



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré  
sur le projet de plan local d'urbanisme  
de la commune de Chaussy (95)  
à l'occasion de :  
sa révision allégée n° 1, sa révision allégée n° 2 et sa  
modification n° 1**

N°MRAe APPIF-2025-015,  
APPIF-2025-016, APPIF-  
2025-017 du 12/02/2025



*Vue aérienne du domaine de Villarceaux – Source : Notice de présentation du projet de révision allégée*

# Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de deux révisions allégées et d'une modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Chaussy (95). Il analyse notamment la qualité de ses rapports de présentation, qui rendent compte de son évaluation environnementale.

La commune souhaite faire évoluer son PLU afin de promouvoir l'activité touristique du domaine de Villarceaux, avec comme objectif d'accueillir 140 000 visiteurs annuels au lieu des 40 000 à 50 000 actuels. Situé au centre-est du centre-bourg de la commune, le domaine de Villarceaux est un « *domaine historique et naturel de près de 70 ha géré par la région Île-de-France* » (RA n° 1, RP, p. 8). D'après [le site internet de la région Île-de-France](#), l'objectif de la Région pour le domaine est de « *faire du développement durable une priorité et d'être le premier site européen du patrimoine écogéré* ».

La révision allégée n° 1 consiste en la suppression d'une partie d'un espace boisé classé (EBC), d'une surface d'environ 1,5 ha. La révision allégée n° 2 consiste en la création de deux secteurs de taille et de capacité limitées (Stecal) pour construire de nouveaux bâtiments en prolongement de bâtiments existants. La modification n°1 consiste à :

- modifier le règlement de la zone Na ;
- identifier sur le règlement graphique les bâtiments du domaine de Villarceaux pouvant changer de destination ;
- modifier le règlement écrit de la zone Ut pour interdire le changement de destination d'un commerce au centre-bourg (situé au 2 Grande Rue) et modifier le règlement graphique en adaptant le linéaire commercial en rez-de-chaussée pour intégrer ce commerce.

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

- la stratégie de mobilité ;
- les milieux naturels.

Les évolutions proposées sont toutes localisées sur le site du domaine de Villarceaux. Le domaine n'est accessible que par la route, et l'impact de la hausse de fréquentation attendue sur la circulation, notamment, n'est pas analysé. Le dossier identifie cet enjeu en indiquant vouloir promouvoir les modes de déplacement actifs mais sans en détailler les modalités.

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 précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

# Sommaire

Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
<b>1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....</b>	<b>7</b>
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	13
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale.....	13
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>13</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	13
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	14
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	14
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>15</b>
3.1. Stratégie de mobilité.....	15
3.2. Milieux naturels et artificialisation.....	16
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>17</b>
ANNEXE.....	18
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	19

# 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'environnement<sup>1</sup> 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 environnementale<sup>2</sup> 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. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par le maire de la commune de Chaussy (95) pour rendre un avis sur le projet de son plan local d'urbanisme à l'occasion de sa révision allégée n°1, sa révision allégée n°2 et sa modification n°1 et sur ses rapports de présentation datés du 27 juin 2024.

Le plan local d'urbanisme de Chaussy (95) est soumis, à l'occasion de sa révision allégée n°1, sa révision allégée n°2 et sa modification n°1, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 20 novembre 2024 Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis a vocation à être rendu dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et sa réponse du 16 janvier 2025 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 12 février 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Chaussy (95) à l'occasion de sa révision allégée n°1, sa révision allégée n°2 et sa modification n°1.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Philippe SCHMIT coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

- 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).

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 plans ou programmes 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 plan ou programme 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 plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme 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 plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.**

## Sigles utilisés

<b>EBC</b>	Espace boisé classé
<b>Enaf</b>	Espaces naturels agricoles et forestiers
<b>ERC</b>	Séquence « éviter – réduire - compenser »
<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>MOS</b>	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)
<b>PADD</b>	Projet d'aménagement et de développement durables
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>RA</b>	Révision allégée
<b>RP</b>	Rapport de présentation
<b>Sdage</b>	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdrif</b>	Schéma directeur de la région Île-de-France
<b>Sdrif-e</b>	Futur schéma directeur dit environnemental de la région Île-de-France, adopté par la Région le 11 septembre 2024
<b>Stecal</b>	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

### 1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

#### ■ Contexte territorial

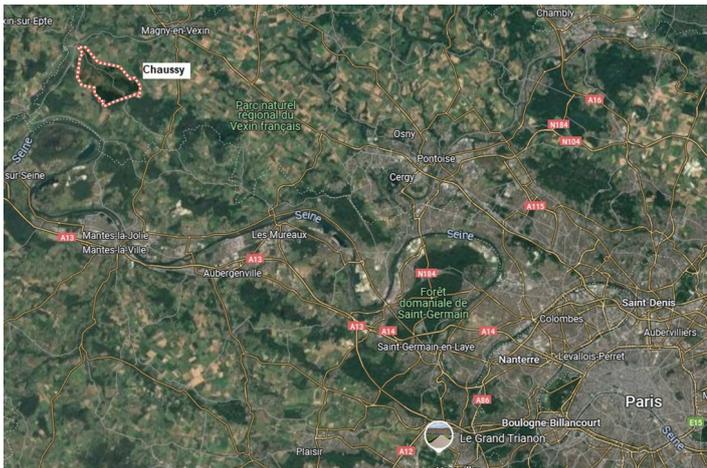


Figure 2 : Situation géographique de Chaussy (source : Googlemaps)

