



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

**Décision n° DRIEAT-SCDD-2024-072 du 2 mai 2024  
Portant obligation de réaliser une évaluation environnementale  
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement**

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

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

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

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

**VU** le décret du 22 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Marc GUILLAUME en qualité de préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, commandeur de la Légion d'honneur, officier de l'ordre national du Mérite ;

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

**VU** la décision DRIEAT-IDF n°2023-1062 du 29 février 2024 portant subdélégation de signature en matière administrative de Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France, à ses collaborateurs ;

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

**VU** la demande d'examen au cas par cas n° F01124P0056 relative au projet de construction d'une résidence hôtelière et d'hébergements en co-living, situé avenue des Navigateurs à Courdimanche dans le département du Val d'Oise, reçue complète le 27 mars 2024 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 10 avril 2024 ;

Considérant que le projet s'implante sur le site de l'ancien parc d'attractions « Mirapolis » et est localisé au sein de la zone d'aménagement concertée (ZAC) Sainte-Apolline ;

Considérant que le projet consiste à aménager un terrain d'assiette de 9,6 hectares et à créer 21 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher après la démolition de bâtiments appartenant à l'ancien parc d'attractions selon les caractéristiques suivantes :

- la construction de 150 unités « cottages » en location touristique et de 350 unités d'hébergements en co-living, ces dernières réparties en neuf bâtiments en R+2,
- l'aménagement d'un bâtiment d'accueil, d'un bâtiment avec spa et courts de padel et d'un bâtiment « tiers-lieu »,
- la rénovation et la création de voiries ;
- l'aménagement d'un parking aérien de 300 places muni de 4 300 m<sup>2</sup> d'ombrières photovoltaïques pour une puissance de 1,05 MWc, ainsi que des locaux vélos de 102 places ;
- la réalisation d'aménagements paysagers divers ;

Considérant que le projet crée une surface de plancher supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, une aire de stationnement ouverte au public de 300 places et « d'autres équipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés » et qu'il relève donc des rubriques 39°a), 41°a) et 44°d), des projets soumis à examen au cas par cas prévu au tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet ne constitue que le premier lot d'un projet d'aménagement plus étendu, que le périmètre indiqué dans le dossier exclut le plan d'eau qui devra servir de bassin de rétention pour les eaux pluviales venant des surfaces réaménagées du lot 1 et que par conséquent la superficie réelle de tous les composants du projet apparaît supérieure à 10 hectares, seuil d'une soumission à évaluation environnementale systématique ;

Considérant que d'après le diagnostic faune-flore, sur l'aire d'étude globale (l'ensemble du site de l'ancien parc d'attractions) ont été recensées 39 espèces protégées, parmi lesquelles 15 espèces de chiroptères et 19 espèces d'oiseaux nicheurs, qu'un certain nombre de ces espèces sont présentes au sein du lot 1, que la démarche « éviter », « réduire » et, le cas échéant, « compenser » présentée apparaît trop limitée au regard de l'ampleur de cet enjeu et que le maître d'ouvrage devra, avant d'entreprendre tout travaux et en cas d'impacts résiduels, procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de porter atteinte à des espèces protégées ou à leurs habitats (article L.411-1 du code de l'environnement) ;

Considérant que l'espace destiné aux « cottages » est aujourd'hui presque entièrement boisé, que le projet prévoit l'abattage de 1 137 arbres et la conservation de 898 autres et que le dossier n'aborde pas le sujet d'un éventuel dépôt de demande d'autorisation de défrichement auprès de la Direction départementale des Territoires du Val d'Oise ;

Considérant que lors d'un diagnostic initial (non joint au dossier), des traces de pollution ont été détectées dans les sols, que le pétitionnaire a prévu de réaliser une étude complémentaire dans ce domaine afin de s'assurer de l'absence de risques pour les futurs usagers ;

Considérant que selon une étude de trafic réalisée par le maître d'ouvrage, l'augmentation du trafic routier induite par le projet sera modérée, que cette étude n'a pas été transmise lors de l'examen au cas par cas, que la hausse des déplacements motorisés pourrait être exacerbée par la création d'un parking de 300 places et l'éloignement des habitats collectifs (les résidences en co-living) par rapport aux commerces et services des centres-villes de Cergy et de Courdimanche ;

Considérant que les hébergements en co-living à l'est du site seront exposés au bruit émanant de l'A15, route de catégorie 1 du classement sonore départemental des infrastructures de transports terrestres et se trouvant à moins de 300 m, et de la RD 88 / avenue des Navigateurs, route de catégorie 4 et bordant le site au sud-est, que le dossier ne prévoit pas de mesures pour éviter ou limiter cette nuisance et que la réglementation relative à l'isolement acoustique des logements devra être respectée ;

Considérant que la phase chantier comprendra une phase de démolition puis une phase de construction, qui seront sources d'impacts paysagers et sanitaires potentiellement importants : pollution de l'air, bruit, déblais de déchets inertes ou dangereux pouvant contenir notamment de l'amiante ;

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

## DÉCIDE

**Article 1 :** Le projet de construction d'une résidence hôtelière et d'hébergements en co-living, situé avenue des Navigateurs à Courdimanche dans le département du Val d'Oise, nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale, devant se conformer aux dispositions des articles L.122-1, R.122-1 et R.122-5 à R.122-8 du code de l'environnement.

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

Ils concernent notamment :

- L'évaluation des impacts sur les milieux naturels, y compris les zones humides probables, et la mise en œuvre d'une démarche « éviter, réduire, et, le cas échéant, compenser » de qualité ;
- L'analyse des impacts hydrauliques du projet ;
- L'analyse de la compatibilité des sols avec les usages projetés ;
- L'analyse des nuisances sonores et de la qualité de l'air sur les futurs usagers du site ;
- Le bilan du projet en termes de réduction de gaz à effet de serre (cycle de vie des matériaux de construction, mobilités, etc.) ;
- La gestion des impacts liés aux travaux.

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

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

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

  
Claire GRISEZ

## Voies et délais de recours

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

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

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

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

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

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

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

Le recours est adressé à :

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

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires

92055 Paris La Défense Cedex

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

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