



**DEPARTEMENT DU VAL D'OISE**

**COMMUNE DE CHARS**



**DIVISIONS PARCELLAIRES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE**

**ARTICLE L115-3 DU CODE DE L'URBANISME**

**DECEMBRE 2020**

**COMMUNE DE CHARS**  
**DIVISIONS PARCELLAIRES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE**  
**ARTICLE L115-3 DU CODE DE L'URBANISME**

## 1/ Objet

---

La commune a approuvé le Plan Local d'Urbanisme le 18 février 2020. Dans les orientations de son Projet d'aménagement et de développement durable (PAADD), elle énonce les objectifs de renforcer la biodiversité des milieux et des paysages et de conforter l'identité rurale et patrimoniale.

Pour la mise en œuvre de ces objectifs de préservation de la qualité des sites des milieux et des paysages, le PLU a intégré des règles spécifiques pour assurer la préservation et la valorisation des paysages caractéristiques du territoire, des milieux naturels et des sites notamment au regard de la Charte du Parc naturel régional du Vexin français.

Le document d'urbanisme a également identifié les éléments de paysage et a délimité les secteurs sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et a défini le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Dans la continuité de la mise en œuvre des objectifs du PADD, la commune souhaite soumettre à déclaration préalable les divisions foncières dans un périmètre défini, au titre des articles L.115-3 et R.115-1 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit d'éviter le morcellement des espaces bâtis qui caractérisent les paysages urbains dans le Vexin et participant à sa forte identité, qui n'ont pas vocation à être densifiées.

Cette disposition a pour objectifs notamment :

- Conserver la morphologie et la qualité urbaine et paysagère typique du Vexin des espaces bâtis du centre-ville et des constructions anciennes isolées et hameaux,
- Réduire le risque d'une densification non contrôlée dans le centre-ville pour laquelle l'espace public n'est pas adapté,
- Renforcer la protection des espèces de chiroptères menacés par le comblement, l'aménagement, la fermeture et la fréquentation des cavités en période hivernales,
- Préserver la qualité des espaces agricoles et naturels.

L'objet est de pouvoir encadrer des divisions foncières qui pourraient avoir entre autres pour conséquences :

- Une désorganisation du tissu urbain existant notamment dans le centre-ville,
- Une augmentation sans limite de l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel des véhicules,
- Une menace sur la préservation des espèces de chiroptères faisant partie du site Natura 2000 présentes dans les cavités souterraines situées dans les fonds de parcelles et jardins privés dans la ville,
- Une augmentation sans limite des containers d'ordures ménagères sur les trottoirs des rues, qui ne peuvent être intégrés dans les logements divisés,
- Une saturation des réseaux publics (assainissement, eau potable, voirie) qui augmenterait les coûts pour la collectivité,
- Un morcellement des espaces naturels et agricoles.

**COMMUNE DE CHARS**  
**DIVISIONS PARCELLAIRES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE**  
**ARTICLE L115-3 DU CODE DE L'URBANISME**

Une division pourrait par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité du paysage ou le maintien des équilibres biologiques

## 2/ Constat

---

La commune a fait le constat depuis quelques années de la division de grandes maisons, situées dans le centre-ville notamment rue de Gisors mais aussi rue du Général Leclerc, impasse de la gare, avec l'augmentation des boîtes aux lettres de certaines adresses.

En parallèle, elle observe le développement de demandes de divisions de terrains, par exemple sur la rue de Marines.

Elle observe que cette tendance à la division du bâti et des parcelles prend de l'ampleur et a des incidences sur la qualité du patrimoine bâti, sur l'espace public, le paysage urbain mais aussi le paysage rural des hameaux et certains secteurs en zone naturelle et agricole dans lesquelles se trouvent d'anciennes bâtisses isolées, identifiées comme patrimoine de la mémoire locale au PLU et protégées.

Elle souhaite renforcer la protection du patrimoine paysager de la commune, et éviter une détérioration du paysage urbain.

## 3/ Les outils règlementaires

---

### Les textes du Code de l'urbanisme

#### Article L115-3

Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager .....

..... Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.

#### Article R115-1

La délibération du conseil municipal décidant de délimiter une ou plusieurs zones à l'intérieur desquelles les divisions foncières sont subordonnées à déclaration préalable est affichée en mairie pendant un mois et tenue à la disposition du public à la mairie. Mention en est publiée dans un journal régional ou local diffusé dans le département.

