Cergy-Pontoise, le 5 novembre 2026

À Monsieur le Préfet du Val-d'Oise

Copie en lettre avec AR : Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, Communes de Cergy et de Courdimanche, et Qiddiya ;

Objet : Recours gracieux contre l'arrêté préfectoral n° 2026-18951 du 30 septembre 2026 portant création d'une zone d'aménagement différé sur une partie des territoires des communes de Cergy et de Courdimanche

Monsieur le Préfet,

Par arrêté n° 2026-18951 du 30 septembre 2026, vous avez créé une zone d'aménagement différé (ZAD) d'environ 121 hectares sur une partie des territoires des communes de Cergy et de Courdimanche, dans le secteur de l'ancien parc Mirapolis.

Conformément à l'article 2 de ses statuts, l'association Cergy-Pontoise Environnement a pour objet la protection de l'environnement dans l'agglomération de Cergy-Pontoise et ses alentours. Ses missions comprennent notamment la défense des équilibres écologiques, du cadre de vie des habitants et du respect des réglementations relatives à l'environnement et à l'aménagement du territoire. À ce titre, elle estime justifier d'un intérêt à contester la création de cette ZAD.

Cette décision s'inscrit dans la perspective de la réalisation d'un vaste complexe touristique et de loisirs, porté par des investisseurs saoudiens, et de la création annoncée d'une opération d'intérêt national (OIN).

Notre association entend contester cette décision, qui constitue une étape importante dans la préparation d'un projet dont les conséquences sur l'environnement, les paysages, les déplacements et le cadre de vie des habitants pourraient être considérables.

Au-delà des interrogations relatives aux objectifs d'aménagement poursuivis, ce projet nous paraît profondément contradictoire avec les engagements environnementaux affichés par les collectivités (CACP, Cergy et Courdimanche) et les impératifs nationaux d'adaptation de notre territoire au changement climatique.

Il soulève également une question démocratique fondamentale : celle de la participation des habitants à un choix d'aménagement qui engage durablement l'avenir de leur territoire.

Nous formons donc, par la présente, un recours gracieux tendant au retrait de l'arrêté préfectoral n° 2026-18951 du 30 septembre 2026.

Une maîtrise foncière anticipée pour un projet dont l'opportunité n'a pas été débattue

Nous comprenons que la création de la zone d'aménagement différé vise à prévenir les phénomènes de spéculation foncière susceptibles d'accompagner l'annonce d'un projet d'une telle ampleur, dans la perspective de la création d'une opération d'intérêt national.

Nous ne contestons ni la légitimité de cet objectif ni le principe du recours à un outil de maîtrise foncière pour le poursuivre.

La désignation de Grand Paris Aménagement comme titulaire du droit de préemption s'inscrit dans cette logique d'anticipation foncière.

Pour autant, cette justification ne saurait éluder une interrogation fondamentale : pourquoi engager dès à présent les instruments de maîtrise foncière nécessaires à la réalisation d'un projet dont l'opportunité même n'a pas été soumise au débat public ?

La création d'une ZAD ne constitue certes pas une autorisation d'aménager ou de construire. Elle produit néanmoins des effets juridiques immédiats en permettant l'exercice du droit de préemption sur les terrains compris dans son périmètre.

Elle constitue ainsi une première étape concrète de l'engagement de la puissance publique dans la préparation de l'opération.

Or, si la lutte contre la spéculation foncière peut justifier le recours à cet outil, elle ne dispense pas l'administration d'identifier les objectifs d'aménagement d'intérêt général poursuivis, conformément aux articles L.210-1, L.212-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme.

L'arrêté évoque une opération associant des programmes touristiques, hôteliers, culturels, sportifs et économiques, des logements, des équipements publics ainsi que des espaces publics et paysagers et les infrastructures nécessaires à son fonctionnement.

Cette présentation appelle plusieurs interrogations.

Quels sont les objectifs précis de cette opération ? Quelle place respective occuperaient ces différentes composantes ? Quels besoins du territoire sont-elles destinées à satisfaire ?