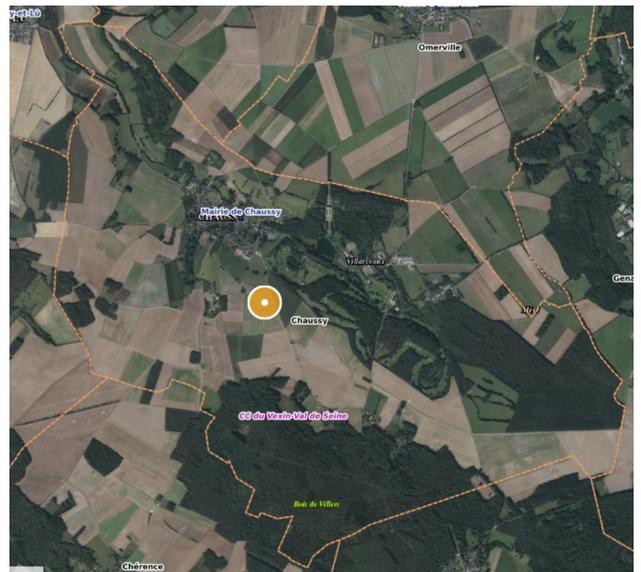


Figure 1 : Vue aérienne de Chaussy (source : Geoportail)

La commune de Chaussy, d'une superficie de 1 481 hectares (ha), est située dans le département du Val d'Oise à environ une trentaine de kilomètres au nord-ouest de Pontoise. Elle comptait 617 habitants en 2021 (Insee). Elle fait partie de la communauté de communes Vexin-Val de Seine, qui regroupe 26 communes comptant 16 622 habitants en 2021 (Insee).

La commune est composée majoritairement d'espaces naturels agricoles et forestiers (Enaf), qui représentent 90 % du territoire communal, selon le mode d'occupation des sols (Mos 2021).

La commune de Chaussy possède un patrimoine naturel riche avec, notamment :

- deux sites Natura 2000<sup>3</sup> : « Coteaux et boucles de la Seine » (FR1100797) et « Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents » (FR1102014) au titre de la Directive Habitats (zones spéciales de conservation -ZSC) ;
- l'arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) n°13448 du 16 août 2016 portant protection du biotope de l'Écrevisse à pieds blancs (*Austropotamobius pallipes*) sur le ru de Chaussy ;
- son inscription au sein du parc naturel régional (PNR) du Vexin français ;
- trois zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff<sup>4</sup>) de type I : « Carrière de Villarcieux » (110120035), « Vallon de cul-froid » (110120058) et « Abord du bois de monière » (110120058)

3 Le réseau Natura 2000, constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. L'objectif de la démarche européenne, fondée sur les directives Oiseaux et Habitats faune flore, est double : la préservation de la diversité biologique et du patrimoine naturel et la prise en compte des exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que des particularités régionales (<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/reseau-europeen-natura-2000>).

- la Znieff « Buttes de l'Arthie » (110001808) de type II.

### ■ Présentation des projets de PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur de Chaussy a été approuvé le 28 mai 2019.

La commune souhaite le faire évoluer afin de promouvoir l'activité touristique du domaine de Villarceaux. Situé au centre-est du centre-bourg de la commune, le domaine de Villarceaux est un « *domaine historique et naturel de près de 70 ha géré par la région Île-de-France* » (RA n° 1, RP, p. 8). D'après [le site internet de la région Île-de-France](#), l'objectif de la Région pour le domaine est de « *faire du développement durable une priorité et d'être le premier site européen du patrimoine écogéré* ». Au titre des constructions, le domaine comprend principalement :

- le Château haut, qui date du XVIII<sup>e</sup>-XIX<sup>e</sup> siècle ;
- le Manoir de Ninon, datant du XII<sup>e</sup>-XVI<sup>e</sup> siècles ;
- l'aire d'entrée, comprenant la maison du jardinier, une cidrerie et une petite bâtisse.

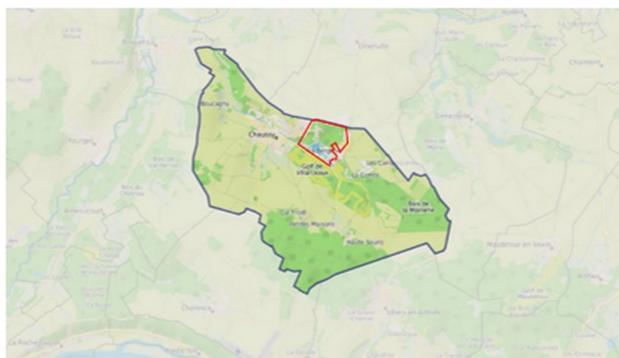


Figure 3 : Localisation du domaine de Villarceaux (source : RP RA n° 1, p. 8)

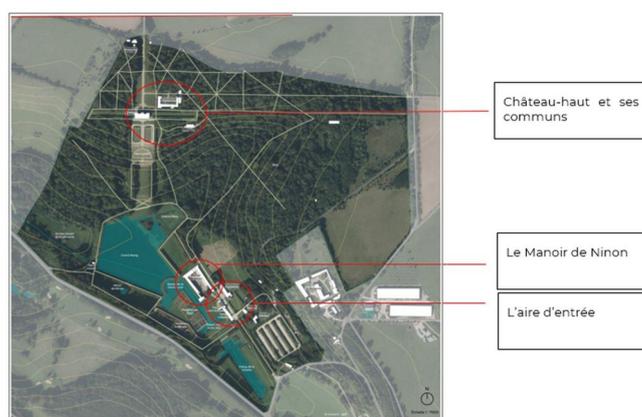


Figure 4 : Plan du domaine de Villarceaux (RA n° 1, RP, p.9)

Dans le but de créer de nouveaux usages du domaine (« *activités ludiques, espace artistique, hôtellerie/restauration, résidence de création* » RA n°1, RP, p. 10), le projet, prévoit des travaux de rénovation pour certains bâtiments existants afin d'assurer une accessibilité optimale mais aussi des extensions, pour répondre aux besoins identifiés pour la valorisation du site, notamment le développement de l'activité touristique.

