

**Avis délégué
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de Chars (95)
à l'occasion de ses révisions allégées n°1 & 2**

**N°011470/A PP
du 02/04/2026**

1.Sommaire

1. Sommaire.....	2
2. Préambule.....	3
3. Avis détaillé.....	5
3.1 Présentation du projet.....	5
3.2 L'évaluation environnementale et la prise en compte des enjeux environnementaux (focus sur la biodiversité et les zones humides).....	5
3.3 Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	9
ANNEXE.....	10
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	11

2. Préambule

La démarche d'évaluation environnementale est motivée par la nécessité d'intégrer les préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement. Elle permet d'identifier et d'évaluer les incidences environnementales¹ de certains projets, programmes ou plans et de définir les mesures de nature à éviter, réduire ou compenser (séquence « ERC ») les impacts négatifs. Elle est réalisée par la collectivité ou le maître d'ouvrage.

Dans ce cadre, un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage et les collectivités concernées sur la qualité de l'évaluation environnementale réalisée et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme concerné.

* * *

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 la commune de Chars pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Chars (Val d'Oise) à l'occasion de ses révisions allégées n°1 & 2.

Le plan local d'urbanisme de Chars est soumis, à l'occasion de ses révisions allégées n°1 & 2, à un examen au cas par cas en application des [articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme](#). Il a fait l'objet de décisions de soumission à évaluation environnementale après avis conformes de la MRAe n° MRAe AKIF-2025-023 et n° MRAe AKIF-2025-024 du 12 mars 2025.

La MRAe a accusé réception du dossier le 7 janvier 2026. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France a été consulté.

Conformément à sa délibération du 09 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 25/03/2026 à Clara HERER la compétence à statuer sur le projet de plan local d'urbanisme de Chars à l'occasion de ses révisions allégées n°1 & 2.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport de Clara HERER et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, le délégataire rend l'avis qui suit.

La délégataire 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.

-
- 1 L'environnement 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.

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.

3. Avis détaillé

3.1 Présentation du projet

La commune de Chars (40 km au nord-ouest de Paris) s'étend sur 1 671 ha et compte une population de 2 028 habitants (2021). Le dossier présenté porte sur deux procédures de révisions allégées du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.



Figure 1: périmètre de reclassement en Ub de la parcelle AB 252 et d'une partie de la parcelle AB 135 par la révision allégée n°2 (RA2, p5)



Figure 2: périmètre (264 m²) de reclassement en Ub d'une partie de la parcelle AE 187 par la révision allégée n°1 (RA1, p5)

La procédure de révision allégée n°1 vise, au sein de la parcelle AE 187 (1 050 m²), à reclasser en Ub (zone constructible résidentielle) un périmètre de 264 m², actuellement classé en Nh (zone inconstructible relative aux milieux humides), afin de permettre la construction d'une maison. La parcelle est linéaire, bordée par la Viosne au nord-est, par une trame boisée au nord-ouest, par un secteur de jardins/maisons au sud-est, et par la rue Dory au sud-ouest.

La procédure de révision allégée n°2 porte sur le reclassement en Ub (zone constructible résidentielle) la parcelle AB 252 et une partie de la parcelle AB 135, actuellement classées en N (zone naturelle), représentant un périmètre total de 1 200 m² afin d'y permettre la construction de deux maisons. Les parcelles sont situées au sein d'une trame arborée de fourrés et d'arbres en partie artificialisée par des maisons, bordés par la rue de la Villeterte et un espace agricole au nord-ouest, et par des habitations et fonds de jardins.

3.2 L'évaluation environnementale et la prise en compte des enjeux environnementaux (focus sur la biodiversité et les zones humides)

■ Justification du projet

L'inconstructibilité des parcelles, situées dans un contexte écologique sensible et auparavant considérées comme constructibles dans l'ancien POS (zone Uh), a été décidée lors de l'approbation du PLU de 2020. Le porteur de projet justifie le reclassement en zone Ub par la volonté d'« offrir les mêmes possibilités » aux propriétaires des parcelles, « que celles dont disposaient ses voisins à l'époque où ils ont construit leurs habitations ».

A cet égard, le dossier ne justifie pas en quoi les deux procédures poursuivent un intérêt général, ni pourquoi les deux révisions alléguées ne sont pas regroupées en une procédure commune.

(1) L'Autorité environnementale recommande de justifier le projet et le choix de la réalisation de deux procédures de révision séparées.

■ Investigations naturalistes in situ : méthodologie

Un inventaire des espaces naturels remarquables du territoire communal a bien été réalisé (Natura 2000, Znieff, espaces naturels sensibles, etc.). Cependant, le dossier ne fait pas mention d'une consultation des bases de données naturalistes (par exemple, les mailles correspondant aux secteurs concernés par les procédures sur GeoNat'idF), qui permettrait d'appréhender les espèces potentiellement présentes en amont des investigations afin d'améliorer leur qualité.

