

Évolutions du PLU de Chaussy

Réunion d'examen conjoint
5 mars 2025
Présentation des évolutions réglementaires



Implanter les différentes fonctions dans les ensembles bâtis

- 1 Accueil des publics et médiation, visites guidées et numériques
- 2 Escape game et locaux associatifs/médiation culturelle (dont La source)
- 3 Restauration, salles de séminaires et sanitaires du parc
- 4 Théâtre/Salle de spectacles (140 places)
- 5 Musée au rez-de-chaussée et résidence et ateliers d'artistes aux étages
- 6 Restaurant Gastronomique, Hôtel de Charme
- 7 Potager conservatoire
- 8 Maison du gardien

Déployer des parcours de visite et d'interprétation de la biodiversité

- | | |
|--------------------------------------|---|
| A Terrasse de la vinette | } Boucle de visite secteur bas facile et tous publics |
| B Miroir de Ninon et les terrasses | |
| C Terrasse aux tilleuls et peupliers | |
| D Vers le vieux Moulin | |
| E Le Bassin | } Liaison haut-bas dans les espaces forestiers |
| F La grenouillère | |
| G Le bois | |
| H Le château haut | } Boucle de promenade du secteur haut |

Repenser et clarifier l'accessibilité

- Flux véhicules
- - - Parcours de visite
- Accès au domaine : véhicule, piéton et technique (dont livraison)
- - - Accès uniquement piéton
- Parking visiteurs – personnel identifié

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. A l'étage, les bureaux du personnel seront installés.

2 Escape game et locaux associatifs/médiation culturelle

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

3 Restauration, salles de séminaires 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. A l'étage, des salles de séminaires et un laboratoire traiteur permettront de développer une offre à destination de professionnels.

4 Théâtre/Salle de spectacles

Structure amovible à partir de 2026, projet en dur dans les espaces existants à l'étude (technique et financière).

5 Le Château haut

Musée au rez-de-chaussée et résidence et ateliers d'artistes aux étages.

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 60 chambres et un restaurant ouvert sur l'extérieur (dans le secteur bas).

7 Potager conservatoire

Création d'un potager conservatoire pouvant accueillir des animations

8 Maison du Gardien.





Sur le secteur bas

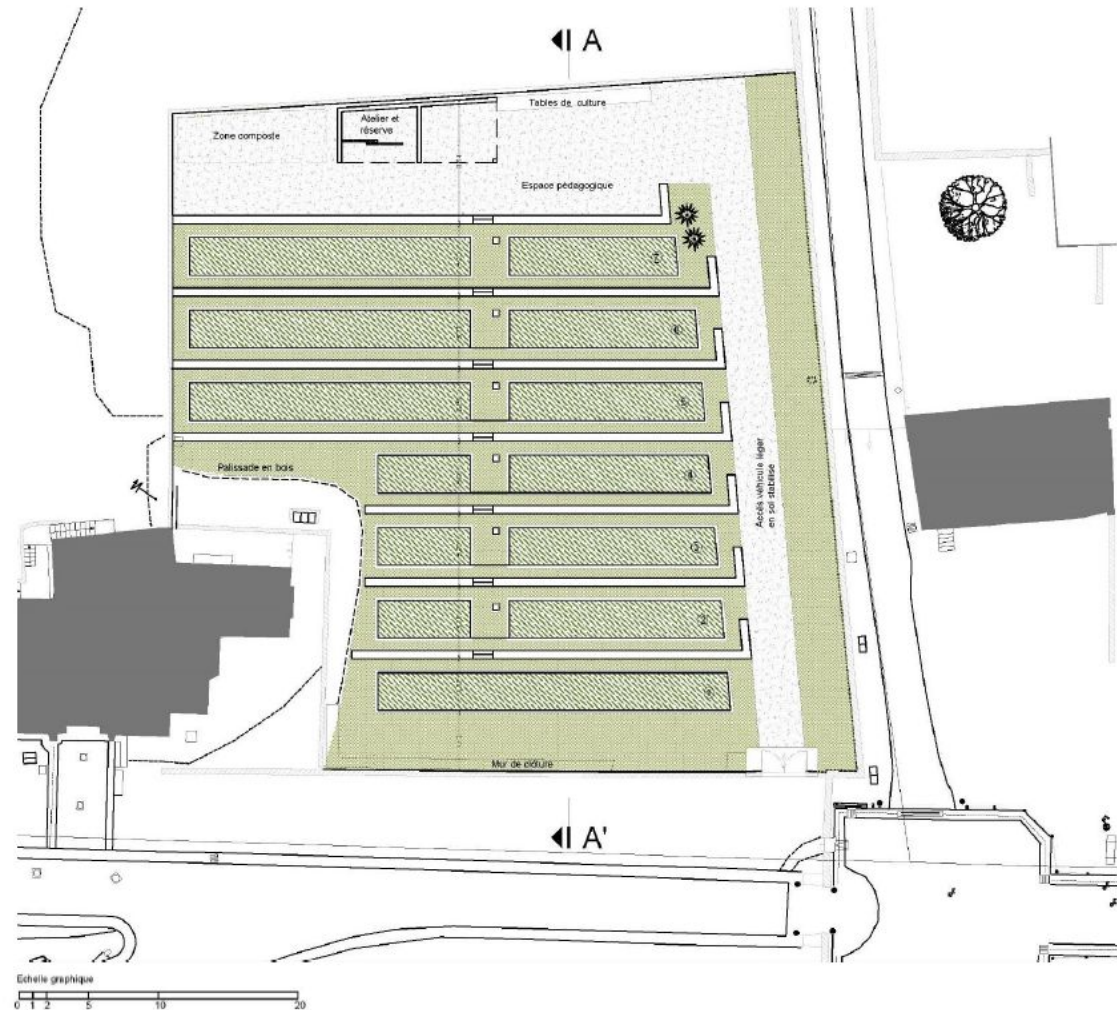
1. Améliorer l'accès au parking sur la partie basse du domaine, afin de faciliter l'accès : cela tout en maintenant la vocation piétonne et l'accès technique/livraison des alignements paysagers de bosquets en entrée de site ;
2. Conserver l'accès Est existant ;
3. **Rouvrir en piétonnier l'accès vers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

