiques des sols altérés par l'artificialisation (qui ne sont pas seulement hydriques mais aussi biologiques, climatiques et agronomiques)¹³. Or, comme les futures constructions ne s'implantent pas exactement sur l'existant – tant le bâti que la voirie –, certains sols qui n'avaient été jusque-là jamais artificialisés (et donc susceptibles d'avoir des qualités écologiques importantes) vont être altérés, sans que les incidences sur les fonctions écologiques ne soient évaluées .

En l'état, que ce soit dans l'analyse de l'état initial ou dans celle des incidences du projet retenu, l'étude d'impact ne présente pas précisément les conséquences de la réalisation du Domaine du Sausseron sur l'artificialisation de ce site en grande partie naturel. En plus des constructions à proprement parler et des emprises artificialisées (bien que perméables ou semi-perméables) du parking et des terrains de padel, la réalisation du projet nécessite des interventions non négligeables : installation d'un réseau d'assainissement, réaménagement de la route de Menouville, et remaniement des sols.

13 Selon la loi Climat et résilience de 2021, l'artificialisation des sols est « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » .

Concernant le remodelage du terrain, l'étude d'impact fait ainsi état de 14 041m² concernés par des déblais jusqu'à 3,65 m de profondeur (environ 11 079 m³) et de 13 471m² par des remblais jusqu'à 2,89 m de hauteur (environ 11 079 m³) (p. 59). Les plans du « bilan déblais/remblais en phase chantier » (p. 59 et 60) permettent de visualiser la surface importante impactée par le projet (Figure 11).

Pour l'Autorité environnementale, le dossier doit expliciter les incidences du projet d'aménagement en matière d'artificialisation du site, notamment au regard de son occupation actuelle, et définir des mesures pour l'éviter ou la réduire.

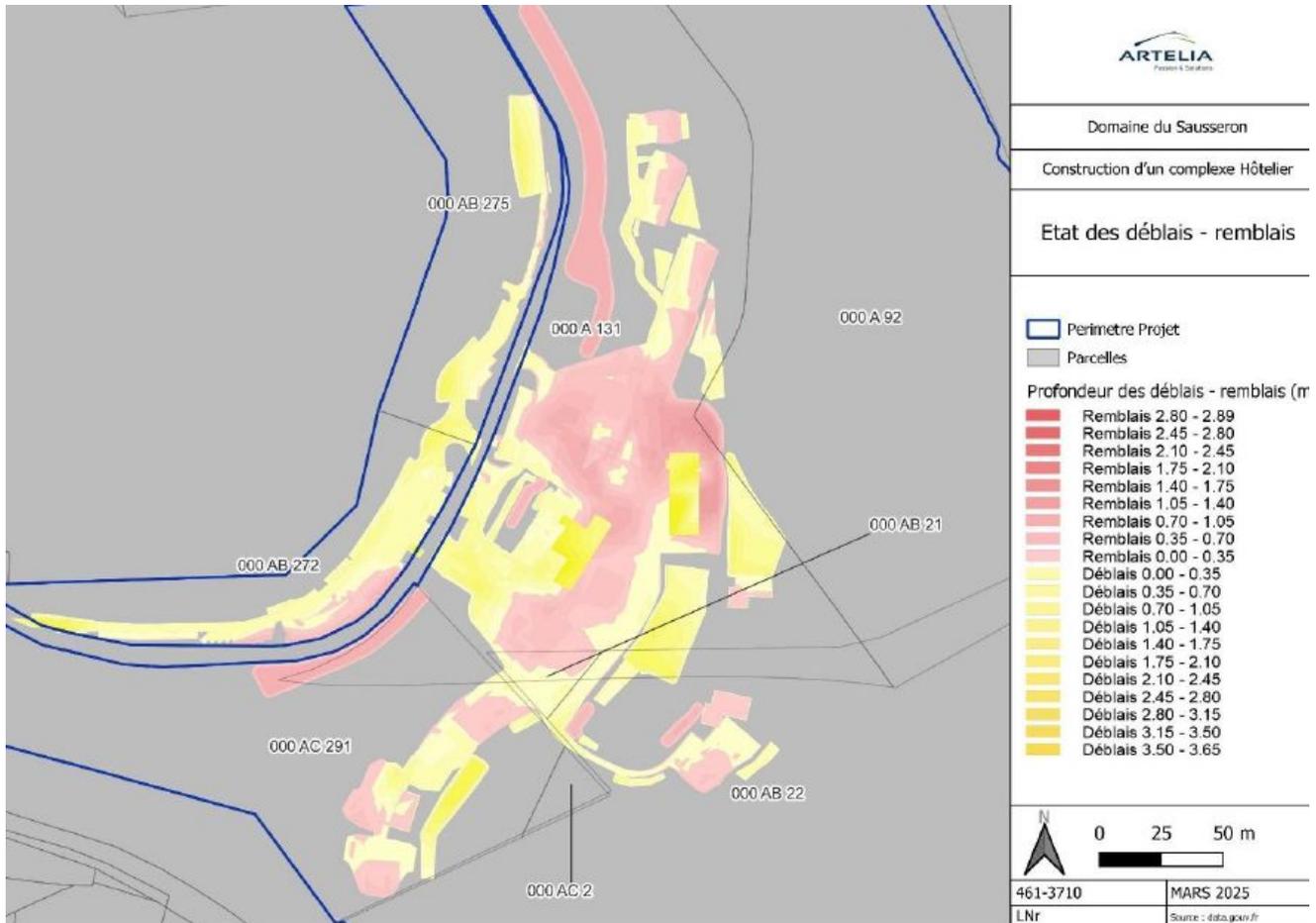


Figure 11 : Une surface importante impactée par des remblais jusqu'à 2,89 m de haut et des déblais jusqu'à 3,65 m de profondeur. Plan zoomé du bilan déblais/remblais en phase chantier (étude d'impact, p. 60)

(8) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer, sur la base d'une analyse approfondie de l'état initial du site et d'une présentation plus détaillée des caractéristiques du projet, les incidences qu'entraîne la réalisation du complexe hôtelier sur l'ensemble des fonctions écologiques des sols de ce site en grande partie naturel, et de définir des mesures d'évitement ou de réduction en conséquence.

