

Domaine de Villarceaux

Présentation du projet de développement de l'offre culturelle, touristique et gastronomique

Réunion publique Chaussy – 7 décembre 2023



Sommaire

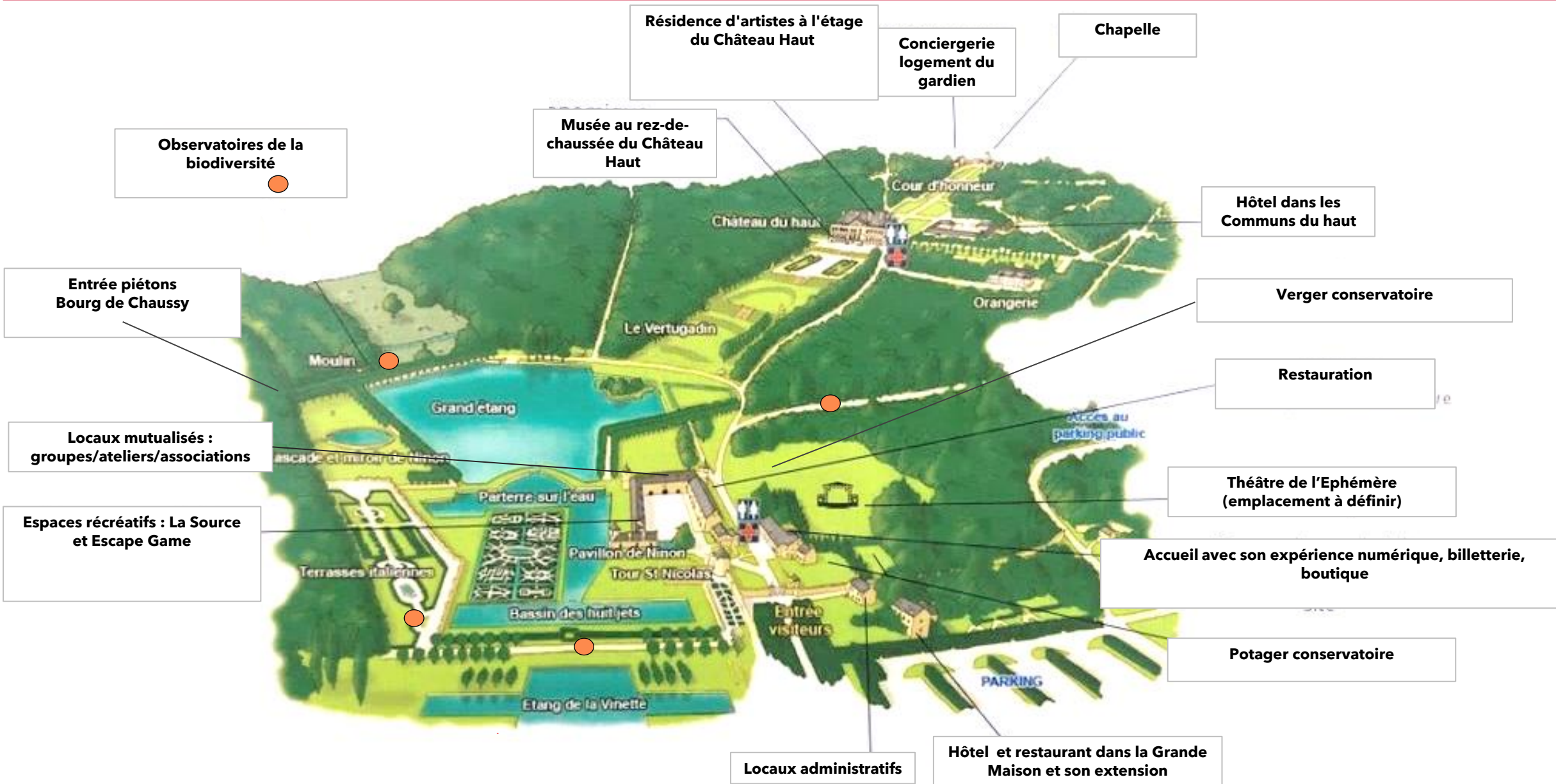
1 Le projet de Valorisation du Domaine

2 Les évolutions du PLU

3 Prochaines étapes

1 Présentation du projet de valorisation du Domaine

La valorisation du Domaine de Villarceaux



Description des espaces et unités fonctionnelles

Le secteur haut est destiné à accueillir un hôtel-restaurant qui a vocation à pouvoir fonctionner en autonomie vis-à-vis des autres secteurs du domaine, avec notamment un accès et des horaires d'ouverture propres.

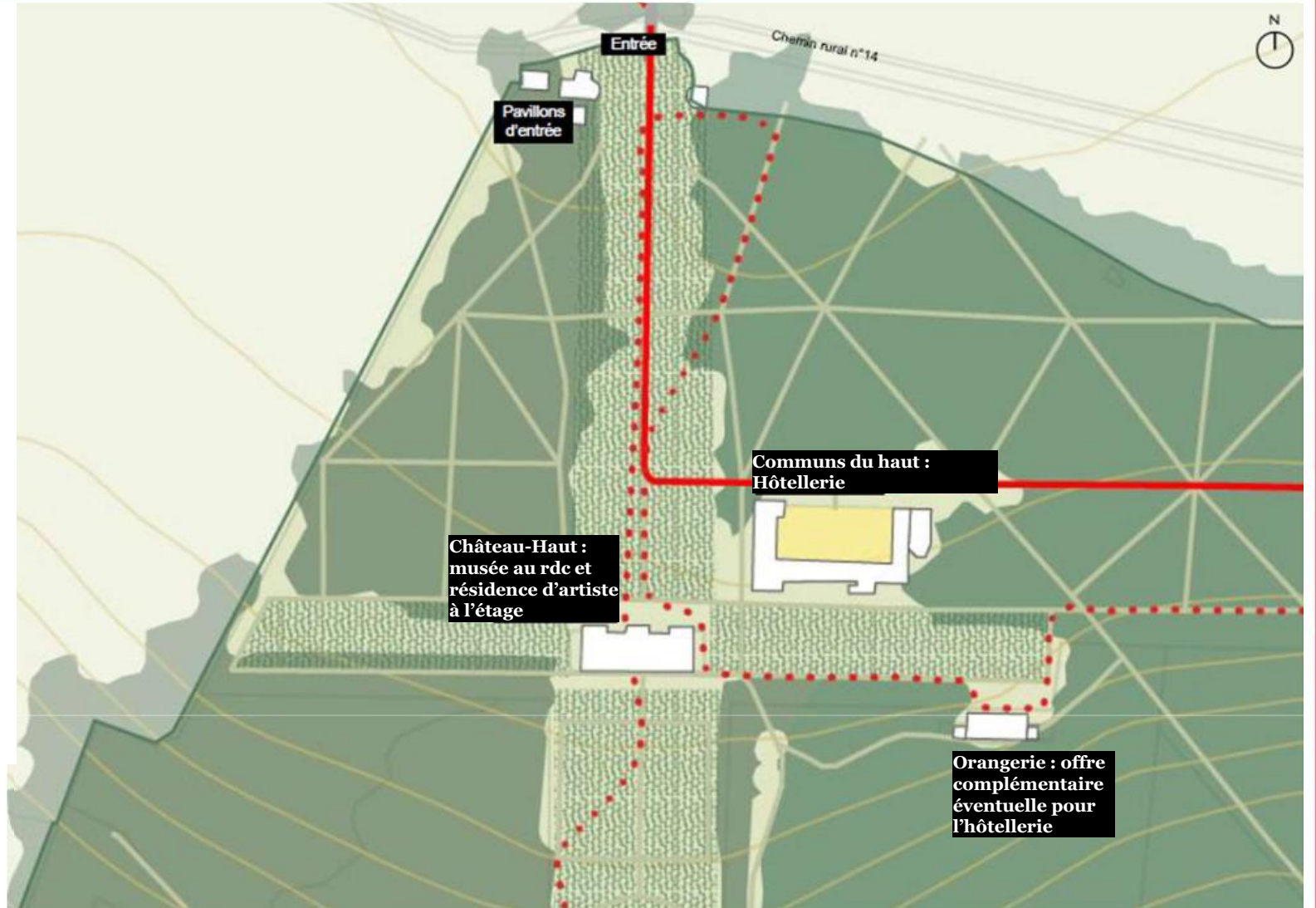
Ce secteur haut est composé des unités fonctionnelles suivantes:

- Le secteur d'entrée, avec ses bâtiments d'entrée (logement du gardien à créer dans l'ancienne conciergerie et chapelle)
- Le château haut, avec un musée au rez-de-chaussée et une résidence d'artistes à l'étage;
- Les communs du château, destinés à accueillir un hôtel;
- L'orangerie, destinée à une offre complémentaire éventuelle

Ce secteur haut est par ailleurs inscrit dans les itinéraires de promenade du site.

Description des accès

- Accès piéton principal et personnel : l'accès principal se fera au droit de l'axialité historique
- Accès technique (livraison, technique et déchets) : l'accès technique se fera préférentiellement sur la partie est du secteur.

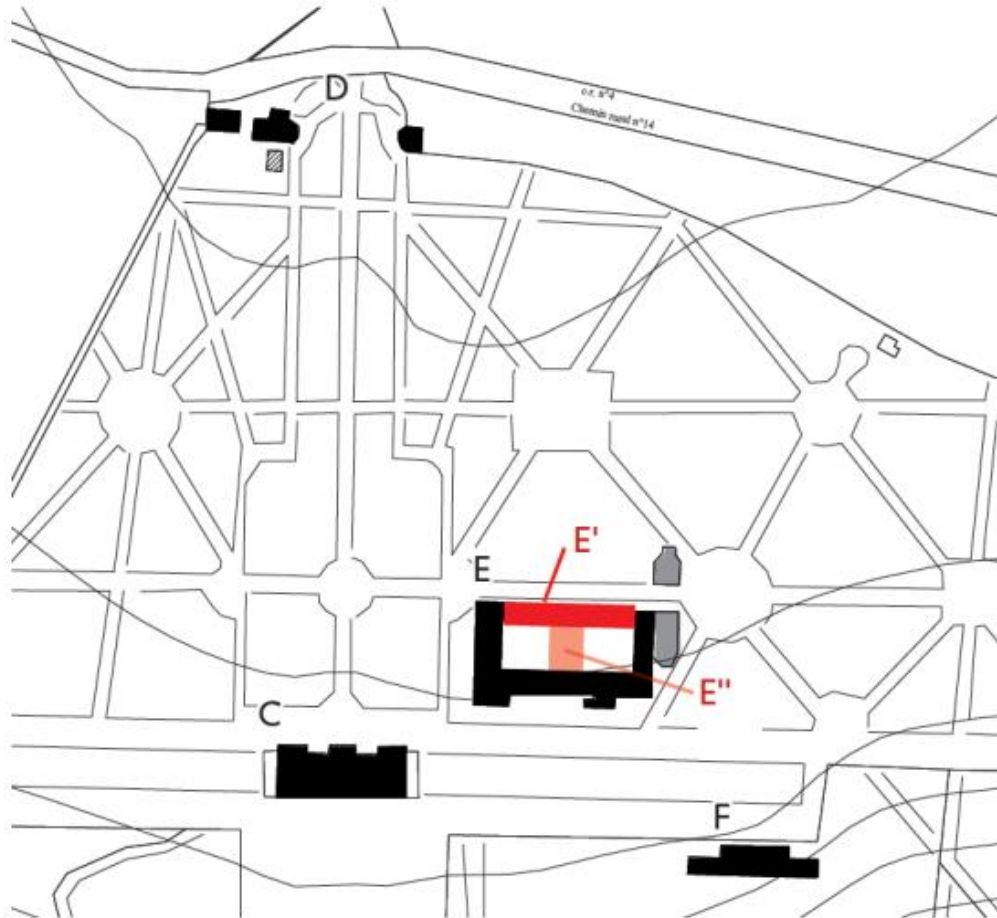




Une possibilité de construction d'une aile nord du même gabarit que les autres ailes (RDC et R+1) a été identifiée lors de l'étude patrimoniale des bâtiments en 2023, à l'emplacement d'anciennes constructions. Un bâtiment complémentaire pourrait également s'implanter au centre de la cour au RDC.