Comment le périmètre d'environ 121 hectares a-t-il été déterminé au regard des besoins fonciers identifiés ?

Quelle serait l'articulation entre cette ZAD et la future opération d'intérêt national ?

Nous demandons que soient rendus publics les documents permettant de comprendre les objectifs d'aménagement poursuivis, les critères de délimitation de la ZAD et les modalités de l'intervention de Grand Paris Aménagement.

La maîtrise foncière ne doit pas devenir le moyen de rendre progressivement irréversible un choix d'aménagement dont les habitants n'ont jamais été invités à discuter le bien-fondé.

Mirapolis : un grand projet, mais pour répondre à quels besoins ?

Un développement économique présenté comme une évidence

La création d'un parc d'attractions d'envergure régionale, voire nationale, est présentée comme une formidable opportunité de développement économique, touristique et de création d'emplois pour Cergy-Pontoise.

Mais suffit-il d'annoncer des investissements importants et des créations d'emplois pour justifier un projet de cette ampleur ?

Combien d'emplois seraient réellement créés ? Quelle serait leur nature ? S'agirait-il d'emplois durables, qualifiés et correctement rémunérés ou principalement d'emplois saisonniers et précaires ?

Quelles seraient les retombées économiques réelles pour les habitants et les entreprises du territoire ?

Et surtout, quels seraient les coûts induits pour l'État et les collectivités en matière d'infrastructures, de voirie, de transports, de sécurité et de services publics ?

À ce jour, les informations rendues publiques ne permettent pas de répondre de manière suffisamment précise à ces interrogations.

Nous ne contestons pas la nécessité de développer l'activité économique et l'emploi sur notre territoire. Mais nous refusons que cet objectif soit systématiquement invoqué pour justifier des opérations dont les conséquences environnementales pourraient être irréversibles.

Le développement économique ne peut constituer un blanc-seing autorisant toutes les transformations de notre territoire.

Un projet qui va à l'encontre des objectifs ambitieux annoncés par la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise pour lutter contre le réchauffement climatique

Des engagements climatiques qui devraient guider les choix d'aménagement

La Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise a adopté en 2018 son Plan climat-air-énergie territorial (PCAET), affirmant sa volonté d'engager le territoire dans une trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de maîtrise des consommations énergétiques.

En 2022, son bilan carbone territorial, établi à partir des données de 2019, a conduit à réexaminer cette trajectoire.

Le PCAET propose de viser une réduction des émissions de gaz à effet de serre de 55 % à l'horizon 2030 et de 83 % à l'horizon 2050, par rapport à 2008.

Le constat dressé par la CACP est sans ambiguïté : atteindre la trajectoire envisagée pour 2030 nécessite une très forte accélération des efforts, notamment dans les secteurs de l'habitat, du tertiaire et des transports.

Or, la réalisation d'un parc d'attractions de cette envergure, avec ses bâtiments, ses équipements techniques, ses infrastructures et les déplacements qu'il générerait, soulève une contradiction majeure avec cette ambition.

Comment la CACP entend-elle réduire aussi fortement les émissions du territoire tout en accompagnant l'implantation d'un équipement susceptible de créer de nouvelles sources importantes d'émissions de gaz à effet de serre ?

Quel bilan carbone a été réalisé pour apprécier les conséquences globales du projet, depuis sa construction jusqu'à son exploitation, en intégrant les déplacements des visiteurs ?

Peut-on sérieusement prétendre engager notre territoire dans une trajectoire de décarbonation ambitieuse sans mesurer préalablement les conséquences climatiques d'un projet de cette ampleur ?

Une consommation énergétique supplémentaire dans un territoire qui doit accélérer sa transition

Le bilan carbone de la CACP souligne également que les consommations énergétiques des bâtiments résidentiels et tertiaires ont globalement peu varié entre 2008 et 2019.

Le territoire doit donc accélérer ses efforts de sobriété énergétique.