Des investigations naturalistes portant sur les zones humides, les habitats naturels, la faune, et la flore, ont été réalisées lors de trois visites de terrain en juin, juillet, et septembre 2025 sur les parcelles concernées.

La parcelle AE 187 est située à 40 m à l'est de la Znieff de type 1 « Cavité Hélie », espace boisé utilisé comme site d'hibernation par plusieurs espèces remarquables de chauves-souris. Les parcelles AB 252 / AB 135 sont situées à 90 m au nord d'une cavité à chauves-souris faisant partie du site Natura 2000 « Sites chiroptères du Vexin Français ». La proximité de ces sites remarquables témoigne d'une certaine attractivité du secteur pour ces espèces.

Or, à la lecture du dossier, il semble que les chauves-souris n'aient été recherchées que le 22 juillet 2025, ne permettant pas la réalisation de deux passages d'écoutes nocturnes de ces espèces et d'inspections diurnes de leurs gîtes potentiels, ni de la recherche de gîtes d'hiver.

Les espèces précoces (certains oiseaux nicheurs, odonates et amphibiens observables en mars, avril et/ou mai) n'ont pas été recherchées.

La parcelle AE 187 est par ailleurs localisée à proximité immédiate d'une Znieff de type 2 (Moyenne Vallée de la Visone, caractérisée notamment par des milieux humides accueillant flore, libellules, oiseaux, etc.). Le dossier indique que la parcelle AE 187 présente une richesse écologique exceptionnelle.

De manière générale, le contexte écologique des parcelles AE 187 et AB 252 / AB 135 est sensible. Celles-ci s'inscrivent dans le corridor alluvial multi-trames³ d'importance régionale et inscrit au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) formé par la Viosne. Le dossier ne fait pourtant pas la synthèse des textes de protection faune/flore applicables sur les zones concernées.

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter les investigations naturalistes concernant les chauves-souris et les espèces précoces d'oiseaux-nicheurs, odonates et amphibiens et de présenter une analyse des textes de protection faune/flore applicables sur les zones concernées.

■ Etat initial de l'environnement (résultats des investigations)

Selon les investigations réalisées, la parcelle AE 187 accueille une zone humide de 829 m² (mégaphorbiaie et roselière), ainsi que 73 espèces végétales (dont 20 plantes indicatrices des zones humides et l'Orchis négligé, espèce protégée), 33 espèces d'oiseaux, 11 espèces de mammifères, une espèce d'amphibien, une espèce de reptile, deux espèces d'odonates, 13 espèces de lépidoptères, cinq espèces de coléoptères, et huit espèces d'orthoptères. Parmi ces espèces, 26 sont patrimoniales⁴, dont cinq espèces d'oiseaux vulnérables en Ile-de-

3 Les corridors alluviaux sont des corridors multifonctionnels/multitrames combinant des milieux aquatiques (continuum de la trame bleue, ex : cours d'eau, mares), des formations herbacées (milieux humides : prairies humides, pelouses) et des continuités boisées (ripisylves, forêts alluviales, boisements humides de coteaux).

4 On entend par espèce patrimoniale une espèce pour laquelle le niveau de rareté et des menaces la concernant est tel qu'il y a un doute sérieux quant à son maintien dans un bon état de conservation à l'échelle régionale lorsqu'elle subit

France⁵, et une espèce d'oiseau en danger d'extinction en Ile-de-France (Tourterelle des bois). La parcelle AE 187 constitue également un site d'alimentation de haute importance, et un potentiel corridor de transit majeur pour huit espèces de chauves-souris, dont une espèce vulnérable en Ile-de-France (Sérotine commune) et d'autres espèces comme le Noctule de Leisler et le Murin d'Alcathoe, qui sont classées sur la liste rouge régionale des chiroptères.

Seule la flore remarquable identifiée sur la parcelle AE 187 est localisée sur une cartographie (RA1, p18). Le dossier attire également l'attention sur « quelques pieds d'orchidées » à préserver sans lister ni cartographier l'ensemble des espèces inféodées au périmètre à construire sur la parcelle AE 187, ce qui limite l'appréciation des impacts du projet.



Figure 3: flore et zone humide (megaphorbiaie) identifiées sur la parcelle AE 187 (RA1, p18)

Les parcelles AB 252 et AB 135 accueillent 60 espèces végétales, des chauves-souris (dont le Noctule de Leisler) et une vingtaine d'espèces d'oiseaux (exploitant ce périmètre pour s'alimenter ou se déplacer), des mammifères terrestres, des lépidoptères, orthoptères et coléoptères. Les enjeux écologiques de ces parcelles sont évalués comme faibles. « Le seul élément environnemental notable est la présence de quelques arbres isolés ». Contrairement à la parcelle AE 187, le dossier ne dénombre pas les espèces identifiées lors des inventaires, seules les chauves-souris identifiées sont localisées sur une cartographie (RA2, p21).