3.2. Milieux naturels et biodiversité

Le site sur lequel prend place le projet du Domaine du Sausseron présente une diversité importante de milieux naturels, dont certains à forts enjeux de conservation. Il fait intégralement partie du PNR du Vexin français et intercepte dans sa partie sud la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff)¹⁴ de

14 Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) ont pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I, secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

type I « Marais du Sausseron à Vallangoujard et Brecourt » ainsi que l'espace naturel sensible (ENS)¹⁵ départemental du « Marais boisé et zones humides de la vallée de Sausseron ».

Le SRCE d'Île-de-France identifie également différents éléments de la trame verte et bleue (TVB) régionale au niveau du site : un réservoir de biodiversité localisé à proximité des rives du Sausseron, des corridors de la sous-trame arborée et de la trame bleue (cours d'eau du Sausseron et du ravin de Theuille) fonctionnels, ainsi que des corridors à fonctionnalités réduites de la sous-trame herbacée et des milieux calcaires.

■ État initial de l'environnement

Pour caractériser la biodiversité présente sur le site, une étude écologique, non-jointe initialement au dossier¹⁶ et datée de juin 2025, a été réalisée. En plus de l'analyse des données bibliographiques existantes, cette étude s'est appuyée sur la réalisation d'inventaires par des prospections de terrain en 2024 et 2025. Ces inventaires, qui ont couvert un cycle biologique complet pour chaque groupe faunistique, ont concerné : la flore, les habitats naturels, les amphibiens, les reptiles, l'avifaune, les chiroptères, les mammifères terrestres et certains insectes. Une étude de caractérisation des zones humides a également été menée dans ce cadre. Au total, 31 habitats naturels ont été identifiés, les habitats humides représentant la plus grande partie du site (58 % de la surface), dont de nombreux habitats qui présentent des enjeux de conservation forts à très forts¹⁷. La protection de la mosaïque d'habitats alluviaux présents sur le site représente un enjeu important du projet.

Concernant les espèces végétales, 262 ont été recensées dont 90 % indigènes et une grande partie inféodées aux milieux humides, mais aucune espèce présentant un enjeu réglementaire ou de conservation n'a été identifiée. L'étude de caractérisation des zones humides selon les critères pédologiques et floristiques a permis d'identifier, selon les critères fixés par l'arrêté du 24 juin 2008¹⁸, qu'un large secteur dans la partie est du site située le long du Sausseron (zones de berges et irriguées par des fossés ou canaux) est une zone humide avérée et que sa bordure sud est une probable zone d'extension de la zone humide rattachée au ru de Theuille.

La faune fréquentant le site présente un enjeu réglementaire ou patrimonial inventorié :

- avifaune : 26 espèces protégées et neuf à enjeux de conservation en période de nidification, 24 espèces protégées et deux à enjeux de conservation en période de migration, 17 espèces protégées et une à enjeux de conservation en période d'hivernage ;
- chiroptères : dix espèces protégées dont sept à enjeux de conservation (notamment le Murin de Daubenton et le Petit rhinolophe en danger à l'échelle régionale) ;
- mammifères terrestres : deux espèces protégées (Écureuil roux et Hérisson d'Europe) ;
- insectes : quatre espèces protégées au niveau régional et neuf espèces présentant des enjeux de conservation ;
- amphibiens : deux espèces protégées ne présentant pas d'enjeux de conservation ;
- reptiles : trois espèces protégées dont une présentant des enjeux de conservation ;

L'Autorité environnementale considère que les enjeux du site sont globalement bien caractérisés en matière d'habitats naturels, de faune et de flore. Cependant, elle souligne que le site présente plusieurs éléments de la trame verte et bleue locale, notamment des corridors qui le relient à d'autres réservoirs et servent de support à de nombreuses espèces qui présentent des enjeux réglementaires et/ou de conservation. Dans cette perspective, les fonctions de continuités écologiques du site ne sont que très insuffisamment étudiées, dans un contexte où le projet est susceptible de dégrader la qualité et les fonctionnalités de la mosaïque d'habitats existante qui explique en partie la richesse spécifique observée.

15 « Les espaces naturels sensibles (ENS) visent à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux et habitats naturels et les champs naturels d'expansion des crues. » (étude d'impact, p. 128).

16 Le maître d'ouvrage a transmis l'étude à l'Autorité environnementale sur sa demande, en cours d'instruction.

17 Aulnaie marécageuse, aulnaie riveraine, boisement riverain relictuel, chênaie charmaie à chênaie hêtraie calcicole, magnocariçaie (ancienne plantation de peupliers), magnocariçaie en fermeture, magnocariçaie sous plantation de peupliers, prairie mésophile thermophile, prairies humides à mouilleuses eutrophes à mésotrophes, prébois de recolonisation hygrophile.

18 Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement,

L'étude d'impact reconnaît par ailleurs que l'artificialisation engendrée par le projet aura une incidence négative sur certains corridors de la trame verte¹⁹.

(9) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des fonctionnalités écologiques du site, en tenant compte des enjeux relatifs à la présence d'habitats naturels à enjeux et des incidences du projet sur ces derniers.

■ Incidences du projet et mesures associées

L'étude d'impact met en avant des mesures d'évitement des zones à plus forts enjeux dans la conception du projet, avec la mise en défens de larges zones et la limitation des emprises aménagées. Les milieux humides sont préservés des dégradations, avec l'évitement des zones situées le long du Sausseron et du ru de Theuville.

