

Commune de Chars - Département du Val-d'Oise  
Plan local d'urbanisme

Projet d'aménagement et de développements durables

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](mailto:administration@mairie-chars.fr)



## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>4</b>
<b>1. RENFORCER LA PROTECTION DES MILIEUX, DE LA BIODIVERSITÉ ET DES PAYSAGES .....</b>	<b>7</b>
<i>Valoriser les entités paysagères .....</i>	<i>7</i>
<i>Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte) .....</i>	<i>8</i>
<i>Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue.....</i>	<i>8</i>
<b>2. CONFORTER L'IDENTITÉ RURALE ET PATRIMONIALE .....</b>	<b>9</b>
<i>Conserver les qualités urbaines et architecturales du bourg .....</i>	<i>9</i>
<i>Promouvoir des formes urbaines de qualité.....</i>	<i>9</i>
<i>Améliorer la qualité des espaces publics urbains.....</i>	<i>9</i>
<i>Protéger et mettre en valeur les éléments des patrimoines naturel et bâti.....</i>	<i>10</i>
<b>3. AMÉLIORER ET RENFORCER LE FONCTIONNEMENT ET L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE .....</b>	<b>11</b>
<i>Conforter la centralité du bourg .....</i>	<i>11</i>
<i>Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques .....</i>	<i>11</i>
<i>Préserver l'activité sylvicole .....</i>	<i>11</i>
<i>Favoriser le maintien de l'activité économique.....</i>	<i>11</i>
<i>Maintenir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local .....</i>	<i>12</i>
<i>Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatif à la voiture individuelle.....</i>	<i>12</i>
<b>4. PERMETTRE LE DESSERREMENT DES MÉNAGES ET L'ACCUEIL D'UNE NOUVELLE POPULATION DANS LE BOURG .....</b>	<b>13</b>
<i>Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population.....</i>	<i>13</i>
<i>Accueillir de nouveaux habitants dans le bourg sans consommation des terres agricoles et naturelles.....</i>	<i>13</i>
<b>Carte du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....</b>	<b>14</b>

## Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) formalise le projet communal issu des choix politiques exprimés au regard du diagnostic et des enjeux du territoire communal. Le PADD est un document concis et accessible à tous. Ce document n'est pas opposable au tiers. Conformément au cadre législatif<sup>1</sup>, le PADD définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain [...]. »*

Le PADD de Chars respecte les principes du développement durable, tels qu'ils ont été définis par le cadre législatif<sup>2</sup> :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

---

<sup>1</sup> Article L 151-5 du Code de l'urbanisme

<sup>2</sup> Article L 101-2 du Code de l'urbanisme

Le PADD de Chars a été élaboré avec une volonté forte de **préserver à la fois l'environnement, les paysages de la commune et l'identité patrimoniale du bourg**. Il s'agit :

- de préserver l'environnement, la biodiversité, la richesse des milieux et les paysages qui participent de la qualité du cadre de vie ;
- de limiter la consommation d'espace ;
- de conforter l'identité patrimoniale du bourg en conservant les éléments de structure historique, en valorisant l'architecture vexinoise et en protégeant le patrimoine bâti et naturel ;
- d'améliorer et de renforcer l'attractivité du bourg par le développement des équipements, des commerces et des services à la populations dans un objectif de mixité fonctionnelle des espaces du bourg ;
- la commune n'a pas de projet concernant les réseaux d'énergie ; cependant, le projet communal vise à limiter la consommation énergétique et à privilégier les énergies durables, notamment dans les domaines de la construction et de la mobilité ;
- de permettre le desserrement des ménages et l'accueil d'une population nouvelle grâce à une production de logements au sein du bourg
- de favoriser la production d'une offre de logements adaptés aux besoins de l'ensemble de la population de manière à assurer la mixité sociale

Enfin, le PADD de Chars est compatible avec les objectifs de la **Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français**<sup>3</sup>, selon les trois axes directeurs :

- > Maîtriser l'urbanisation pour préserver les bourgs et villages ruraux dans leur forme traditionnelle et leur identité architecturale, et pour préserver les espaces naturels et agricoles
- > Promouvoir une politique de l'habitat favorisant l'équilibre social
- > Préserver et valoriser les ressources, la biodiversité et les patrimoines remarquables

---

<sup>3</sup> La Charte du PNR du Vexin Français a été adoptée par l'ensemble des acteurs en 2008 et s'applique jusqu'en 2019.

# Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## 1. Renforcer la protection des milieux, de la biodiversité et des paysages

### Valoriser les entités paysagères

- Maintenir les **grandes structures paysagères** et limiter leur fragmentation :

- > La plaine alluviale et ses affluents ;
- > Les coteaux calcaires ;
- > Le plateau agricole ouvert ;
- > En maintenant les limites actuelles de l'espace urbanisé.

- Améliorer la **qualité des franges et transitions** entre les entités paysagères :

- > En préservant la qualité paysagère des entrées de bourg, en préservant les alignements d'arbres le long de la D915 ;
- > En préservant la frange constituée de prairies le long de la rue de Gisors ;
- > En préservant la frange jardinée le long de la Viosne, derrière la rue Dory ;
- > En préservant les bois de côtes dans l'espace urbain.

- Protéger le **grand paysage** :

- > En conservant les vues lointaines du plateau agricole et des coteaux sur la vallée ;
- > En préservant la mise en scène du clocher de l'église, élément paysager de repère dans le paysage.

## **Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte)**

- Protéger et améliorer **les réservoirs de biodiversité**, milieux où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie
  - > En protégeant les milieux écologiques d'intérêt majeur : les pelouses sèches et cavités sur les coteaux calcaires (ZNIEFF « Cavité Hélie », « Tunnel du Clochard ») et la zone Natura 2000 « Sites Chiroptères du Vexin Français » ;
  - > En protégeant les milieux d'intérêt écologique : les bois alluviaux et les prairies ;
- Protéger les **corridors écologiques majeurs** : les boisements des coteaux calcaires et le corridor boisé composé du bois de l'Épinette et de l'Hôtel-Dieu (trame verte)
- Favoriser les **continuités écologiques locales**, d'un réservoir de biodiversité à l'autre, à travers les secteurs anthropisés du plateau agricole (trame verte)
  - > En renforçant les espaces relais sur le plateau agricole : protection de la garenne à « la Marette », de la garenne du secteur « les Ecalots », des bosquets autour du hameau de Bercagny et des arbres isolés ;
  - > En s'appuyant sur le réseau des chemins pour développer des continuités écologiques locales, alignements d'arbres, haies ou bandes enherbées ;
  - > En protégeant les espaces relais du bourg : les bois de côtes, la pelouse calcaire derrière la rue de Gisors, les secteurs de jardin et prairies de la Viosne.
- Améliorer les **continuités écologiques locales** des secteurs urbanisés
  - > En améliorant la qualité des espaces publics et des jardins privés, en veillant à la non prolifération des espèces invasives, exogènes et de faible intérêt environnemental, en prescrivant une liste d'espèces locales.

## **Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue**

- Préserver **la qualité des milieux** de la plaine alluviale :
  - > En protégeant et en valorisant les espaces humides et marais de la vallée de la Viosne, du moulin de Noisement (ZNIEFF « Moyenne Vallée de la Viosne » et « Marais de Brignancourt » ;
  - > En maintenant un couvert végétal adapté aux milieux humides de fonds de vallées (restauration de la peupleraie du secteur « le Clochard » et maintien de milieux ouverts humides) ;
  - > En restaurant les cressonnières dans le fonds de vallée, milieux humides du nord de la commune ;
  - > En traitant les obstacles à l'écoulement sur la vallée ;
  - > En envisageant la réouverture de l'ancienne mare au hameau de Bercagny.
- Améliorer la qualité de **la ressource en eau** et prévenir le ruissellement des eaux pluviales, qui provoque risques d'inondations, mouvements de terrain, érosion des sols et lessivage des limons fertiles.
  - > En référençant les axes de ruissellement, et en limitant leur imperméabilisation au profit d'une couverture végétale capable d'infiltrer et d'épurer naturellement les eaux de ruissellement ;
  - > En limitant le recours aux engrais et pesticides dans les zones agricoles, les espaces publics et les jardins privés.

