

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE CHAUSSY**

Nombre de conseillers
en exercice : 13
présents : 10
votants : 11

L'an deux mil vingt-trois, le seize novembre, à vingt heures, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la mairie de Chaussy, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Philippe LEMOINE, Maire. Date de la convocation : 8 novembre 2023

Etaient présents : M. LEMOINE Philippe

Mr CAURETTE Olivier, Mr ROLLOIS Michaël, Me MICHAUD Corinne, Mr MORIN Dominique, Mr SARAZIN Patrick, Mr BESNARD Michel, Me LUCAS Hélène, Me LUNEL Alexia, Mr BOURBON Christian, Mr KEITA Alexandre

Absents excusés : Me CHATEAUZEL Claire (pouvoir à Mr ROLLOIS Michaël)

Absent: Mme Héloïse BOUREAU

Mr CAURETTE Olivier a été élu secrétaire de séance.

OBJET : Modification allégée de notre PLU pour réduire un Espace Boisé Classé (EBC)

Délibération n°2023-60

Monsieur le Maire expose :

- VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-54 à L.153-59, L.300-6 et L.103-2 ;
- VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU la délibération du Conseil Municipal en date du 28 mai 2019 approuvant le plan local d'urbanisme ;

CONSIDERANT que par délibération en date du 28 mai 2019 le plan local d'urbanisme a été approuvé.

CONSIDERANT le projet porté par la Région Ile-de-France pour développer l'offre culturelle et touristique sur le domaine de Villarceaux

CONSIDERANT que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU communal indique (Orientation 1 page 11) que la consolidation du pôle touristique du domaine de Villarceaux permet de répondre aux enjeux de renforcement de l'armature de

services et d'équipement sur la commune et de ce fait concoure au développement économique de la commune.

CONSIDERANT que le projet de développement de Villarceaux nécessite de réduire un Espace Boisé Classé (EBC).

CONSIDERANT la possibilité de recourir à une procédure de révision allégée du PLU au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme

CONSIDERANT que conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, le projet fait l'objet d'une concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées,

CONSIDERANT qu'au regard des enjeux de ce projet, la commune souhaite engager une concertation selon les modalités suivantes

- Mise à disposition en Mairie d'un registre destiné à recueillir toutes les observations du public
- Parution d'au moins un article dans le journal municipal ou sur internet
- Parution d'une annonce dans un journal Local
- Organisation d'une réunion publique

CONSIDERANT que la concertation sera organisée à partir du 17 novembre 2023 en continuité des démarches de concertation déjà engagées.

CONSIDERANT qu'à l'issue de la concertation, le bilan de la concertation préalable sera tiré par le conseil municipal.

CONSIDERANT que postérieurement à cette phase de concertation, le dossier de révision allégée sera arrêté par délibération du conseil municipal

CONSIDERANT que le projet de révision allégée arrêté devra faire l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunal compétent et des personnes publiques associées avant sa mise à l'enquête conformément à l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme.

CONSIDERANT que le projet de révision allégée du plan local d'urbanisme sera soumis à enquête publique par Monsieur le Maire conformément à l'article L.153-55 du Code de l'urbanisme.

CONSIDERANT que postérieurement à l'enquête publique, le Conseil municipal devra décider de la révision allégée du plan, le cas échéant modifié pour tenir compte des avis de la population, des personnes publiques associées et consultées ainsi que du commissaire enquêteur.

C'est dans ce contexte que le Conseil municipal est invité à prescrire la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme, avec réduction d'un espace boisé classé constitué de rangée d'arbres alignés situé le long de la route départementale 142.

Après en avoir délibéré,
À l'unanimité des membres présents ou représentés,

Le Conseil Municipal décide de :

- **PRESCRIRE** la révision allégée du PLU.
- **APPROUVER** les modalités de concertation du public telles que précisés dans la présente délibération.
- **AUTORISER** Monsieur le Maire pour diligenter et lui donner autorisation pour signer tout document nécessaire à la bonne réalisation de la procédure et l'établissement du projet d'urbanisme.

En application des articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera également notifiée au Préfet.

Fait et délibéré en séance. Pour extrait conforme au registre des délibérations.
Certifié exécutoire

Chaussy, le 16 novembre 2023
Affichage le 21 novembre 2023

Le maire- Philippe LEMOINE



Domaine de Villarceaux

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

Conseil Municipal du 16 novembre 2023



Sommaire

1 Présentation des évolutions de projet

- Florence Berthout

2 Les évolutions de PLU proposée

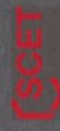
- Pierre Hiault (Citadia)

3 Prochaines étapes



1 Présentation des évolutions de projet

• Florence Berthout



Accès : Repenser et clarifier l'accessibilité

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 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. 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 .).



Accès : déployer des parcours de visites sur l'ensemble du site

redévelopper des boucles de promenade et les rendre sible à travers des aménagements et une signalétique adaptée.

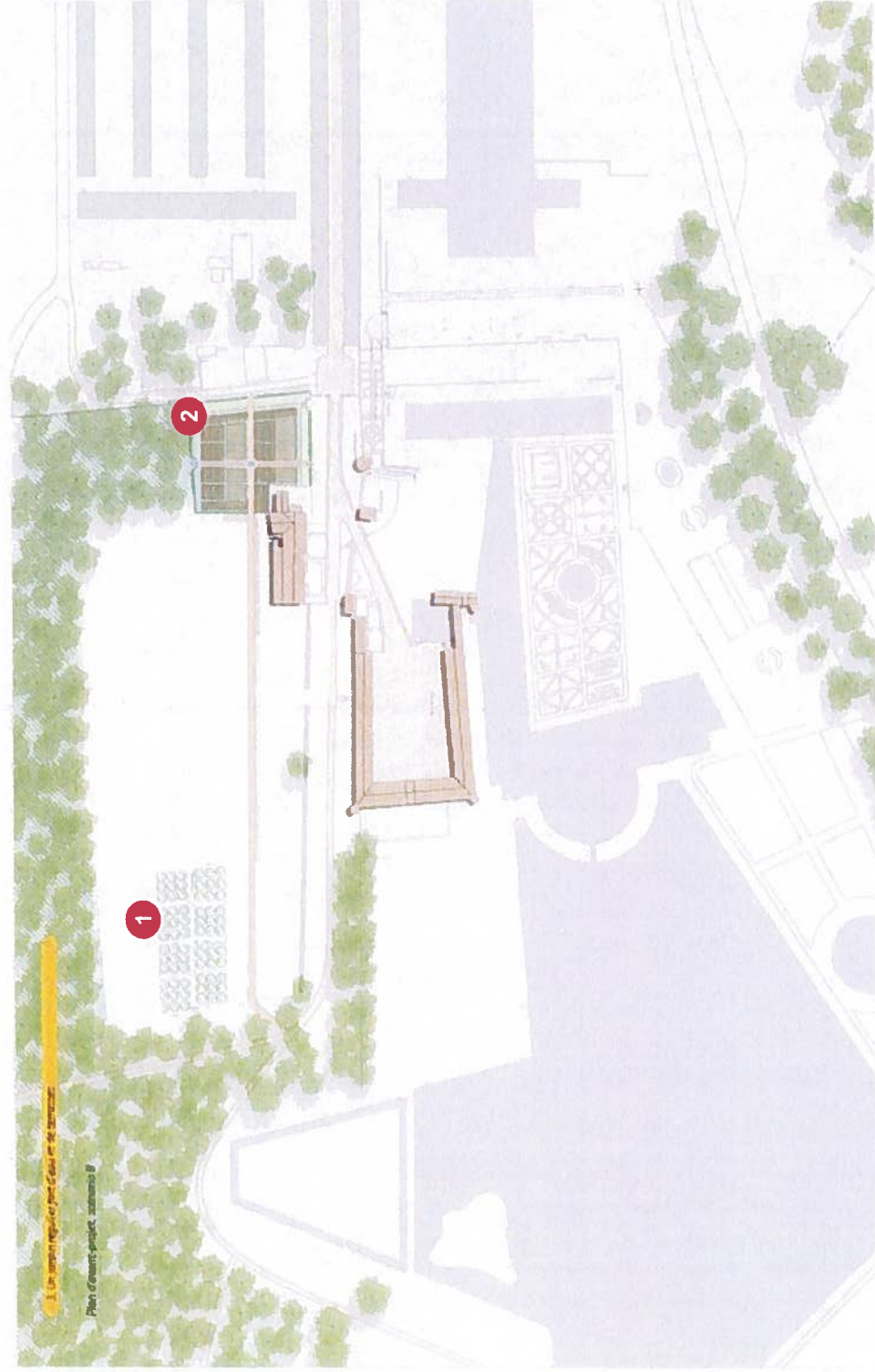
Sur le secteur bas, depuis le parking, une boucle de visite facile et adaptée à tous les publics est à redéployer dans l'ensemble des jardins patrimoniaux et pièces d'eau et intégrant les espaces naturels comme l'ancien bassin de la pêche, la grenouillère et la découverte des différents massifs forestiers ;