- 
- 4 L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire, sur l'ensemble du territoire national, des secteurs de plus grand intérêt écologique abritant la biodiversité patrimoniale dans la perspective de créer un socle de connaissance mais aussi un outil d'aide à la décision (protection de l'espace, aménagement du territoire). On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I (espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional) et les ZNIEFF de type II (espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours). (<https://inpn.mnhn.fr/programme/inventaire-znieff/presentation>)

## 1. Révision allégée n°1 (RA n° 1)

La révision allégée n° 1 a été prescrite par délibération du conseil municipal du 16 novembre 2023 (n° 2023-60) et a pour objectif de permettre le « développement touristique, culturel et paysager du domaine de Villarcieux » (RA n° 1, RP, p.7). Le domaine est intégré dans la zone Natura 2000 des « Boucles de la Seine ». La révision consiste en la suppression d'une partie d'un espace boisé classé (EBC), d'une surface d'environ 1,5 ha, cette emprise ne constituant pas un boisement, selon le dossier. L'Autorité environnementale rappelle que le statut d'EBC ne s'applique pas seulement à des boisements existants mais qu'il peut marquer une volonté de développer un espace boisé.

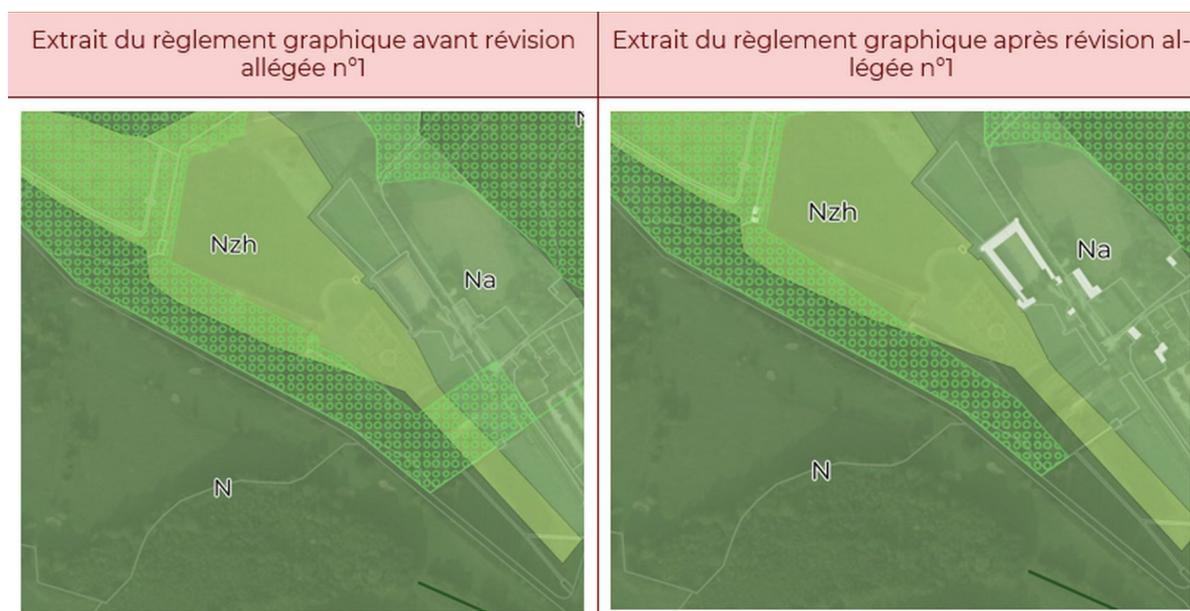


Figure 5 : Modification de la RA n°1 du PLU de Chaussy avec la correction de l'emprise de l'EBC (RA n°1, RP, p.21)



Figure 6 : Vue aérienne de l'EBC déclassé, délimité en rouge sur la photo (RA n° 1, RP, p. 161)