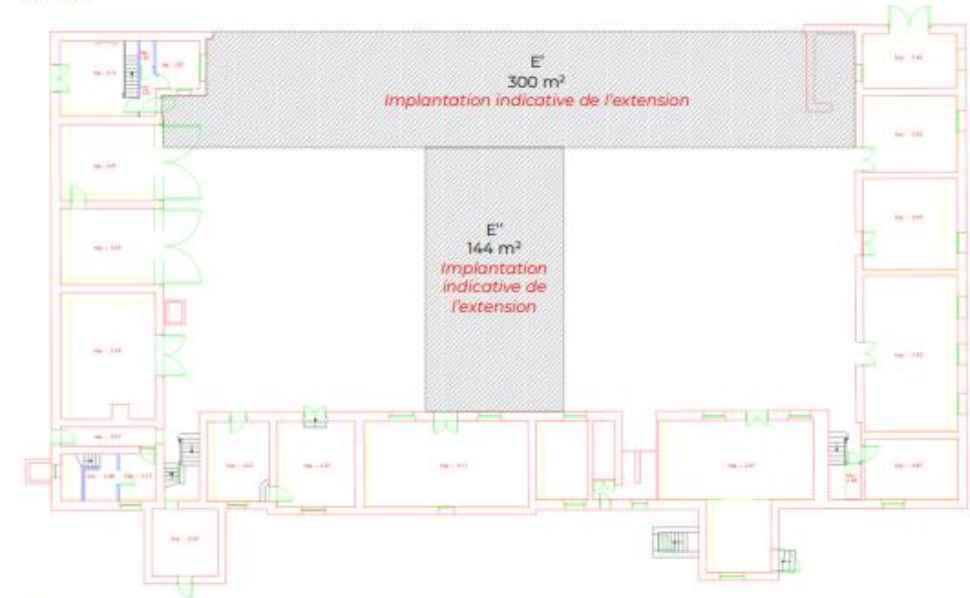
L'addition des surfaces projetées pourrait permettre un gain potentiel d'environ 740m².

Schéma de situation et de principe d'une extension

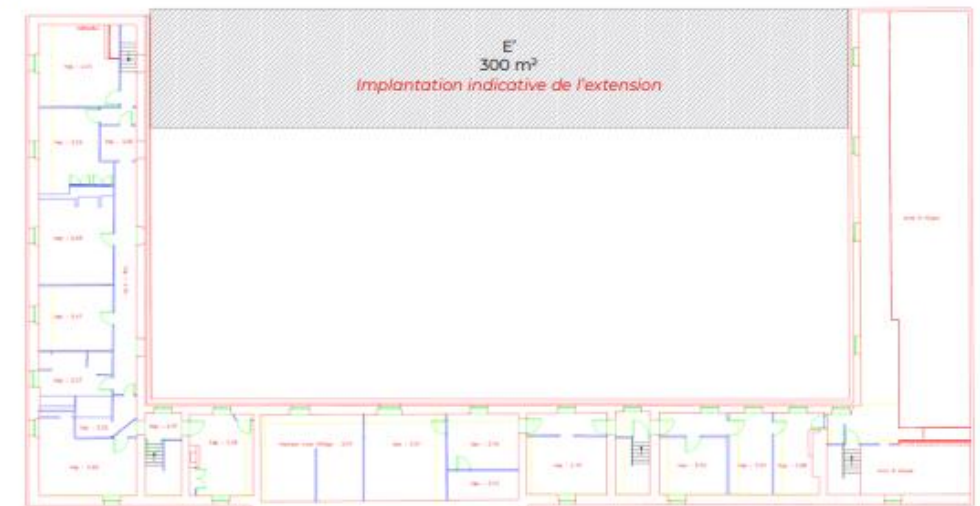


Source : Arnou architectes, 2023

RDC



R+1



Descriptions des espaces et unités fonctionnelles

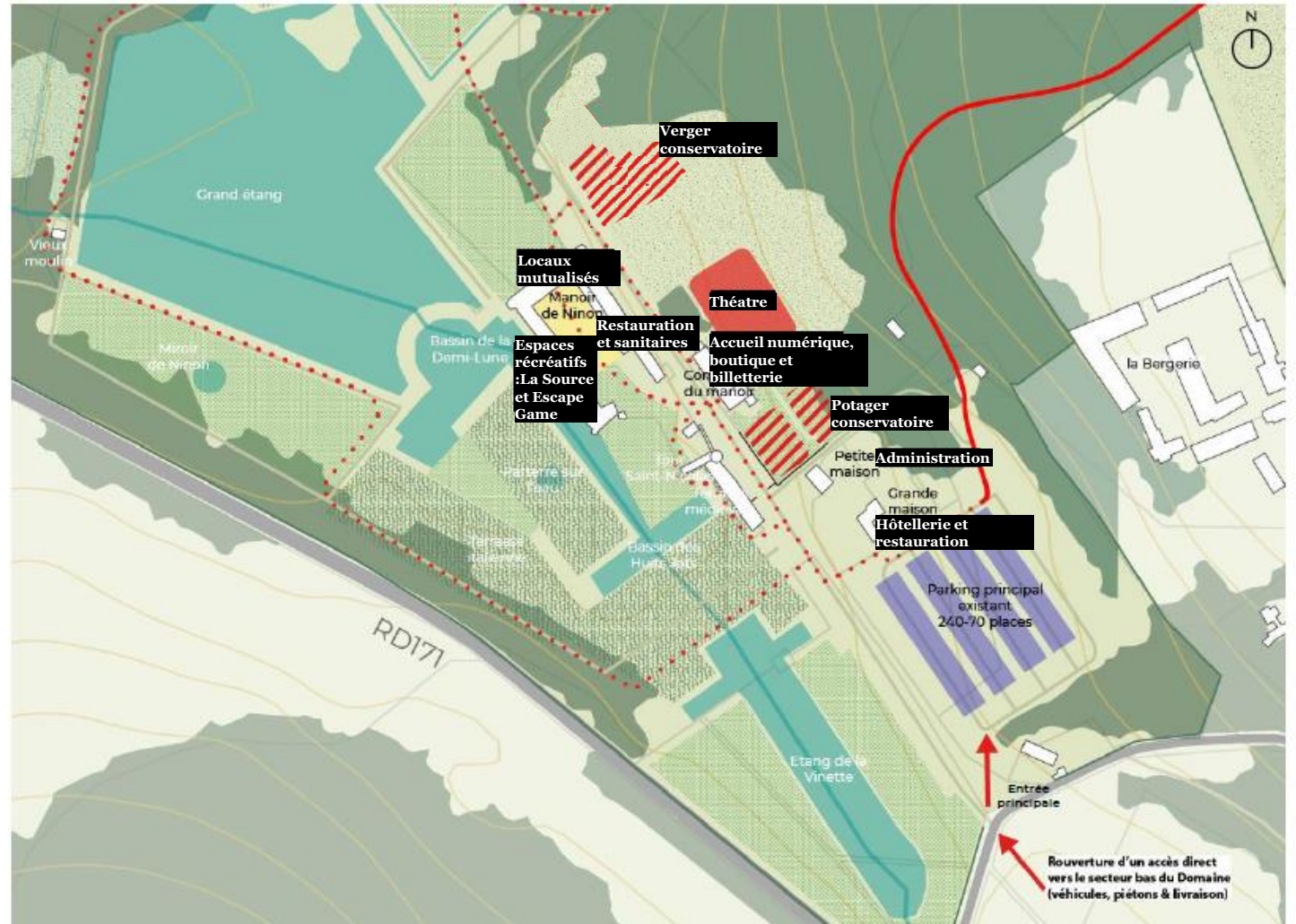
Le secteur bas concentre les fonctions d'accueil, de découverte et d'animation culturelle du site.

Il comprend :

- L'espace accueil numérique, la boutique et la billetterie
- La restauration et le laboratoire traiteur
- Les sanitaires du domaine
- L'échappée game et la médiation culturelle (La Source)
- Les espaces mutualisés
- L'administration du site
- Une partie de l'offre hôtelière/restauration sur le secteur bas
- Le théâtre de l'éphémère (dont l'emplacement reste à définir)

Descriptions des accès

- L'accès piéton principal est dédié aux visiteurs et au personnel et se fait depuis le parking actuel. Ce dernier devra faire l'objet d'un aménagement pour être accessible directement.
- Un accès technique/livraisons se fera par le côté ouest par l'axe historique aujourd'hui accessible depuis la route.