Sur le secteur haut, certains tracés historiques sont à valoriser pour les rendre plus lisibles, les révéler tout en protégeant leurs sensibilités écologiques, et permettent ainsi la réalisation de boucles de promenade sur l'épaisseur de la bande paysagère ;

Sur le secteur du coteau, en plus du vertugadin, d'autres liaisons haut-bas dans les espaces forestiers sont à retrouver pour créer des itinéraires qui rebouclent sur l'ensemble du site.



Verger et potager conservatoires - intentions



1

2

Potager et verger conservatoires :

- Lieux de production d'essences légumières et fruitières anciennes
- Lieux de pédagogie et d'animation

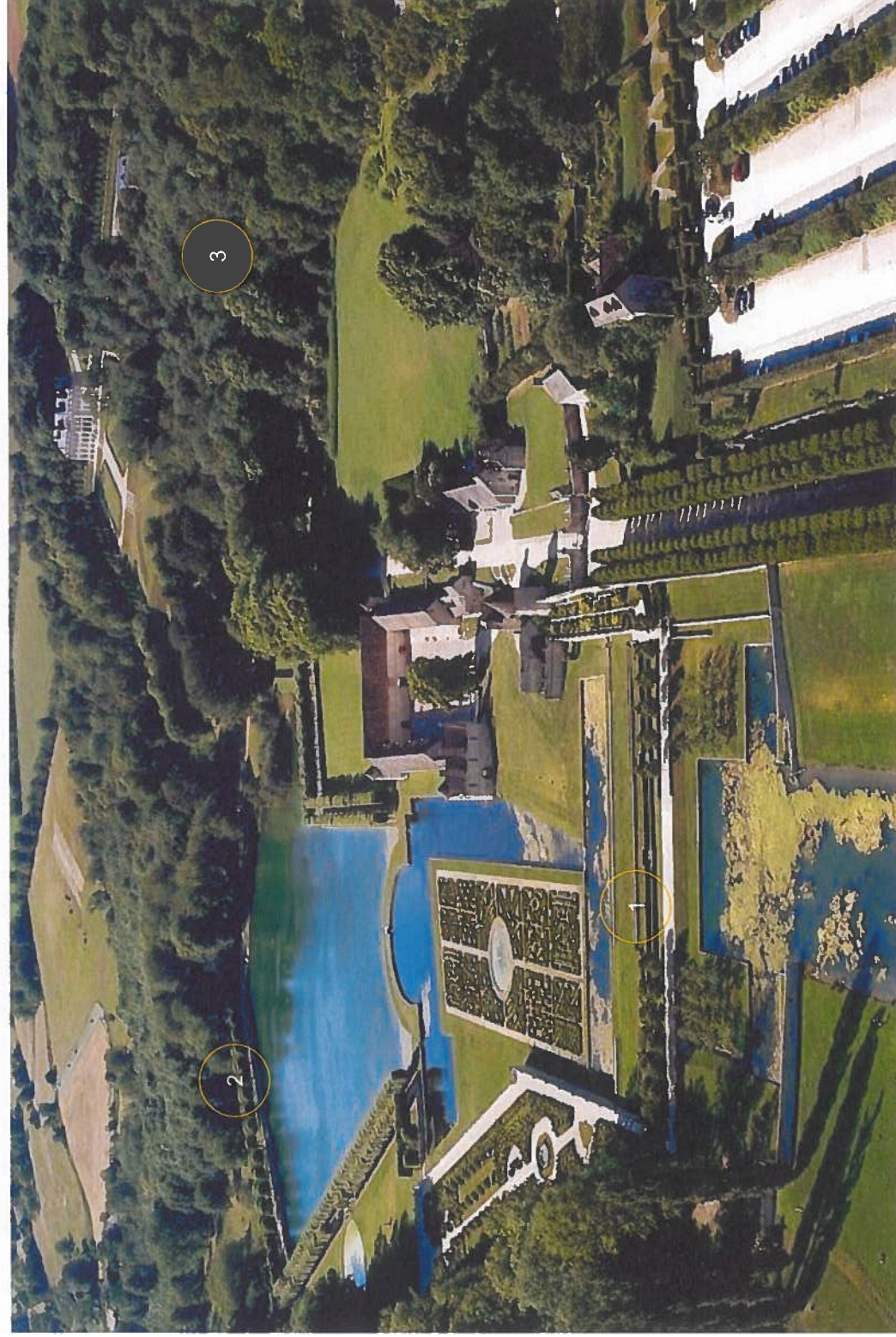
1

Verger conservatoire

2

Potager conservatoire

Observatoires de la biodiversité – localisations pressenties



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

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

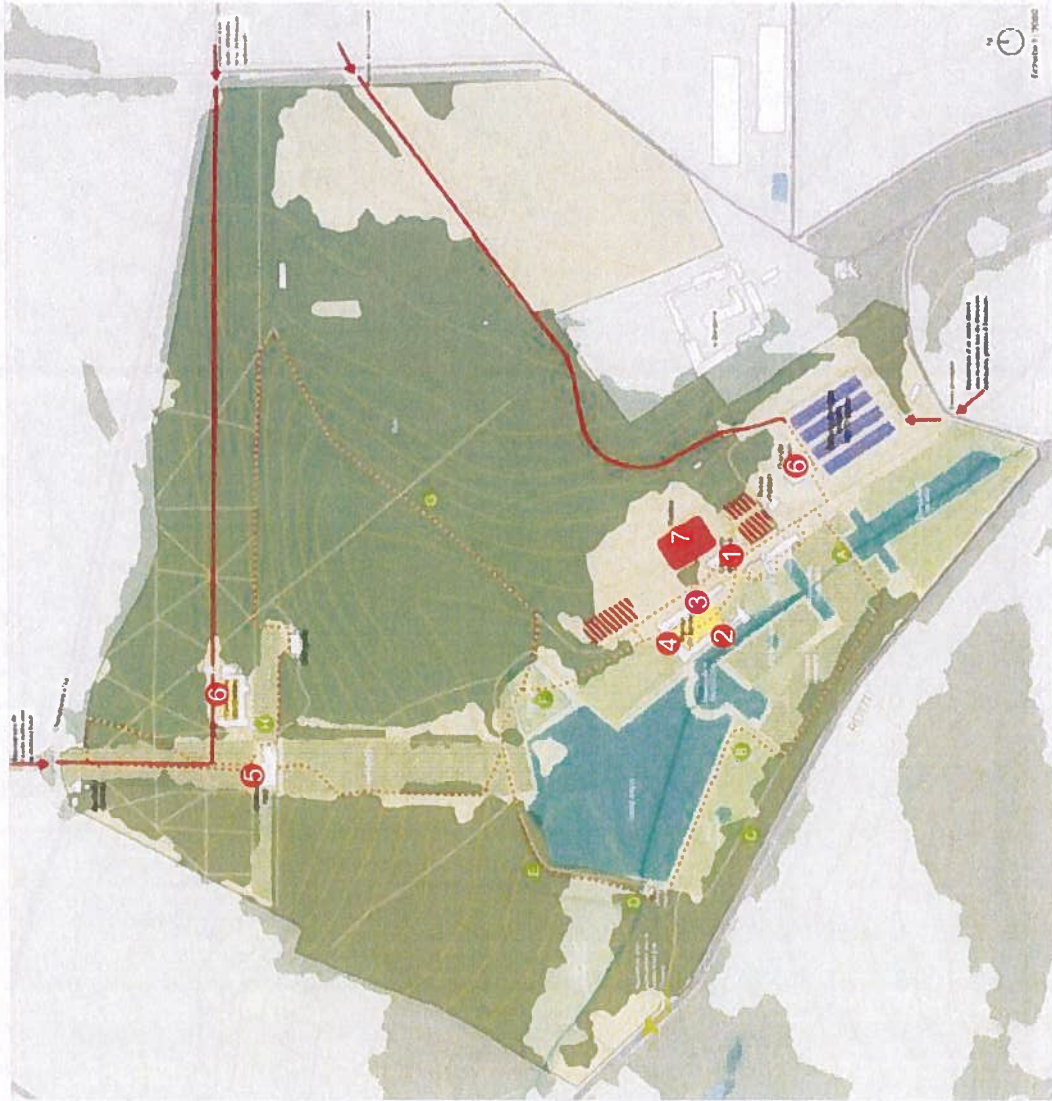
Sensibiliser sur cette zone humide d'une biodiversité riche

Point d'observation 3

Devant la glacière dans la forêt

Sensibiliser sur la richesse de la forêt

Synthèse : plan de référence de valorisation du Domaine de Villarceaux



Implanter les différentes fonctions dans les ensembles bâtis