Dans ce contexte, la création d'un vaste équipement touristique appelle des interrogations légitimes quant à ses futurs besoins en électricité, en eau, en chauffage, en climatisation et en éclairage.

Quelles seraient les consommations énergétiques annuelles du parc ? Comment seraient-elles couvertes ? Quels engagements opposables seraient pris par les investisseurs pour limiter son empreinte énergétique ?

La sobriété énergétique ne peut être exigée des habitants et des entreprises du territoire tout en étant reléguée au second plan lorsqu'il s'agit d'accueillir un grand projet économique.

Un projet qui risque d'aggraver la dépendance automobile, pourtant identifiée comme un enjeu majeur par la CACP

Les transports représentent déjà 34 % des émissions de gaz à effet de serre du territoire

Le bilan carbone du PCAET de Cergy-Pontoise est particulièrement éclairant sur ce point : en 2019, les transports routiers et non routiers représentaient environ 472 610 tonnes équivalent CO_2, soit 34 % des émissions totales du territoire.

Le PCAET souligne que les transports routiers représentent à eux seuls 68 % des émissions du secteur des transports, contre 32 % pour les transports non routiers.

La collectivité constate par ailleurs que les déplacements entrants sur son territoire s'effectuent majoritairement en voiture et que le réseau routier connaît déjà des situations de congestion.

Ces constats sont particulièrement préoccupants dans la perspective de l'implantation d'un parc d'attractions destiné à attirer des visiteurs bien au-delà de Cergy-Pontoise.

Quelle fréquentation annuelle est envisagée ? Combien de déplacements automobiles supplémentaires seraient générés ? Quelle serait leur incidence sur les émissions de gaz à effet de serre, la qualité de l'air et les nuisances subies par les habitants ?

Alors que les transports constituent déjà le premier poste d'émissions du territoire, comment justifier un projet susceptible d'accroître encore les flux automobiles sans en avoir préalablement évalué toutes les conséquences ?

Un territoire déjà confronté à la saturation de ses infrastructures routières

De plus, le bilan carbone du PCAET souligne que les déplacements automobiles sont particulièrement importants dans le nord de Cergy-Pontoise.

Il relève les difficultés liées à la congestion du réseau routier (notamment l'A15, la D14 et la N184) et les nuisances qui en résultent.

Le secteur de Mirapolis se situe précisément dans un environnement déjà fortement marqué par la présence de l'A15 et la D14 et l'envergure envisagée de l'aménagement touristique ne pourrait qu'accentuer ces difficultés, notamment lors des périodes de forte fréquentation.

Quelles solutions de transport collectif seraient réellement mises en œuvre ? Quelle part des visiteurs pourrait accéder au site sans voiture individuelle ? Quels investissements publics seraient nécessaires pour absorber les flux supplémentaires ? Le RER A est déjà la ligne la plus fréquentée au monde. Les Cergy-Pontains souffrent au quotidien des problèmes liés aux retards et au faible nombre de RER sur cette branche, notamment en soirée. Comment avec un RER toutes les 20 minutes le week-end et l'été, compte-t-on attirer les visiteurs sans recourir à la voiture ?

On ne peut pas, d'un côté, identifier la circulation automobile comme l'un des principaux obstacles à la transition climatique du territoire et, de l'autre, accompagner un projet susceptible d'en accroître considérablement les effets.

Une nouvelle artificialisation des sols alors que la collectivité doit préserver ses ressources naturelles

La lutte contre le changement climatique ne se limite pas à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Elle suppose également de préserver les sols naturels, les espaces agricoles, la biodiversité et les capacités d'adaptation du territoire aux épisodes climatiques extrêmes.

Le projet soulève également la question de sa compatibilité avec les documents d'urbanisme applicables, notamment le PLU de Courdimanche, qui identifie l'ancien site de Mirapolis comme un secteur destiné à accueillir des activités de loisirs autour de l'écotourisme, tandis que les espaces agricoles voisins présentent des enjeux de préservation.