La Znieff de type 1 « Cavité Hélie », accueille entre autres l'Oreillard roux et le Murin de Natterer, qui ont été détectés sur la parcelle AE 187. L'impact de la révision allégée n°1 sur ces espèces est décrit de manière succincte (altération possible des continuités écologiques entre la Znieff et la parcelle AE 187). Or, pour l'Autorité environnementale, le projet pourrait également perturber le transit de ces espèces entre la Znieff et la Viosne (la parcelle étant localisée en lisière de trame boisée), et réduire leur zone de chasse. Il convient d'explicitier ces impacts et de les prendre en compte le cas échéant.



Figure 4: impact potentiel de perturbation des déplacements des chauves-souris par la procédure de révision allégée n°1 (source : Ae)

une destruction ou une dégradation de son site de reproduction ou de son aire de repos.

5 Fauvette des jardins, Gobemouche gris, Hirondelle rustique, Linotte mélodieuse, Moineau domestique.

■ Analyse des incidences du projet et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) de ces incidences

Sur la parcelle AE 187 le projet conduira à détruire 219 m² de zone humide. Le pétitionnaire délègue la prise en compte de cet impact au porteur de projet opérationnel en préconisant de le compenser à 150 % conformément au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine-Normandie (Sdage). Il lui délègue également la prise en compte des impacts sur les espèces, en préconisant de débiter les travaux en dehors de la période de sensibilité des oiseaux et chauves-souris, et de procéder si nécessaire à une translocation des pieds d'orchidées. Selon le dossier, les réglementations du code de l'environnement relatives aux zones humides et aux espèces protégées permettent la prise en compte des impacts du projet.

Les mesures ERC de la révision allégée n°1 comprennent d'une part la limitation de l'emprise à aménager (264 m² sur une parcelle de 1 050 m²) sans précision concernant la prise en compte des espèces à plus fort enjeu patrimonial, et d'autre part la modification du règlement écrit du PLU en vigueur (exemple : réserver une part de 70 % de pleine terre dans la surface non bâtie).

Les mesures ERC de la révision allégée n°2 s'appuient sur des mesures du règlement écrit en vigueur, et introduit en outre de nouvelles prescriptions au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, visant à conserver les arbres « les plus intéressants » des parcelles AB 252 et AB 135, sans précision des arbres et systèmes racinaires concernés.



Figure 5: Photographie du secteur des parcelles AB 252 et AB 135 (source : dossier)

L'Autorité environnementale rappelle que les mesures pré-existantes au projet, comme le règlement écrit du PLU en vigueur, ne constituent pas des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (ERC) des impacts environnementaux des projets. De même, l'application de la réglementation environnementale ne peut être considérée comme une mesure ERC répondant à la prise en compte des impacts environnementaux des projets. En l'occurrence, la séquence ERC appliquée au document d'urbanisme devrait conduire, en premier lieu, à éviter d'altérer une zone humide, en orientant les aménagements sur des terrains qui n'en comportent pas.

Certains outils du code de l'urbanisme auraient pu être mobilisés pour mieux prendre en compte les impacts environnementaux des projets et élaborer une séquence ERC dans le champ de compétence du PLU (par exemple, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle aurait pu encadrer le positionnement de la construction sur la parcelle AE 187, ainsi que la période de travaux associée, et les mesures compensatoires envisagées).

(3) L'Autorité environnementale recommande de présenter une séquence éviter, réduire, compenser (ERC) complète au regard de l'ensemble des enjeux environnementaux des projets.

3.3 Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

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

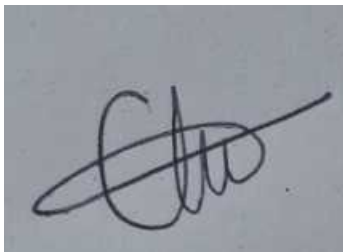
Pour l'information complète du public, l'Autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'Autorité environnementale à l'adresse suivante : nrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé à la personne publique responsable que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, elle 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 [portail de l'évaluation environnementale](#).

Fait à Paris le 7 avril 2026

Le membre délégataire :

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Clara', on a light blue background.

Clara HERER

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de justifier le projet et le choix de la réalisation de deux procédures de révision séparées.....6
- (2) L'Autorité environnementale recommande de compléter les investigations naturalistes concernant les chauves-souris et les espèces précoces d'oiseaux-nicheurs, odonates et amphibiens et de présenter une analyse des textes de protection faune/flore applicables sur les zones concernées.....6
- (3) L'Autorité environnementale recommande de présenter une séquence éviter, réduire, compenser (ERC) complète au regard de l'ensemble des enjeux environnementaux des projets.....8