Le détail des surfaces impactées pour chaque habitat est présenté dans un tableau de synthèse (p. 292-293). Au total, le projet entraînera ainsi la destruction d'environ 3,6 ha d'habitats naturels, au niveau des zones aménagées.

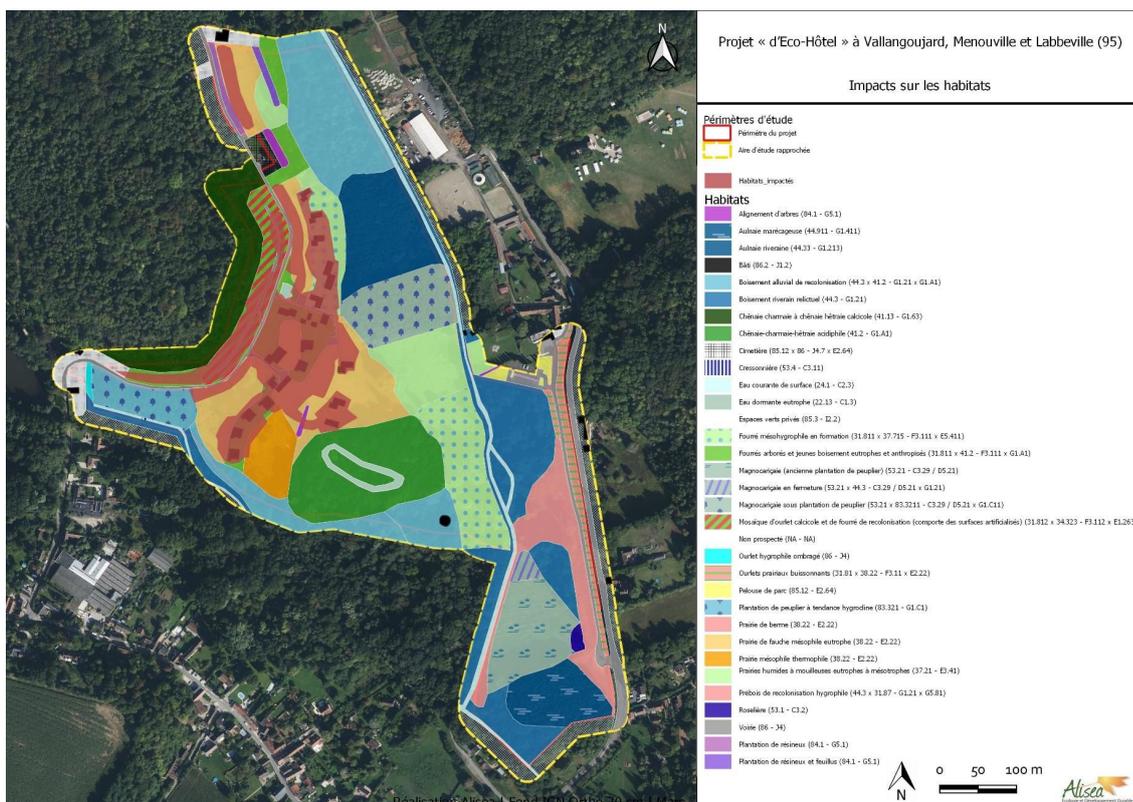


Figure 12 : Carte des impacts du projet sur les habitats naturels du site (source : étude d'impact, p. 294)

De nombreuses mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet sur la biodiversité sont prévues en phase chantier et en phase d'exploitation, dont la synthèse est présentée sous forme de tableau (p. 432-440) et représentée sous forme de carte (cf. figure 13). En plus des mesures plutôt « classiques » prévues, l'Autorité environnementale note que le maître d'ouvrage prévoit : la conservation de 5 145 m² de magnocariçaie sous plantation de peupleraie (mesure R1.2aa), la restauration de 2 500m² de milieux calcicoles et 12 426 m² de prairies humides pictées (mesure R2.1ta), la création d'un verger conservatoire peu dense (mesure R2.1tb) et d'une mare à la place de l'ancienne station d'épuration (mesure R2.1tc), ou la limitation des emprises des cheminements piétons au sein des milieux naturels (mesures R1.2ab).

19 « Le projet prévoit d'aménager le parking de l'hôtel sur des milieux calcicoles, impactant le corridor qui présente déjà des fonctionnalités réduites » (étude d'impact, p. 290) ou « Les milieux calcicoles impactés pourront difficilement être restaurés. Le projet risque de fragiliser davantage le corridor identifier dans le SRCE et peut donc perturber les fonctionnalités écologiques de ce type de milieu. » (étude d'impact, p. 314).