## 2. Révision allégée n° 2 (RA n° 2)

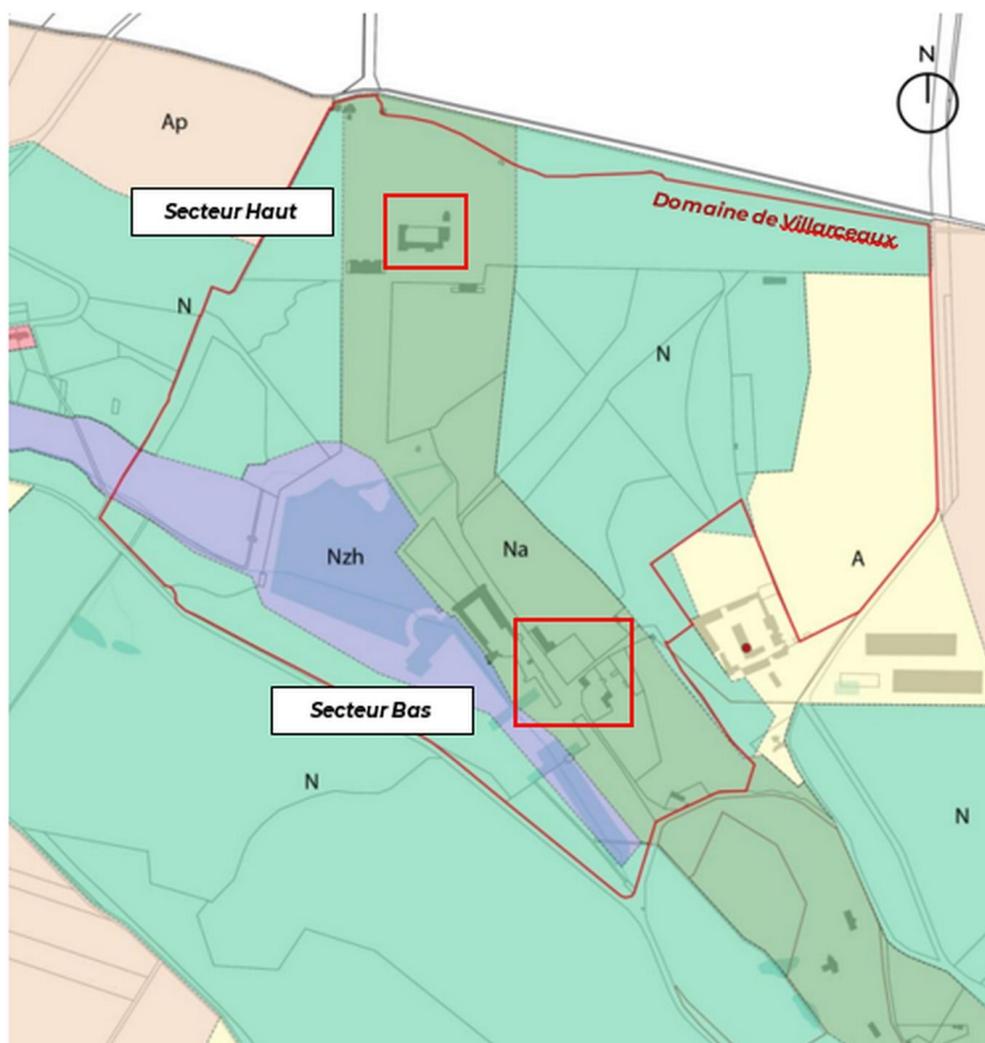


Figure 7 : Zonage du domaine de Villarceaux dans le PLU en vigueur (RA n°2, RP, p. 23)

La révision allégée n° 2 a été prescrite par délibération du conseil municipal du 16 novembre 2023 (n° 2023-59).

Le domaine de Villarceaux est classé en zones Na, Nzh et A dans le PLU en vigueur.

La commune a pour projet de « construire de nouveaux bâtiments en prolongement de bâtiments implantés sur le site » : « les nouvelles constructions créées s'appuient sur un bâtiment au nord sur le secteur Haut et un bâtiment au sud sur le secteur Bas » (RA n°2, RP, p.21).

Sur le secteur Haut, la construction prévue présente une emprise au sol de 550 m<sup>2</sup> avec une hauteur maximale de R+1 (soit une surface de plancher<sup>5</sup> (SDP) créée de 990 m<sup>2</sup>).

Sur le secteur Bas, l'emprise au sol de l'extension est de 955 m<sup>2</sup> avec une hauteur de R+1 + combles (soit une SDP créée de 2 580 m<sup>2</sup>).

Les règlements des zones N et A ne permettant pas de réaliser ces projets d'extension, la commune souhaite par conséquent créer deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal<sup>6</sup>) Nst1 et Nst2, avec un règlement écrit spécifique.

5 La surface de plancher ne comprend ni les murs, ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs notamment), ni les parkings.

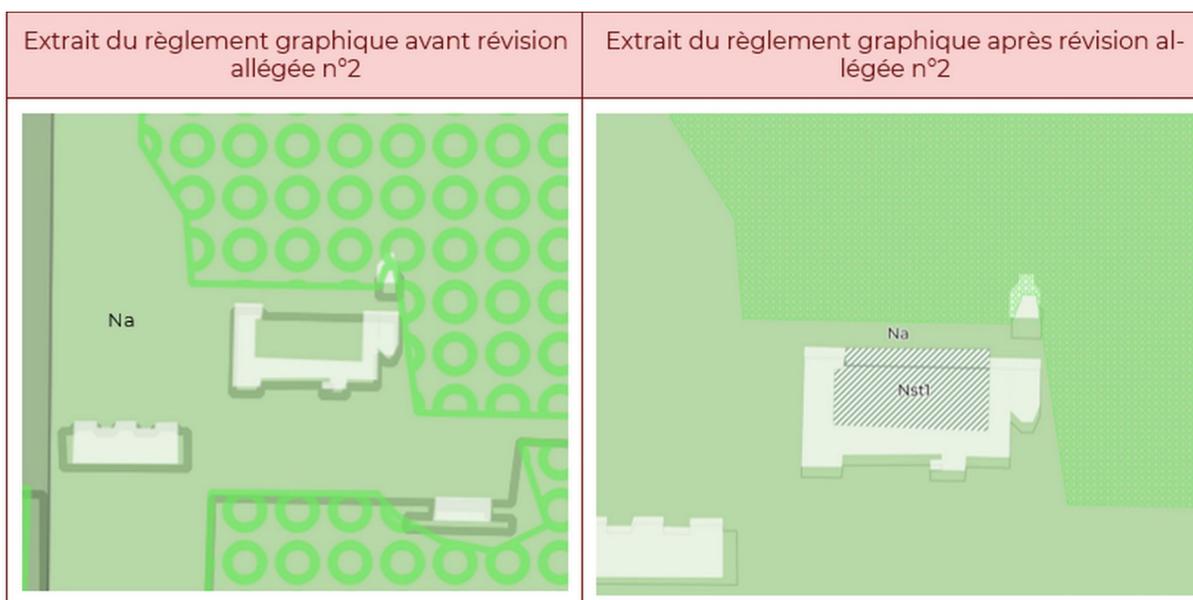


Figure 8 : Création du Stecal Nst1 dans le secteur Haut du domaine de Villarceaux (RA n° 2, RP, p. 24)