## 2. Conforter l'identité rurale et patrimoniale

### Conserver les qualités urbaines et architecturales du bourg

- Conserver et valoriser **les éléments de structure** du bourg historique ainsi que les qualités paysagères et urbaines des secteurs pavillonnaires :
  - > En conservant l'orientation parcellaire historique, parallèle ou perpendiculaire à la voie ;
  - > En protégeant les implantations à l'alignement du bâti ancien, ainsi que les murs de clôtures et en conservant le caractère minéral du centre historique ;
  - > En préservant les fonds de parcelles jardinés, les vergers et potagers dans le cœur historique ;
  - > En conservant les qualités paysagères des secteurs de pavillonnaires récents : secteurs jardinés, ambiances verdoyantes des rues ;
  
  - > En favorisant les implantations des constructions nouvelles en alignement sur rue dans le cœur historique et économes en espace dans toute la commune ;
  - > En favorisant les implantations compactes des nouvelles constructions ainsi que l'évolution de la constructibilité dans l'unité foncière ;
  - > En favorisant les implantations des nouvelles constructions en relation directe au socle naturel par l'interdiction des déblais et remblais.
  
- Conserver et valoriser **les éléments de l'identité architecturale vexinoise** :
  - > En conservant la qualité des matériaux et leur mise en œuvre, en relation avec les dates de construction des bâtiments et dans une adaptation possible aux nouvelles technologies ;
  - > En favorisant l'évolution du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques urbaines et architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux).

### Promouvoir des formes urbaines de qualité

- Encadrer la transformation des anciennes fermes en logements de manière à préserver leurs qualités architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux).
- Encourager des formes urbaines et des aménagements de qualité, exemplaires en termes d'organisation du bâti et de sobriété énergétique dans les secteurs de projet.
- Favoriser l'évolution du bâti existant dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

### Améliorer la qualité des espaces publics urbains

- Requalifier le parc de stationnement associé à la gare ferroviaire.
- Requalifier les espaces publics de la rue du docteur Dubois par un aménagement intégrant le stationnement.
- Requalifier les espaces publics situés à l'arrière des logements collectifs, rue du Général Leclerc, par un aménagement paysager.
- Transformer les espaces en friche autour de la gare ferroviaire en jardin public ou espace de loisirs.



## Protéger et mettre en valeur les éléments des patrimoines naturel et bâti

- Conforter les éléments identitaires de la commune et protéger les éléments recensés au titre de la loi paysage :
  - > En protégeant les éléments majeurs de la structure urbaine : les alignements bâtis des axes principaux et les murs qui marquent les continuités urbaines ;
  - > En protégeant les éléments bâtis patrimoniaux : l'église, les bâtiments agricoles, les habitations remarquables, le patrimoine lié à l'eau,...
  - > En protégeant les éléments de petit patrimoine, notamment les croix ;
  - > En protégeant les alignements d'arbres et les arbres isolés qui structurent les paysages ;
  - > En protégeant le réseau de chemins ;
  - > En conservant les vues remarquables, notamment les vues sur le clocher de l'église depuis le plateau agricole.



**L'église**



**La vue remarquable sur le clocher de l'église depuis le plateau agricole**



**Le petit patrimoine : chapelle et calvaire marquent l'entrée du bourg**

### **3. Améliorer et renforcer le fonctionnement et l'attractivité de la commune**

#### **Conforter la centralité du bourg**

- Maintenir le bon niveau d'équipements : mairie, école, maison de l'Âge d'Or, agence postale communale, maison médicale, lycée professionnel, maison de retraite et cimetière
- Maintenir des commerces et services de proximité en préservant les rez-de-chaussée commerciaux dans le centre-bourg
- Soutenir le développement des communications numériques, et notamment une montée en débit pour l'ensemble du bourg, en s'appuyant sur la démarche d'élaboration du Schéma Départemental d'Aménagement Numérique lancée par le département du Val d'Oise
- Encourager le tissu associatif dynamique en soutenant les projets vecteurs de services et de lien social pour les habitants

#### **Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques**

- Assurer le maintien et l'évolution de l'activité agricole :
  - > En déterminant les secteurs favorables à l'implantation des bâtiments liés à l'activité agricole, au plus près des exploitations existantes, dans un objectif de préservation de l'activité agricole, d'évolution des pratiques, et de protection des paysages et de l'environnement ;
  - > En maintenant la fonctionnalité de l'activité agricole (accès aux sièges d'exploitations, aux parcelles exploitées, aux équipements d'amont et d'aval des filières agricoles).
- Promouvoir une agriculture diversifiée respectueuse de l'environnement :
  - > En maintenant en maraîchage la parcelle agricole communale ;
  - > En restaurant les cressonnières dans les fonds de vallée humides au nord de la commune.