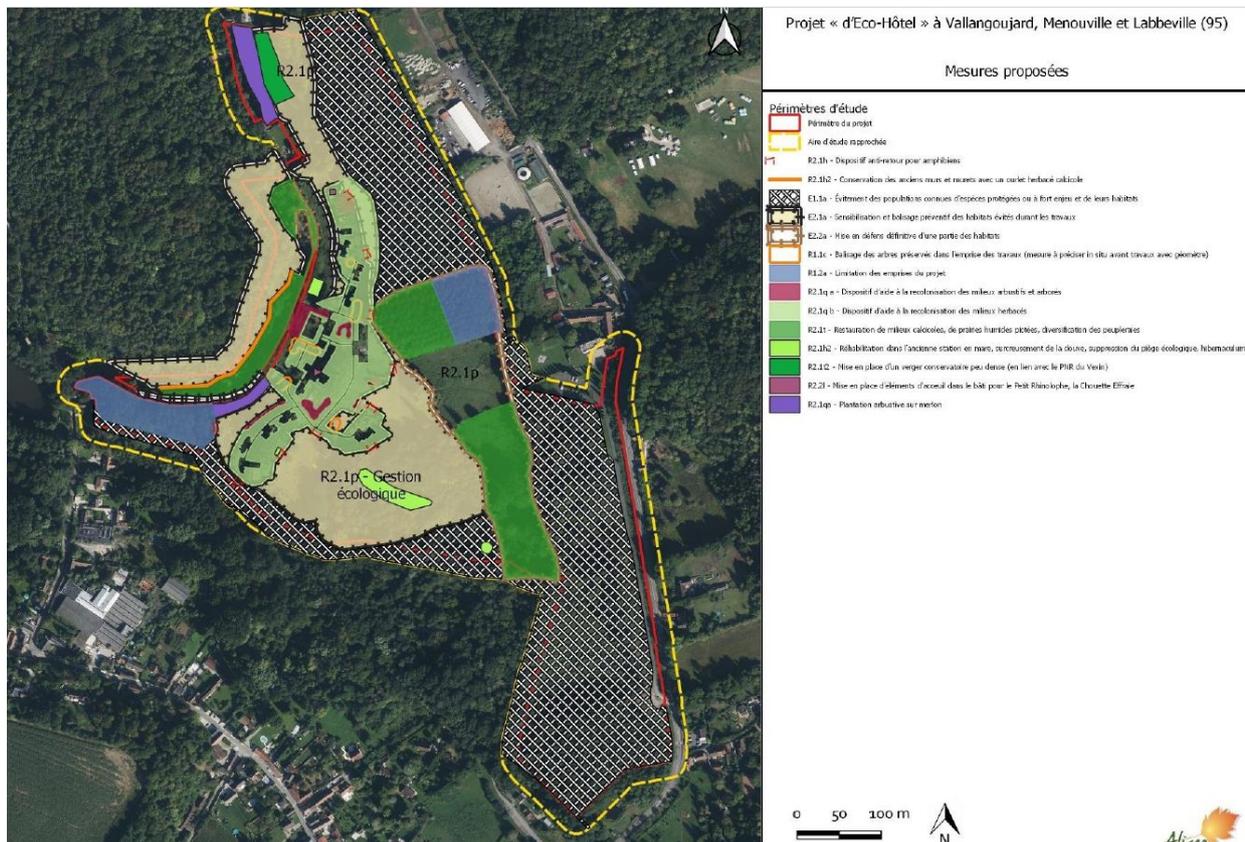


Figure 13 : Carte de synthèse des mesures d'évitement et de réduction relatives à la biodiversité (source : étude d'impact, p. 442)

Après la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction prévues, l'étude d'impact considère que les impacts résiduels sur les milieux naturels ne sont pas significatifs et « *qu'il ne semble pas nécessaire de compenser les impacts du projet sur un site de compensation* » (p. 463). L'Autorité environnementale ne partage pas l'analyse présentée ainsi que cette conclusion.

Bien que les mesures définies soient pertinentes, les caractéristiques du projet ne sont pas présentées assez en détail et les mesures ERC ne sont pas définies de façon suffisamment précise pour apprécier pleinement leurs effets et leur bon dimensionnement. Les interventions temporaires prévues lors des travaux, autres que les bâtiments construits et l'aménagement d'espaces, ainsi que les effets du changement d'usage du site (notamment la fréquentation du public) ne sont pas assez pris en compte. En l'état, le dossier ne démontre pas de façon étayée que les mesures d'évitement et de réduction prévues sont suffisantes pour garantir l'absence d'incidences résiduelles significatives.

(10) L'Autorité environnementale recommande :

- de reprendre l'évaluation des incidences potentielles du projet sur les habitats, les espèces et les fonctionnalités écologiques à partir d'une analyse complète de l'état initial ;
- d'apporter des précisions quant aux mesures d'évitement et de réduction prévues, pour démontrer leur bon dimensionnement et l'absence d'impacts résiduels significatifs, ou défaut définir de nouvelles mesures de la séquence ERC adaptées.

Concernant les espèces protégées, l'étude d'impact estime que les mesures d'évitement et de réduction prévues justifient l'absence de nécessité d'une procédure de demande de dérogation à la protection des espèces.

Pour l'Autorité environnementale, les mesures proposées ne permettent pas d'affirmer que le risque de destruction ou de dérangement d'individus est nul, que ce soit en phase chantier ou en phase d'exploitation du projet. Au contraire, la présence d'habitats naturels à enjeu de conservation, d'un cortège d'espèces protégées et les limites déjà soulevées dans l'analyse de l'état initial constituent un faisceau d'indices qui suggèrent qu'il existe un risque caractérisé de contrevenir à la protection de ces espèces. Elle rappelle que tout comporte-

ment interdit par la réglementation relative à la protection des espèces ne peut intervenir que sous couvert d'une dérogation à cette interdiction, et que dans le cas présent, le projet ne peut être autorisé que sous condition de dépôt et d'obtention d'une demande de dérogation.

(11) L'Autorité environnementale recommande de :

- démontrer rigoureusement en quoi les mesures d'évitement et de réduction permettent de garantir l'absence de tout risque d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats ;
- à défaut, et en l'absence de mesures d'évitement et de réduction envisageables suffisantes, prévoir les mesures de compensation nécessaires, et s'agissant des espèces protégées, les inscrire dans le cadre d'une demande de dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées.

