

**Avis délégué
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de Chars (95)
à l'occasion de sa révision allégée n°2**

**N°019695/A PP
du 15/09/2026**

Sommaire

Sommaire.....	2
Préambule.....	3
Avis détaillé.....	5
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	5
2. Justification de la procédure.....	6
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	7
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	9
ANNEXE.....	10
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	10

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'environnement¹ 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 environnementale² 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 la commune de Chars (Val-d'Oise) pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme à l'occasion de sa révision allégée n°2, et sur son rapport de présentation.

Le plan local d'urbanisme de Chars est soumis, à l'occasion de sa révision allégée n°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 d'une décision de soumission à évaluation environnementale de la personne publique responsable après avis conforme n° MRAe AKIF-2025-024 du 12 mars 2025.

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 18 juin 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 pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et sa réponse du 17 juillet 2026 est prise en compte dans le présent avis.

Conformément à sa décision du 30 juillet 2026 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 30 août 2026 à Jacques REGAD la compétence à statuer sur le projet de plan local d'urbanisme de Chars (95) à l'occasion de sa révision allégée n°2.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport de Jacques REGAD, coordonnateur, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, le délégataire 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).

Le 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.

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.

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

La commune de Chars (40 km au nord-ouest de Paris) s'étend sur 1 671 ha et accueille 2 028 habitants (2021).

Le dossier porte sur la procédure de révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Chars. Cette procédure vise à permettre la construction de deux maisons pour des particuliers, en partie haute du coteau de la vallée de la Viosne. La MRAe a déjà été saisie sur un dossier portant d'une part sur cette procédure, et d'autre part sur la procédure de révision allégée n°1 (ayant pour objet de rendre constructible une troisième parcelle), et s'est prononcée sur ce dossier lors de son avis n°011470/A PP du 7 avril 2026. La MRAe est de nouveau saisie, cette fois sur la seule procédure de révision allégée n°2, inchangée par rapport à la précédente saisine.

La procédure de révision allégée n°2 du PLU consiste à classer en zone Ub (au lieu de N) la parcelle n°AB 252 et une partie de la parcelle n°AB 135, situées au nord-ouest de la commune, et recouvrant 1 200 m² de fonds de jardins arborés en secteur pavillonnaire, le long de la rue de la Villetterte. Elle inscrit dans le règlement d'urbanisme la protection de sept arbres de ces emprises pour des motifs écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.



Figure 1: plan des parcelles (EE, p8)



Figure 2: photos du site (EE, p9)



Figure 3: zonage en vigueur (EE, p11)



Figure 4: zonage projet (EE, p11)

2. Justification de la procédure

Le dossier justifie la réalisation de cette procédure pour plusieurs raisons :

- l'antériorité des droits à construire sur le site (jusqu'en 2020, l'ancien plan d'occupation des sols autorisait les nouvelles constructions sur les parcelles n°AB 252 et n°AB 135), ayant donné lieu à une précédente autorisation d'urbanisme (un permis de construire avait été déposé par le propriétaire de la parcelle n°AB 252 et avait été accepté par la commune en 2007) ;

- la recherche d'une équité par rapport au voisinage : la procédure poursuit l'objectif d'offrir les mêmes possibilités aux propriétaires de ces parcelles que celles dont disposaient leurs voisins lorsqu'ils ont construit leurs habitations ;
- la recherche d'une « *cohérence urbanistique* », le site étant considéré comme une dent creuse à combler, imbriquée dans la zone Ub en vigueur ;
- l'objectif de produire des logements.

Par ailleurs, la protection des arbres vise à « *maintenir le caractère boisé du coteau* ».

Le motif d'intérêt général commandant la procédure de révision allégée n'apparaît pas en l'état de la démonstration.

(1) L'Autorité environnementale recommande de démontrer que la procédure de révision allégée poursuit un intérêt général collectif.

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

Les parcelles n°AB 252 et n°AB 135 sont situées à 90 m au nord d'une cavité faisant partie du site Natura 2000 « Sites chiroptères du Vexin Français », et à 300 m au sud de la ZNIEFF « Tunnel du clochard ». La proximité de ces sites souterrains, qui ont une fonction d'hivernage pour les chauves-souris, témoigne de l'attractivité du secteur pour ces espèces.