Grande maison – extension sur emprise historique

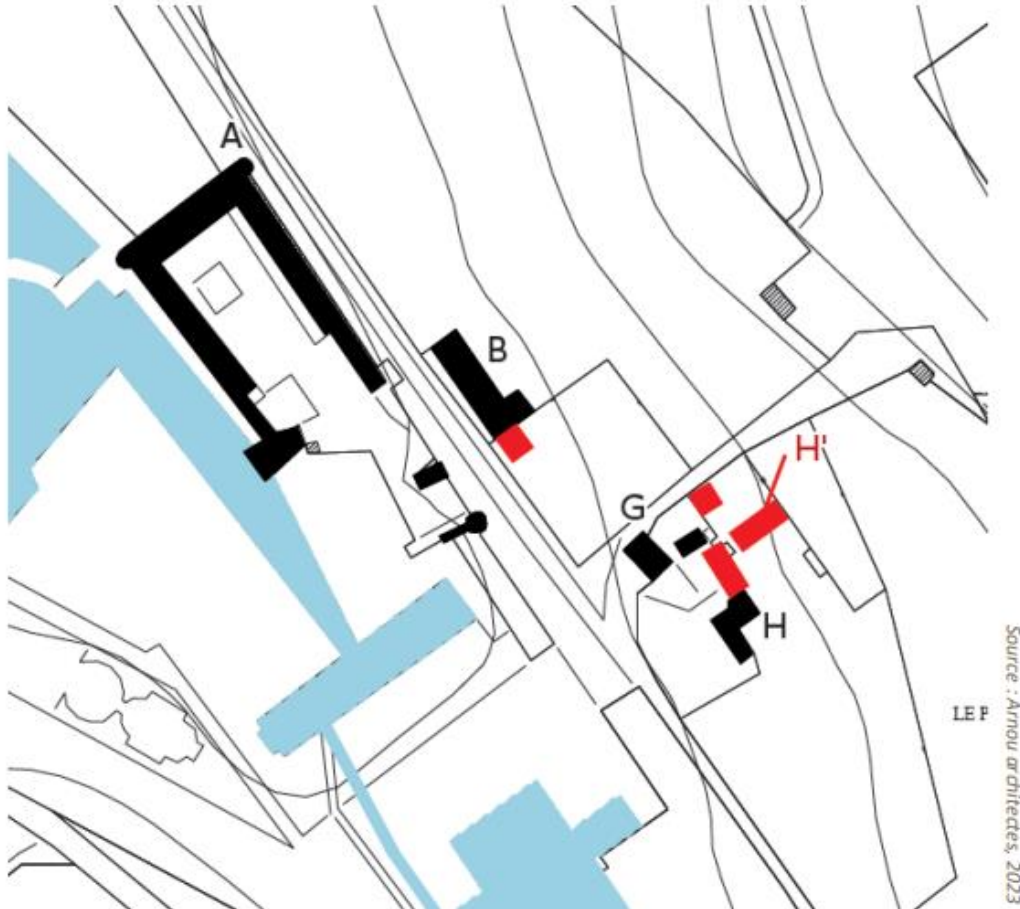
Périmètre hôtelier
autre maîtrise d'ouvrage



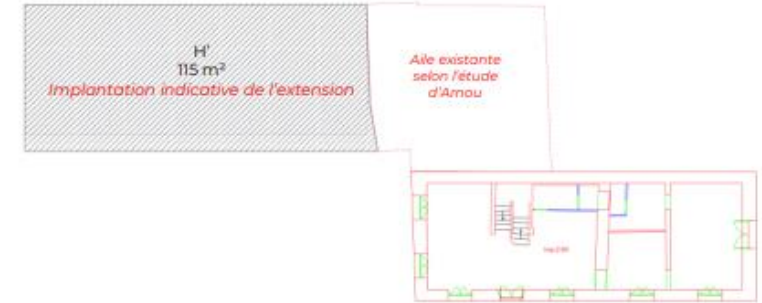
Une possibilité de construction de plusieurs extensions de la Grande maison, de gabarits similaires à cette dernière (RDC, R+1, R+2, combles) a été identifiée lors de l'étude patrimoniale des bâtiments en 2023, à l'emplacement d'anciennes constructions reliant autrefois la Petite et la Grande maison.

Le schéma à droite illustre dans ce sens une surface additionnelle de 400m² par une seule extension par les 3 présentées ci-dessous.

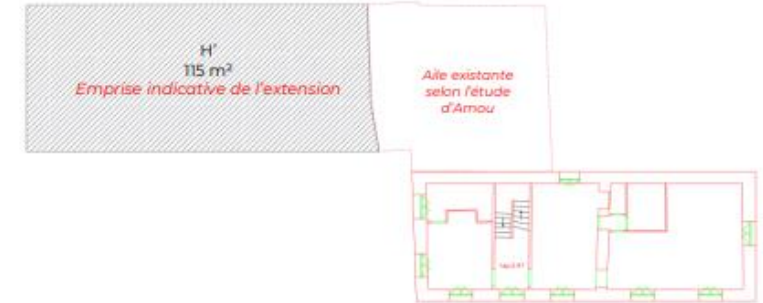
Schéma de situation et de principe d'une extension