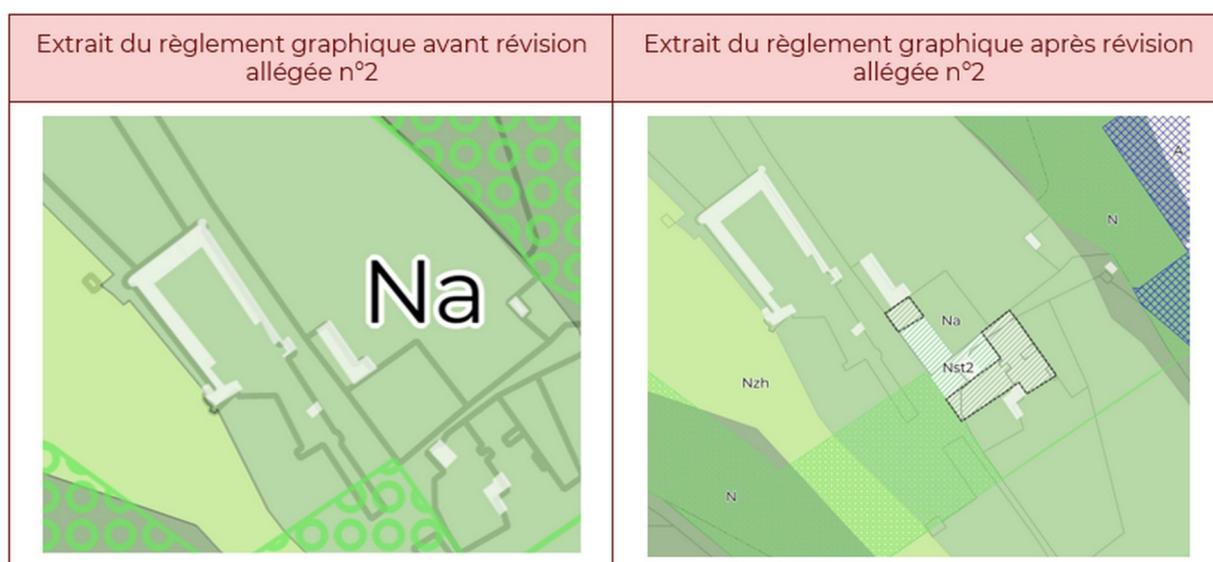


Figure 9 : Création du Stecal Nst2 dans le secteur Bas du domaine de Villarceaux (RA n° 2, RP, p. 25)

Le Stecal Nst1 est à vocation d'activités de restauration et d'hébergement hôtelier. Le Stecal Nst2 autorise les autres équipements recevant du public, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les activités de restauration ainsi que l'hébergement hôtelier.

Les hauteurs autorisées dans le nouveau règlement pour le Stecal Nst2 semblent supérieures à celles qui prévalent pour le Stecal Nst1 :

Pour le Stecal Nst2 : « la hauteur des nouvelles constructions n'excédera pas la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU » RA n°2, RP, p. 28.

6 Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels (Article L151-13 du code de l'urbanisme).

Pour le Stecal Nst1 : « Hauteur pour extensions créées : RDC + R+1 + combles (hauteur de l'existant : R+1 +R+2 + combles » RA n° 2, RP, p. 22.

### 3. Modification n°1

La modification n° 1 a été prescrite par l'arrêté municipal du 25 avril 2024.

Elle consiste à :

- modifier le règlement de la zone Na, afin de permettre le changement de destination des bâtiments « *vers des activités de restauration, d'hébergement hôtelier, de salles d'art et de spectacle, et autres équipements recevant du public* » (modification n° 1, RP, p. 24) ;

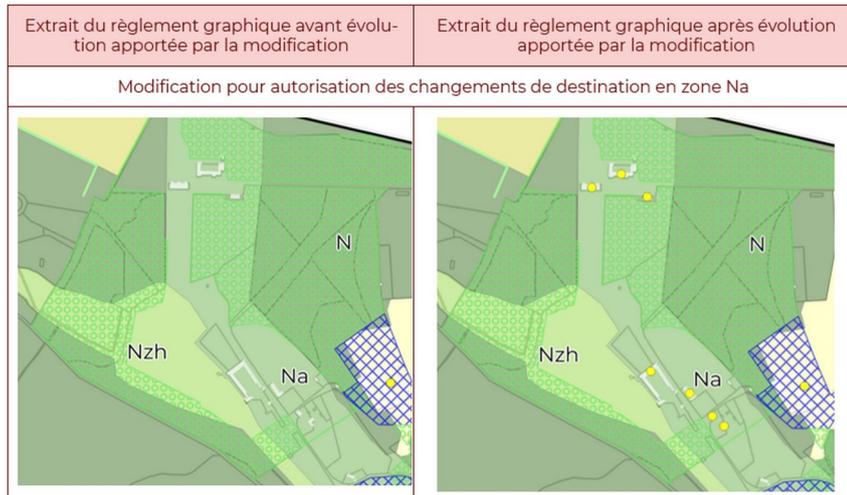


Figure 10 : Modification apportée au plan de zonage pour identifier les bâtiments (point jaune dans le projet de PLU) pouvant changer de destination (Modification n° 1, RP, p. 21)

- identifier sur le règlement graphique les bâtiments du domaine de Villarceaux pouvant changer de destination ;
- modifier le règlement écrit de la zone Ut pour interdire le changement de destination d'un commerce au centre-bourg (situé au 2 Grande Rue) et modifier le règlement graphique en conséquence en adaptant le linéaire commercial en rez-de-chaussée pour intégrer ce commerce.

