
Département du Val d'Oise
Commune de VILLERON



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

PLU approuvé le 30.11.2011
Modification simplifiée N°1 du PLU le 27.06.2013
Modification n°1 du PLU le 04.03.2014
Modification simplifiée du PLU N°2 le 12.08.2015
Modification N°2 du PLU le 22.08.2017

Modification N°3

2. Additif au rapport de présentation

Version du 18 décembre 2019

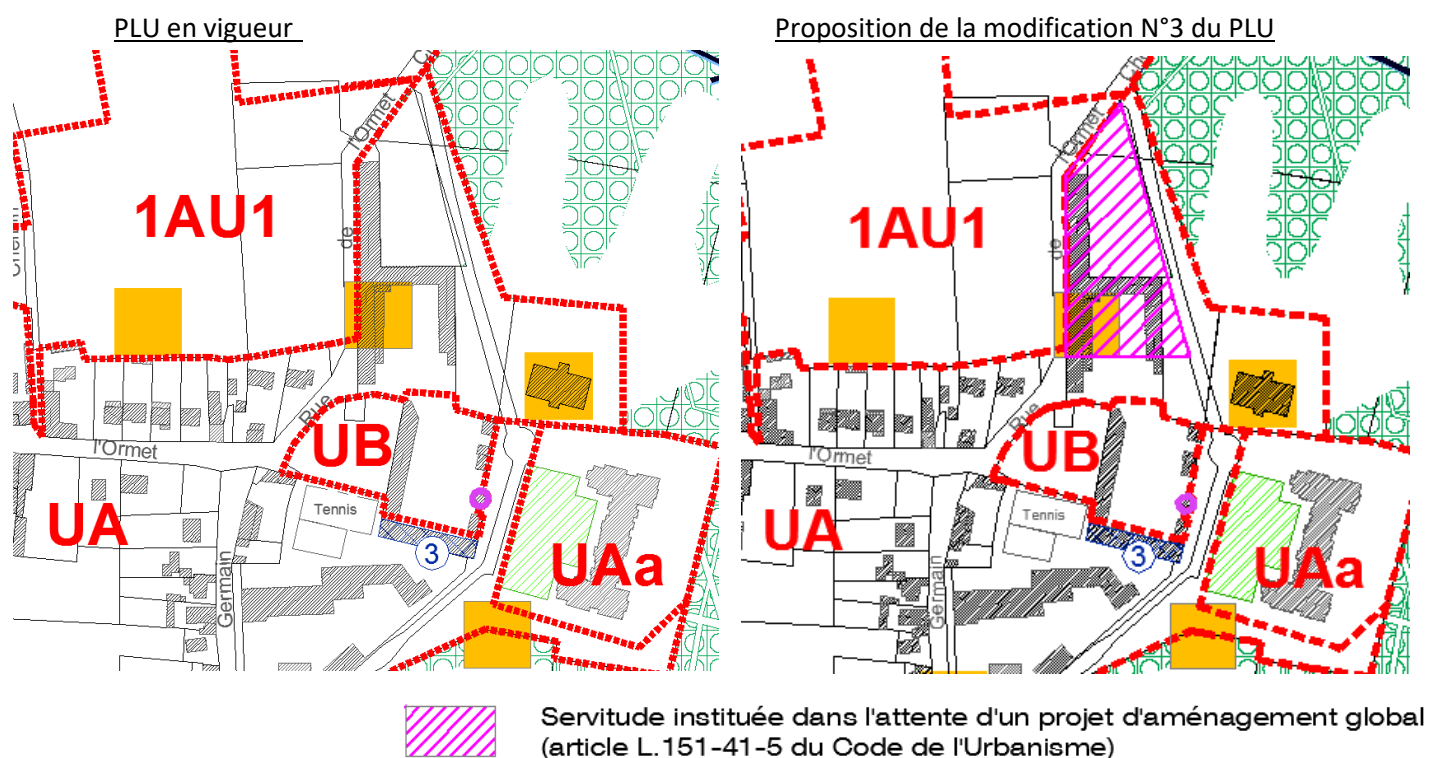
1. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