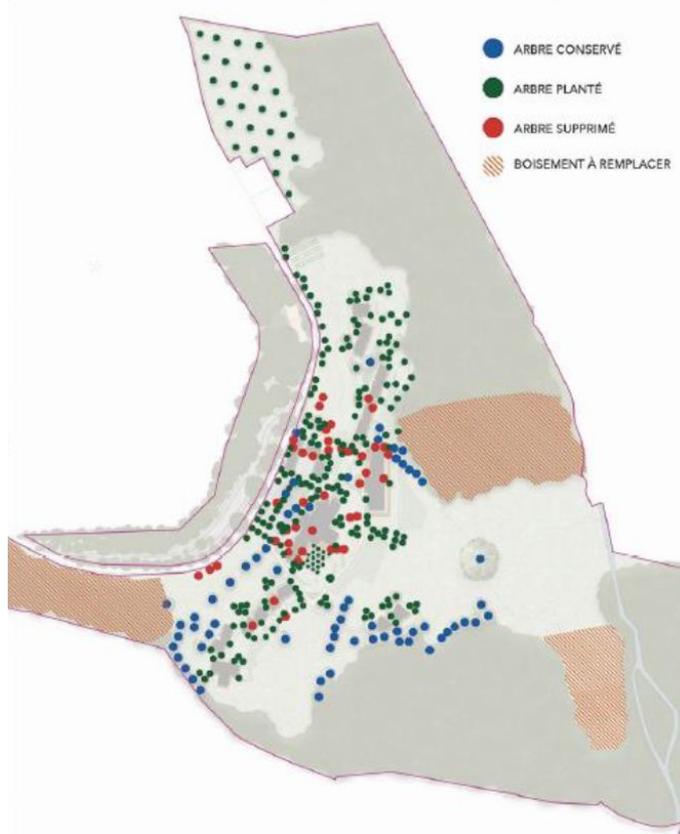


Figure 14 : Cartes des arbres conservés, abattus et plantés dans le cadre du projet (source : étude d'impact, p. 64)

L'Autorité environnementale note que les abattages d'arbres prévus par le projet ne sont, ni explicités, ni justifiés. Pourtant, l'étude d'impact évoque que « les peupleraies feront l'objet d'une coupe totale ou partielle dans les années à venir » (p. 291) et la carte présentée dans la notice paysagère figure au moins une quarantaine d'arbres « supprimés » seulement sur la partie à l'est du chemin de Menouville / rue du Pressoir, la zone du parking et des terrains de padel aménagés au pied du coteau boisé n'est pas analysée (Annexe I, p. 13 et, ci-dessous, Figure 14 du présent avis). Par ailleurs, au regard des surfaces impactées par les remblais et déblais (Figure 11), la quantité d'arbres qui apparaissent sur la carte comme destinés à être conservés semble surévaluée.

Bien que le dossier évoque la plantation d'arbres, et notamment la replantation d'essences locales au niveau des peupleraies impactées, l'Autorité environnementale considère que l'approche est insuffisante. Au regard des enjeux écologiques importants du site, il convient d'identifier plus précisément, tant quantitativement que qualitativement, les arbres concernés, de justifier de leur abattage au regard des incidences, et de démontrer que les plantations prévues les compensent.

(12) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir dans le dossier le volet relatif à l'abattage d'arbres sur l'ensemble du projet (voie d'accès, parking et terrains de padel inclus), qu'il s'agisse de leur identification, de la justification de ces abattages et du dimensionnement de la compensation prévue.

3.3. Insertion paysagère du projet

Le projet du Domaine du Sausseron prend place au sein du site du Vexin français, 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 (appelés « sites inscrits »). C'est le caractère pittoresque du Vexin français qui a été pris en compte lors de son inscription par arrêté ministériel le 19 juin 1972.

En dehors de la présence des ruines de l'ancien centre de vacances, la zone concernée par le projet est essentiellement constitué d'espaces naturels et s'inscrit dans un environnement de même nature. Il se situe en fond de vallée et présente un dénivelé important, d'environ 15,7 m entre ses points les plus haut et bas.



Figure 15: Photographie aérienne centrée sur le site situé en fond de vallon (source : Google Earth)

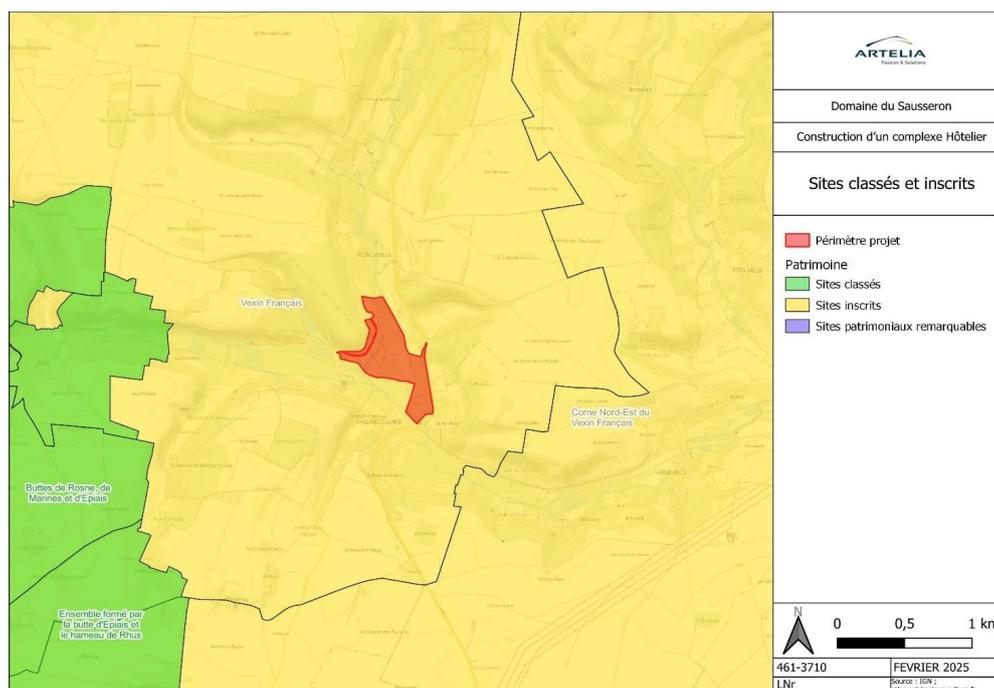


Figure 16 : Localisation du projet au sein du site inscrit du Vexin français (source : étude d'impact, p. 223)

Le projet conserve une surface bâtie et couverte du même ordre de grandeur, avec une implantation des futurs bâtiments sur la zone où se trouvent les édifices actuels. D'après l'étude d'impact, les « choix de conception [seront] respectueux des formes locales » et des matériaux traditionnels seront utilisés (p. 278). « L'ensemble des constructions se distingue par la diversité de leurs typologies, inspirées des maisons traditionnelles du Vexin, avec notamment des toitures à deux pans et une palette de matériaux qui permet une intégration harmonieuse au paysage environnant. » (rapport de présentation de la déclaration de projet, p. 112).

