

Département du Val d'Oise - Commune de Chars

Projets de révisions allégées du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Révision allégée n°2 : Intégration de 2 parcelles en zone Ub

**Enquête publique conjointe
du 18/06/2026 au 18/07/2026**

PARTIE II. CONCLUSIONS MOTIVÉES

Document établi par Claire CHATEAUZEL désignée commissaire-enquêteur
par décision du TA de Cergy-Pontoise n°E26000008/95

PRÉAMBULE :	3
1. Synthèse des différents éléments du projet	4
1.1. L'objet de l'enquête.....	4
1.2. La justification et les objectifs de la révision allégée n° 2 du PLU	4
2. Avis du commissaire enquêteur.....	6
2.1. Sur la justification du projet de révision allégée n°2.....	6
2.2. Sur les modalités de déroulement de l'enquête	7
3. Conclusions	9

PRÉAMBULE :

L'article L. 123-15 du code de l'environnement précise que le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours après la clôture de l'enquête ou à une date fixée par l'autorité compétente en cas d'impossibilité.

*Et l'article R. 123-19 prévoit que le commissaire enquêteur doit établir un rapport relatant le déroulement de l'enquête et procéder à un examen des observations recueillies lors de celle-ci, en résumant leur contenu ; **il doit également indiquer dans un document séparé, ses conclusions motivées sur l'opération, en tenant compte de ces observations mais sans être tenu de répondre à chacune d'elles.***

Le présent document, prolongeant le rapport d'enquête (PARTIE I), présente les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur sur la globalité du projet de révision allégée du PLU.

La formulation de ces conclusions et de cet avis traduit le positionnement du commissaire enquêteur. Celui-ci n'est, dans le cadre de la conduite de l'enquête publique, ni un expert ni un médiateur. Les objectifs du rapport d'enquête publique et du présent document se limitent à :

- rendre compte le plus fidèlement possible et de manière intelligible, c'est à dire synthétique, des avis et contributions produits à l'occasion de l'enquête publique,*
- identifier les thématiques communes sur lesquelles se sont exprimées ces contributions, qui constituent autant de champs de discussion à explorer,*
- présenter les positions des différents acteurs dans ces champs de discussion,*
- esquisser des pistes de solution, et proposer par là même un positionnement pour chacun de ces champs.*

1. Synthèse des différents éléments du projet

1.1. L'objet de l'enquête

Chars est située à 18 km au nord-ouest de Pontoise, à 15 km au nord-est de Magny-en-Vexin et à 21 km au nord-ouest de Cergy. En 2023, la commune comptait 2 006 habitants.

Bourg de la vallée de la Viosne, dans le Vexin français (partie ouest du département du Val-d'Oise), Chars est limitrophe du Bellay-en-Vexin et de Nucourt à l'ouest, de Bouconvillers et de Lavilletterie au nord, de Neuilly-en-Vexin et Marines à l'est et de Brignancourt et Moussy au sud.

Le PLU de la Commune de Chars a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18/02/2020. Une révision allégée a été initiée mais n'a pas été poursuivie (dénommée révision allégée n°1), elle ne fait pas partie de l'objet de l'enquête.

Cette enquête publique conjointe porte sur 2 révisions allégées du PLU de la commune de Chars :

La révision allégée n° 2 : Intégration de 2 parcelles en zone Ub, prescrite par délibération du Conseil municipal du 10 décembre 2024.

Cette révision consiste en la modification du zonage de deux parcelles AB 252 et AB 135, d'une superficie totale de **1 200m²** entre la rue Villetterie et la rue du Clos du Chars. **Ces parcelles sont aujourd'hui classées en zone naturelle (N) par le PLU en vigueur et seront classées en zone UB, zonage existant au PLU.**

La révision allégée n°3 : Création de la zone Nes, prescrite par délibération du Conseil Municipal du 20 mai 2025.

Cette révision consiste à faire évoluer le règlement et le zonage d'une partie de la parcelle AH 128. Le zonage Nes portera sur une surface de **3 433 m²** de cette parcelle. Celle-ci est située entre la rue Hamon et la rue des Mésanges. Le terrain est aujourd'hui **classé en zone naturelle (N) par le PLU en vigueur et sera classé en zone naturelle dite « Nes » permettant l'implantation de nouveaux équipements sportifs et de loisirs.**

Ces procédures sont encadrées par les articles L153-34 et R153-12 du code de l'urbanisme

Les conclusions motivées ci-dessous concernent uniquement la révision allégée n°2

1.2. La justification et les objectifs de la révision allégée n° 2 du PLU

La révision allégée :

Sauf dérogations prévues, la révision allégée est employée lorsque le projet d'évolution du PLU :

- a pour unique objet :
 - soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (zone A) ou une zone naturelle et forestière (zone N),
 - soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
 - soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

- ou est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Contrairement à une révision générale, la révision allégée ne peut pas être utilisée lorsque le projet d'évolution du PLU porte atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

L'unique objet de la révision allégée n°2 de la commune de Chars concerne une réduction d'une zone naturelle et forestière (N).