La délibération du conseil municipal prend effet à compter de l'accomplissement de

**COMMUNE DE CHARS**  
**DIVISIONS PARCELLAIRES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE**  
**ARTICLE L115-3 DU CODE DE L'URBANISME**

l'ensemble des formalités de publicité définies à l'alinéa précédent. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

Copie en est adressée sans délai, à l'initiative de son auteur, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux.

### **Les outils :**

#### [L'autorisation préalable et la déclaration de mise en location](#)

Ces dispositifs concernent les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé, la commune de Chars ne connaît pas de secteurs d'habitat dégradé ou indigne, cette disposition ne sera pas utilisée.

#### [L'autorisation préalable à la division de logement en application de l'article L115-3](#)

Les divisions sont soumises à déclaration préalable.

La commune peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

Par ailleurs, au regard des dispositions de l'article L111.6.1 du Code de la Construction et de l'Habitat (extrait), sont interdites, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup>, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code.

## **5 Le contexte de Chars**

La commune de Chars fait partie du site inscrit du Vexin français, et elle est située au cœur du Parc naturel régional. Elle fait partie des bourgs et des quelques communes de plus de deux mille habitants qui structurent le territoire du Parc. Son territoire est constitué de vastes

**COMMUNE DE CHARS**  
**DIVISIONS PARCELLAIRES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE**  
**ARTICLE L115-3 DU CODE DE L'URBANISME**

espaces agricole et naturel autour de la ville et l'ensemble forme un site sensible dont les qualités urbaines paysagères et naturelles sont à protéger.

Son urbanisation est caractérisée par un habitat résidentiel, contenant une forte proportion d'habitat individuel : 78,3% des logements sont des maisons et 21,2% des appartements. Les 5% de logements non répertoriés pouvant être la colocation, l'habitat alternatif.

Au sein de cet habitat, un peu plus de la moitié des résidences principales (54.3%) est antérieur à 1970 dont 36,8% avant 1948.

On note une proportion importante de grands logements, 67.1% des logements ont 4 pièces ou plus.

La proportion d'appartement a augmenté de 3% ces dix dernières années. En nombre, c'est une augmentation de 42% d'appartements en 10 ans.

Le nombre de locataire augmente fortement également, en nombre d'habitants il est multiplié par 3.6 entre 2007 et 2017, la proportion passe de 20.4 à 26.2%.

La croissance du parc de logements provient en partie d'opérations d'aménagement dont les dernières remontent à 2008 et 2009, réalisées respectivement par « Val d'Oise habitat » pour 17 logements collectifs sociaux (La Maladrerie) en plus des 36 maisons individuelles destinées à l'acquisition, et par « 1001 et une vie » pour 20 logements collectifs et sociaux Rue de l'Hôtel Dieu en plus des 17 maisons individuelles destinées à la location.

L'autre partie de la croissance est tirée par le locatif privé : divisions et rénovation, quasiment pas de promotion immobilière.

Il est également observé une augmentation du nombre des boîtes aux lettres sans corrélation avec les nouvelles constructions ou réhabilitations correspondant à cette évolution.

Les incidences de ces opérations sont importantes au regard de la qualité architecturale et patrimoniale. La division des maisons en logements se réalise sans demande de travaux et induit une dégradation de la qualité architecturale patrimoniale des bâtiments.

Dans la plupart des cas, les répercussions sur la rue et l'espace public, sont nombreuses.

- Augmentation du nombre de voiture en stationnement et dont l'offre est proche de la saturation désormais.
- Augmentation des containers à déchets sur la voie publique sur laquelle ils sont maintenus en dehors des jours et horaires de collecte.
- Intensification de la présence humaine aux abords des cavités des sites protégés des chiroptères du Vexin français.

On observe un taux de vacance élevé, 8% sur la commune, toutefois en contradiction avec un marché économique tendu dans l'habitat ancien.

Cet habitat se trouve autour de la gare, de l'église, mais aussi dans les zones agricoles et naturelles où subsistent des anciens bâtiments avec un potentiel élevé de réhabilitation et de création de logements (corps de ferme, anciens, moulins, etc..).