Concernant l'aménagement paysager, l'étude d'impact met en avant une valorisation de la biodiversité conciliée avec le fait de « cré[er] des espaces à la [fois] fonctionnels et esthétiques pour les clients » (p. 61). Pour

appuyer ce propos, elle présente les différentes planches d'intentions paysagères (p. 62-70) tirées de la notice paysagère jointe au dossier (Annexe I). Les règlements écrits des projets de PLU de Labbeville et Vallangoujard limitent la hauteur maximale du bâti, dans les Stecal (secteurs qui seront aménagés), à respectivement 5,5 m et 11 m (au point le plus haut). L'Autorité environnementale déplore le peu d'éléments visuels d'insertion à différentes échelles du futur complexe hôtelier (photomontages depuis différents points de vue et hauteurs, visuels avant/après, axonométries, etc.) fournis par l'étude d'impact²⁰.



Figure 17 : Perspective, axonométrie et façade de bâtiments construits sur le site (source : étude d'impact, p. 74, 42 et 56)

Du fait de l'implantation des futures constructions dans la zone déjà aménagée, du renouvellement du site par la démolition de bâtiments dégradés, ainsi que de l'évacuation des décharges sauvages et d'une mise en avant du « caractère naturel » du site par l'aménagement paysager, l'étude d'impact conclut que « le projet a une incidence positive sur le paysage du site » (p. 315).

Concernant sa situation au sein d'un site inscrit, le maître d'ouvrage évoque la consultation de l'architecte des bâtiments de France (ABF) ainsi que la tenue de plusieurs réunions dans le cadre de la conception du projet. Il renvoie à l'avis qu'il rendra, permettant « de vérifier l'intégration paysagère du projet dans le site inscrit » (p. 317). Ainsi, l'étude d'impact estime ainsi que l'incidence du projet sur le site inscrit du Vexin français est « faible voire positive » car « étant maîtrisée et contrôlée par l'ABF » (p. 317).

L'Autorité environnementale constate l'absence d'analyse étayée de l'insertion paysagère du projet et de ses incidences sur le paysage local. De la même manière, l'impact du projet sur le site inscrit du Vexin français et son intégration dans ce paysage typique ne sont pas évalués, le dossier se limitant à renvoyer vers l'avis à venir de l'ABF. L'Autorité environnementale avait pourtant indiqué dans son cadrage préalable que « les incidences du projet sur le paysage et la qualité du site devront être présentées en détail dans l'étude d'impact » (p. 9).

Pour l'Autorité environnementale, il ne paraît pas évident que la construction de douze bâtiments maçonnés (jusqu'à deux étages) qui se substituent à un centre de vacances pour enfants (en partie regagné par la végétation depuis son abandon), présente nécessairement un impact paysager « positif », voire un impact moindre. En effet, l'ensemble préexistant était composé de bâtiments certes plus nombreux mais moins épais, plus bas, aux allures de grandes cabanes (prismes triangulaires, voir Figure 3) et était desservi par des chemins moins larges et moins nombreux (voir comparaison des plans de masse en p. 2 du présent avis). Par ailleurs, le projet bouleverse le nivellement existant par d'importants remblais et déblais (Figure 11), crée un parking automobile de 110 places nécessitant une surface de déblaiement importante en lisière du boisement et modifie les voies d'accès au site (Figure 6).

20 Seuls deux visuels sont présentés p. 73 et 74.

(13) L'Autorité environnementale recommande :

- d'analyser, sur la base d'un argumentaire et d'éléments visuels illustrant le propos, l'insertion paysagère du projet (parking, terrain de padel et voies d'accès inclus) et ses incidences sur le paysage local, et notamment le site inscrit du Vexin français ;
- le cas échéant, de définir des mesures d'évitement et de réduction des incidences négatives sur le paysage ou la qualité du site, comme la réduction de la taille du parking automobile, la construction d'édifices moins imposants ou l'aménagement de voiries moins nombreuses et moins larges.

3.4. Gestion des eaux usées

Le terrain du projet est équipé d'un réseau d'assainissement non collectif relié à une station d'épuration privée, qui rejetait par le passé les eaux claires au Sausseron. Dans le cadre de la conception du projet, le maintien d'un assainissement non collectif avec modification du système et le raccordement du site au réseau public ont été étudiés. Le maître d'ouvrage a fait le choix, dans un souci de préserver la qualité de l'eau du Sausseron avec l'absence de rejets et la zone humide située en bordure, de raccorder le site au réseau d'assainissement collectif de Vallangoujard. La gestion de ce réseau est assurée par le Siarp, puis les effluents rejoignent le réseau géré par le syndicat intercommunal pour la collecte et le transport des eaux usées (Sicteu) pour être traités à la station d'épuration de Butry-sur-Oise. Ainsi, le projet prévoit un raccordement au réseau collectif situé chemin du Moulin, à l'ouest du projet, qui nécessitera l'extension du réseau gravitaire jusqu'à une pompe de refoulement publique située en bordure du domaine. Une seconde pompe de refoulement des eaux usées, privative, sera installée au sein du Domaine du Sausseron (cf figure 18).