- 1 Accueil numérique, boutique et billetterie
- 2 Escape game et médiation culturelle (La Source)
- 3 Restauration et sanitaires du parc
- 4 Espaces récréatifs
- 5 Château Haut : musée au rez-de-chaussée et résidence d'artistes à l'étage
- 6 Hôtellerie / Restauration
- 7 Théâtre de l'éphémère : structure modulable et réversible

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

- | | | |
|---|------------------------------------|---|
| A | Terrasse de la vigne | Boucle de visite secteur bas facile et tous publics |
| B | Miror de Ninon et les terrasses | |
| C | Terrasse aux tilleuls et peupliers | |
| D | vers le vieux Moulin | Liaison haut-bas dans les espaces forestiers |
| E | Le Bassin | |
| 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

Principes d'implantation : implanter les différentes fonctions dans les ensembles bâtis

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.

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

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.

Espaces récréatifs

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

Le Château haut

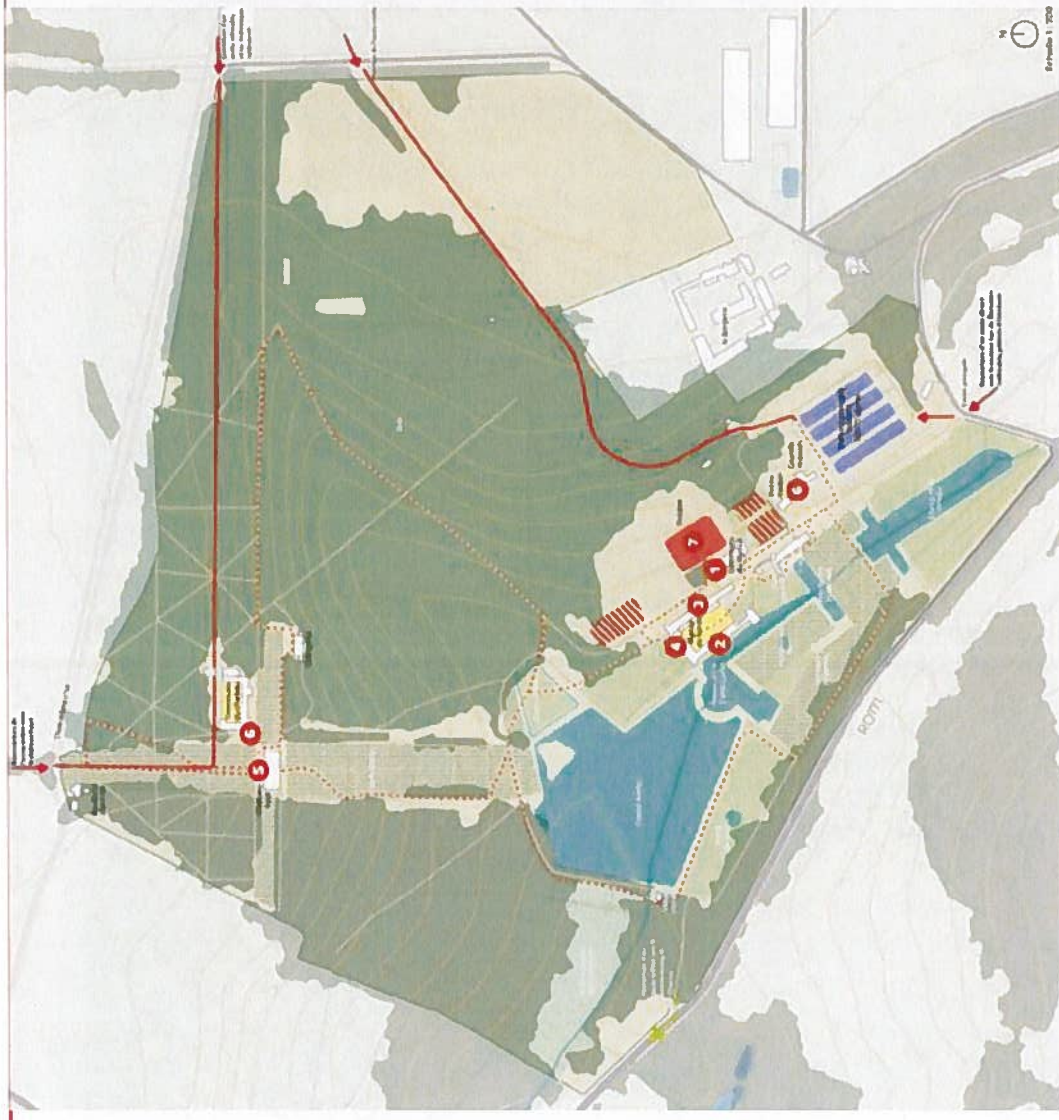
Musée au rez-de-chaussée et résidences d'artiste à l'étage.