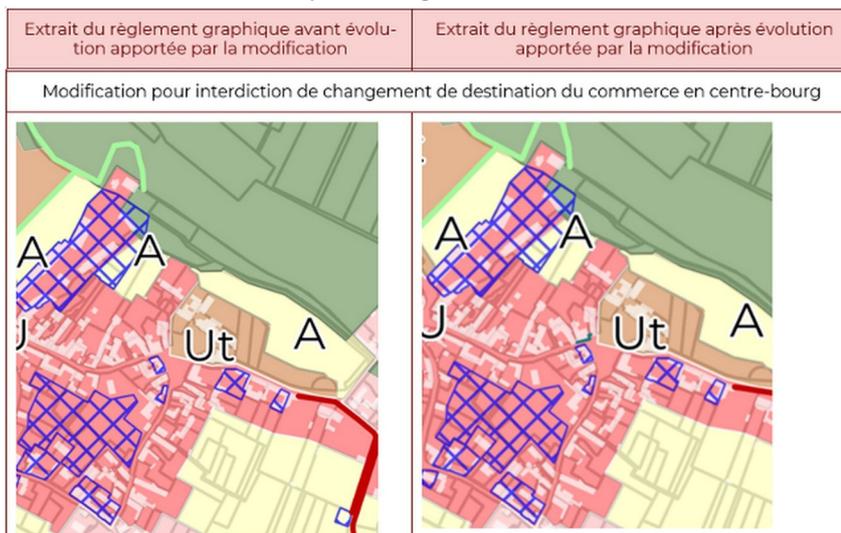


Figure 11 : Modification apportée au plan de zonage pour identifier les bâtiments (point jaune dans le projet de PLU) pouvant changer de destination (Modification n° 1, RP, p. 21)

## 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Les délibérations du conseil municipal n° 2023-60 (pour la RA n° 1), 2023-59 (pour la RA n° 2) et 2024-33 (pour la modification n° 1) ont fixé les modalités de consultation du public, qui a eu lieu du 10 mai au 10 juin 2024. Elles consistaient en la présentation du projet de PLU modifié et révisé de Villarceaux sur le site internet communal et au sein de la mairie, à la mise à disposition en mairie d'un registre et d'une adresse mail dédiée destinés à recueillir les observations du public et la parution d'un article sur le journal communal. Pour les deux révisions allégées, une réunion publique s'est tenue le 07 décembre 2023 et un article est paru dans le journal Les Échos.

Pour la modification n°1, le dossier indique qu'aucune remarque n'a été reçue (délibération du conseil municipal n° 2024-33). Pour les deux révisions allégées, les délibérations du conseil municipal n° 2024-46 et 2024-45 indiquent que « 5 mails ont été envoyés sur l'adresse dédiée mais qu'aucun de ces mails ne fait de remarques sur les projets d'évolution du document d'urbanisme et que lors de la réunion publique du 7 décembre, les participants ont interrogé les porteurs du projet sur les modalités de définition du projet, la fréquentation attendue, l'accessibilité du domaine, le devenir des occupants actuels, la gestion du stationnement, l'équilibre économique du projet d'ensemble, les liens avec les sites touristiques val d'oisiens. Qu'aucune intervention ne revenait sur les évolutions envisagées sur le PLU. » Toutefois, le bilan ne comporte pas les éventuelles observations et remarques formulées et ne présente pas comment le projet de PLU révisé les a pris en compte dans l'élaboration du projet.

**(1) L'Autorité environnementale recommande de joindre au dossier les comptes rendus de la réunion publique et une présentation des contributions recueillies, en expliquant les évolutions du projet de PLU intervenues pour les prendre en compte.**

## 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale

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

- les mobilités,
- les milieux naturels.

# 2. L'évaluation environnementale

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

L'évaluation environnementale est restituée dans le rapport de présentation. Pour chacune des trois procédures, le rapport de présentation comprend formellement les éléments attendus au titre de l'article R.122-20 du code de l'environnement.

L'Autorité environnementale considère que le choix d'avoir recours à trois procédures d'évolution du PLU pour permettre le projet, ainsi que l'absence d'orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur qui permettrait de donner une vision d'ensemble du projet n'est pas de nature à en faciliter la compréhension.

Un résumé non technique est présenté à la fin du rapport de présentation et reprend de manière synthétique tous les éléments de l'évaluation environnementale. Par ailleurs, afin de le rendre plus accessible pour le public, il conviendrait d'en faire un document distinct du reste de l'évaluation environnementale.

**(3) L'Autorité environnementale recommande de faire du résumé non technique un document distinct.**

L'analyse de l'état initial de l'environnement aborde la plupart des thématiques environnementales et sanitaires qui concernent la commune, et plus particulièrement le domaine de Villarceaux. Elle s'appuie sur des données bibliographiques, ainsi que sur un diagnostic écologique de terrain faune/flore/habitats et zones humides. Les évolutions portées par les différentes procédures sont claires et permettent une compréhension rapide des changements apportés.

Des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU sont proposés. Cependant, le calendrier prévu pour vérifier l'atteinte des objectifs n'est pas clair : « *analyse des résultats de l'application du plan* » ; ceux-ci doivent être mieux définis et le processus doit inclure une vérification à mi-parcours qui permettrait de mieux réagir, en définissant des mesures de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) plus efficaces, en cas d'écart aux objectifs.

**(2) L'Autorité environnementale recommande de doter les indicateurs de suivi de valeurs cibles, de définir un point à mi-parcours du PLU pour vérifier leur respect et déterminer des mesures correctives à mettre en œuvre en cas d'écart aux objectifs.**

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU de Chaussy avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son contexte administratif et son domaine de compétence. Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, de façon à permettre une bonne compréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire qu'il concerne.