Sur le secteur haut

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



LE POTAGER CONSERVATOIRE = 2000 M2



LES GRANDS ENJEUX

Produire

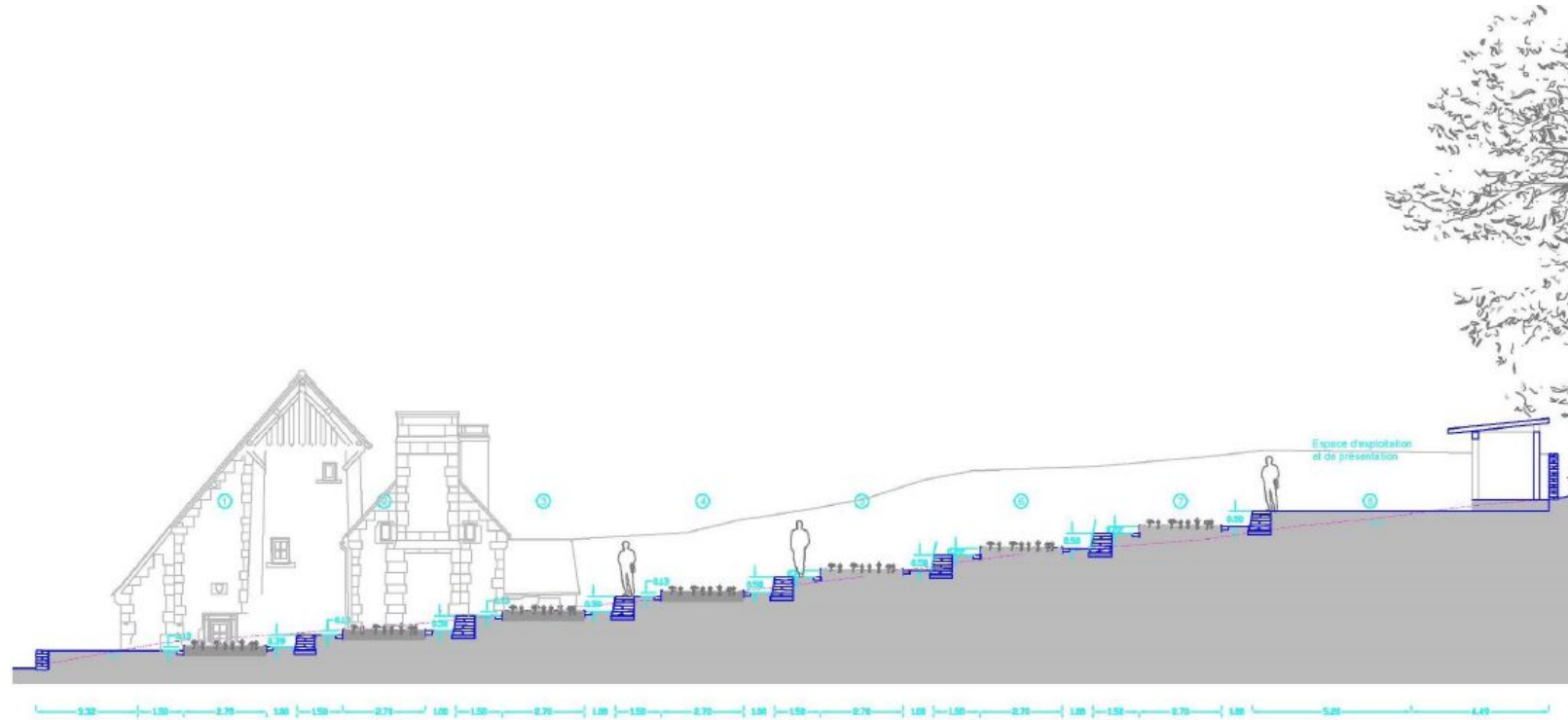


Conserver



Transmettre





Restanques de pierres sèches (meulière)





Point Général sur l'avancement du projet Villarceaux dans sa globalité :

- **Visite augmentée des jardins** : été 2024
- **Potager conservatoire** : début des travaux mi-décembre : opérationnel à l'été 2025
- **Escape Game** : objectif d'ouverture été 2025
- **Théâtre – structure amovible** : objectif d'ouverture été 2026
- **Projet de rénovation** : « Rénovation du château Haut (hors musée), des communs du bas et sécurisation des parcours »
Sélection MOE début 2025, dépôt du permis de construire en 2026, Travaux 2027 / 2028 avec premières livraisons fin 2027
- **Projet d'hôtel** : Création d'un Hôtel de charme et d'un restaurant Gastronomique dans les communs du haut et autour de la grande maison du bas
Calendrier avec un objectif d'ouverture 2027-2028

1 Evolutions réglementaires