Le bilan carbone territorial rappelle notamment que Cergy-Pontoise dispose de plus de 2 000 hectares d'espaces verts et de loisirs naturels, qui participent à l'équilibre et à la qualité de vie de l'agglomération.

Ce projet pourrait conduire à transformer durablement une partie des espaces naturels et agricoles concernés, avec des conséquences sur les habitats naturels, les continuités écologiques, l'infiltration des eaux pluviales et la régulation des températures.

Comment les collectivités peuvent-elles afficher leur volonté d'adapter le territoire au changement climatique tout en soutenant une opération dont les conséquences pourraient aller à rebours de cet objectif ?

Nous demandons que soient rendues publiques les surfaces naturelles et agricoles susceptibles d'être consommées, les incidences écologiques prévisibles et les alternatives étudiées pour éviter ou réduire ces atteintes, et ceci dans les différentes phases du projet (1 puis 2 et 3 parcs d'attractions).

La transition écologique ne peut rester seulement un objectif inscrit dans les documents de planification. Elle doit devenir un critère déterminant des choix d'aménagement.

Des impacts environnementaux potentiellement considérables, à contresens des engagements de la CACP

Une atteinte à la biodiversité et aux espaces naturels

Le secteur de l'ancien parc Mirapolis et ses abords présentent des caractéristiques naturelles et paysagères qui méritent une attention particulière.

La présence de 39 espèces animales protégées (avis de la MRAe du 3 juillet 2024) et les enjeux de préservation des habitats naturels doivent faire l'objet d'investigations approfondies avant toute décision susceptible de compromettre durablement leur conservation.

Le Code de l'environnement consacre, à travers les articles L.110-1 et L.163-1 notamment, les principes d'évitement, de réduction et, en dernier recours, de compensation des atteintes à la biodiversité.

Or, la réalisation d'un parc d'attractions d'une telle ampleur pourrait entraîner la destruction ou la fragmentation d'habitats naturels, la perturbation de la faune et une transformation profonde des paysages.

La compensation écologique ne saurait être considérée comme une autorisation de détruire.

La première exigence devrait être de préserver les milieux naturels existants, plutôt que d'envisager leur disparition en promettant de les reconstituer ailleurs.

Un impact paysager potentiellement catastrophique

La réalisation du projet, bien que ne touchant pas un centimètre carré du territoire du PNR du Vexin Français, ne pourrait que porter atteinte au patrimoine paysager que constitue ce site inscrit.

Le Vexin français a une identité visuelle très forte : villages groupés, murs en pierre, plateaux cultivés, vallées entaillées, horizons ouverts. De nombreux villages, au sein du PNR ou en étroite lisière (c'est le cas de Courdimanche) dominent ces paysages. Le projet de destination intégrée sera donc extrêmement visible de

ces villages ou de points de vue perchés (arrivée sur Cormeilles-en-Vexin, cône de vue entre Grisy-les-Plâtres et Epiais- Rhus, hauteurs de l'Hautil, etc). Cette extension mal placée va donc avoir un effet désastreux dans un paysage ouvert.

Il convient d'autre part de rappeler que le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU de Courdimanche, dédié à la Trame Verte, Bleue, Noire et Brune (TVBNB), énonce clairement comme enjeux « sa volonté de protéger les espaces naturels remarquables et ordinaires » et mentionne, parmi ses objectifs, « améliorer la qualité et la diversité des paysages ».

Nous considérons donc que le projet de « destination intégrée » attaque directement la Charte du PNR du Vexin Français et les éléments-clé du PLU de Courdimanche.

Après un nouvel été caniculaire, un projet tout simplement indécent !

Nous sortons d'un été marqué par de fortes chaleurs, qui nous rappellent une nouvelle fois que le changement climatique n'est plus une perspective lointaine, mais une réalité à laquelle nos territoires doivent désormais s'adapter.