1.1. Modifications apportées au plan de zonage du PLU

1.1.1. Instauration d'un périmètre de gel en zone UA

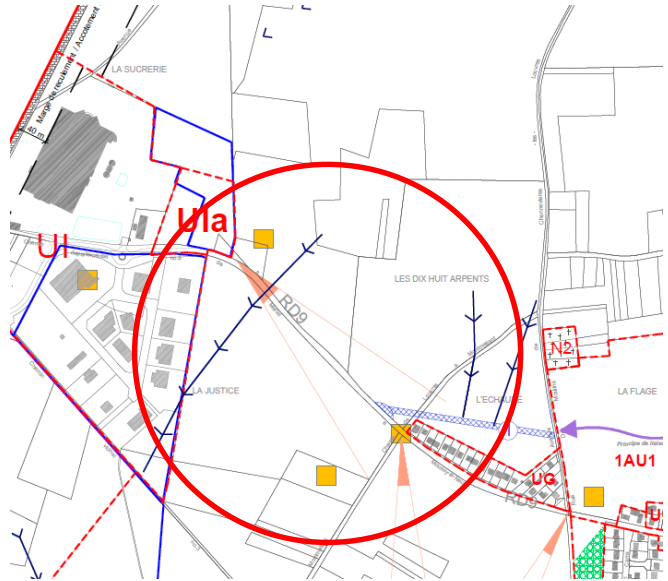
La commune de Villeron souhaite être vigilant sur le devenir de la ferme du bourg aujourd'hui désaffectée. Cette ferme constitue un patrimoine architectural ancien dont la mutation et la réhabilitation mérite une attention particulière. C'est pourquoi, la collectivité instaure une servitude au titre de l'article L 151-41-5 du code de l'urbanisme dans l'attente de l'approbation d'un projet global pour maîtriser le devenir et la valorisation de ce patrimoine, situé de plus, en entrée de village.

Cette servitude consiste ainsi à interdire, dans le périmètre délimité au plan de zonage et pour une durée de 5 ans dans l'attente par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10 m².



L'institution d'une zone de protection paysagère le long du RD9 au titre de l'article L151-23 du CU a pour objet de protéger les points de vue lointains sur le plateau agricole.

Proposition de la modification N°3 du PLU



1.2. Modifications apportées au règlement du PLU

1.2.1. Modifications apportées aux articles 1 et 2 de la zone UA

Une servitude instituée au titre de l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme, est instituée au plan de zonage sur le secteur de la ferme du bourg. Cette servitude consiste « à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée de cinq ans maximum dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés. »

C'est la raison pour laquelle dans ce délai de 5 ans maximum est interdite toute nouvelle construction.

ARTICLE UA 1- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des installations classées, sauf celles prévues à l'article UA 2.
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt, sauf celles prévues à l'article UA2.
- Les dépôts de toute nature, combustibles, déchets.
- Le camping et le stationnement des caravanes.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Toute nouvelle construction dans le secteur de servitude instituée dans l'attente d'un projet d'aménagement global défini au document graphique (conformément à l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme), à l'exception des extensions autorisées à l'article UA 2.

ARTICLE UA 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 200m²,
- Une extension des constructions existantes dans la limite de 10m² de surface de plancher dans le secteur de servitude instituée dans l'attente d'un projet d'aménagement global défini au document

1.2.2. Modifications apportées à l'article 11 de la zone UA

Les dispositifs de clôture sur rue sont dorénavant imposés afin de garantir une plus grande harmonie des clôtures sur rue.

ARTICLE UA 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.3 Dispositions concernant les clôtures :

Dispositions spécifiques pour le secteur UAa :

Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 2m au-dessus du sol naturel.

Sont ~~préconisés~~ **imposés** les dispositifs de clôture suivants :

En limite des voies et emprises publiques : muret de maçonnerie enduit ou de pierre, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive ;

En limite séparative et à l'intérieur de la propriété : grillage doublé d'une haie vive.

Sont interdites les clôtures dont l'aspect est de type parpaing non enduit.

1.2.3. Modifications apportées à l'article 7 de la zone 1AU

Les évolutions réglementaires de l'article 7 ont pour objet de préserver des discontinuités bâties dans ce quartier pavillonnaire lorsqu'elles existent ;

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites latérales (**sauf dispositions contraires précisées au 7.1.1**) ou en retrait. Dans ce cas, elles doivent respecter les dispositions figurant au 7-2.

7.1.1 Les constructions ou extensions des constructions existantes sont autorisées en limite séparative latérale si la bande comprise entre la maison et la voie publique est déjà occupée par une construction implantée en limite séparative latérale. Dans les autres cas, les parties de lots non bâties situées entre les maisons et les voies publiques seront obligatoirement engazonnées.

7-2 Modalités de calcul du retrait

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture, la construction pourra s'implanter en limite ou en retrait. La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 2,50m.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures supérieures à 0.25m², la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 4m. En cas de baies inférieures à 0.25m², cette distance est ramenée à 2.50m.

7-3 Cas particuliers

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus...).