**COMMUNE DE CHARS**  
**DIVISIONS PARCELLAIRES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE**  
**ARTICLE L115-3 DU CODE DE L'URBANISME**

	1999	2007	2012	2017	2020
<i>Ensemble</i>	637	708	785	888	
<i>Résidences principales</i>	598	643	699	793	754
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	15	5	14	19	
<i>Logements vacants</i>	24	60	72	76	

*Données INSEE et communales sur l'évolution des logements ces dix dernières années*

	2007	2017	évolution 2007/2017
<i>Population</i>	1772	2110	+338
<i>Taille des ménages</i>	2,6	2,6	-
<i>Nbre de résidences principales</i>	643	793	+150
<i>Nbre de logement autorisés (PC ou DP)</i>			+167
<i>Nbre de logements commencés (DOC)</i>			+137

## 6/ Instauration des zones soumises à déclaration préalable

### **Le patrimoine paysager et environnemental du Secteur bourg**

#### Le centre-ville

Le caractère patrimonial du paysage urbain de Chars tient à la présence dans le centre-ville de nombreux éléments qui participent de la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale du territoire communal.

Aussi le PLU de la commune, approuvé le 17 février 2020, a répertorié les éléments qui en font le caractère et qui à ce titre méritent d'être protégés et/ou restaurés, par l'application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Ce patrimoine est constitué d'édifices classés, de maisons et immeubles de bourg, de maisons rurales ou de notables, de villas, de fermes, qui se distinguent par leur qualité architecturale, ou qui participent de l'identité communale et de la mémoire collective locale, et qui forment des ensembles bâtis qui participent de la structure ou dessinent des séquences urbaines.

On note également que les murs d'alignements anciens sont protégés.

#### Les cavités souterraines des sites à chiroptères du Vexin français

Sur le territoire communal, sont répertoriées des cavités des sites à Chiroptères du Vexin français. Les cavités abritent certaines espèces de chiroptères faisant partie du site Natura 2000 « Sites à Chiroptères du Vexin français ».




**COMMUNE DE CHARS**  
**DIVISIONS PARCELLAIRES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE**  
**ARTICLE L115-3 DU CODE DE L'URBANISME**

Les cavités, leurs entrées et leurs surfaces correspondantes abritent une riche diversité de chiroptères présents en hibernation. Les cavités concernées sont menacées principalement par le comblement, l'aménagement, la fermeture et par la fréquentation des cavités en période hivernale.

Une partie de ces cavités, cartographiées dans les plans du PLU sont situées en bordure du centre-ville, dans les jardins en parties arrière des parcelles de maisons en bord de rues, rue du Clos de Chars, rue de la Villetterre, rue de Gisors, notamment.

À ce titre, ces éléments sont protégés en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

### **Zones soumises à déclaration préalable – centre-bourg**

 Zone soumise à  
déclaration préalable  
art L115-3 du Code de l'urbanisme



**COMMUNE DE CHARS**  
**DIVISIONS PARCELLAIRES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE**  
**ARTICLE L115-3 DU CODE DE L'URBANISME**

## Les hameaux du plateau agricole

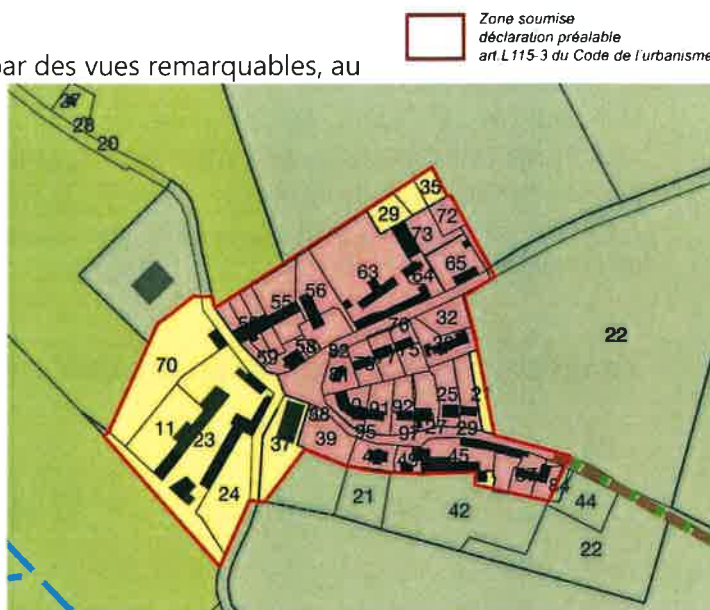
### Le hameau de Bercagny

Situé sur le plateau agricole caractérisé par des vues remarquables, au sud-est de la commune, le bâti du hameau se découpe sur les terres agricoles, disposé en alignement sur les voies et marqué par l'identité architecturale vexinoise.

L'habitat du hameau s'est développé autour de la grande ferme.