Les épisodes caniculaires rendent chaque année plus évidente la nécessité de préserver les espaces végétalisés, les sols naturels, les zones de fraîcheur et les continuités écologiques.

Dans ce contexte, envisager la réalisation d'un vaste complexe de loisirs susceptible d'accroître l'artificialisation des sols, les déplacements automobiles et les consommations énergétiques nous paraît tout simplement indécent.

Comment expliquer aux habitants qu'ils doivent modifier leurs comportements, réduire leurs consommations d'énergie, privilégier les transports collectifs et contribuer à l'effort collectif de transition écologique, tandis que les pouvoirs publics accompagneraient un projet dont les effets potentiels semblent aller à rebours de ces mêmes objectifs ?

Il ne s'agit pas de refuser toute activité de loisirs ni toute forme de développement économique.

Il s'agit de s'interroger sur le modèle de développement que nous souhaitons encourager à l'heure de l'urgence climatique.

L'urgence climatique devrait nous conduire à repenser nos choix d'aménagement, et non à reproduire les modèles de développement dont nous connaissons désormais les conséquences.

Un projet majeur pour l'avenir du territoire, mais où est le débat démocratique ?

Un projet absent du débat des élections municipales de mars 2026

En mars dernier, les habitants de Cergy et de Courdimanche ont été appelés aux urnes pour élire leurs représentants municipaux.

Ils se sont prononcés sur la base de programmes et d'engagements politiques dans lesquels ne figurait pas ce projet de parc d'attractions, pourtant appelé à transformer profondément et durablement leur territoire.

Comment comprendre qu'un projet d'une telle ampleur, susceptible de bouleverser les paysages, les équilibres environnementaux, les déplacements et le cadre de vie de plusieurs communes, n'ait pas été porté à la connaissance des électeurs lors de cette échéance démocratique majeure ?

Nous entendons les arguments avancés pour expliquer cette absence de débat, notamment les obligations de confidentialité auxquelles aurait été soumis le président de la Communauté d'agglomération dans le cadre des discussions avec les investisseurs.

Mais aussi légitimes que puissent être ces contraintes, elles ne sauraient justifier que les habitants soient durablement tenus à l'écart d'une décision aussi structurante pour leur avenir.

La confidentialité des négociations économiques ne peut devenir un substitut au débat démocratique.

Une concertation sur l'accompagnement du projet ne saurait remplacer une consultation sur son opportunité même.

La concertation aujourd'hui annoncée semble porter essentiellement sur les conditions d'accompagnement du projet : son insertion dans le territoire, les aménagements nécessaires, les déplacements ou encore la prise en compte des nuisances.

Mais qui a demandé aux habitants s'ils souhaitaient, tout simplement, l'implantation d'un parc d'attractions de cette ampleur sur leur territoire ?

Il existe une différence fondamentale entre consulter les citoyens sur les modalités de réalisation d'un projet et les consulter sur son opportunité même. Dans le premier cas, le projet est considéré comme acquis et les habitants sont invités à en discuter les conséquences. Dans le second, ils peuvent véritablement participer au choix de l'avenir de leur territoire.

Nous refusons une concertation dont la question ne serait plus « Faut-il réaliser ce projet ? », mais uniquement « Comment faire pour qu'il soit accepté ? ».

L'article 72-1 de la Constitution et les articles LO. 1112-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales prévoient la possibilité d'organiser un référendum local décisionnel sur une question relevant des compétences de la collectivité concernée. Par ailleurs, le droit de pétition et l'article L.1112-16 du même code permettent aux électeurs, sous certaines conditions, de demander l'inscription à l'ordre du jour d'une consultation locale.

Après des élections municipales au cours desquelles ce projet structurant n'a pas été soumis au débat électoral, nous demandons que les collectivités concernées prennent l'initiative de soumettre aux habitants, par référendum local lorsque les conditions juridiques seront réunies, les décisions relevant de leurs compétences qui permettront ou non la réalisation de ce projet.

Pourquoi les habitants seraient-ils uniquement consultés sur les modalités d'un projet, sans pouvoir se prononcer sur son opportunité même ?