7-4 Dans le respect des dispositions du 7.1.1, les annexes peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait avec un minimum de 1m, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3,50m. **Les piscines d'agrément de plein-air devront respecter un retrait de 2.50m par rapport aux limites séparatives.**

Nota : En cas de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

1.2.4. Modifications apportées à l'article 11 de la zone 1AU

Les dispositions réglementaires de la zone 1AU régissant les clôtures ne sont plus adaptés aujourd'hui à la réalité du projet qui a été réalisé. La recherche d'une intimité familiale, dans ce nouveau quartier relativement dense et composé de petites parcelles, se traduit notamment par la volonté de réaliser des clôtures (par exemple des murs pleins) non autorisés au PLU. C'est pourquoi, des évolutions ont été apportées à cet article 11 du PLU.

ARTICLE 1AU 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-4 Clôtures

Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 1.80m au-dessus du sol naturel.

Sont **préconisés-imposés** les dispositifs de clôture suivants :

- En limite des voies et emprises publiques :
Muret éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive
Grillage rigide de couleur foncée associé à quelques plantations fleuries ou haie végétale ;
- En limite séparative :
Grillage d'une hauteur de 1.80m maximum
Mur bahut surmonté d'un grillage d'une hauteur totale de 1.80m
Mur plein d'une hauteur de 1.80m sur une longueur de 6m maximum dans la continuité de la construction. Le mur devra être enduit en harmonie avec la construction existante.

Sont interdites les clôtures dont l'aspect est celui des palplanches en béton ou des murs de ciment brut. ~~Les murs plein d'1.80m sont interdits.~~

Les coffrets électriques et boîtes aux lettres devront être intégrés ou masqués dans un ouvrage.

1.2.5. Modifications apportées à l'article 2 de la zone A

L'objet de ce complément permet d'autoriser les extensions des bâtiments existants repérés au document graphique par une étoile. La sauvegarde du patrimoine remarquable passe par une souplesse réglementaire octroyée pour des travaux de rénovation de ces éléments.

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et occupations du sol directement liées et nécessaires aux activités agricoles, forestières ou cynégétiques, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
 - Les extensions des constructions existantes repérées au document graphique par une étoile à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole et que cela n'impacte pas l'activité agricole.
 - Les installations classées liées à l'activité agricole de la zone,
 - Les exhaussements et affouillements du sol liés aux activités de la zone,
 - Les clôtures autour des constructions autorisées,
 - Les ouvrages nécessaires au fonctionnement de la voie ferrée.*
 - Le changement de destination pour les bâtiments repérés au plan de zonage par une étoile (bureaux et logements).
 - Les installations nécessaires à l'exploitation et la sécurité des pipelines TRAPIL.
 - Les ouvrages et accessoires du réseau public de transport d'électricité.
-

1.2.6. Compléments apportés à l'annexe 1 du règlement (Définitions).

Annexe : Est considéré comme annexe, une construction non affectée à l'habitation, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, local de stockage des déchets, etc. Les piscines d'agrément de plein-air sont considérées comme des constructions annexes. Nota : les piscines hors sol ne sont pas considérées comme des annexes aux constructions.

1.3. Modifications apportées au rapport de présentation de la modification N° 3 du PLU

L'enjeu de la modification N° 2 du PLU était de créer une zone spécifique (zone UB) pour permettre la réalisation de la résidence sociale. Si la présente modification N°3 maintient la zone UB, la réalisation d'une résidence sociale n'est plus un programme d'actualité pour la commune. Néanmoins, la vocation résidentielle reste confirmée dans la zone UB.

La zone UB correspond désormais à une zone urbaine à vocation résidentielle qui n'accueillera pas de résidence sociale.

2. INCIDENCES DES MODIFICATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les modifications du PLU concernent essentiellement la préservation du paysage et du cadre de vie des habitants de la commune.

La servitude de gel instituée a pour objet de permettre à la collectivité de contrôler les aménagements et mutation de cet ancien corps de ferme dans l'objectif de veiller à permettre un projet en harmonie avec le caractère ancien du village.

1. INCIDENCES SUR LA QUALITE ET LE CADRE DE VIE DU VILLAGE

Les nouvelles règles à l'article 1AU renforcent la valorisation du cadre de vie des habitants notamment en veillant à la préservation d'espaces engazonnés entre lots lorsque ceux-ci sont non bâtis.

L'instauration d'une servitude de gel sur une ancienne ferme contribue à veiller à la mutation d'un patrimoine ancien, marqueur de l'histoire agricole de Villeron. La collectivité est ainsi garante du devenir de ce patrimoine rural.

2. INCIDENCES SUR LE GRAND PAYSAGE ET LE MILIEU NATUREL

L'instauration d'un nouveau cône de vue de part et d'autre la RD9 en entrée de ville a pour objet de préserver les points de vue lointains sur le plateau agricole. C'est un outil supplémentaire qui affirme la volonté de protéger le milieu naturel et le grand paysage agricole ouvert à Villeron.

4. INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES

Cette modification de PLU n'impacte en aucune façon sur les ressources naturelles (eau, sol, sous-sol, ...).