RDC



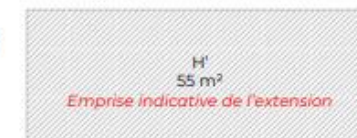
R+1



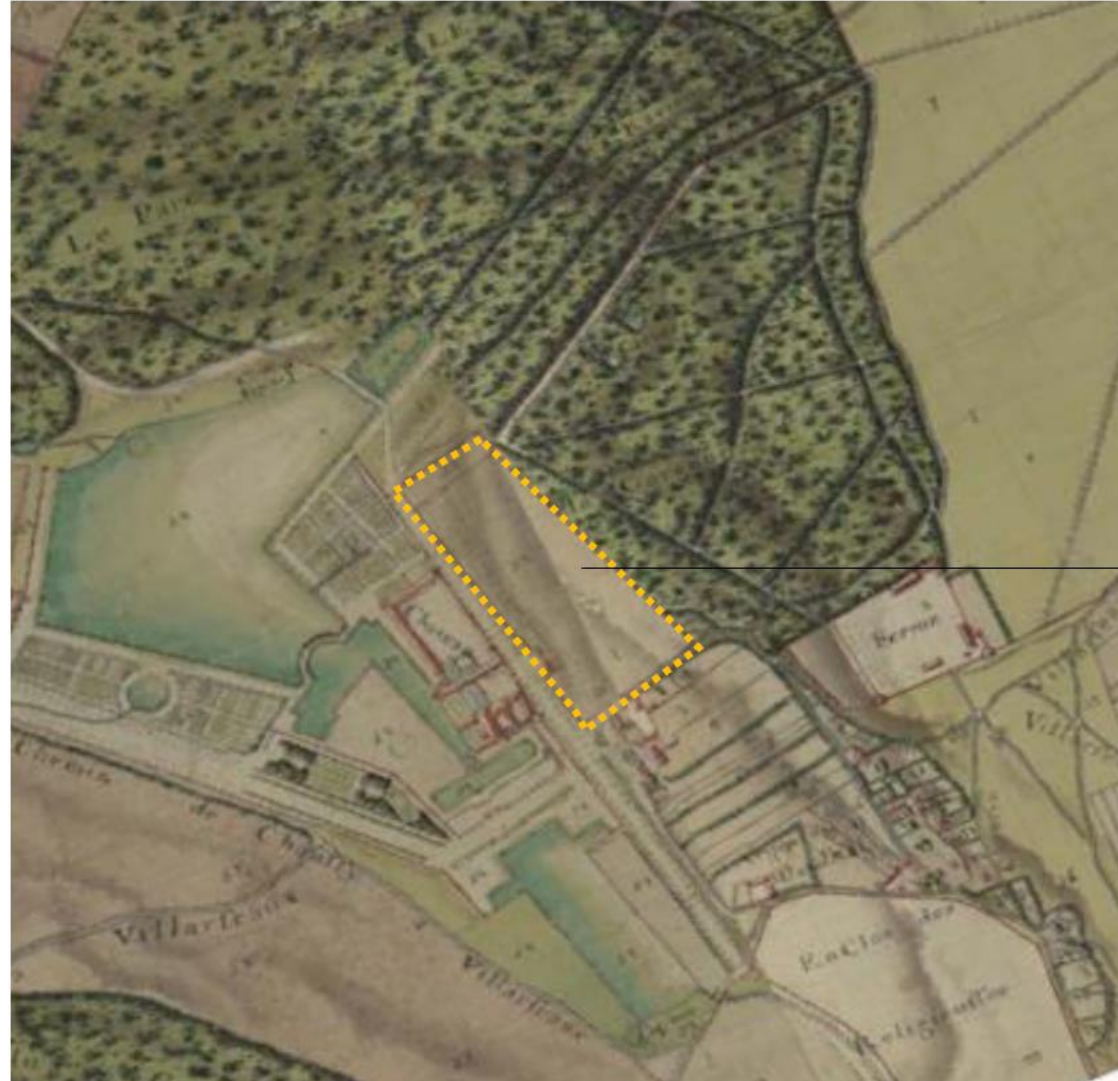
R+2



Combles

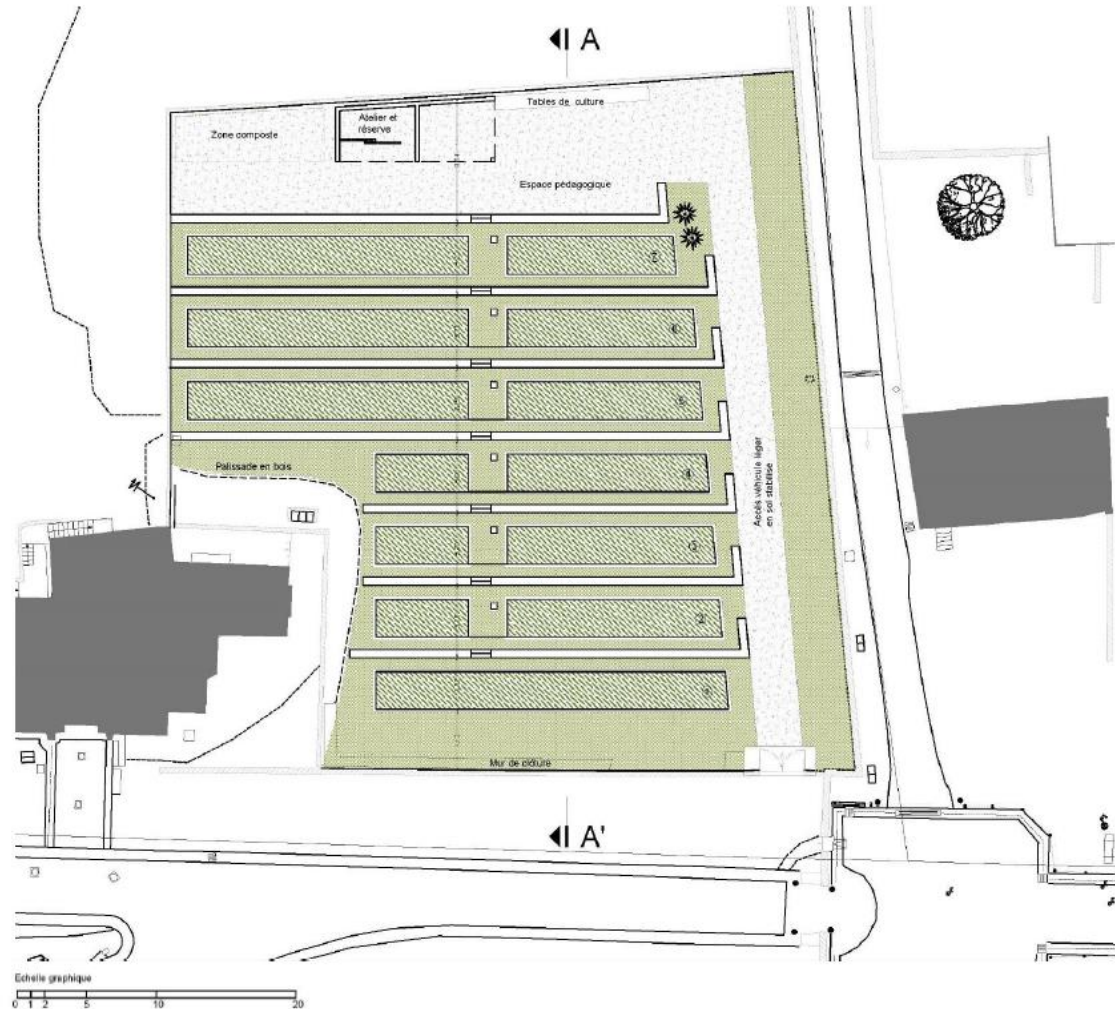


PLAN HISTORIQUE



Enclos nourricier

LE POTAGER CONSERVATOIRE = 2000 M2



LES GRANDS ENJEUX

Produire

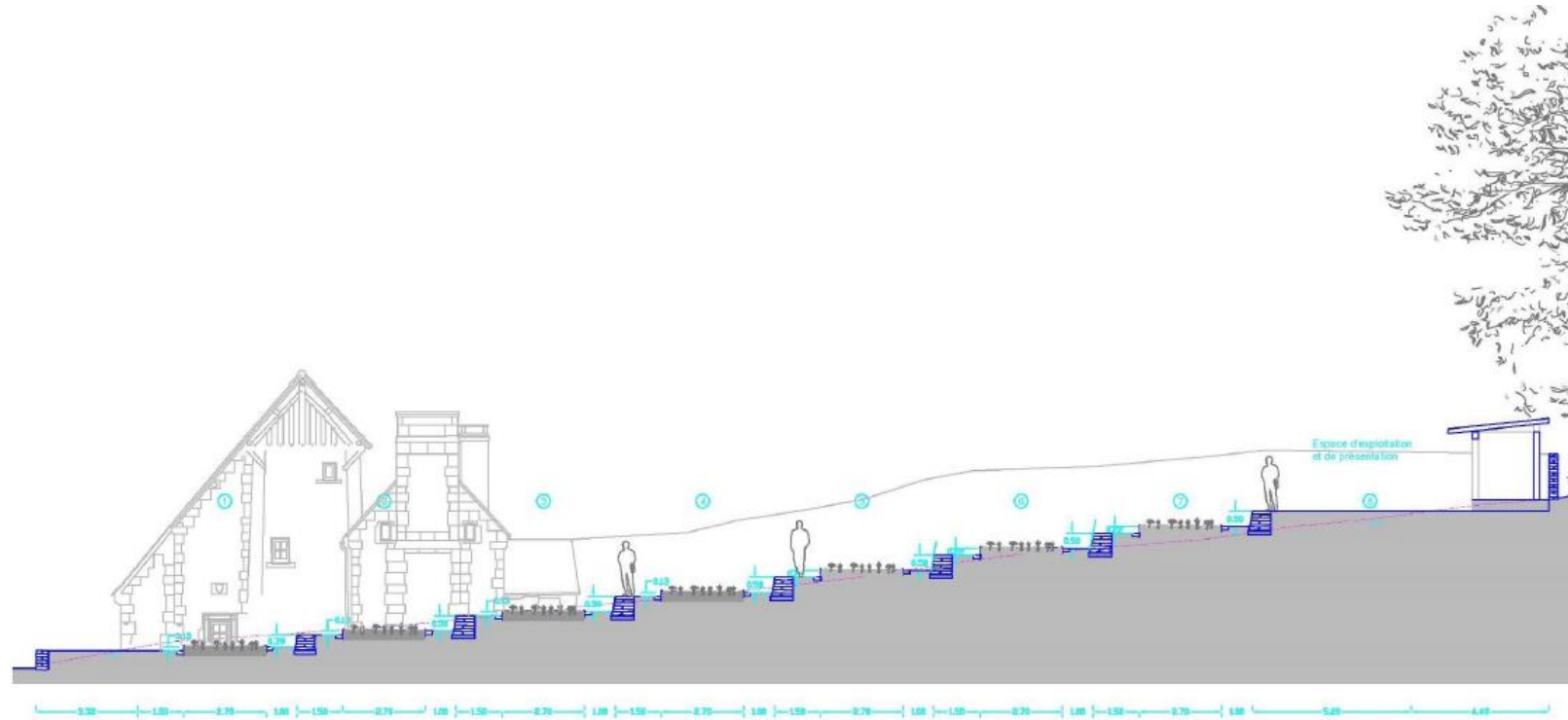


Conserver



Transmettre





Restanques de pierres sèches (meulière)



LE POTAGER CONSERVATOIRE – DES LÉGUMES ANCIENS ET FRANCILIENS

La terrasse des tubercules et bulbeuses

Carottes (Palaiseau, Croissy)
Pommes de terre (Argenteuil, Meudon, Montreuil, Saint germain, Pierrelaye...)
Navet (Paris, Croissy, Flins, Freneuse, Montesson...)
Betterave (Aubervilliers, Massy)
Radis (Paris)
Capucine tubéreuse
Céleri rave (Chatou, Gennevilliers, Rueil)
Oignon (Malakoff, Paris, Bobigny)
Chervis



La planche des rampantes

Courges
Cornichons (Massy, Monthéry, Paris)
Potirons (Boulogne, Étampes, Monthéry)
Concombres (Bonneuil)



Le balcon des grimpantes conquérantes

Tomates (Leuville, Versailles, Monthéry)
Haricot verts (Bagnole, La Malmaison, Deuil, Saclay, Versailles, Villetaneuse...)
Haricot secs (Bagnole, Étampes, Marcoussis, Vitry)
Vignes (Malakoff, Fontainebleau, Versailles)
Les petits pois (Bièvre, Marly, Étampes, Charenton, Paris, Nanterre)

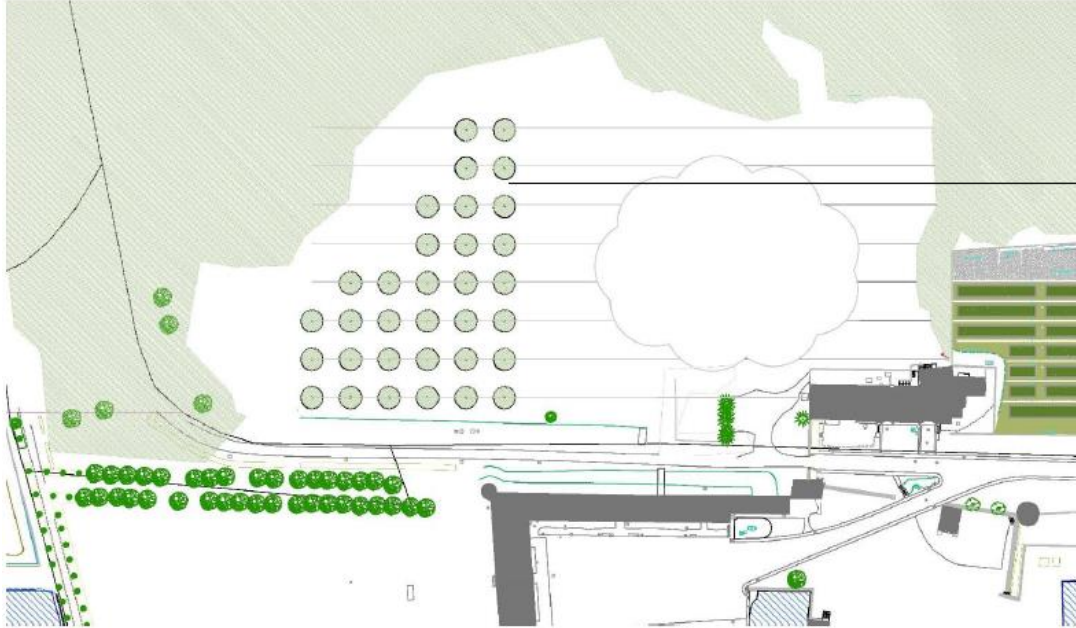


Le jardin des feuilles gourmandes

Rhubarbe (Montreuil)
Épinards (Marcoussis, Massy, Viroflay)
Poireaux (Mézières, Saulx, Gennevilliers, Saint Germain...)
Cardons (Paris)
Laitues (Fontenay, Groslay, Bougival, Aubervilliers, Versailles...)
Mâches /roquette (Chevreuse et Étampes)
Cèleri branche (Montfort l'Amaury, Paris)
Chicorée (Meaux, Paris, Limay)
Fenouil, Cresson, Oseille (Paris, Sarcelle, Chambourcy)
Pissenlit (Montmagny)
Choux (Saint Denis, Pontoise, Saint Brice, Étampes...)
Poirée verte à cardes blanches (Paris)s



LE VERGER CONSERVATOIRE – STRUCTURE ET PRINCIPE



33 arbres sur une trame de 8 lignes de plantation dans l'enclos nourricier

Essences anciennes et francilienne

Protection anti gibier par tuteurage tripode renforcé.

Le pré verger



Des arbres jeunes



Des tuteurages / protection anti-gibier



LE VERGER CONSERVATOIRE – DES ESSENCES FRANCILIENNES ET ANCIENNES



Barré d'Anjou

Fruit moyen, chair blanche faiblement sucrée.



Reinette d'Abry

Fruit moyen, chair blanche, tendre et croquante.



Belle de Pontoise

Très gros fruit. Chair juteuse, adaptée pour la cuisson.



Chéron

Gros fruit. Adapté à toutes les utilisations.



Datte

Fruit moyen, chair faiblement sucrée et moyennement juteuse



Ravaillac

Fruit moyen, chair crème, sans sucre et sans acidité.



Belle Joséphine Rouge

Gros fruit, jaune à rouge. Chair ferme et sucrée.



Bassard

Gros fruit, chair blanche, mi-ferme, peu sucrée.



Feuillemorte

Fruit moyen, chair blanche ferme



Fleuritard

Gros fruit, chair blanche fine, non sucrée



Gendreville

Fruit moyen, chair blanche moyennement sucrée



Jean Huré

Petit fruit, chair blanche, ferme et juteuse



Jeanne Hardy

Gros fruit, chair mi-ferme, faiblement sucrée



Michelotte

Petit fruit, chair moyennement sucrée et moyennement acide



Directeur Lesage

Fruit moyen, chair juteuse et sucrée.