#### **Préserver l'activité sylvicole**

- Préserver et maintenir en état les accès aux massifs boisés.
- Encourager l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquette, (en substitution à une énergie fossile notamment).

#### **Favoriser le maintien de l'activité économique**

- Maintenir l'activité industrielle de la minoterie dans la commune tout en limitant ses nuisances en centre-bourg.

Le maintien de cette activité nécessite de prévoir son futur redéploiement sur le plateau agricole, à l'entrée est du bourg.

L'objectif chiffré de consommation de terres agricoles, naturelles et forestières pour ce projet est d'environ **5 hectares**.

### **Maintenir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local**

- Préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune, ressource touristique majeure
- Préserver le réseau de chemins communaux en inventoriant et en protégeant les chemins communaux existants (aménagement de haies, fossés, noues, bandes enherbées)

### **Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatif à la voiture individuelle**

- Réduire l'usage individuel de la voiture :
  - > En promouvant le covoiturage, notamment à partir de la borne Covoit'ici installée dans la commune ;
  - > En soutenant la démarche de transport à la demande, mise en place par la communauté de communes Vexin Centre.
- Promouvoir les déplacements « doux » dans le bourg en aménageant l'espace public en faveur d'une meilleure répartition des différents modes de déplacement afin de limiter la place prédominante accordée à la voiture au profit des modes actifs (piétons et vélos)

## **4. Permettre le desserrement des ménages et l'accueil d'une nouvelle population dans le bourg**

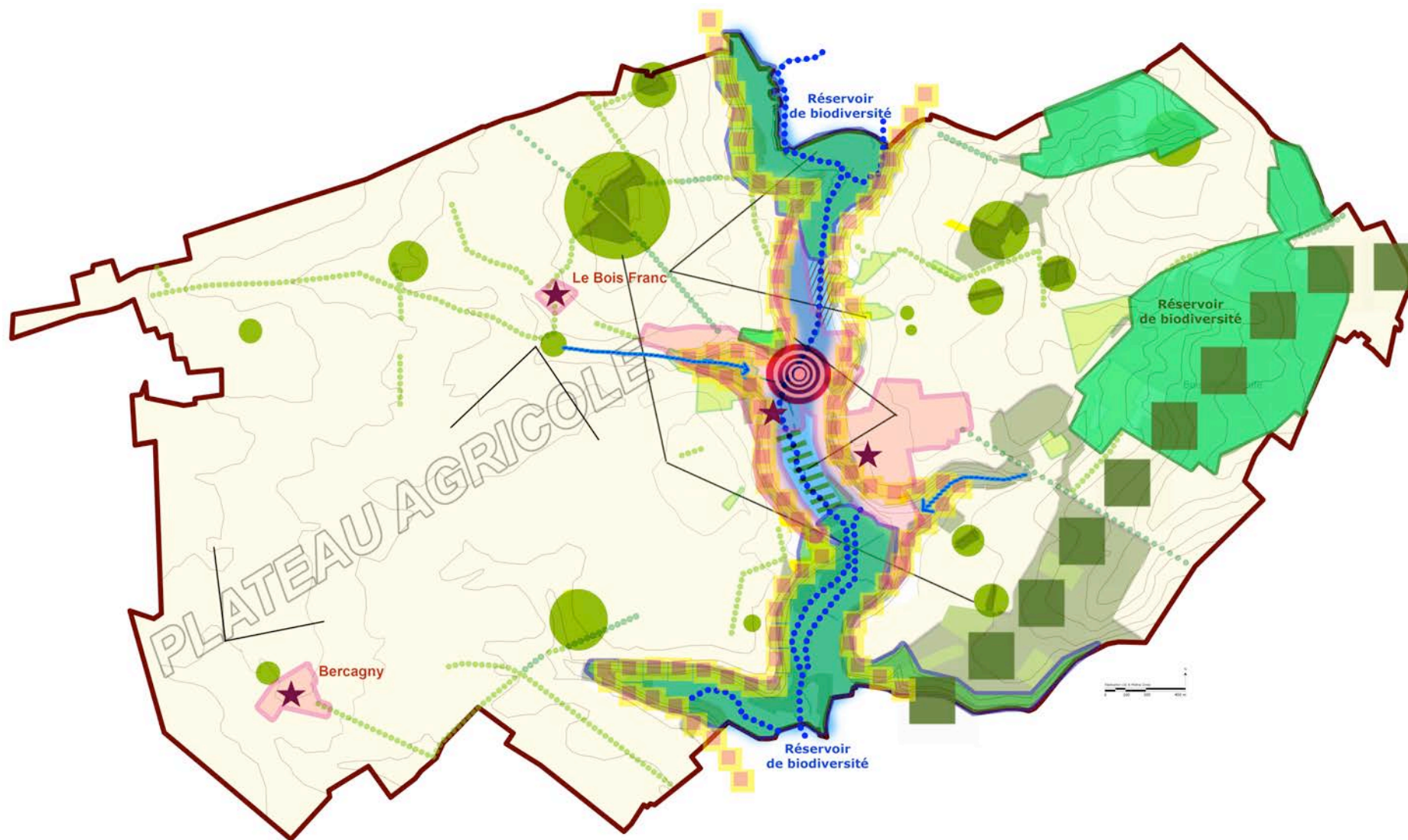
### **Accueillir de nouveaux habitants dans le bourg, dans la partie déjà urbanisée**