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.

Théâtre de l'éphémère

Structure modulable et réversible



Programme général fonctionnel du secteur haut

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:

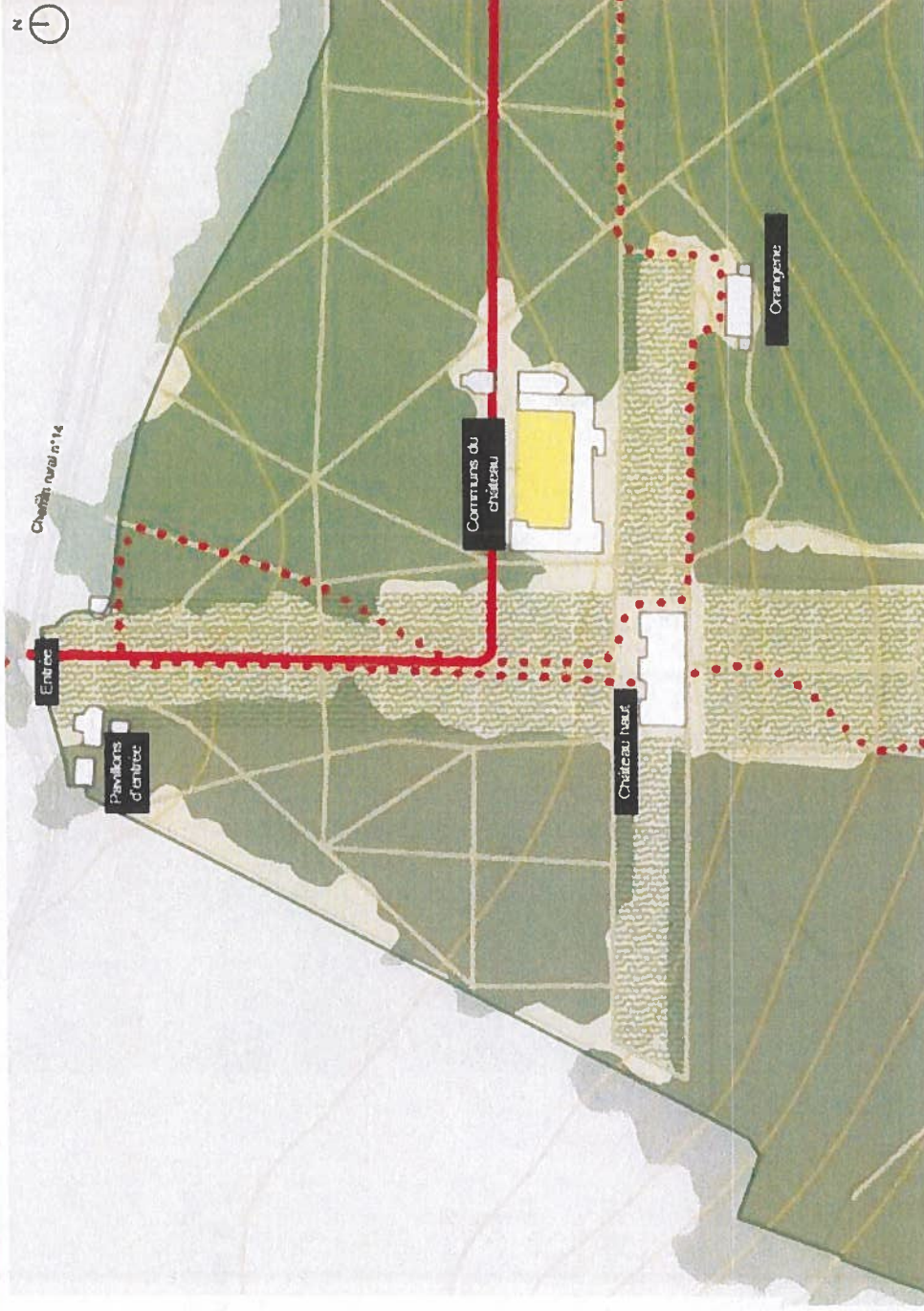
- Le secteur d'entrée, avec ses bâtiments d'entrée (logement du gardien à créer dans l'ancienne conciergerie et chapelle)
- Le château haut, avec un musée au rez-de-chaussée et une résidence d'artistes à l'étage;
- Les communs du château, destinés à accueillir un hôtel-restaurant;
- L'orangerie, destinée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