Bondy

Fruit moyen, chair croquante, parfumée et peu sucrée.



Reinette dorée de Vitry

Fruit moyen, chair fine, sucrée et parfumée



Rousseau

Petit fruit, chair neige, ferme, fine et faiblement acide.



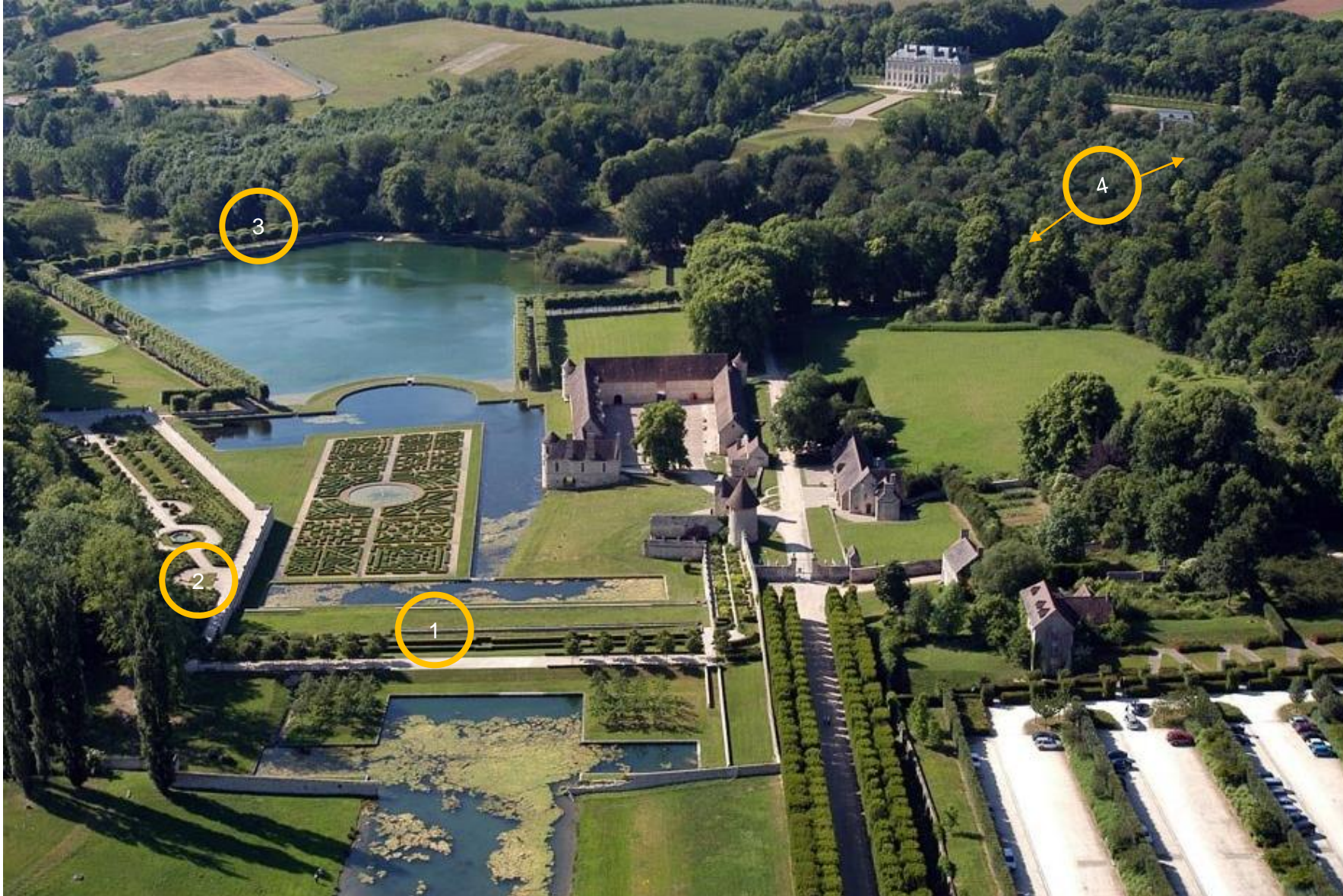
Vérité

Fruit moyen, chair rosée, peu sucrée et acide, parfumée.



Marie Madeleine

Fruit moyen, chair jaunâtre, ferme, croquante, sucrée et parfumée.



Point d'observation 1

Terrasse de la Vinette

Valoriser la vue sur le domaine et les plans d'eau.

Positionnement sur l'ancien cours du ru, vue à 360 degrés, perspective sur le domaine.

Point d'observation 2

Terrasse italienne

Offrir une vue sur les châteaux haut et bas et l'ancienne maison du jardinier. Proposer un espace de respiration et de pause en offrant une expérience sensorielle.

Installation de bancs

Point d'observation 3

Digue, en balcon sur l'ancien étang de la Pêcherie

Sensibiliser sur cette zone humide d'une biodiversité riche

Point d'observation 4

L'allée sylvicole et la glacière

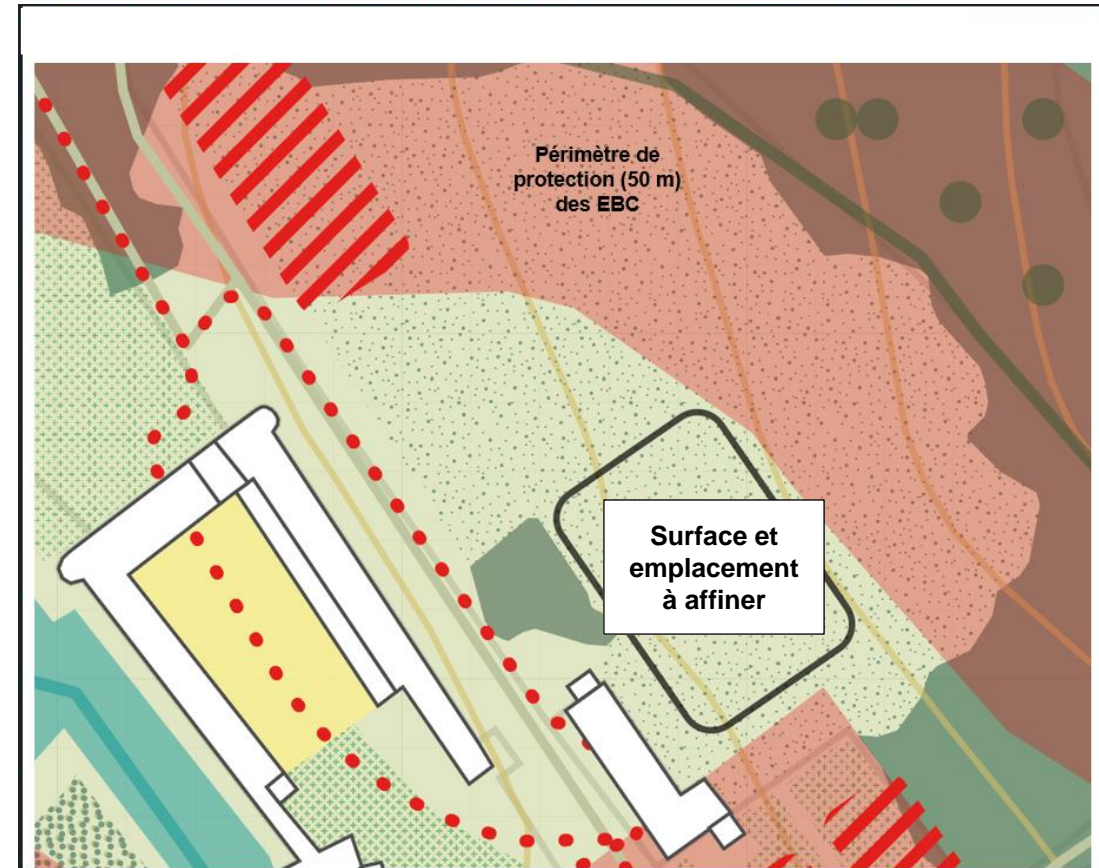
Sensibiliser sur la richesse de la forêt le long de l'allée menant du château bas au château haut.

Donner à voir la glacière en explicitant son usage.

Scénario retenu : Une scène de référence pour l'écologie et le spectacle vivant (SV)

En termes d'implantation :

- Une localisation et des dimensions à définir en tenant compte des enjeux de patrimoine bâti et d'environnement ;
- accessibilité simple depuis le parking;
- hors périmètre de 50 m des espaces boisés classés ;
- un accès véhicule pour la desserte technique ;





Une instruction commune par différents services de l'Etat pour évaluer l'impact du projet sur :

- **les monuments historiques et le paysage**, au titre du site classé et inscrit :
 - Dépôt d'une demande d'autorisation de travaux Monuments Historiques ;
 - Instruction par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (par la conservatrice générale du patrimoine et l'architecte des bâtiments de France), avec appui des services de l'Etat;
- **l'environnement, l'habitat, la faune et la flore**, au titre notamment de Natura 2000 :
 - Dépôt d'une évaluation d'incidence Natura 2000 ;
 - Instruction conjointe par les services déconcentrés de l'Etat (Région et Département), en lien avec l'autorité administrative du Parc Naturel du Vexin, animateur Natura 2000 ;

Potager/Verger :

Diagnostic archéologique → **Janvier 2024**

Etudes et autorisations réglementaires du potager et du verger (Monuments historiques et Natura 2000) → **hiver 2023-24**

Travaux → **été 2024**

Livraison → **octobre 2024**

Visite augmentée des jardins :

Mise en sécurité des arbres (suite à autorisation réglementaire) → **mars 2024**

Installation bornes WIFI accueil du Domaine → **Avril 2024**

Production du contenu de l'application → **Décembre 2023 à Mai 2024**

Phase de test → **mai-juin 2024**

Mise en service de l'application pour le public → **juillet 2024**

Observatoires de la biodiversité :

Etudes pour conception du mobilier/observatoires → **courant 2024**

Autorisations réglementaires → **2ème semestre 2024**

Fourniture et pose des observatoires → **1er semestre 2025**

Ouverture d'une première activité en 2025 (Escape Game):

Sourcing opérateur et définition du projet → **T1 2024**

Sélection opérateur et production contenu → **courant 2024**

Aménagement intérieur → **2ème semestre 2024**

Ouverture activité → **1er semestre 2025**

Sur le secteur bas

1. Rouvrir un accès direct au parking sur la partie basse du domaine, afin de faciliter l'accès : cela tout en maintenant la vocation piétonne et l'accès technique/livraison;
2. Conserver l'accès Est existant ;
- 3. Rouvrir en piétonnier l'accès vers le centre -bourg de Chaussy afin de retrouver une relation/connexion entre le domaine et le village de Chaussy .**

Sur le secteur haut

4. L'implantation d'un hôtel sur le secteur haut milite pour magnifier l'accès historique au nord, permettant un accès noble et facilité au château haut : les alignements d'arbres et la topographie confortent cette hypothèse

La recherche de stationnement complémentaires à l'extérieur du domaine pourrait conforter ce secteur.