- Limiter le développement urbain à vocation de logements à l'enveloppe bâtie par densification, sans consommation de terres agricoles, naturelles et forestières, conformément à la Charte du PNR du Vexin français qui impose à la commune de contenir l'urbanisation à la partie déjà urbanisée.
- Permettre le desserrement des ménages et l'accueil des nouveaux habitants, en optimisant les tissus bâtis existants au cœur du bourg, sous réserve que cela ne n'accroisse pas les dysfonctionnements actuels en termes de circulation et de stationnement :
  - > En répertoriant les bâtiments vacants ;
  - > En créant des logements communaux dans l'ancien presbytère ;
  - > En créant des logements communaux dans l'ancienne maison de « La vie au grand air » ;
  - > En permettant les changements de destination des bâtiments agricoles existants, notamment la reconversion en logements des fermes ;
  - > En favorisant la densification du secteur urbanisé et les évolutions futures du bâti, notamment autour de la gare ferroviaire, tout en conservant la ruralité du bourg, ses espaces non bâtis (jardins, potagers, vergers) et des secteurs jardinés peu denses ;
  - > En recensant les dents creuses dans lesquelles de petites opérations d'initiatives individuelles pourraient être réalisées ;
  - > En aménageant le secteur de projet de la fondation Würtz.




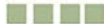





### **Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population**

- Poursuivre les efforts engagés pour la production d'une offre de petits logements (une à trois pièces) en vue de diversifier l'offre actuelle composée essentiellement de grands logements, notamment grâce aux changements de destination des anciens bâtiments de fermes et au secteur de projet, dans l'objectif d'accueillir et ou de maintenir les jeunes ménages et les personnes âgées.





## Carte de PADD






## Renforcer la protection des milieux, de la biodiversité et des paysages

-  Protéger les réservoirs de biodiversité
-  Préserver les milieux humides de la plaine alluviale
-  Préserver la trame bleue
-  Préserver le corridor boisé
-  Maintenir la perméabilité des axes de ruissellement
-  Préserver les pas japonais
-  Maintenir les coupures vertes
-  Préserver les bandes enherbées le long des chemins
-  Protéger les cônes de vue

## Conforter l'identité rurale du bourg

-  Préserver les prairies autour du village et des hameaux
-  Améliorer la qualité des franges
-  Développer la qualité de la trame jardinée
-  Requalifier le cheminement de fond de vallée

## Améliorer le fonctionnement et l'attractivité de la commune

-  Renforcer la centralité du village
-  Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques
-  Protéger et valoriser les éléments du patrimoine