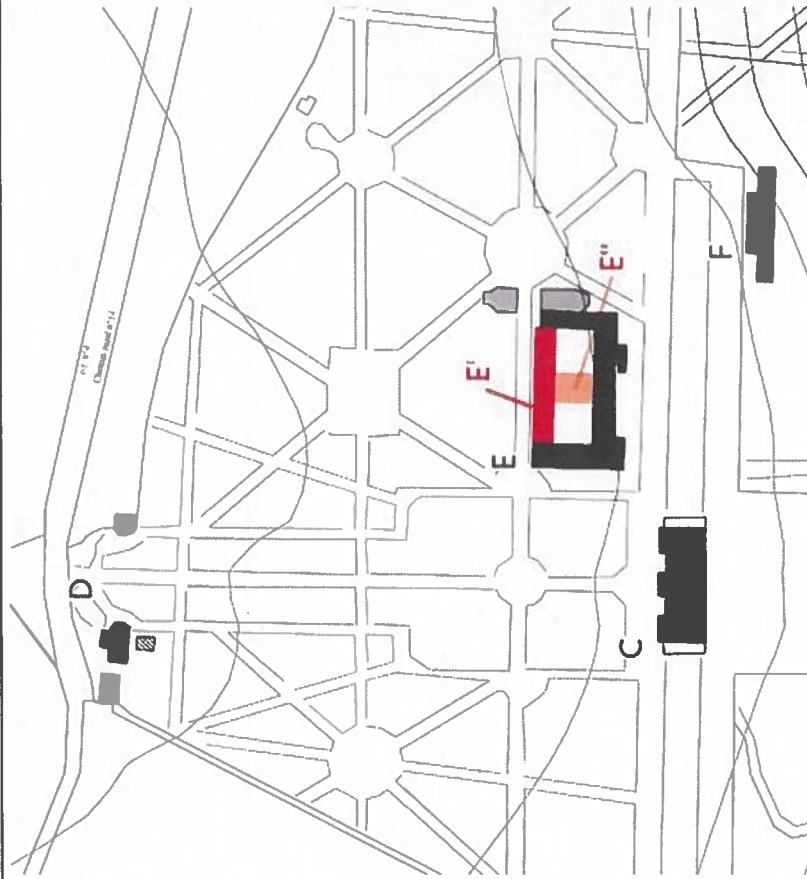


Communs du château haut – extension sur emprise historique

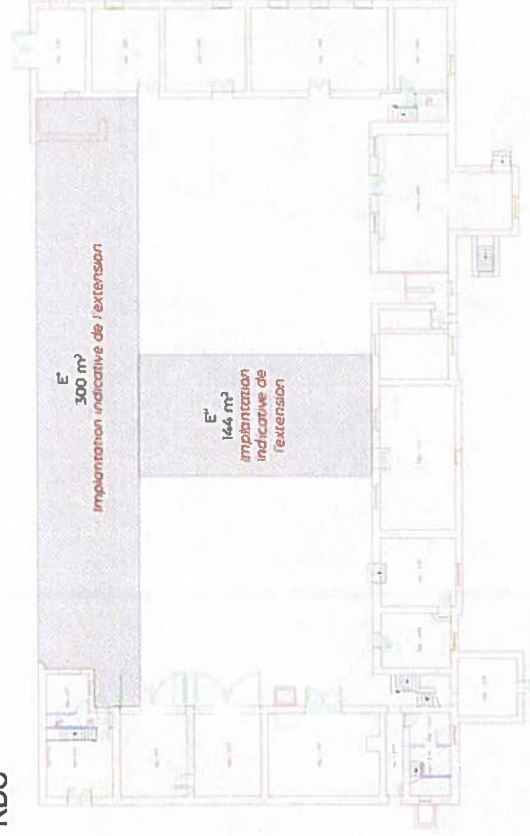
Perimètre hôtelier
autre maîtrise d'ouvrage

Comme évoqué dans l'étude patrimoniale des bâtiments, l'opérateur pourra étudier la possibilité d'une extension des communs par la construction d'une aile Nord du même gabarit (RDC et R+1) que les autres ailes et venant fermer la cour. Un bâtiment complémentaire pourrait aussi s'implanter au centre de la cour au RDC. L'addition des surfaces projetées pourrait permettre un gain potentiel de l'ordre de 740 m².

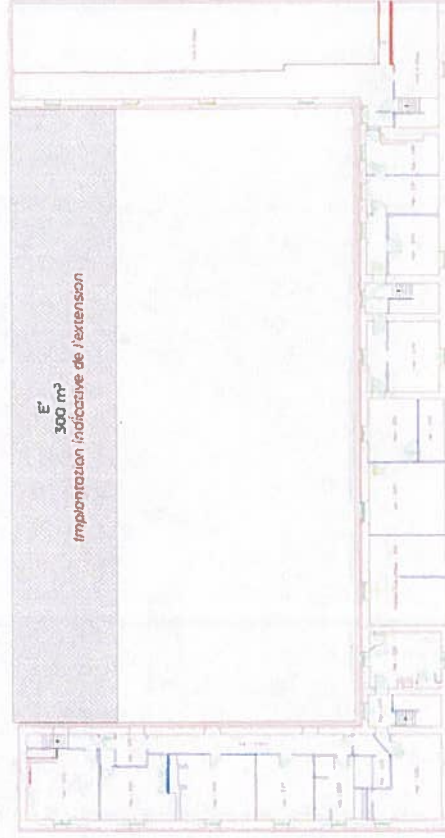
Schéma de situation et de principe d'une extension



RDC



R+1

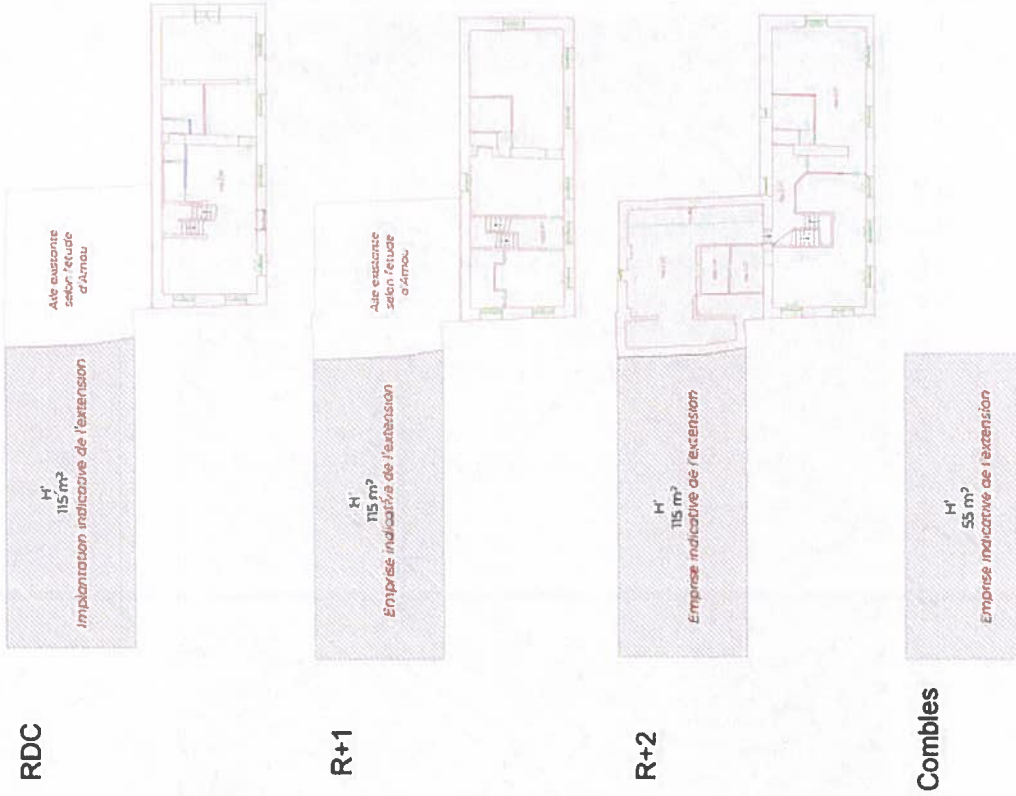
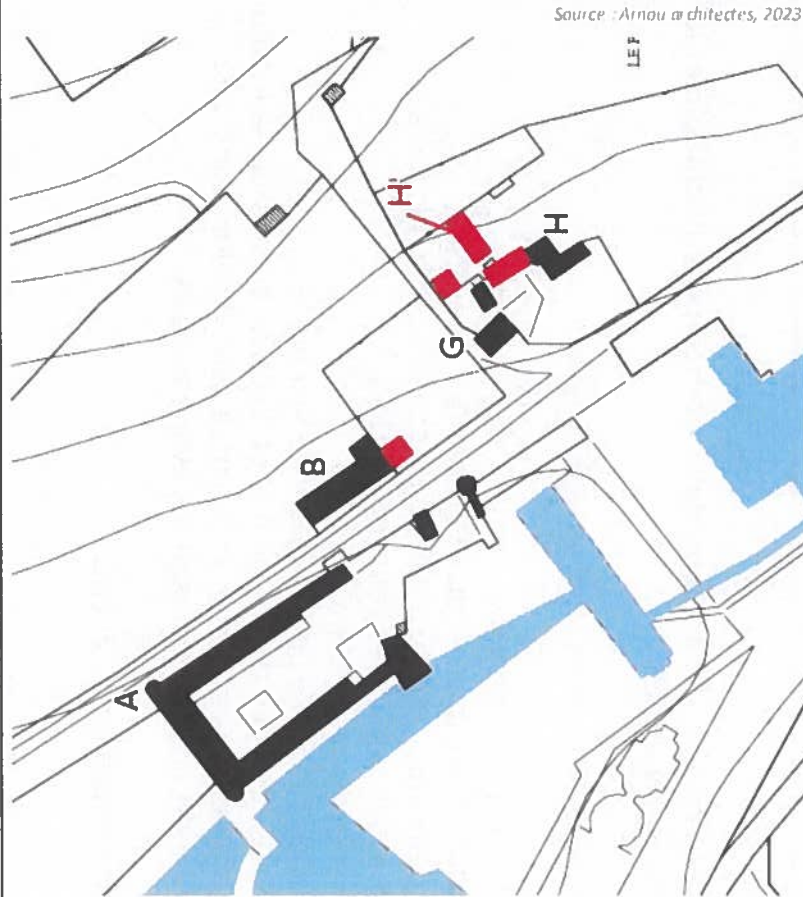