5. L'accès Est, situé sur la même altimétrie, peut également être réouvert afin de faciliter les flux véhicules en les passant en sens unique ou en réservant cet axe pour des usages techniques (livraison, etc .).



Synthèse des principes d'implantation



1 Accueil numérique, boutique et billetterie

Cet ensemble correspond à une unité fonctionnelle et sera stratégiquement placé à l'entrée du site. Le temps des travaux, un kiosque éphémère pour la billetterie pourra être placé au niveau du seuil du portail.

2 Escape game et médiation culturelle (La Source)

Ces fonctions seront implantées au cœur du site, dans les bâtiments du Manoir de Ninon qui sont adaptés à cette valorisation

3 Restauration et sanitaires du parc

La restauration sera visible et bénéficiera d'un accès facile intérieur et extérieur, avec la capacité à déployer une généreuse terrasse lors des beaux jours. Les sanitaires du parc seront présents dans cette aile du manoir de Ninon.

4 Espaces mutualisés

Des espaces mutualisés et modulables pourront accueillir du public pour de la médiation et des activités.

5 Le Château haut

Musée au rez-de-chaussée et résidences d'artiste à l'étage.

6 Hôtellerie / Restauration – secteurs haut et bas

Offre d'hôtellerie et restauration qui se développera sur les communs du château du haut et autour de la grande maison dans le secteur bas. Environ 80 chambres et un restaurant ouvert sur l'extérieur (dans le secteur bas).

7 Théâtre de l'éphémère

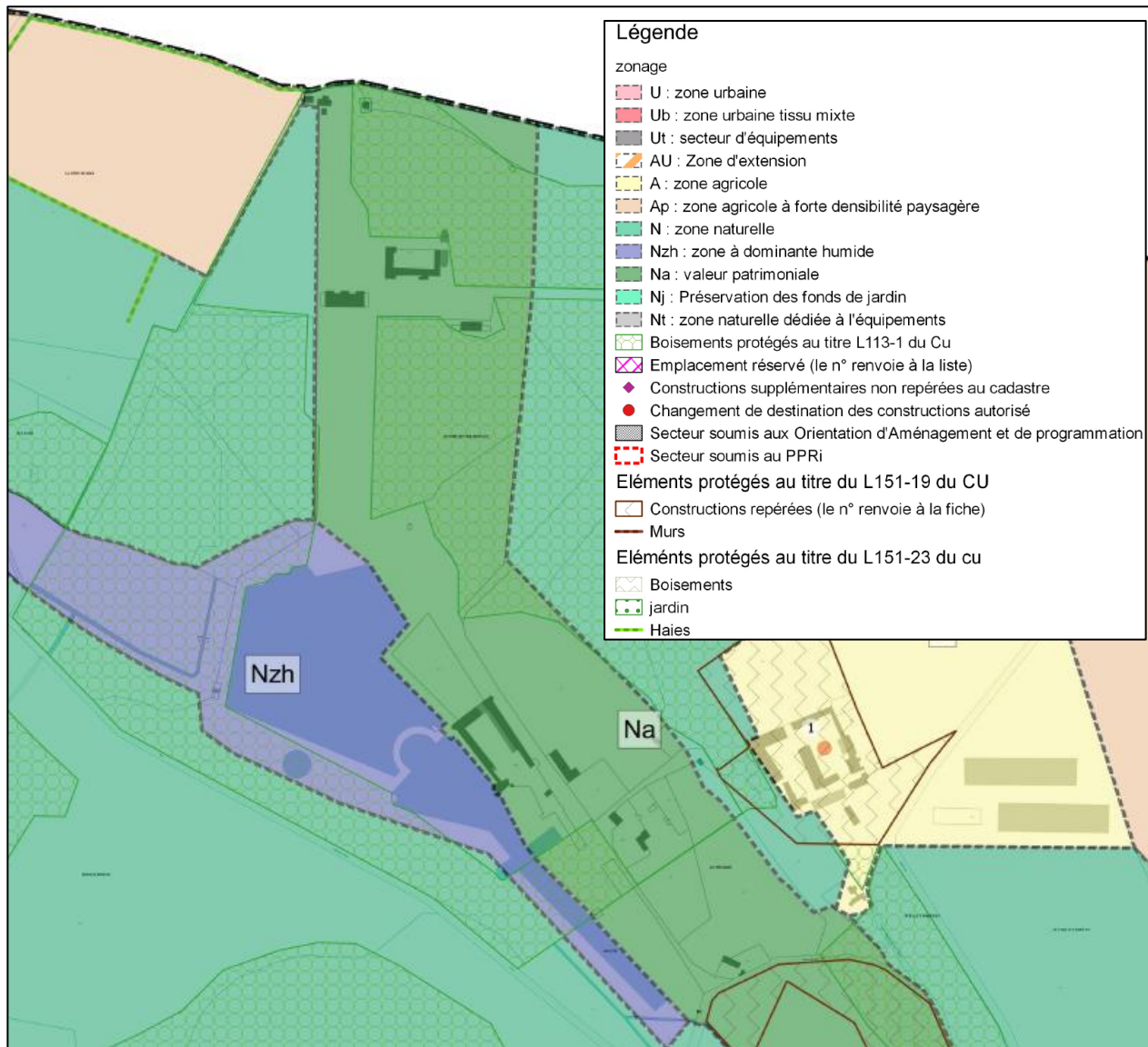
Structure modulable et réversible. Emplacement et dimensions à préciser.



2

Les évolutions de PLU proposées

- Pierre Hiault (Citadia)



Extrait du PLU en vigueur – Zoom sur le domaine de Villarceaux

Règlement de la zone Na du PLU en vigueur

Caractère de la zone :

« Le secteur Na : il reprend les secteurs dédiés à l'activité touristique. »

Changements de destination autorisés :

« Les bâtiments repérés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers des activités de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique. »

Possibilités de constructions – Ce que dit le code de l'urbanisme

[Art L151-11 du CU]

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

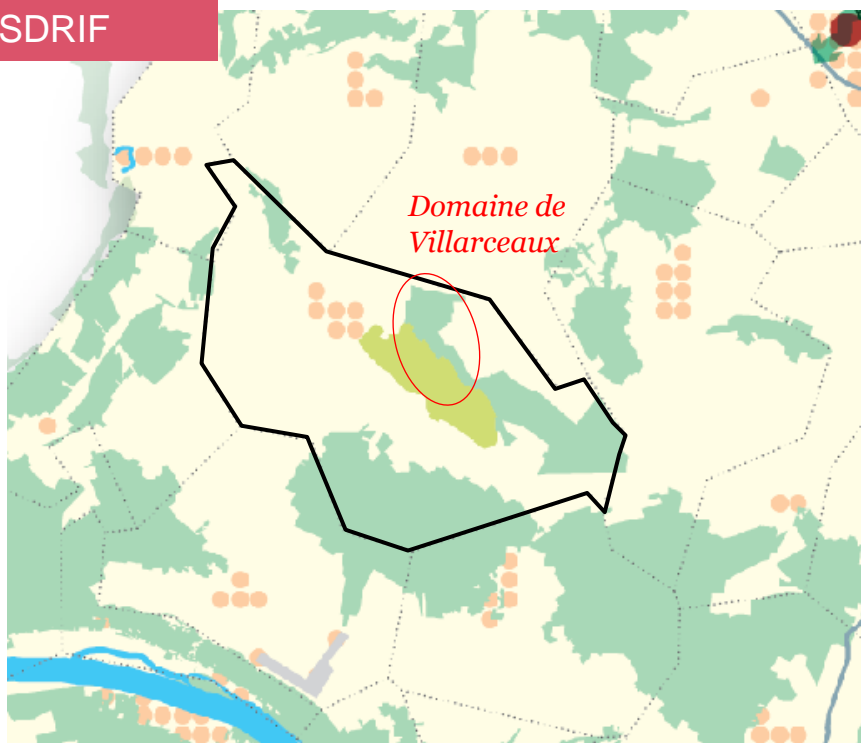
1° **Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

2° **Désigner**, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

[Art L151-12 du CU]

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

SDRIF



Carte de destination du SDRIF (extrait)- Localisation de la commune de Chaussy

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Préserver et valoriser

- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs

Bande de 50m à partir des lisières

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

- Le bourg de la commune est repéré par le SDRIF comme « espace urbanisé à optimiser », sur lequel doit être à minima concentrée le développement de la population et de logements.

Le domaine de Villarceaux se situe à l'est du tissu urbanisé de la commune.

- Le SDRIF prévoit la **préservation des espaces boisés et naturels**. Le passage d'infrastructure et l'exploitation de carrières peuvent être envisagées sous conditions et dans le cadre de la législation et réglementation en vigueur.

- Les espaces verts et espaces de loisirs** doivent être préserver. Plus spécifiquement concernant les châteaux et domaines à forts enjeux touristiques, les collectivités doivent réaliser les équipements nécessaires à ces espaces de loisirs dans le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection législatives et réglementaires applicables et compatibles avec le SDRIF.

- Une bande de constructibilité limitée de 50 m est instituée pour les massifs boisés

Le domaine de Villarceaux est concerné par une emprise d'espaces boisés et naturels et une emprise d'espaces verts et espaces de loisirs.

Des EBC sont repérés par le PLU sur le site, nécessitant d'observer la configuration du projet au regard du cadre d'implantation défini dans une zone de 50m à partir des espaces boisés.

PLU

Disposition applicable à la zone N :

« Espaces Boisés classés :

En dehors des sites urbains constitués et à l'exclusion des bâtiments agricoles, toute nouvelle construction ne peut être implantée à une distance inférieure à 50m par rapport à la lisière des massifs boisés concernées

Evolutions à apporter au PLU au regard du projet – Secteur Haut



Contraintes réglementaires

Pavillon d'entrée / conciergerie

Zone Na

Règlement écrit : autoriser changement de destination pour logement de fonction en lien avec l'activité du site

Règlement graphique :
Ajout localisation changement de destination

Château haut

Accueil d'artistes en résidences

Zone Na

Règlement écrit : changement de destination possible vers activités de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique

Règlement graphique :
Ajout localisation changement de destination

Orangerie

Offre complémentaire éventuelle

Hôtel ?

