

Commune de

Chars

Département du Val d'Oise

Plan local d'urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation



PLU approuvé par délibération du Conseil municipal du 18/02/2020

Mairie de Chars

2, rue de Gisors 95 750 Chars
Tél : 01 30 39 72 36
administration@mairie-chars.fr

Sommaire

Introduction	4
1. Secteur de projet de la ferme du Clos Caillet	5
Caractéristiques et enjeux du secteur de projet.....	5
Vocation du secteur, programme et principales orientations.....	8
2. Secteur de projet de la minoterie	10
Caractéristiques et enjeux du secteur de projet.....	10
Vocation du secteur, programme et principales orientations.....	11
3. Les espaces publics	13

Introduction

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent une pièce obligatoire du PLU (article L151-2 3° du code de l'urbanisme) dont le contenu est encadré par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L141-16 et L141-17 » (article L151-6 du code de l'urbanisme).

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 [...]. » (article L151-7 du code de l'urbanisme).

Le secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, repéré au plan de zonage, peut être urbanisé sous réserve que le projet d'urbanisation s'inscrive dans un rapport de compatibilité avec les principes énoncés dans le présent document. Le secteur d'OAP est soumis à opérations d'ensemble.

Le PLU de Chars comporte deux secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- la ferme du Clos Caillet (1) qui concerne la réhabilitation d'une ancienne ferme en vue de sa transformation en logements et en locaux d'activités ;
- le secteur de la minoterie (2) qui vise à permettre l'installation d'une activité industrielle, notamment de meunerie ou de minoterie dans le secteur de l'entrée de bourg est ;

Localisation des secteurs d'OAP



Le PLU de Chars comprend également une OAP thématique sur l'aménagement des espaces publics (3).

1. Secteur de projet de la ferme du Clos Caillet

Caractéristiques et enjeux du secteur de projet

Dans le cadre du PLU, cette ferme est identifiée et protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. À ce titre, elle fait l'objet d'une fiche descriptive présentant les qualités architecturales à préserver ainsi que de prescriptions associées à sa typologie (ferme). Le projet sera également soumis au règlement du PLU.

Localisation du secteur de projet

La ferme du Clos Caillet se situe à l'entrée ouest du bourg de Chars, le long de la rue de Gisors (RD 915). Au nord et à l'est de la ferme, le long de la rue de Gisors, les bâtiments sont implantés à l'alignement de la voie. Les parcelles sont petites et la densité bâtie est importante. Les bâtiments présentent une certaine harmonie architecturale (volumes rectangulaires, hauteurs). L'ambiance urbaine est minérale. À l'est, des extensions pavillonnaires s'étendent le long de la rue de la Libération. Les bâtiments sont implantés en retrait en milieu de parcelle. La densité bâtie est moindre. Le secteur présente un caractère jardiné. Le secteur au sud de la ferme occupé par des jardins potagers. La ferme marque l'entrée du bourg historique de Chars.

Le centre-bourg, les commerces, les équipements et services ainsi que la gare de Chars sont accessibles à pied.

Accès

La ferme dispose d'un accès automobile et d'un accès piéton depuis la rue de Gisors (RD 915). Cette route départementale accueille un trafic routier intense. Au sud, la ferme est longée par la sente du Clos Gaillet.

Limites

La limite de propriété est marquée par de hauts murs en pierre remarquables le long de la rue de Gisors. Au sud, les jardins potagers et la prairie humide sont séparés du reste de la ferme par la sente du Clos Caillet.

Topographie

L'emprise de la ferme s'inscrit dans une topographie en forte pente, en escalier de trois niveaux : la rue de Gisors, la cour et les bâtiments, et la sente. Les bâtiments à l'alignement sur rue présente un rez-de-chaussée et un rez-de-jardin donnant sur la cour.



La sente du Clos Caillet



La vue sur les potagers



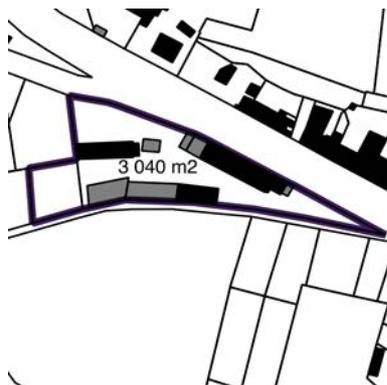
L'entrée de la ferme



Le mur en pierres le long de la sente enherbée



État du foncier



Le périmètre de l'OAP de la ferme couvre les parcelles AD 251 et AD 341, d'une superficie d'environ 3 040 m².