L'articulation des projets de PLU avec les documents de rang supérieur est traitée dans une partie dédiée du rapport de présentation « partie 3 Articulation et compatibilité avec les documents de rang supérieur ». Elle analyse la compatibilité avec :

- le Sdrif (schéma directeur de la région d'Île-de-France) approuvé le 19 juin 2014, et les orientations déjà connues du Srdif-e ;
- la charte du parc naturel régional (PNR) du Vexin français ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie adopté le 23 mars 2022 ;
- le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie adopté le 03 mars 2022 ;
- le schéma de cohérence écologique (SRCE) de la région Île-de-France approuvé le 26 septembre 2013 ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014.

Elle conclut que les projets d'évolution sont compatibles avec ces documents. L'Autorité environnementale souligne que l'articulation avec les orientations connues des documents d'urbanisme en cours d'approbation, tel le futur plan régional des mobilités et, à défaut de schéma de cohérence territoriale, le futur schéma directeur régional dit environnemental aurait utilement éclairé le propos.

**(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieur, notamment le projet de plan des mobilités d'Île-de-France et le futur schéma directeur régional dit environnemental.**

## 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient ces choix

au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU. La comparaison des incidences environnementales potentielles de ces solutions a vocation à éclairer les choix réalisés.

Le dossier présente la justification des choix effectués dans la partie « *Justification du choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables* » des rapports de présentation. La commune justifie les besoins d'évolution de son PLU pour « *permettre le projet d'intérêt général, [projet de développement touristique, culturel et paysager du domaine de Villarceaux], porté par la région Île-de-France sur le domaine de Villarceaux* » (RA,n° 1, RP, p. 156). Cette volonté de redynamiser le domaine de Villarceaux se traduit par le développement des activités touristiques, avec la rénovation des bâtiments existants pour assurer leur accessibilité, et par la construction de nouveaux bâtiments destinés à étoffer l'offre de tourisme.

Le scénario au fil de l'eau est décliné par thématique environnementale. Le dossier indique aussi qu'une solution alternative a été abandonnée, après la réalisation de l'évaluation environnementale : la création d'un Théâtre de l'Éphémère et d'un verger sur une zone de la prairie au sud du domaine, près de bâtiments existants, car ils s'inscrivaient dans la zone Natura 2000 n° FR 1102014 « Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents » (comme la quasi-totalité du domaine de Villarceaux par ailleurs). L'Autorité environnementale note cependant une incohérence dans le dossier. En effet, il est indiqué que le projet de Théâtre de l'Éphémère est abandonné (RA n°1, RP, p. 156 et 157) mais également que ce Théâtre est relocalisé et non abandonné (RA n°1, RP, p. 171). Il serait nécessaire de préciser sa nouvelle implantation.

**(4) L'Autorité environnementale recommande de préciser la nouvelle localisation du Théâtre de l'Éphémère et le devenir du projet de verger initialement envisagé au sein du site Natura 2000.**

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

### 3.1. Stratégie de mobilité

Le dossier indique que « *la voiture individuelle reste prédominante dans les modes de déplacement* » (RA n°1, RP, p. 84) avec 81,7 % des trajets domicile-travail effectués en voiture, et l'explique par le caractère rural de la commune et le manque de transports en commun. Le réseau des aménagements cyclables existants est très limité et le manque de continuité entre les segments de ce réseau constituent un frein à l'usage du vélo. Le territoire communal ne comporte pas de bornes de recharge pour les véhicules électriques ni de stationnement pour les vélos dans les espaces publics.

Le domaine de Villarceaux accueille chaque année entre 40 000 et 50 000 personnes (RA n° 1, RP, p.90) et fixe comme objectif une augmentation de la fréquentation du site pour atteindre 140 000 visiteurs annuels (RA n° 2, RP, p. 176).

Le domaine de Villarceaux n'est desservi que par deux bus, dont la fréquence de passage est très faible (1 à 2 passages par jour) et limitée à la période scolaire et aux jours ouvrés. Il possède deux entrées, mais l'accès ouest du site, qui est à 9 minutes à pied (700 m) du centre-bourg de Chaussy, est aujourd'hui fermé au public et seul l'accès principal est, ouvert à tous les véhicules. Le dossier identifie comme enjeu « *le développement des modes actifs et alternatifs à la voiture individuelle* » (RA n°1, RP, p.166) mais cette volonté ne se traduit pas par des mesures concrètes. La stratégie de décarbonation des modes de transport (transports en commun, aménagements cyclables, stationnement pour les véhicules électriques et les vélos) et de développement des modes actifs n'est pas décrite et ne paraît pas cohérente avec les aménagements et le schéma directeur cyclable qui relève pourtant du document d'urbanisme.

L'Autorité environnementale estime que l'augmentation de la fréquentation attendue du site de Villarceaux justifie une nouvelle approche des mobilités pour permettre plus aisément à des familles, à des personnes non motorisées ou à des personnes à mobilité réduite de fréquenter le site. Il convient donc de décrire la chaîne de

mobilité que ces publics devraient emprunter pour se rendre sur le site et les temps de trajet pour chacune des hypothèses.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- définir une stratégie de développement de modes alternatifs à l'utilisation de la voiture individuelle (modes actifs, transports à la demande/en commun...) et la traduire concrètement au sein du projet de PLU ;
- préciser les conditions d'accès au site des personnes non motorisées et évaluer la chaîne de mobilité des publics pour se rendre au site depuis les principaux pôles d'habitat au nord de Paris.