Zone Na

Règlement écrit : changement de destination possible vers activités de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique

Règlement graphique :
Ajout localisation changement de destination

Les communs du château

Création hôtel-restaurant

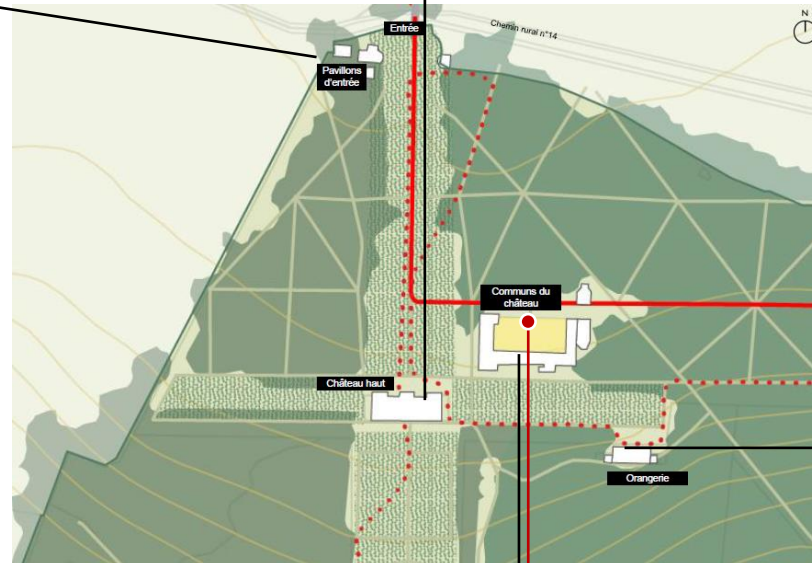
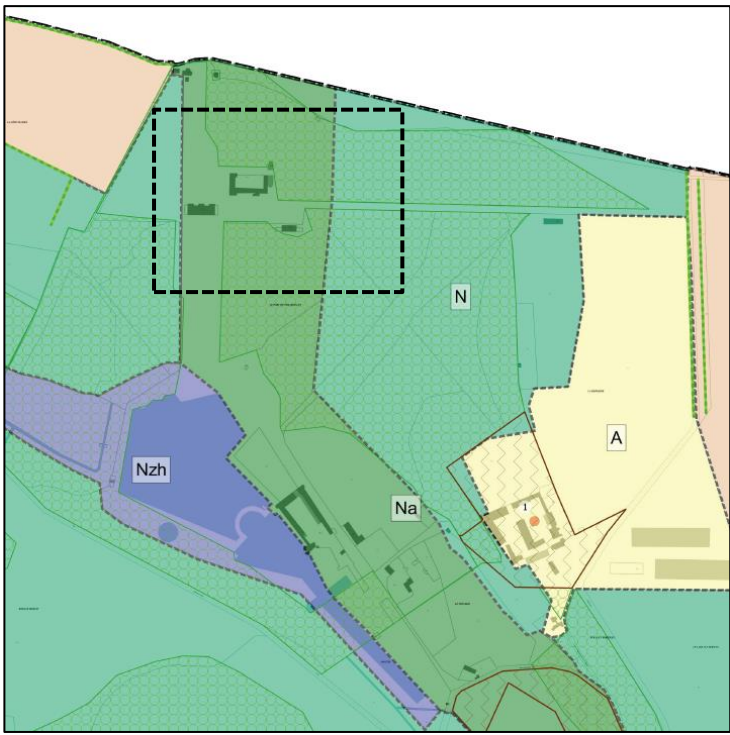
Zone Na

Règlement écrit : changement de destination possible vers activités de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique

Règlement graphique :
Ajout localisation changement de destination

Souhait d'extension pour hôtel et restaurant gastronomique

-> Prévoir un STECAL



Evolutions à apporter au PLU au regard du projet – Secteur Bas



Contraintes réglementaires

Manoir de Ninon

Animation culturelle, espaces évènementiels, snacking

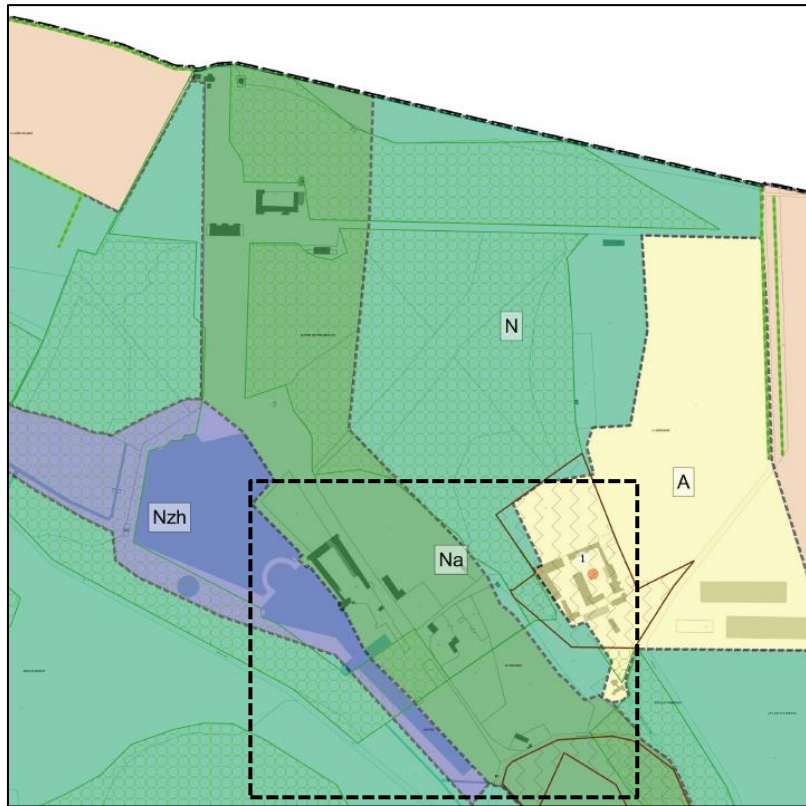
Zone Na

Règlement écrit : *changement de destination possible vers activités de restauration*

Règlement graphique :
Ajout localisation changement de destination

Souhait de création théâtre

-> **Prévoir un STECAL**



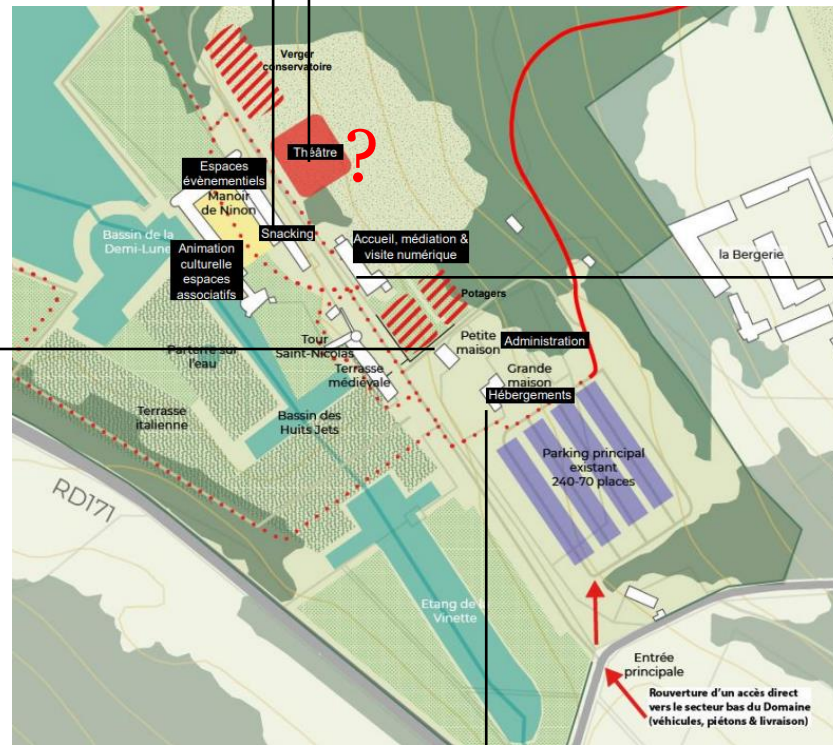
Petite Maison

Administration du site

Zone Na

Règlement écrit :
changement de destination possible vers activités de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique

Règlement graphique :
Ajout localisation changement de destination



Les communs du Manoir de Ninon

Accueil, médiation, visite numérique

Zone Na

Règlement écrit :
changement de destination possible vers activités de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique

Règlement graphique :
Ajout localisation changement de destination

+ **Prévoir un STECAL**

> /!\ **Problématique de la bande de 50m des EBC**

Grande Maison

Hotel

Zone Na

Règlement écrit :
changement de destination possible vers activités de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique

Règlement graphique :
Ajout localisation changement de destination

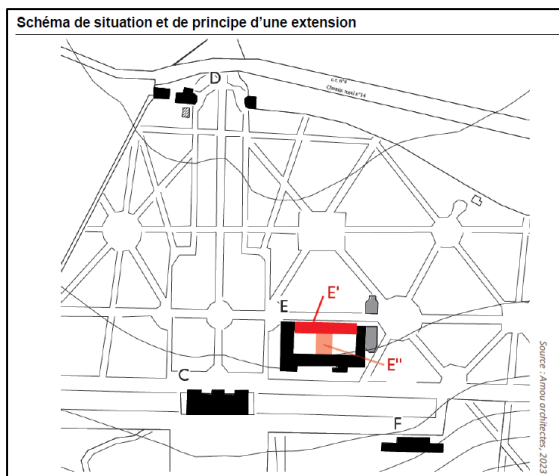
Option extension pour offre hôtelière

-> **Prévoir un STECAL**

> /!\ **Problématique de la bande de 50m des EBC**

Evolutions à apporter au PLU au regard du projet :

Extension indicative pour les communs du château haut - Projet hôtel-restaurant



Souhait d'extension pour hôtel et restaurant gastronomique

→ Cadre pour réaliser une extension hors bâti d'habitation : créer un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité)

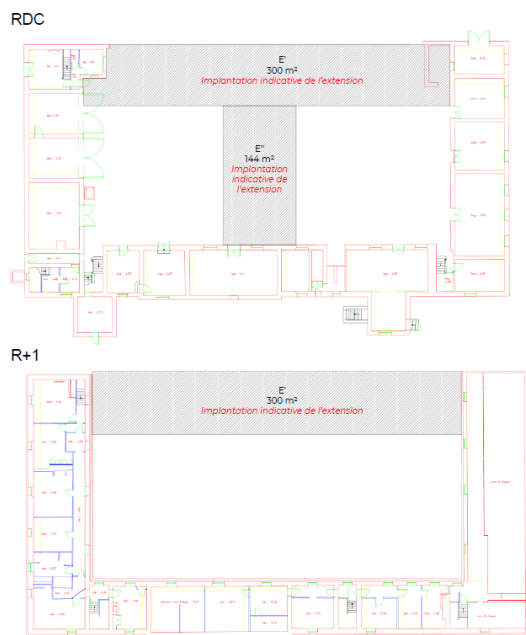
Réglementer l'emprise au sol et la hauteur :


- Emprise au sol projet : 444m²
- Hauteur : ne dépassant pas celle du bâti existant à proximité


→ Extension des communs du château haut situé dans une distance de 50m à partir des lisières des massifs boisés de plus de 100ha

En dehors des sites urbains constitués (SUC) à l'exclusion des bâtiments à usage agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée dans cette bande.