Ces parcelles appartiennent à un propriétaire privé.

Bâtiments existants

La ferme du Clos Caillet est composée d'un logis (1), de bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination (2 à 4) et d'un hangar agricole (5).

La surface au sol totale des bâtiments susceptibles d'accueillir du logement est de 550 m² (y compris le logement existant).

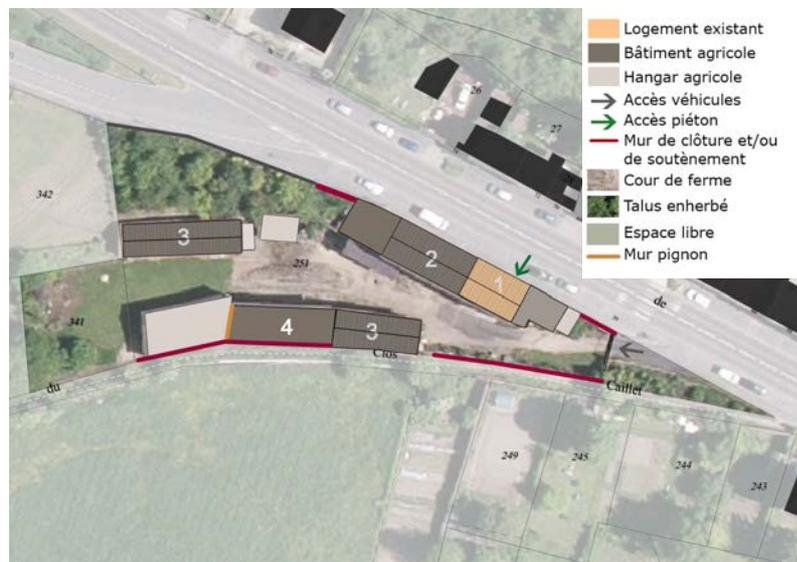
La ferme du Clos Caillet est composée de plusieurs bâtiments :

- un logis (1), de hauteur en RDC + 2 étages + comble depuis la cour et RDC + 1 étage + comble de la rue ;
- un bâtiment agricole mitoyen au logis (2) en RDC + 2 étages + comble depuis la cour et RDC + comble de la rue ;
- de bâtiments agricoles (3) en RDC + 1 étage + comble ;
- d'un bâtiment agricole ouvert (4), d'un volume similaire à celui auquel il s'adosse (3) ;
- d'un hangar agricole.

Espaces extérieurs

La cour est ouverte. Le sol est en terre battue. Le talus entre le niveau de la cour et celui de la rue est arboré.

Schéma de l'état existant



1 Logis

Surface au sol : 100 m²
Hauteur : RDC + 1 étage + comble et RDC + 2 étages + comble

2 Ancien bâtiment agricole

Surface au sol : 150 m²
Hauteur : RDC + comble et RDC + 2 étages + comble

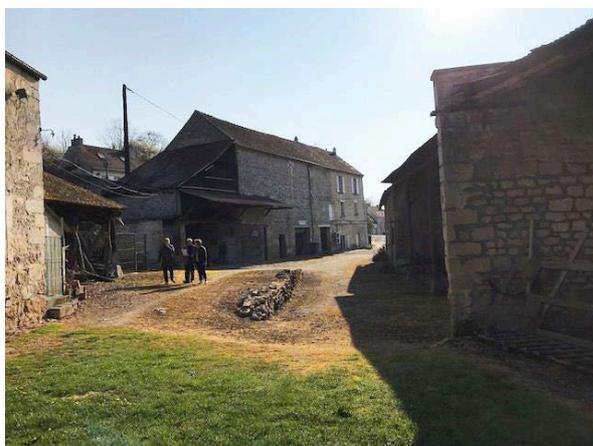
3 Anciens bâtiments agricoles

Surfaces au sol : 150 m²
Hauteur : RDC + 1 étage + comble

4 Ancien bâtiment agricole ouvert

Surface au sol : 150 m²
Hauteur : RDC + comble

5 Hangar agricole



Photos : LDL et PNRVF

Vocation du secteur, programme et principales orientations

La ferme du Clos Caillet a vocation d'accueillir **au moins 5 logements** ainsi qu'éventuellement des **activités économiques** dans le cadre du changement de destination des anciens bâtiments agricoles. Cette transformation de la ferme devra se faire en préservant ses qualités architecturales, urbaines et paysagères.