## 3.2. Milieux naturels et artificialisation

La révision allégée n° 1 du PLU prévoit le déclassement d'environ 1,5 ha d'espace boisé classé (EBC) car « l'analyse du site a mis en évidence une inadéquation entre le tracé d'un espace boisé classé et la réalité du terrain » (RA n°1, RP, p. 7).

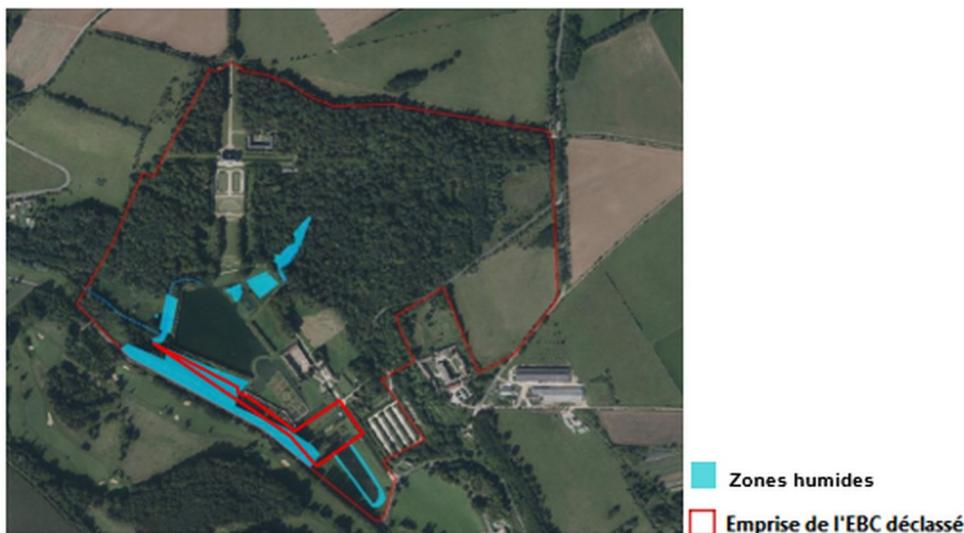


Figure 12 : Localisation de l'EBC déclassé par la révision allégée n°1 par rapport aux zones humides avérées du domaine de Villarceaux (RA n°1, RP, p.164)

L'EBC déclassé recoupe une zone humide avérée et une partie de l'Étang de la Vinette ; ce déclassement affaiblit donc le niveau de protection de ces milieux. L'enveloppe concernant la zone humide probable (classe B) est plus large que celle présentée dans l'évaluation environnementale puisqu'elle comprend le rectangle rouge figurant sur la figure 13. Le secteur de classe A (zone humide avérée) n'est pas représenté sur cette figure. L'analyse présentée par la commune est donc inexacte. Il conviendra de s'assurer directement ou via le porteur du projet de l'état précis de la zone humide et le cas échéant de mettre en œuvre les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation nécessaires au maintien des fonctions des zones humides, ainsi qu'à la biodiversité qu'elle accueille. L'Autorité environnementale indique à ce titre qu'il est recommandé de s'appuyer sur la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides<sup>7</sup>.

Le dossier indique que l'application du règlement du PLU (N, Nzh et Na) constitue une mesure de réduction sans démontrer son efficacité. De plus, le règlement écrit de la zone N impose que toute nouvelle construction soit implantée à au moins 50 m de la lisière d'EBC et interdit toute nouvelle construction sauf les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées et les abris pour animaux dont la surface au sol est inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

7 <https://www.zones-humides.org/methode-nationale-d-evaluation-des-fonctions-des-zones-humides>

Sur le Stecal 2, des polygones d'implantation des futures constructions sont définis, et encadrent bien les possibilités d'extension.

(6) L'Autorité environnementale recommande :

- la réalisation d'une étude d'évaluation des fonctions de la zone humide incluse dans le périmètre du projet en s'appuyant sur la méthode nationale ;
- de présenter les mesures prises en conséquences pour éviter, réduire, voire compenser les incidences susceptibles d'être occasionnées.

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

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

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de révision allégée n° 1, la révision allégée n° 2 et de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Chaussy envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

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 12/02/2025**

**Siégeaient :**

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

# ANNEXE

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de joindre au dossier les comptes rendus de la réunion publique et une présentation des contributions recueillies, en expliquant les évolutions du projet de PLU intervenues pour les prendre en compte.....13
- (3) L'Autorité environnementale recommande de faire du résumé non technique un document distinct.....13
- (2) L'Autorité environnementale recommande de doter les indicateurs de suivi de valeurs cibles, de définir un point à mi-parcours du PLU pour vérifier leur respect et déterminer des mesures correctives à mettre en œuvre en cas d'écart aux objectifs.....14
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieur, notamment le projet de plan des mobilités d'Île-de-France et le futur schéma directeur régional dit environnemental.....14
- (4) L'Autorité environnementale recommande De préciser la nouvelle localisation du Théâtre de l'Éphémère et le devenir du projet de verger initialement envisagé au sein du site Natura 2000.....15
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - définir une stratégie de développement de modes alternatifs à l'utilisation de la voiture individuelle (modes actifs, transports à la demande/en commun...) et la traduire concrètement au sein du projet de PLU ; - préciser les conditions d'accès au site des personnes non motorisées et évaluer la chaîne de mobilité des publics pour se rendre au site depuis les principaux pôles d'habitat au nord de Paris.....16
- (6) L'Autorité environnementale recommande : - la réalisation d'une étude d'évaluation des fonctions de la zone humide incluse dans le périmètre du projet en s'appuyant sur la méthode nationale ; - de présenter les mesures prises en conséquences pour éviter, réduire, voire compenser les incidences susceptibles d'être occasionnées.....17