Des investigations naturalistes (trois visites de terrain) portant sur les zones humides, les habitats naturels, la faune, et la flore, ont été programmées par le pétitionnaire en 2025, le 24 juin, le 22 juillet, et le 30 septembre. Seuls les résultats des deux premières visites sont présentés dans le dossier. Le rapport devait être remis en octobre 2025 mais il n'est pas joint au dossier.

Le site est occupé par un jeune boisement de type fourré arbustif dense. Sur le site et à ses abords, ont été observées 55 espèces végétales, 14 espèces d'oiseaux, dont l'hirondelle rustique et le moineau domestique (vulnérables en Île-de-France), jusqu'à 8 espèces de chauves-souris (les incertitudes de détection surestiment probablement le nombre d'espèces identifiées), dont la Serotine commune (vulnérable en Île-de-France), et 11 espèces d'insectes, dont des lépidoptères.

L'analyse de l'état initial de la biodiversité présente un certain nombre de lacunes pouvant être résolues à moindre coût par la commune, en utilisant les données disponibles, avant consultation du public :

- les espèces inventoriées ne sont pas cartographiées, et l'évaluation quantitative n'est pas communiquée ; ce travail d'analyse est attendu au minimum pour les espèces à plus fort enjeu, à déterminer par le bureau d'études selon des critères de degré de menace en Île-de-France et de lien écologique avec le site ;
- 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'îdF)³ ;
- le périmètre prospecté et les protocoles d'investigation ne sont pas décrits, à l'exception des points d'écoute des chauves-souris ;
- le dossier ne permet pas d'évaluer l'activité des chauves-souris sur les parcelles, lors de la phase de *swarming* (essaimage / regroupement automnal) des chauves-souris sur les sites souterrains à proximité, ni pendant leur transit de pré-hibernation ; il importe donc de présenter les résultats de la visite du 30 septembre, et de préciser si les chauves-souris ont également été prospectées lors de cette visite ;

3 Cette collecte de données a pour objet d'appréhender les espèces potentiellement présentes en amont des investigations.

- l'évaluation environnementale indique que le site est exploité par les oiseaux et chauves-souris pour le transit et l'alimentation, mais l'analyse reste succincte, et n'inclut pas de tracé des axes de déplacements, ni d'étude du potentiel de nidification pour les oiseaux, ou de gîte de repos pour les chauves-souris (malgré l'absence de « vieux arbres à cavités »).

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter la description de l'état initial de la biodiversité, sur la base des données disponibles, en décrivant le périmètre prospecté, les protocoles d'investigation, en produisant une cartographie des espèces à enjeu inventoriées et en présentant le rapport final de l'étude écologique qui caractérisera les fonctions écologiques du site et de ses abords.

Des lacunes supplémentaires de l'analyse de l'état initial sont à souligner, mais apparaissent plus complexes à résoudre en raison du stade d'avancement de la procédure :

- aucune visite naturaliste n'a été réalisée de mi-février à mi-avril, et de fait, les oiseaux nicheurs précoces n'ont pu être recherchés ;
- l'équipe en charge de l'étude écologique n'inclut pas de chiroptérologue, alors que cette compétence est déterminante pour la recherche de gîtes ;
- la prospection des chauves-souris a été réalisée sur une seule nuit (22 juillet) ; or, plusieurs nuits d'écoute auraient permis d'avoir une vision plus représentative des zones de chasse, qui peuvent changer d'une nuit à l'autre ;
- les points d'écoute des chauves-souris ne semblent pas avoir été associés à des observations directes de leurs axes de déplacements.

Les droits à construire introduits par la procédure sont modérés, mais leurs incidences écologiques ne peuvent pas être considérées comme « neutres », comme cela est indiqué dans le rapport d'évaluation environnementale (p. 30).