Programme et typologies des logements

- Le secteur de projet de la ferme du Clos Caillet accueillera au moins 5 logements, dont 60% de 3 pièces ou moins.
- Le secteur de projet pourra également accueillir des activités économiques dans certains bâtiments.

Accès, desserte et stationnement

- L'accès piéton existant depuis la rue, au nord, sera maintenu.
- L'accès automobile existant sera maintenu. Aucun autre accès automobile ne sera créé.
- Le secteur de projet prévoit deux places de stationnement par logement.
- Les places de stationnement seront exclusivement aménagées dans l'emprise du corps de ferme, et de manière à ne pas nuire au caractère ouvert et perméable de la cour. Elles pourront être situées au RDC (depuis la cour) des bâtiments, ainsi qu'au nord de la cour entre les bâtiments agricoles (2 et 3) sans décaisser le talus existant.
- Le traitement des places de stationnement aménagées au nord de la cour entre les bâtiments agricoles (2 et 3) sera sobre, dans un matériau de la même palette de couleur que celle des bâtiments de la ferme ou enherbées. Les places de stationnement seront traitées dans un revêtement perméable.

Espaces extérieurs

- La cour devra être maintenue ouverte et sera commune à tous les logements. Elle constituera un espace collectif structurant à l'échelle de l'opération. Toute clôture est interdite dans la cour.
- La cour fera l'objet d'un traitement sobre et perméable, préservant son identité rurale.
- Les arbres du talus seront préservés.
- Un espace de jardin sera aménagé au fond de la cour de ferme.
- Les eaux de ruissellement seront gérées à l'échelle du secteur de projet, notamment grâce au traitement perméable de la cour de ferme et à la végétalisation du jardin.
- Les vues sur la vallée et les jardins potagers depuis les bâtiments réhabilités seront préservées.

Formes urbaines

- La réhabilitation des bâtiments existants en vue de leur transformation en logements ou locaux d'activités économiques se fera en préservant l'orientation des bâtiments vers la cour de ferme, la volumétrie des constructions, en limitant les percements et en respectant l'ensemble des prescriptions architecturales associées aux fermes classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (règlement du PLU).
- La réhabilitation des bâtiments existants répondra aux exigences environnementales, notamment par l'isolation des bâtiments et l'utilisation de matériaux biosourcés.
- Le secteur de projet de la ferme du Clos Caillet est soumis aux nuisances sonores de la RD 915. Les bâtiments d'habitation sont donc soumis aux règles d'isolation acoustique précisées dans l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 (annexé au PLU).
- En vue de l'aménagement du secteur de projet, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études de sol et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

Schéma d'aménagement



2. Le secteur de projet de la minoterie

Caractéristiques et enjeux du secteur de projet

Les Moulins de chars sont implantés dans la commune depuis plusieurs décennies et font partie du paysage communal.

Le développement de l'activité nécessite un redéploiement sur un site moins contraint et de plus grande superficie, que les terrains situés en plein cœur de bourg de la commune.

Localisation du secteur de projet

Le secteur de la minoterie se situe à l'entrée est du bourg de Chars, le long de la RD 915.

Accès

Le secteur de projet dispose d'un accès depuis le rond-point sur la RD 915. Cette route départementale accueille un trafic routier intense.

État du foncier



Le secteur de projet occupe les parcelles AH 133 et AH 135 d'une surface totale 55 350 m².

Ces deux parcelles appartiennent à un propriétaire privé.

État du site

Actuellement, la grande majorité du secteur est cultivée (parcelle AH 133). Un silo occupe la parcelle AH 135.

Plan de l'état existant



Vocation du secteur, programme et principales orientations

Le secteur de projet de la minoterie a vocation d'accueillir une activité industrielle, notamment de minoterie ou de meunerie.

Ce secteur de projet correspond à un secteur agricole destiné à être ouvert à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur est soumise à :

- une modification du PLU avec délibération motivée, ou à une révision du PLU si elle n'est pas ouverte à l'urbanisation ou ne pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives, dans les neuf ans suivant sa création ;
- la révision de la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français en 2022.

Programme

Le secteur a vocation à accueillir une activité industrielle, notamment de minoterie ou de meunerie : moulin, silos, bureaux, entrepôts, locaux divers et stationnement.