Les justifications apportées par la maîtrise d'ouvrage :

- Corriger une erreur matérielle : Les parcelles étaient constructibles dans le POS, « Le but de la commune étant d'offrir les mêmes possibilités aux propriétaires de ces parcelles que celles dont disposaient leurs voisins à l'époque où ils ont construit leurs habitations. »
- la prise en compte de l'histoire du classement des parcelles : le secteur est déjà construit entre la rue de la Villetterre et la rue du Clos de Chars,
- Un permis de construire avait été accepté en 2007 sur AB 252,
- la recherche d'une cohérence du tissu urbain existant ;
- la recherche d'une continuité avec les constructions environnantes ;
- la mobilisation ponctuelle d'un secteur situé au contact immédiat de l'urbanisation existante ;
- l'absence de nécessité d'étendre les réseaux structurants ;
- la maîtrise de l'urbanisation sur un périmètre limité ;

Cette modification de zonage maintien des prescriptions destinées à préserver les éléments naturels identifiés (arbres).

➤ **Extrait du zonage avant modification :**



➤ **Extrait du zonage après modification :**



2. Avis du commissaire enquêteur

2.1. Sur la justification du projet de révision allégée n°2

De 2012 à mai 2026 la procédure de révision allégée (Art. L. 153-34) n'est plus définie par son but (un projet d'intérêt général précis) mais par ses effets (réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une protection). L'intérêt général reste obligatoire en toile de fond, mais il n'est plus nécessaire de présenter les plans d'un projet d'aménagement précis pour lancer la procédure.

Depuis le 26 mai 2026, la loi Huwart relative à la simplification du droit de l'urbanisme a désormais supprimé la procédure de révision allégée.

La motivation de la révision allégée doit obligatoirement s'articuler autour de deux grands axes :

1. La poursuite d'un objectif d'intérêt général

Le changement des règles ne peut pas être fait pour satisfaire un intérêt privé. Le maître d'ouvrage doit prouver que la révision répond à un besoin collectif de la commune.

2. La justification des impacts de la procédure

Étant donné que la révision allégée a pour but de réduire des protections, le maître d'ouvrage doit obligatoirement motiver son choix sur des critères techniques :

- La non-atteinte au PADD : Il doit démontrer de manière chiffrée et textuelle que la modification n'affecte pas la stratégie globale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- La justification de l'impact environnemental : La réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole (zone A) ou d'une zone naturelle (zone N) doit être argumentée.

Le projet de révision allégée n°2 de la commune de Chars concerne une réduction de la surface naturelle du PLU. La modification concerne 2 parcelles pour une surface totale de 1200m².

1. Mon avis concernant la poursuite d'un objectif d'intérêt général :

Certains arguments en faveur de cette révision allégée apportés dans le dossier par la maîtrise d'ouvrage ne répondent pas à la poursuite de l'intérêt général :

- corriger une erreur matérielle : Les parcelles étaient constructibles dans le POS, « Le but de la commune étant d'offrir les mêmes possibilités aux propriétaires de ces parcelles que celles dont disposaient leurs voisins à l'époque où ils ont construit leurs habitations. »
- la prise en compte de l'histoire du classement des parcelles : le secteur est déjà construit entre la rue de la Villeterte et la rue du Clos de Chars,
- un permis de construire avait été accepté en 2007 sur AB 252,
- l'absence de nécessité d'étendre les réseaux structurants ;

Certains arguments apportés par la maîtrise d'ouvrage dans le mémoire en réponse au PV de synthèse peuvent répondre à cet objectif d'intérêt général :

- la recherche d'une cohérence du tissu urbain existant ;
- la recherche d'une continuité avec les constructions environnantes ;
- la mobilisation ponctuelle d'un secteur situé au contact immédiat de l'urbanisation existante ;
- la maîtrise de l'urbanisation sur un périmètre limité ;

A la lecture du dossier j'estime que cet espace de 1200 m² se situe en limite d'urbanisation mais est entouré sur 3 faces par des constructions, et peut donc être considéré comme une dent creuse. La dent creuse poursuit 2 objectifs :

- Une densification douce : Construire sur une dent creuse permet de créer de nouveaux logements sans consommer d'espaces agricoles ou naturels en dehors de l'enveloppe urbaine,
- Une économie d'infrastructures : Ces terrains sont déjà desservis par les réseaux existants (eau, électricité, assainissement, voirie), ce qui réduit les coûts pour la commune.