D'après les estimations produites, le complexe hôtelier, dont la fréquentation est estimée entre 135 et 232 personnes par jour en fonction des périodes, générera environ 160 équivalents-habitant (EH)²¹ lors des plus hautes influences (p. 285). En prenant en compte ces paramètres, la note technique d'étude de l'impact du raccordement du Domaine du Sausseron sur le réseau d'assainissement, jointe au dossier, conclut que globalement le raccordement prévu par le projet « n'a pas d'impact significatif sur le réseau d'assainissement du SIARP et du SICTEU » (p. 16), avec un impact : positif sur le réseau géré par le Siarp (diminution des temps de séjour des effluents), faible sur le réseau géré par le Sicteu (augmentation du temps de pompage de l'ordre d'une heure par jour), faible sur le fonctionnement de la station d'épuration de Butry-sur-Oise (qui présente une capacité suffisante, bien qu'elle soit dépassée en période de pointe²²). Sur cette base, l'étude d'impact conclut à un « traitement jugé plus performant que la réutilisation de l'ancienne STEP [station d'épuration] privée du site » et à « une incidence positive [du projet] sur le traitement des eaux usées » (p. 285).

Dans le cadre de l'aménagement du réseau d'assainissement interne au domaine, l'étude d'impact précise que « certains tronçons de réseaux existants seront conservés mais non réutilisés » et que « les canalisations existantes en bon état seront réutilisées au maximum » (p. 325). L'Autorité environnementale note que les inter-



Figure 18 : Schéma de la proposition de raccordement du site au réseau d'assainissement public (source : note technique sur l'impact du raccordement du Domaine du Sausseron sur le réseau du Siarp et du Sicteu, p. 8)

21 Unité de mesure qui permet d'évaluer la capacité de traitement d'une station d'épuration.

22 À ce sujet, le document précise que « des travaux de réduction des eaux claires sur les réseaux de l'ensemble des communes sont à prévoir. Les charges polluantes en période de pointe de la station n'ont pas pu être analysées en l'absence de données associées. » (p. 16).

ventions de chantier exactes nécessaires à la mise en place de ce réseau, qui seront non-négligeables et impactantes pour les milieux du site, ne sont pas détaillées. Ce faisant, leurs incidences ne sont pas évaluées et aucune mesure visant à les limiter n'est définie (en dehors d'une limitation générale des emprises de chantier). Dans son avis de cadrage préalable sur le projet, l'Autorité environnementale avait par ailleurs explicité, au sujet de la gestion des eaux usées du projet, qu'« *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* ».

(14) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences, sur les milieux naturels et les sols, des travaux nécessaires au raccordement du site au réseau public d'assainissement, et définir le cas échéant des mesures visant à les éviter ou les réduire.

3.5. Mobilités

Le projet s'implante sur des communes « à dominante rurale » (p. 241) où l'automobile est aujourd'hui le mode de déplacement privilégié. L'accès au site depuis la rue du Moulin à Vallangoujard se fait uniquement par le chemin de Menouville (qui devient la rue du Pressoir), et les axes routiers principaux sont la rue de Marines (RD 64) au sud et la rue de Pontoise (RD 927) à l'est. Trois arrêts de bus existent tout de même à proximité, à moins de 500 m, dans les zones habitées de Vallangoujard au sud et Menouville au nord. Les lignes de bus disponibles permettent notamment de rejoindre Cergy-Préfecture et Pontoise, qui représentent le principal pôle du bassin de vie et disposent d'interconnexions avec des lignes structurantes du réseau de transport en commun francilien. Le secteur d'implantation du projet ne dispose pas d'aménagements cyclables. Pour caractériser les conditions de circulation routières locales, il existe une étude de circulation automobile, non jointe au dossier. Il en ressort une absence de saturation du réseau routier.

Le projet de complexe hôtelier intègre la réalisation d'un parking de 110 places pour véhicules individuels et l'étude d'impact précise « *qu'il n'est pas prévu de mettre en place des navettes spéciales pour acheminer les visiteurs sur le site* » (p. 321). Concernant les moyens de transport utilisés par les employés, le maître d'ouvrage prévoit que « *les employés utiliseront majoritairement leur véhicule personnel, comme c'est le cas pour les zones semi-rurales.* » (p. 321). La possibilité de mettre en place des navettes dédiées reliant les « *points stratégiques* » (Cergy-Pontoise, L'Isle-Adam, etc.) « *en fonction des besoins identifiés* » est par ailleurs évoquée (p. 321).

L'étude de circulation a estimé que l'exploitation du Domaine de Sausseron générera un flux supplémentaire de 160 véhicules par jour (80 émis et 80 reçus) qui se traduira, en moyenne, par sept véhicules supplémentaires par heure sur les rues du Moulin et de Marines dans les deux sens confondus. Elle conclut ainsi à l'absence d'impact négatif (p. 278). L'Autorité environnementale s'étonne des hypothèses retenues par l'étude de circulation concernant le trafic généré par les employés du site, et notamment les parts modales de déplacement retenues qui ne sont pas précisées²³. Alors que le site nécessitera l'emploi d'au moins 41 personnes à l'année et 68 en haute saison, qui, selon le dossier, utiliseront quasiment toutes leur véhicule personnel, l'étude de circulation estime que les emplois ne généreront que vingt véhicules/jour (flux liés aux livraisons et prestataires inclus), ce qui semble incohérent.

Plus globalement, l'Autorité environnementale déplore un projet entièrement conçu pour l'automobile individuelle et dépendant de celle-ci. Cette absence de réflexion sur les modes de déplacements alternatifs à l'automobile, dans un contexte d'évolution des pratiques touristiques, dans une région globalement très bien desservie par le réseau de transports en commun et à proximité immédiate de nombreux sentiers de randonnée, semble en contradiction avec la volonté affichée de porter un projet « *éco-responsable* » (p. 30 et 343).

L'Autorité environnementale avait pourtant souligné cet enjeu dans l'avis de cadrage rendu²⁴.