Grande maison – extension sur emprise historique

Périmètre hôtelier
supplémentaire d'ouvrage

Comme évoqué dans l'étude patrimoniale des bâtiments, la maîtrise d'ouvrage pourra étudier la faisabilité de construire des extensions de la Grande maison de gabarits similaires à cette dernière (RDC, R+1, R+2, combles) sur les emprises des anciennes constructions reliant autrefois la Petite et la Grande maisons. En option, une capacité supplémentaire de 10 chambres pourrait ainsi être mobilisée afin de porter la capacité hôtelière globale en phase avec les demandes des opérateurs. Le schéma à droite illustre dans ce sens une surface additionnelle de 400 m² par une seule extension parmi les 3 présentées ci-dessous.

Schéma de situation et de principe d'une extension



Zoom sur le théâtre

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

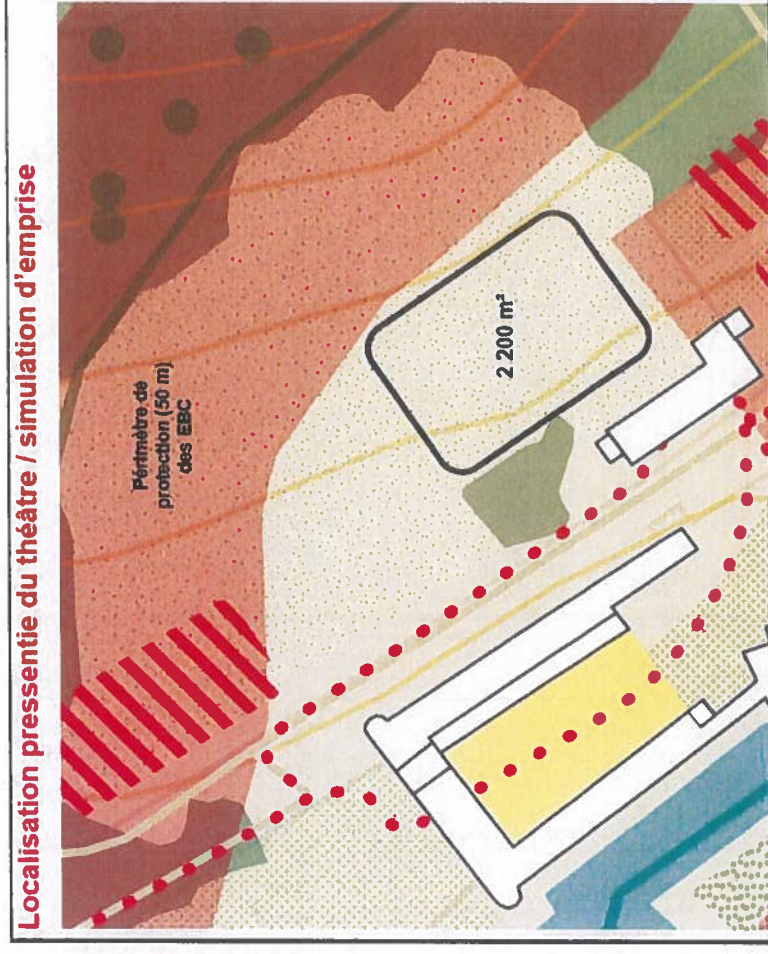
- 1 salle de 300 places assises et 600 debout

En termes d'implantation :

- accessibilité simple depuis le parking,
- En deuxième plan du bâtiment d'accueil pour en limiter la perception depuis les voies principales,
- hors périmètre de 50 m des EBC
- un accès véhicule pour la desserte technique.
- Près du bâtiment des communs et du cœur de service, le théâtre pourra aussi fonctionner en synergie avec des fonctions déjà existantes comme les espaces événementiels

Emprise maximum : 2200m².

Hauteur maximale à autoriser : 18m.



2

Les évolutions de PLU proposées

• Pierre Hiault (Citadia)

Etat des lieux des possibilités de développement pour le projet : analyse du PLU



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]