> **Peuvent être autorisés : la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif**



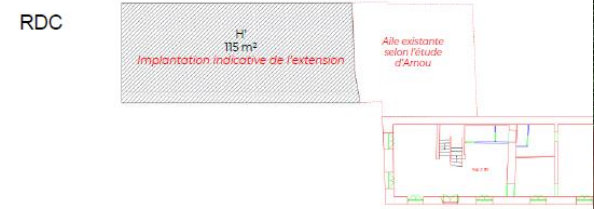
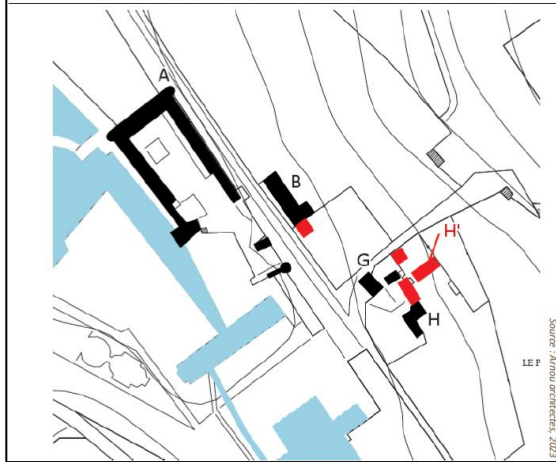
 Boisements protégés au titre de l'art. L113-1 du CU (Espaces boisés classés)


 Bande de 50m à partir des lisières des massifs de plus de 100ha


Evolutions à apporter au PLU au regard du projet : *Secteur bas - Option extension hôtelière pour la Grande maison*



Schéma de situation et de principe d'une extension



 Boisements protégés au titre de l'art. L113-1 du CU (Espaces boisés classés)

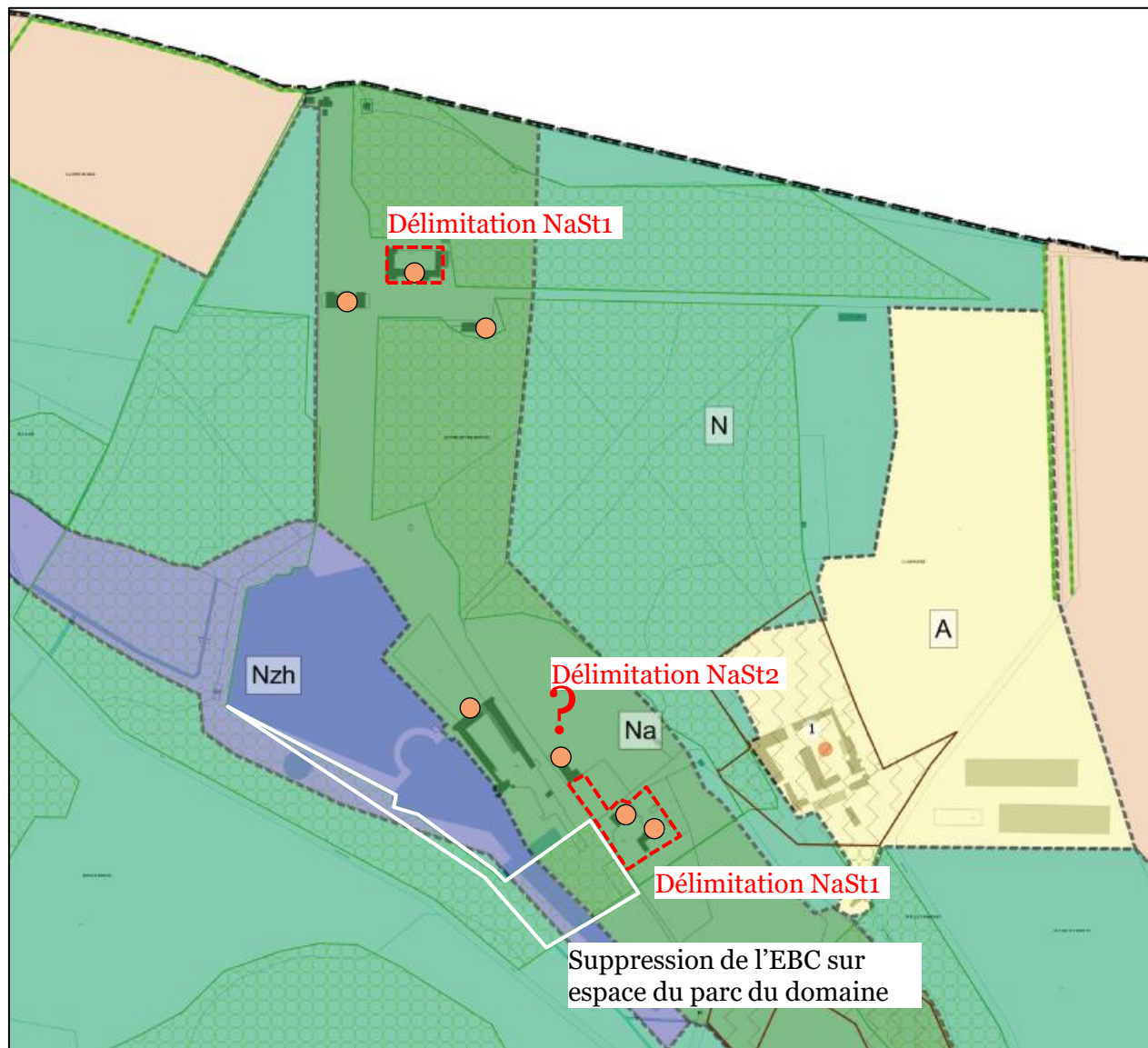
 Bande de 50m à partir des lisières des massifs de plus de 100ha

Souhait d'extension pour hôtel

- Cadre pour réaliser une extension hors bâti d'habitation : créer un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité)
- Réglementer l'emprise au sol et la hauteur :
 - Emprise au sol projet
 - Hauteur ne dépassant pas celle du bâti existant à proximité
- Extension des communs du Manoir situé dans une distance de 50m à partir des lisières des massifs boisés de plus de 100ha
- Aujourd'hui une partie de l'emprise des EBC ne correspond pas à la réalité de terrain.
> Réduire le tracé correspondant au parc du domaine.

Projet de théâtre

- Cadre pour réaliser une construction en zone N hors habitat : créer un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité)
- Réglementer l'emprise au sol et la hauteur :
Selon projet



Extrait du PLU en vigueur – Zoom sur le domaine de Villarceaux

- Localisation sur le plan de zonage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone Na

Légende

- Changement de destination des constructions autorisé

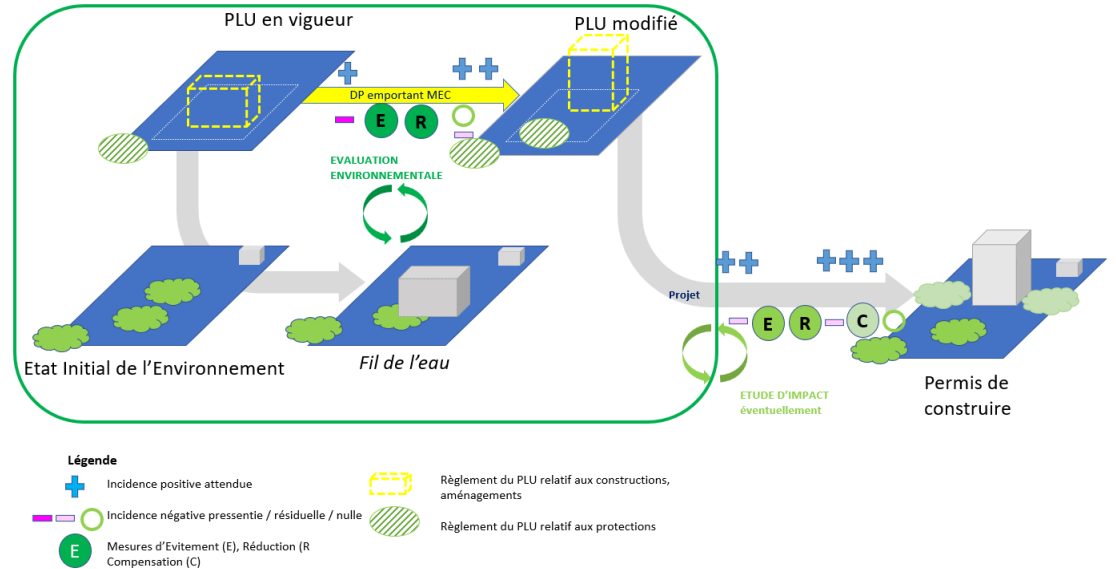
- Délimitation de 2 STECAL :
NaSt1 : Extensions limitées pour valorisation du projet touristique et culturel
NaSt2 : Structure culturelle et artistique
- Re-délimitation de l'EBC pour correspondre à la réalité du site : parc et jardins du domaine non boisés

Article R.122-20 du Code de l'Environnement.

- › Une description de l'**état initial de l'environnement** (focus sur les territoires concernés par la modification);
- › Une **description de l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes** mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- › Une **analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable** par la mise en œuvre du plan ;
- › **L'analyse des effets et incidences attendus de la mise en œuvre du document** sur l'environnement ;
- › **Un exposé des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones** revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier **l'évaluation des incidences Natura 2000** ;
- › **Une explication des choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement**, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution ;
- › **Une présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser**, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- › **Les critères, indicateurs et modalités retenues** pour l'analyse des résultats de l'application du plan ;
- › **Le résumé non technique.**



SCHEMA DE SYNTHÈSE DU RÔLE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS LA PROCÉDURE



- Sensibilité particulière du site de Villarceaux au regard des Habitats d'Intérêt Communautaire Natura 2000
- Mesures des incidences et mise en œuvre des mesures ERC

3 Prochaines étapes

- Début 2024 : Délibération du conseil municipal pour tirer le bilan de la concertation préalable (réunions publiques, registre en mairie) et arrêter les révisions du PLU
- 1er trimestre 2024 : Saisines de l'autorité environnementale et personnes publiques associées pour avis et rédaction d'un mémoire en réponse.
- Printemps/Ete 2024 : enquête publique d'un mois sur le dossier, les avis, les réponses de la collectivité.
- Automne 2024 : approbation d'un dossier prenant en considération les remarques émises par l'ensemble des personnes consultées

Merci de votre attention