Deux délibérations prises le 16 novembre 2023 pour prescrire deux révisions allégées permettant :

1. de **créer un STECAL** (Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées) pour extensions bâtementaires nécessaires au développement hôtelier et définir les modalités de concertation préalable associées
2. de **réduire les espaces boisés classés** et les faire correspondre à l'état actuel du site et définir les modalités de concertation préalable associées

3. Arrêté du Maire du 30 avril 2024 (autorisé par délibération du 25 avril) prescrivant la modification du PLU et **délibération du 18 avril 2024** pour définir les modalités de concertation de la modif

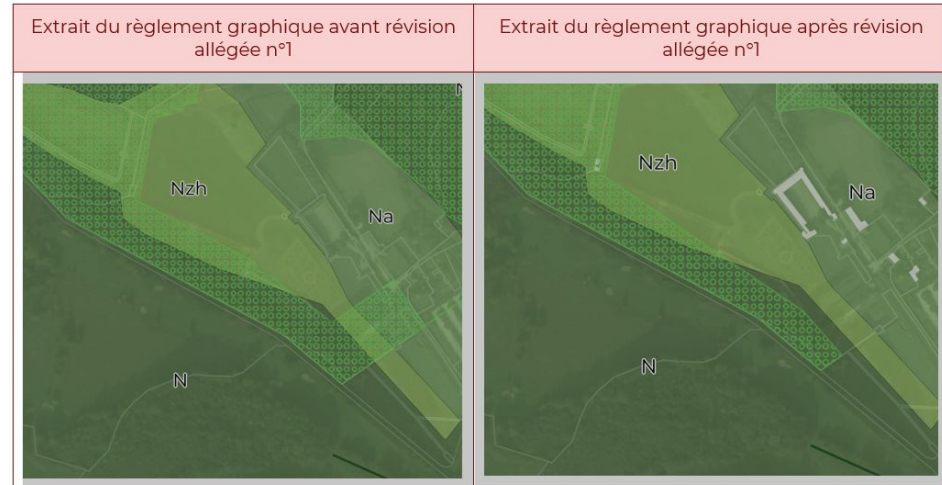
4. Délibérations du 5 juillet 2024 tirant le bilan des concertations préalables aux deux révisions allégées (STECAL et EBC) et la modification.

L'Autorité Environnementale a été saisie des trois dossiers en date du 25 novembre 2024.

Une réunion d'examen conjoint est organisée le 5 mars 2025 pour recueillir les avis des PPA sur ces trois projets d'évolutions du PLU de Chaussy.