Accès, desserte et stationnement

- Les accès piéton et automobile seront aménagés depuis le rond-point d'entrée de ville sur la RD 915.
- L'accès à l'arrière du cimetière, entre le cimetière et le silo sera maintenu.
- Les places de stationnement seront implantées sur le site, à l'arrière du cimetière. Elles feront l'objet d'un traitement paysager.

Espaces extérieurs

- Un espace paysager conséquent sera aménagé entre l'espace dédié à l'activité et l'espace forestier.
- L'ensemble des espaces extérieurs du site du site fera l'objet d'une attention particulière dans son traitement, le choix des essences, le traitement des limites avec la RD 915.
- L'imperméabilisation des espaces sera limitée au maximum.
- Les eaux de ruissellement seront gérées à l'échelle du secteur de projet.

Formes urbaines

- Les bâtiments de plus grande hauteur seront implantés au plus près du silo existant.
- Les bâtiments de moindre hauteur seront implantés à l'arrière du cimetière.
- Le secteur de projet de la minoterie est soumis aux nuisances sonores de la RD 915. Les éventuels bâtiments d'habitation sont donc soumis aux règles d'isolation acoustique précisées dans l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 (annexé au PLU).
- En vue de l'aménagement du secteur de projet, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études de sol et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

Schéma d'aménagement



3. Les espaces publics

Le bourg de Chars est ponctué d'une succession d'espaces publics ouverts, attachés au réseau viaire. Cette succession d'espaces est parallèle à la vallée de la Viosne et exprime le sens nord-sud de la vallée à l'échelle du bourg de Chars.

Il s'agit de places structurantes dans le maillage urbain du bourg de Chars :

- la place de la mairie et les espaces de stationnement ;
- la place des Fêtes ;
- la place de la gare ;
- le parking de la gare.

Ces espaces sont dédiés au stationnement et présentent peu de qualités dans leur traitement (enrobé, marquage au sol, végétation rare). Dans ces espaces, l'automobile occupe une place importante au détriment du piéton.



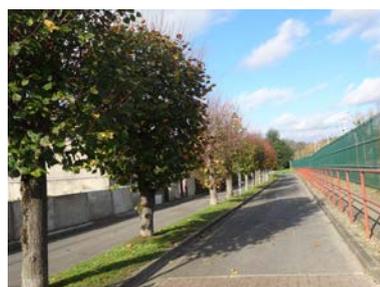
Place de la mairie et ses espaces de stationnement : passage de la Viosne, tilleuls structurant et bâtiment remarquable



Place des Fêtes : linéaire de façades et passage piéton sous la voie ferrée



Place de la Gare : vaste espace ouvert et bâtiment remarquable



Parking de la Gare : la question de la mixité des usages

Les espaces publics pensés dans une réflexion d'ensemble

L'aménagement de ces espaces publics fera l'objet d'une réflexion d'ensemble intégrant chacune des entités (place de la mairie, place des fêtes, place et parking de la mairie) ainsi que les voies limitrophes.

Mixité des usages

Chaque espace public fera l'objet d'un aménagement, répondant aux besoins de stationnement et valorisant le cadre de vie des habitants.

Ces espaces publics devront être conçus comme des lieux de vie et d'usages diversifiés (stationnement, circulation douce, espace de rencontre). Ils devront être également pensés comme des espaces partagés, porteurs de lien social.

Le traitement des espaces devra exprimer clairement les partis pris d'aménagement : mixité ou séparation des modes de déplacement (voitures, piétons, vélos).

Traitement des espaces

Le parti d'aménagement devra respecter la forme de la place, et prendre en compte le bâti qui la dessine.

La simplicité des projets et la solidité des aménagements seront gages d'une gestion plus économique et plus facile.

L'aménagement des espaces sera caractérisé par la sobriété (traitement des espaces, matériaux, utilisation économe des ressources)

Le projet s'appuiera sur l'eau et la végétation, à différentes échelles, comme éléments de prise en compte de la topographie, de la géologie et de la géographie locale.

La gestion des eaux pluviales sera à ciel ouvert, en favorisant les sols perméables et la création de zones tampon.

Les espaces de plantation seront conçus selon les principes de la gestion durable, favorisant les espèces indigènes, adaptées au milieu et peu consommatrice en eau (sauf milieu humide en bord de Viosne)

Schéma des espaces publics