La démocratie ne consiste pas à demander aux habitants comment accompagner une décision déjà prise, mais à leur permettre de participer à cette décision.

Une décision qui appelle un réexamen

Nous sommes parfaitement conscients que la création d'une ZAD ne constitue pas une autorisation de construire ou d'aménager le futur parc d'attractions. Nous savons également qu'une ZAD peut légalement être créée en amont d'une opération d'aménagement afin de prévenir la spéculation foncière, sans attendre que le projet soit définitivement arrêté.

Mais cette possibilité juridique ne signifie pas que la décision prise soit nécessairement opportune au regard des enjeux du territoire.

L'arrêté organise dès aujourd'hui les conditions de maîtrise foncière d'un secteur de 121 hectares, alors que les habitants n'ont pas été invités à se prononcer sur le principe même du projet envisagé.

Les interrogations relatives aux objectifs d'aménagement poursuivis, à l'ampleur du périmètre retenu, aux conséquences environnementales potentielles et à la cohérence de cette opération avec les engagements climatiques de la collectivité justifient, selon nous, un réexamen de cette décision.

Nous demandons également la communication des documents administratifs ayant fondé la création de la ZAD, notamment les études foncières, les documents justifiant son périmètre, les objectifs d'aménagement poursuivis et les éléments relatifs à l'intervention de Grand Paris Aménagement.

Cette demande de communication fera l'objet d'un courrier distinct fondé sur les dispositions du Code des relations entre le public et l'administration.

Quel avenir voulons-nous pour Cergy-Pontoise ?

Monsieur le Préfet,

Au-delà de la légalité de l'arrêté que nous contestons, c'est bien une question fondamentale qui nous est posée : quel modèle de développement souhaitons-nous pour notre territoire ?

À l'heure où les effets du changement climatique deviennent de plus en plus visibles, où les collectivités affichent des ambitions de sobriété foncière et de préservation de la biodiversité, pouvons-nous continuer à considérer que tout investissement économique d'envergure justifie la transformation de nos espaces naturels ?

Les habitants de Cergy-Pontoise aspirent légitimement à un territoire dynamique, créateur d'emplois et offrant des activités de loisirs accessibles. Mais ils aspirent tout autant à un environnement préservé, à une meilleure qualité de vie et à des décisions publiques cohérentes avec les engagements pris en matière de transition écologique.

Ces aspirations ne devraient pas être opposées les unes aux autres.

Nous refusons que l'attractivité économique devienne le prétexte à des choix d'aménagement qui hypothèquent l'avenir environnemental de notre territoire.

Nous refusons également que les habitants soient placés devant le fait accompli et que le débat démocratique soit réduit à la recherche des meilleures conditions d'acceptation d'un projet dont l'opportunité n'a jamais été véritablement discutée.

Les engagements écologiques des collectivités ne peuvent rester de simples déclarations de principe. Ils doivent guider leurs décisions, y compris lorsqu'elles concernent des projets économiques présentés comme particulièrement attractifs.

C'est pourquoi nous vous demandons, Monsieur le Préfet, de procéder au retrait de l'arrêté préfectoral n° 2026-18951 du 30 septembre 2026 portant création d'une zone d'aménagement différé sur une partie des territoires des communes de Cergy et de Courdimanche.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de notre considération distinguée.

Pour Cergy Pontoise Environnement : Sylvie Foliguet, membre du conseil collégial

Pour France Nature Environnement Val d'Oise : Jean-Pierre Cocquerez, membre du conseil collégial

Pour France Nature Environnement Ile de France : Luc Blanchard, Président

Pour les Amis de la Terre Val d'Oise : Vincent Gayrard, Président

Pour les Amis du Vexin Français : Marcel Roncin, Président

Pour Sauvegarde Vexin Sausseron : Philippe Houbert, Président

Pour le collectif Mirapolis aux Habitants : Alicia Delvig, représentante du collectif