Le projet de révision allégée n°2 répond à cet objectif d'ouverture à l'urbanisation d'une dent creuse de 1200 m²

2. Mon avis concernant la justification des impacts de la procédure :

Sur le PADD de la commune de Chars :

Le PADD de Chars a pour objectifs de :

1. RENFORCER LA PROTECTION DES MILIEUX, DE LA BIODIVERSITÉ ET DES PAYSAGES
2. CONFORTER L'IDENTITÉ RURALE ET PATRIMONIALE
3. AMÉLIORER ET RENFORCER LE FONCTIONNEMENT ET L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE
4. PERMETTRE LE DESSERREMENT DES MÉNAGES ET L'ACCUEIL D'UNE NOUVELLE POPULATION DANS LE BOURG

Au vu de ces objectifs, j'estime que la révision allégée n°2 ne porte pas atteintes aux objectifs du PADD.

Sur les impacts environnementaux :

La révision allégée n°2 a fait l'objet d'une évaluation environnementales qui mesure les impacts du projet de révision sur l'environnement :

- la révision prévoit le maintien d'une protection ponctuelle des arbres présents sur les parcelles au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- le règlement de la zone Ub limite également l'emprise des constructions,
- les incidences environnementales identifiées sont principalement liées à la situation des parcelles dans une zone humide de moyenne probabilité et qu'un diagnostic de zone humide devra être réalisé dans le cadre d'un futur de construction.

A la lecture du dossier j'estime que le projet de révision allégée n°2 ne porte pas atteintes aux objectifs du PADD et n'a pas d'incidence environnementale significative identifiée dans l'évaluation environnementale. Aussi, les prescriptions destinées à préserver les éléments naturels identifiés (arbres) sont maintenus sur les parcelles.

2.2. Sur les modalités de déroulement de l'enquête

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 31 jours, il apparaît :

- Que la publicité par affichage mentionnant les permanences tenues a été faite dans les délais de 15 jours précédant l'enquête et maintenue pendant toute la durée de celle-ci ;
- Que les publications légales dans les journaux locaux ont été faites plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- Qu'en outre d'autres moyens de publicité (site internet de la ville) ont été utilisés par la commune pour mieux faire connaître l'enquête publique ;
- Qu'un dossier papier portant sur ce projet de révision du PLU a été mis en place au siège de l'enquête publique ;
- Qu'un registre d'enquête papier a été également mis à la disposition du public au siège de l'enquête publique ;
- Que les observations pouvaient être envoyées par mail sur une adresse dédiée ;
- Que les observations et propositions du public pouvaient également être adressées par correspondance au siège de l'enquête publique ;

- Que j'ai tenu 4 permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, pour recevoir le public ;
- Que tous les termes de l'arrêté municipal ayant organisé l'enquête ont donc bien été respectés ;
- Que je n'ai à rapporter qu'un seul incident lié à l'avis de la MRAE absent pendant 2,5 jours du dossier de consultation ;
- Que cet incident n'a pas perturber le bon déroulement de cette enquête ;
- Qu'aucune observation n'a été recueillie dans le registre papier mis en place pour cette enquête ou n'a été envoyée à l'adresse courriel ou n'a été reçue par courrier avant ou après la clôture de l'enquête.

Je considère que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. Les moyens mis en œuvre par la maîtrise d'ouvrage ont permis que le public soit informé des modalités de déroulement de l'enquête de façon à pouvoir prendre connaissance du dossier, transmettre ses observations et rencontrer le commissaire enquêteur s'il le souhaitait.

3. Conclusions

Mes conclusions se sont forgées à partir des éléments du dossier, de mon analyse du projet de la révision allégée, des observations formulées et des réponses de la maîtrise d'ouvrage au PV de synthèse.

Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'arrêt du projet de la révision allégée n°2 du PLU,
- pris connaissance de l'évaluation environnementale,
- pris connaissance des pièces du dossier mis à la disposition du public, dont l'avis des PPA et de la MRAe,
- entendu les responsables du projet,
- tenu 4 permanences et reçu 1 personne,
- été 1 fois en visite sur le terrain,
- remis à la maîtrise d'ouvrage le procès-verbal de synthèse,
- analysé les observations des PPA et PPC, et des réponses de la maîtrise d'ouvrage au PV de synthèse.

J'estime que :

- l'enquête s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal n°28-2026-AR ;
- l'information réglementaire sur la conduite et les modalités de cette enquête publique a permis à la population d'en être avertie de façon réglementaire ;
- le dossier d'enquête était ordonné et accessible à la lecture du public ;
- la durée de l'enquête (31 jours), le nombre et la durée des permanences (4 permanences de 2h), les jours de permanences en semaine et le samedi et les conditions d'accueil ont permis au public d'être informé, écouté et de faire valoir son avis durant l'enquête.

Je considère pour ce projet :

- que la commune a répondu aux questions du procès-verbal de synthèse ;
- que la commune a répondu à l'avis de la MRAe ;

Je recommande pour ce projet :

- d'évaluer la présence d'une zone humide dans le cadre d'un futur projet de construction,

**J'émet donc un avis favorable au projet de révision allégée n°2
du PLU de la commune de Chars**

Fait à Chaussy,
Le 18/08/2026

Le Commissaire enquêteur,



Claire CHATEAUZEL