La ferme au sud de la voie est en zone agricole mais les bâtiments agricoles sont identifiés comme étant susceptibles de changer de destination.

Les maisons du hameau dans la partie nord de l'autre côté de la route sont quant à elles en zone UA au PLU, correspondant à l'habitat aligné sur les voies et marqué par l'identité architecturale vexinoise. Elles forment un linéaire de maisons rurales, constituent un ensemble bâti qui participe de la structure urbaine du hameau.



## Les bâtiments isolés patrimoniaux

### La Ferme du Bois Franc

Cette ferme est située à l'écart au nord-ouest du bourg historique, au Bois Franc, elle correspond à une grande exploitation agricole constituée d'un ensemble bâti groupé et disposé de part et d'autre de la voie.

Cet ensemble bâti comprend des bâtiments construits en pierres et de surfaces et volumes importants : à l'est un pigeonnier, un logis et des bâtiments agricoles sont implantés à l'alignement autour d'une vaste cour carrée, comprenant un kiosque ; à l'ouest des bâtiments et hangars sont implantés autour d'une vaste cour carrée et des bâtiments s'inscrivent dans le prolongement à l'alignement de la rue.

Cette ferme en zone A est identifiée au PLU comme étant susceptible de changer de destination.





**COMMUNE DE CHARS**  
**DIVISIONS PARCELLAIRES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE**  
**ARTICLE L115-3 DU CODE DE L'URBANISME**

## Bâti singulier

L'usine à Lin et le moulin de Noisement, tous deux situés en zone naturelle en fond de vallée et à l'écart de la ville et classés en zone N au PLU participent de l'identité communale et de la mémoire collective locale et s'inscrivent dans un paysage boisé. Ils sont protégés au PLU.

### L'usine à lin

L'usine à Lin située au pied des coteaux boisés dans la vallée de la Viosne, au nord de la ville. L'ancienne usine à lin est un ensemble bâti composée d'un logis et de bâtiments d'activités en retrait. La disposition bâtie délimite une cour ouverte.

Une carrière souterraine abandonnée est répertoriée en fond de jardin en tant que cavité à chiroptères du Vexin français.

Elle fait partie du patrimoine singulier.



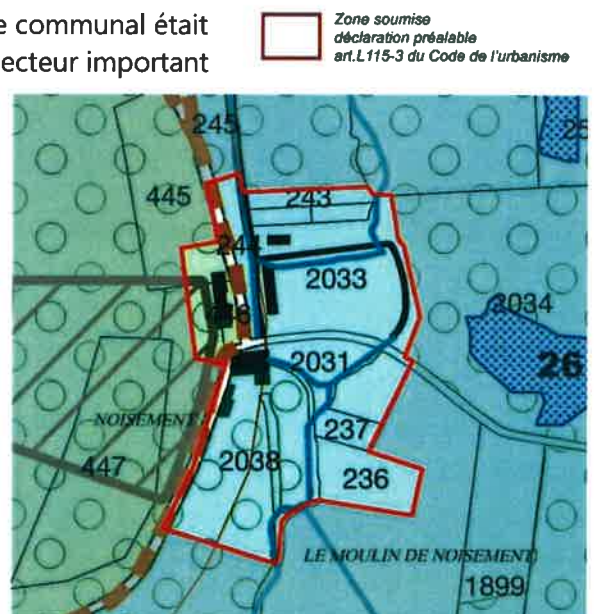
### Le moulin de Noisement

Cet ancien moulin situé à l'extrémité sud du territoire communal était un site dédié à la production de farine et un ancien secteur important pour la culture de cresson et l'extraction de tourbe

Il se trouve au cœur d'un réservoir de biodiversité classé en zone d'intérêt faunistique et floristique, Natura 2000 et espace naturel sensible.

Le secteur est décrit au PLU comme étant un paysage constitué de mosaïques de milieux humides calcaires de bois et de prairie

Le hameau se compose d'un grand bâtiment principal très haut (trois niveaux et comble) sur un large plan rectangulaire, et d'un bâtiment annexe.



**COMMUNE DE CHARS**  
**DIVISIONS PARCELLAIRES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE**  
**ARTICLE L115-3 DU CODE DE L'URBANISME**

## 7/ PERIMETRE GLOBAL

L'analyse et la synthèse des espaces à protéger, compte-tenu de leur richesse et leurs qualités paysagères et écologiques, par ailleurs identifiés au PLU, a permis de déterminer un périmètre global pour l'application de l'article L115-3 du Code de l'urbanisme