REVISION ALLEGEE N°1:

Réduction d'un Espace Boisé Classé dessiné de manière inappropriée sur le règlement graphique du PLU communal

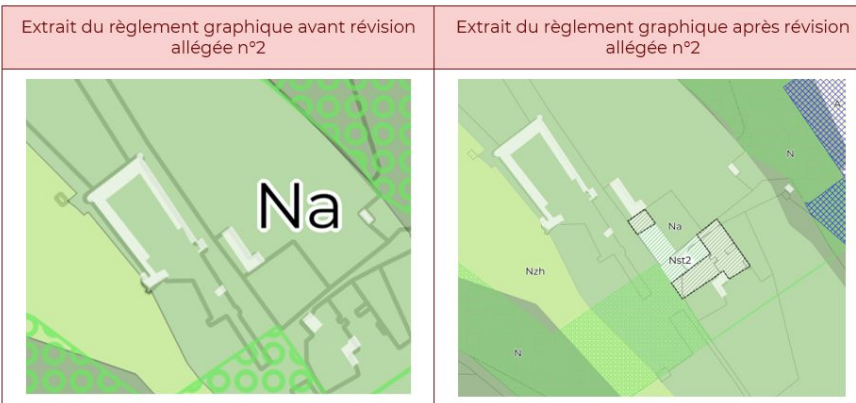
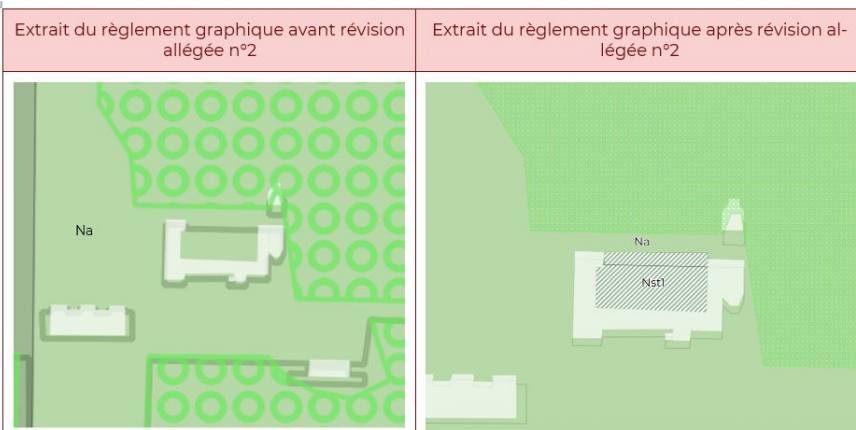


Le dossier comprend également :

- Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et plans et programmes : SDRIF-E, Charte du PNR du Vexin Français, SDAGE, PGRI, SRCE, PDU IDF
- Incidences environnementales

REVISION ALLEGEE N°2 – CREATION D'UN STECAL

Modifications du règlement graphique



Modifications du règlement écrit

Création de deux sous-secteurs Nst1 et Nst2

Dans lesquels sont autorisés :

- Nst1 : 550m² au sol max la restauration et l'hôtellerie
- Nst 2 : 955m² au sol : autres équipements recevant du public, activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, restauration et hébergement hôtelier

Dispositions particulières en termes de hauteur : la hauteur des nouvelles constructions n'excèdera pas la hauteur des constructions existantes

Le dossier comprend également l'évaluation environnementale

MODIFICATION n°1

- l'inscription au plan graphique des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**
conformément au règlement écrit (rappel : en zone Na « *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.* ») (
- Protéger le commerce en centre-bourg (ajout)**
 - Interdiction du changement de destination (article L123-1-5; Article L151-16 du code de l'urbanisme)**
 - Linéaire commercial protégé**

□ REGLEMENT GRAPHIQUE



□ REGLEMENT ECRIT

- Article N1**
- Article U1**

2

Avis de l'Autorité Environnementale

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](#).

Saisie le 20 novembre 2024 sur les trois procédures d'évolution, la MRAE a publié son avis le 12 février 2025.

Les recommandations de la MRAE portent sur la restitution des éléments issus de la concertation, la composition du dossier (RNT), la définition des indicateurs, l'articulation du projet avec les documents-cadres, la stratégie de mobilités, la localisation finalement retenue pour le théâtre et le verger, la protection des zones humides probables.

Un mémoire en réponse sera produit permettant d'apporter des éléments de réponse sur la manière dont la commune de Chaussy entend prendre en compte ces remarques.

3 Prochaines étapes

Rédaction d'un PV de synthèse restituant les remarques formulées dans le cadre de la réunion d'examen conjoint du jour

Préparation de l'enquête publique dont la date reste à confirmer.