Outre l'artificialisation induite (jusqu'à environ 600 m² de milieu herbacé ou arbustif détruits), les nouvelles constructions sont une source lumineuse supplémentaire. En s'insérant dans une trame arborée relativement préservée au sein de l'ensemble pavillonnaire, l'éclairage pourrait perturber le déplacement des chauves-souris lucifuges (exemple : Oreillard roux), et a contrario, attirer les chauves-souris tolérantes à la lumière artificielle (exemple : Pipistrelle commune) et les exposer à des prédateurs (chat domestique et rapaces nocturnes ubiquistes). De fait, il est nécessaire de compléter le règlement de manière à encadrer les modalités d'éclairage des nouvelles constructions et en limiter les incidences sur les chauves-souris et leurs activités de chasse, transit, et repos (exemple : orienter préférentiellement les huisseries selon des modalités à déterminer par la commune).

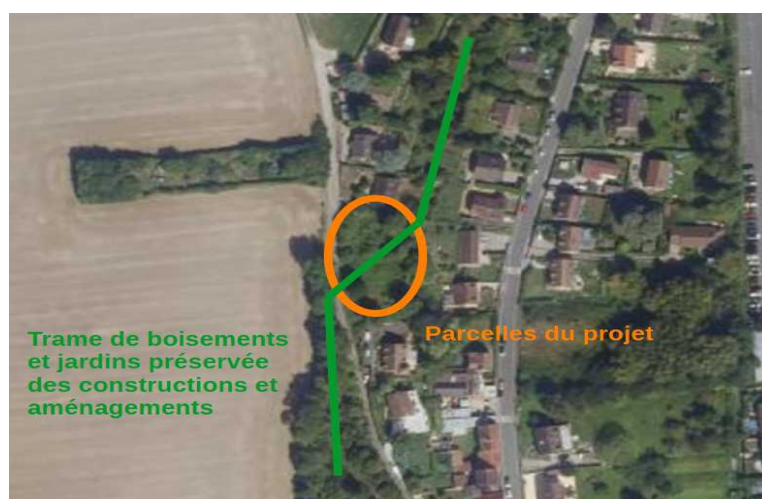


Figure 5: continuité écologique à étudier par le pétitionnaire (vérifier sa pertinence, en préciser le tracé, et identifier les espèces concernées) (Source : MRAe)

L'inscription des arbres des parcelles n°AB 252 et n°AB 135 au règlement graphique du PLU constitue une mesure d'évitement et de réduction pertinente. Elle pourrait être améliorée avec une prescription permettant de préserver le système racinaire des arbres, qui peuvent s'étendre dans un rayon pouvant atteindre jusqu'à trois fois leur hauteur⁴. En l'absence de disposition protectrice dans le règlement (implanter les constructions à une certaine distance du tronc ou du houppier de l'arbre), la pérennité des arbres et de leur fonctions écologiques et paysagères dans le cadre du site inscrit du Vexin français, ne peut être garantie et la mesure prévue au règlement graphique pourrait s'avérer inefficace.

(3) L'Autorité environnementale recommande d'introduire dans le règlement écrit du PLU des dispositions visant à réduire l'éclairage pouvant perturber le cycle de vie des chauves-souris et à préserver le système racinaire des arbres inscrits au règlement graphique pour assurer leur pérennité.

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 la révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme de Chars 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 : mae-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.

Fait à Paris le 15 septembre 2026

Le membre délégué :



Jacques REGAD

⁴ <https://www.arbrecaue77.fr/proteger-et-soigner>

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de démontrer que la procédure de révision allégée poursuit un intérêt général collectif..... 7
- (2) L'Autorité environnementale recommande de compléter la description de l'état initial de la biodiversité, sur la base des données disponibles, en décrivant le périmètre prospecté, les protocoles d'investigation, en produisant une cartographie des espèces à enjeu inventoriées et en présentant le rapport final de l'étude écologique qui caractérisera les fonctions écologiques du site et de ses abords.....8
- (3) L'Autorité environnementale recommande d'introduire dans le règlement écrit du PLU des dispositions visant à réduire l'éclairage pouvant perturber le cycle de vie des chauves-souris et à préserver le système racinaire des arbres inscrits au règlement graphique pour assurer leur pérennité.. 9