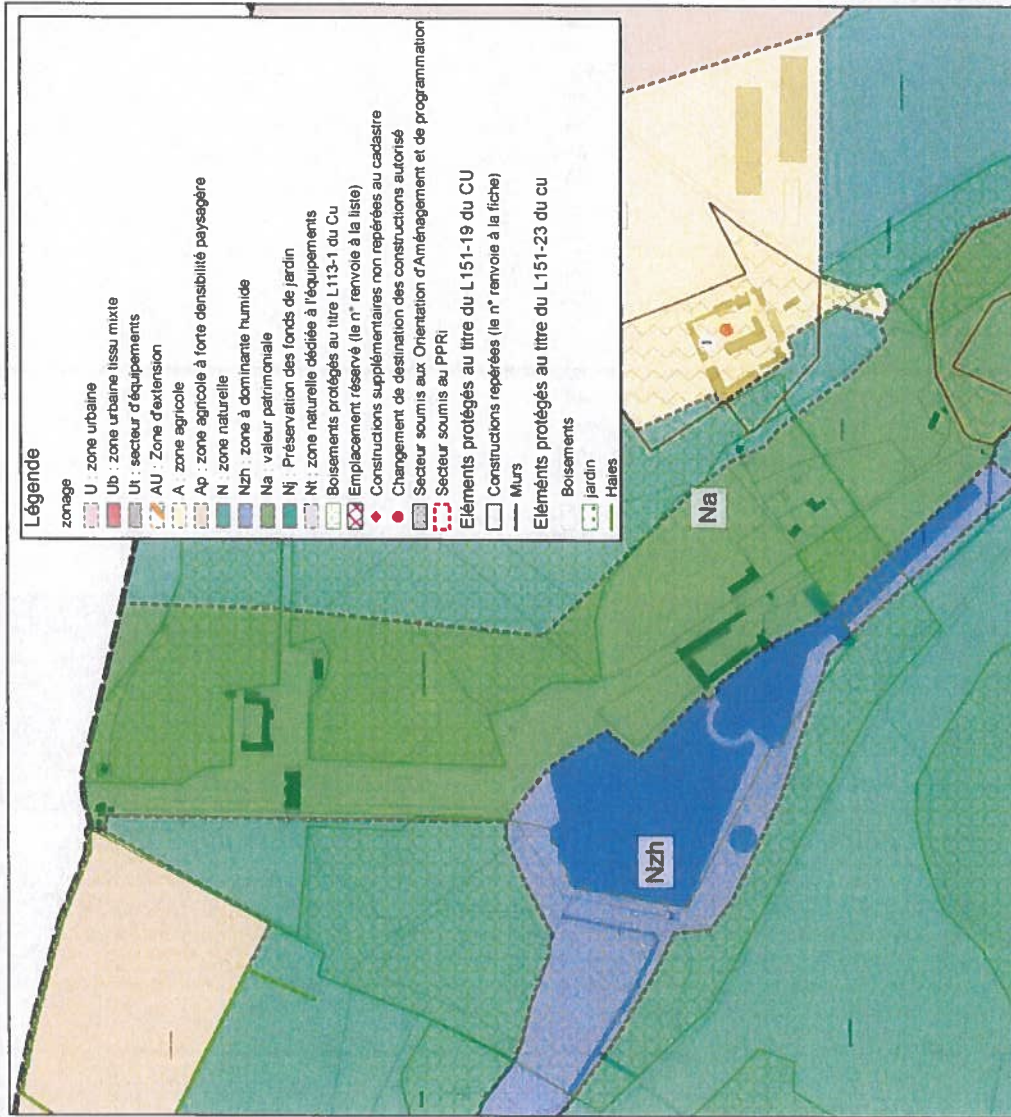
« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

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]

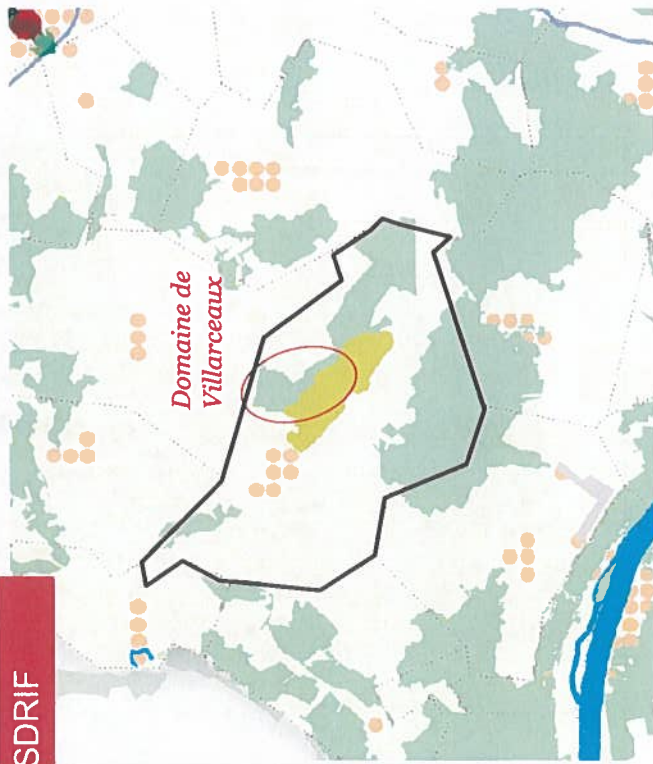
« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère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



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

Le cadre réglementaire des espaces boisés – SDRIF et PLU

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

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 éparées ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

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

□ 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 préservés. 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.

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



Pavillon d'entrée / conciergerie

Zone Na

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

Règlement graphique :
Ajout localisation changement de destination

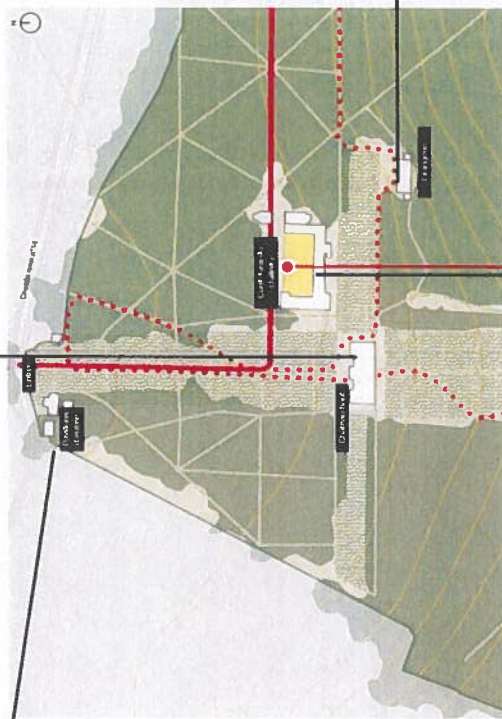
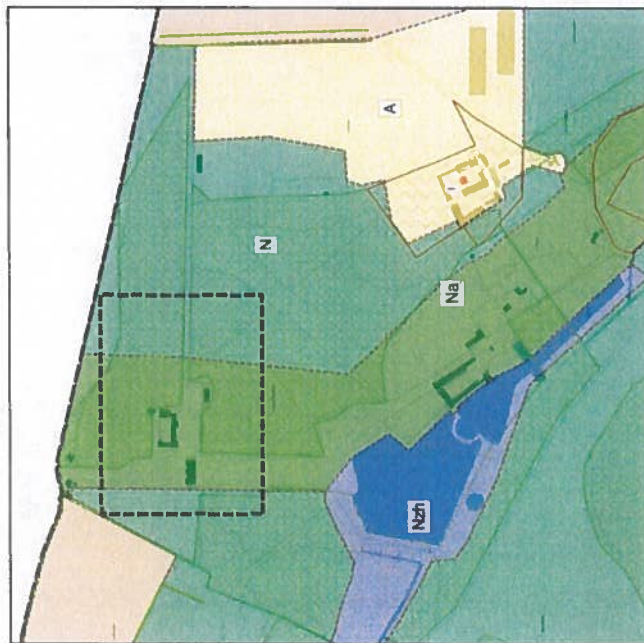
Château haut