23 L'étude d'impact évoque seulement « *un choix modal VP élevé pour les clients et les employés de l'hôtel compte tenu des données INSEE mobilité et des places de stationnement disponibles* » (p. 324).

24 « *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*

(15) L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser les hypothèses de parts modales de déplacement retenues pour l'analyse des incidences du projet sur la circulation routière, et le cas échéant reprendre cette analyse avec des hypothèses plus cohérentes ;
- permettre et favoriser fortement l'accès au site par d'autres moyens que le véhicule automobile individuel (modes actifs, transports en commun, navettes, etc.), en profitant notamment de la présence à proximité de sentiers de randonnée.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'[article L.123-2](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de l'[article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 10/09/2025

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Denis BONNELLE, Guillaume CHOISY, président, Monica Isabel DIAZ, Ruth MARQUES.

qu'ils soient dotés de véhicules automobiles ou non » (cadrage préalable, 12 février 2025, p. 12).

ANNEXE

5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de présenter plus précisément l'état actuel du site et les caractéristiques du projet (surfaces aménagées, surfaces de plancher, évolution des hauteurs, interventions prévues) et de voirie (chemin de Menouville / rue du Pressoir, parking et desserte interne) afin de permettre au lecteur d'apprécier la manière dont il va modifier le site.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer, sur la base de l'analyse de l'état actuel, la qualification de « *site urbain constitué* ») à propos du secteur situé à l'ouest du chemin de Menouville / rue du Pressoir, et, ce faisant, la suppression d'une partie de la zone N ainsi que la création du Stecal 1.....13
- (3) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités de participation du public à la conception du projet, en complétant la partie dédiée de l'étude d'impact et en joignant les documents afférents (compte-rendus, registres, bilans de concertation, etc.), et d'explicitier la façon dont les contributions reçues ont été prises en compte dans la version du projet retenu.....13
- (4) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer au dossier les éléments relatifs au projet de modification du zonage du schéma directeur d'assainissement (schéma directeur, zonage en vigueur, projet de zonage modifié), et de répondre aux attendus de l'évaluation environnementale pour cette procédure.....14
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - approfondir l'analyse de ses incidences sur l'environnement et la santé humaine, sur la base d'une présentation plus précise des caractéristiques du projet, ; - définir sur cette base des mesures de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) suffisamment précises et opérationnelles pour garantir l'absence d'incidences négatives significatives sur l'environnement et la santé humaine.....15
- (6) L'Autorité environnementale recommande : - d'approfondir l'analyse de l'articulation du projet avec le Sdrif-E en vigueur ; - de présenter l'analyse de l'articulation du projet avec les dispositions du SRCE pour ce secteur.....15
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter en détail les solutions de substitution raisonnables au projet de complexe hôtelier et pour l'ensemble de ses composantes ; - justifier les choix réalisés, et notamment celui d'un projet d'aménagement aussi impactant, en s'appuyant sur une analyse multi-critères au regard des incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine, entre autres en matière d'artificialisation.....16
- (8) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer, sur la base d'une analyse approfondie de l'état initial du site et d'une présentation plus détaillée des caractéristiques du projet, les incidences qu'entraîne la réalisation du complexe hôtelier sur l'ensemble des fonctions écologiques des sols de ce site en grande partie naturel, et de définir des mesures d'évitement ou de réduction en conséquence.....18
- (9) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des fonctionnalités écologiques du site, en tenant compte des enjeux relatifs à la présence d'habitats naturels à enjeux et des incidences du projet sur ces dernières.....20

- (10) L'Autorité environnementale recommande : - de reprendre l'évaluation des incidences potentielles du projet sur les habitats, les espèces et les fonctionnalités écologiques à partir d'une analyse complète de l'état initial ; - d'apporter des précisions quant aux mesures d'évitement et de réduction prévues, pour démontrer leur bon dimensionnement et l'absence d'impacts résiduels significatifs, ou défaut définir de nouvelles mesures de la séquence ERC adaptées.....21
- (11) L'Autorité environnementale recommande de : - démontrer rigoureusement en quoi les mesures d'évitement et de réduction permettent de garantir l'absence de tout risque d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats ; - à défaut, et en l'absence de mesures d'évitement et de réduction envisageables suffisantes, prévoir les mesures de compensation nécessaires, et s'agissant des espèces protégées, les inscrire dans le cadre d'une demande de dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées....22
- (12) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir dans le dossier le volet relatif à l'abattage d'arbres sur l'ensemble du projet (voie d'accès, parking et terrains de padel inclus), qu'il s'agisse de leur identification, de la justification de ces abattages et du dimensionnement de la compensation prévue.....22
- (13) L'Autorité environnementale recommande : - d'analyser, sur la base d'un argumentaire et d'éléments visuels illustrant le propos, l'insertion paysagère du projet (parking, terrain de padel et voies d'accès inclus) et ses incidences sur le paysage local, et notamment le site inscrit du Vexin français ; - le cas échéant, de définir des mesures d'évitement et de réduction des incidences négatives sur le paysage ou la qualité du site, comme la réduction de la taille du parking automobile, la construction d'édifices moins imposants ou l'aménagement de voiries moins nombreuses et moins larges.....25
- (14) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences, sur les milieux naturels et les sols, des travaux nécessaires au raccordement du site au réseau public d'assainissement, et définir le cas échéant des mesures visant à les éviter ou les réduire.26
- (15) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser les hypothèses de parts modales de déplacement retenues pour l'analyse des incidences du projet sur la circulation routière, et le cas échéant reprendre cette analyse avec des hypothèses plus cohérentes ; - permettre et favoriser fortement l'accès au site par d'autres moyens que le véhicule automobile individuel (modes actifs, transports en commun, navettes, etc.), en profitant notamment de la présence à proximité de sentiers de randonnée.....27