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

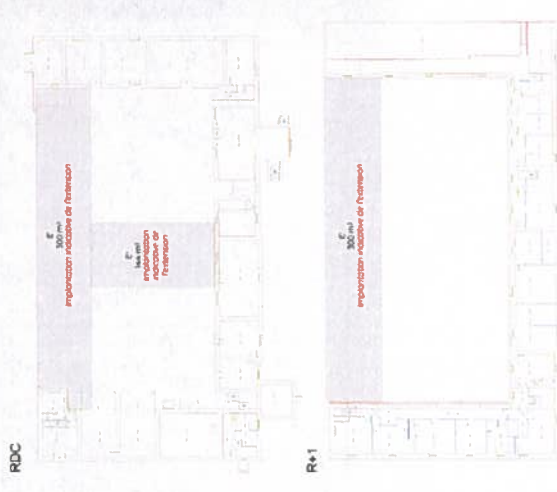
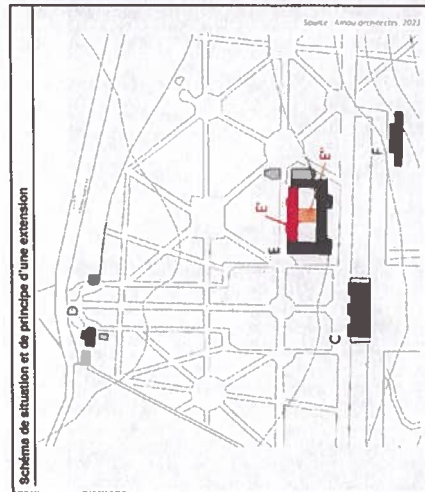
Règlement graphique :

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



Souhait d'extension pour hôtel et restaurant gastronomique

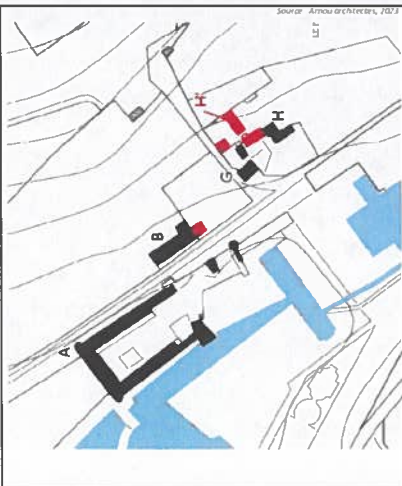
- **Cadre pour réaliser une extension hors bâti d'habitation : créer un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité)**
Réglementer l'emprise au sol et la hauteur :
 - Emprise au sol projet : 444m²
 - Hauteur : ne dépassant pas celle du bâti existant à proximité
- **Extension des communs du château 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. L.113-1 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



RDC



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

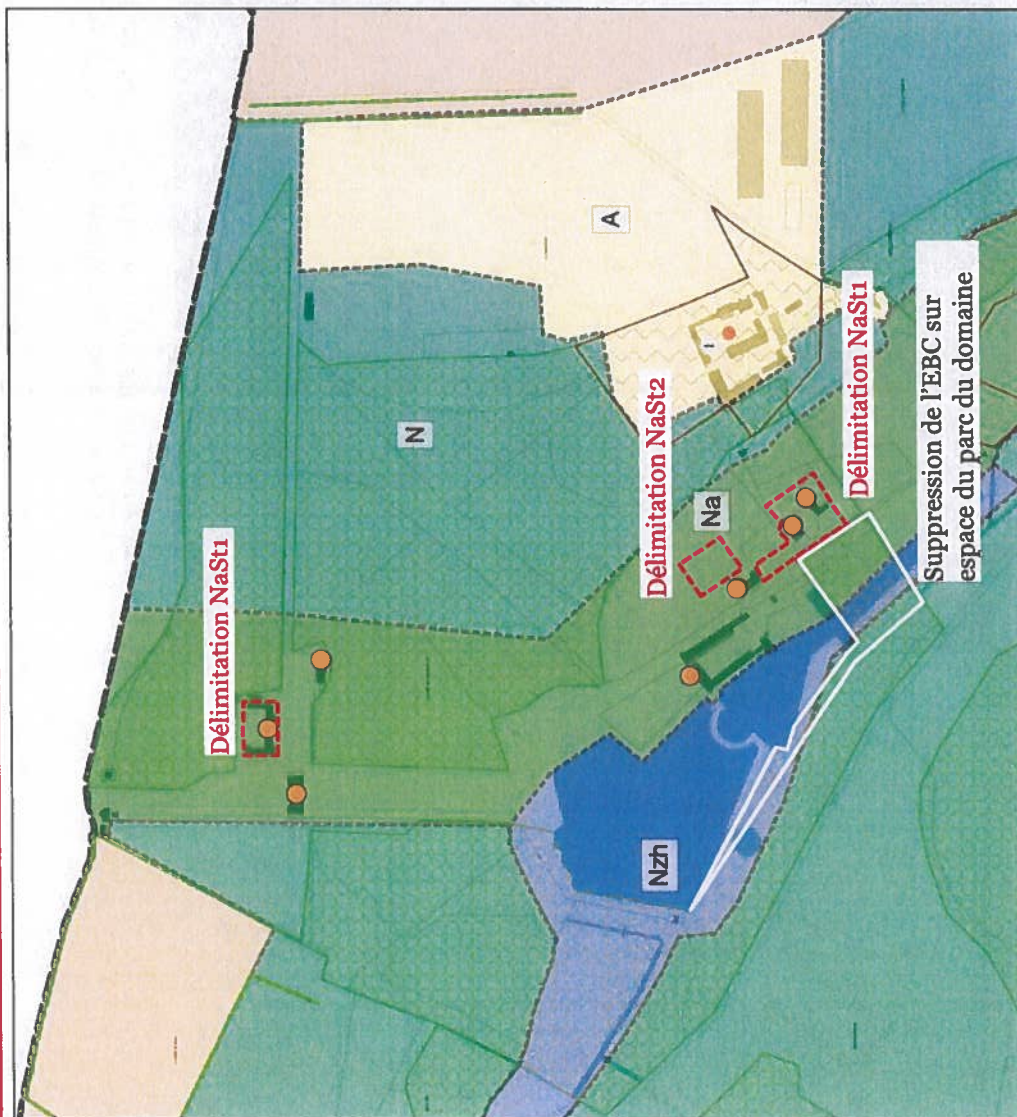
- Cadre pour réaliser une extension hors bâti d'habitation : créer un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité)
 - Réglementer l'emprise au sol et la hauteur :
 - Emprise au sol projet 115m²
 - Hauteur ne dépassant pas celle du bâti existant à proximité
 - Extension des communs du Manoir situé 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 :
 - Emprise au sol projet : 2200m²
 - Hauteur max : 18 m

Evolutions à apporter au PLU : modification du plan de zonage

- 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



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

3 Prochaines étapes

3

Prochaines étapes

Souhait de modifier le choix de procédure pour faire évoluer le PLU

Déclaration de projet → révision alléguée (art. L. 153-34 et 35 et R. 153-12 du code de l'urbanisme) à objet unique donc nécessité de :

- prescription de deux procédures de révisions alléguées,

1/ pour suppression de l'EBC

2/ pour création des STECAL

- arrêté de prescription de modification pour les autres évolutions (changement de destination).

Prochaines étapes:

1/ redélibérer pour prescrire les deux révisions simplifiées, préciser les objectifs et définir les modalités de la concertation préalable (au repartant de ce qui a déjà été fait) – **16 novembre 2023**

2/ maintenir la concertation unique jusqu'à décembre 2023

3/ délibérer début janvier pour arrêter les projets de révision + arrêté de modification

4/ Même procédure qu'initialement entre arrêt et approbation prévue désormais en octobre 2024

