

Département du Val d'Oise

# Plan Local d'Urbanisme D'ARRONVILLE

**MODIFICATION**

**Pièce n° 2**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE**  
**PROGRAMMATION**

P.L.U. APPROUVÉ LE : 29 janvier 2011  
MODIFIÉ SIMPLEMENT LE : 6 avril 2012  
MODIFIÉ LE : 13 décembre 2013

Réalisation:

Commune d'ARRONVILLE

S.A.R.L.d'Architecture et d'Urbanisme  
Anne GENIN et Marc SIMON  
6 rue du Perche - 75003 PARIS

SOMMAIRE :Pages

1 – ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
DU SECTEUR « les Prés d'Héréville»

3

# **1 – ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR « LES PRÉS D'HÉRÉVILLE »**

## **1-1 Présentation du site et objectifs de la commune**

Ce terrain boisé situé en entrée nord du hameau d'Héréville s'insère entre une zone d'habitat pavillonnaire et des terres agricoles. Il est bordé à l'Ouest par la rivière du Sausseron.

### État des lieux – desserte – état du parcellaire

Le secteur d'une superficie de 1,68 ha est desservi à l'Est par la voie communale n°3 d'Arronville à Pontoise. Il est encadré sur ces limites latérales par des bandes boisées denses formées d'arbres de haute tige (hêtres et essences locales) qui jouxtent au nord un espace agricole et au sud une zone bâtie du hameau d'Héréville. Le site se compose de plusieurs parcelles ; il est issu de la division d'une propriété plus vaste anciennement composée d'une maison de maître et de ses dépendances, et d'un jardin architectural ; celui-ci constitue le présent secteur d'aménagement futur.

### Topographie, entités paysagères et sensibilité du site

Ce parc est structuré en son centre par un **double alignement de tilleuls** qui affirme un **axe-perspective remarquable** entre l'entrée Est desservie par la voie communale et le Sausseron à l'Ouest.

L'accès au terrain est signalé par un **porche** agrémenté d'un **portail en fer forgé** à préserver.

La limite Ouest est délimitée par le cours de la rivière Sausseron, plantée de conifères et de peupliers ainsi que de massifs de buis et d'un saule pleureur. Cette bande de plantations qui participe à une unité paysagère qu'elle partage avec l'autre rive, plantées de peupliers et d'alignements de pommiers, est inscrite en Espace Boisé Classé au P.L.U.

La limite Nord composée d'un **alignement de hêtres** se prolonge vers l'Ouest par un mur de clôture. Une **chapelle et un petit château d'eau** qui la jouxtent constituent des éléments du patrimoine identifiés intéressants à préserver.

Le site présente une dénivellation régulière descendante depuis l'entrée du terrain jusqu'à la rivière du Sausseron avec une vue directe remarquable sur les abords boisés de la rivière.

Il est bordé au nord par des espaces agricoles et au Sud par le hameau d'Héréville ; il est bien protégé par les espaces boisés périphériques qui assurent son intégration dans un écrin de verdure de grande qualité.

### Contraintes techniques :

#### - Eau potable – défense incendie - Electricité

Le secteur n'est pas directement desservi par le réseau d'électricité et d'eau potable situés VC. N° 3. **Les raccordements devront être pris en charge par l'aménageur de la zone.** Le réseau d'eau potable, de diamètre Ø 80, est insuffisant pour assurer la défense incendie.

**L'aménageur devra réaliser dans la zone d'aménagement une réserve d'eau incendie** conforme aux dispositions de la réglementation incendie.

#### - Contraintes géotechniques – Assainissement -Eaux pluviales

Le réseau public d'assainissement public est en cours de réalisation sous le VC n° 3. En raison de la proximité de la station d'épuration, le Schéma Directeur d'Assainissement a prévu le raccordement de l'ensemble du hameau. Au plan de zonage d'assainissement, le terrain se situe en **zone à vocation d'assainissement collectif.**

Le raccordement de la zone au réseau sera également pris en charge par l'aménageur avec réalisation d'un **poste de relevage**, la topographie des lieux ne permettant pas de raccordement gravitaire au réseau public.

Par ailleurs, le secteur est soumis sur toute sa superficie à une **contrainte de terrains alluvionnaires compressibles.** Dans la zone matérialisée aux plans de zonage, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, **tout projet d'aménagement nécessitera l'établissement d'une notice hydraulique** à joindre à la demande d'autorisation pour être conforme aux préconisations du zonage d'assainissement des eaux pluviales ; celle-ci devra préciser en fonction des contraintes hydrauliques existantes (fortes ou faibles) les ouvrages de collecte séparative contrôlée des eaux pluviales.

Par ailleurs, des ouvrages de prétraitement (déshuileur-débourbeur) devront être mis en place pour traiter les eaux de ruissellement. Ces ouvrages devront être disposés en amont du rejet dans le réseau de collecte d'eaux pluviales.



Voie communale n° 3 et portail d'entrée Est

**HEREVILLE**  
Secteur d'aménagement futur

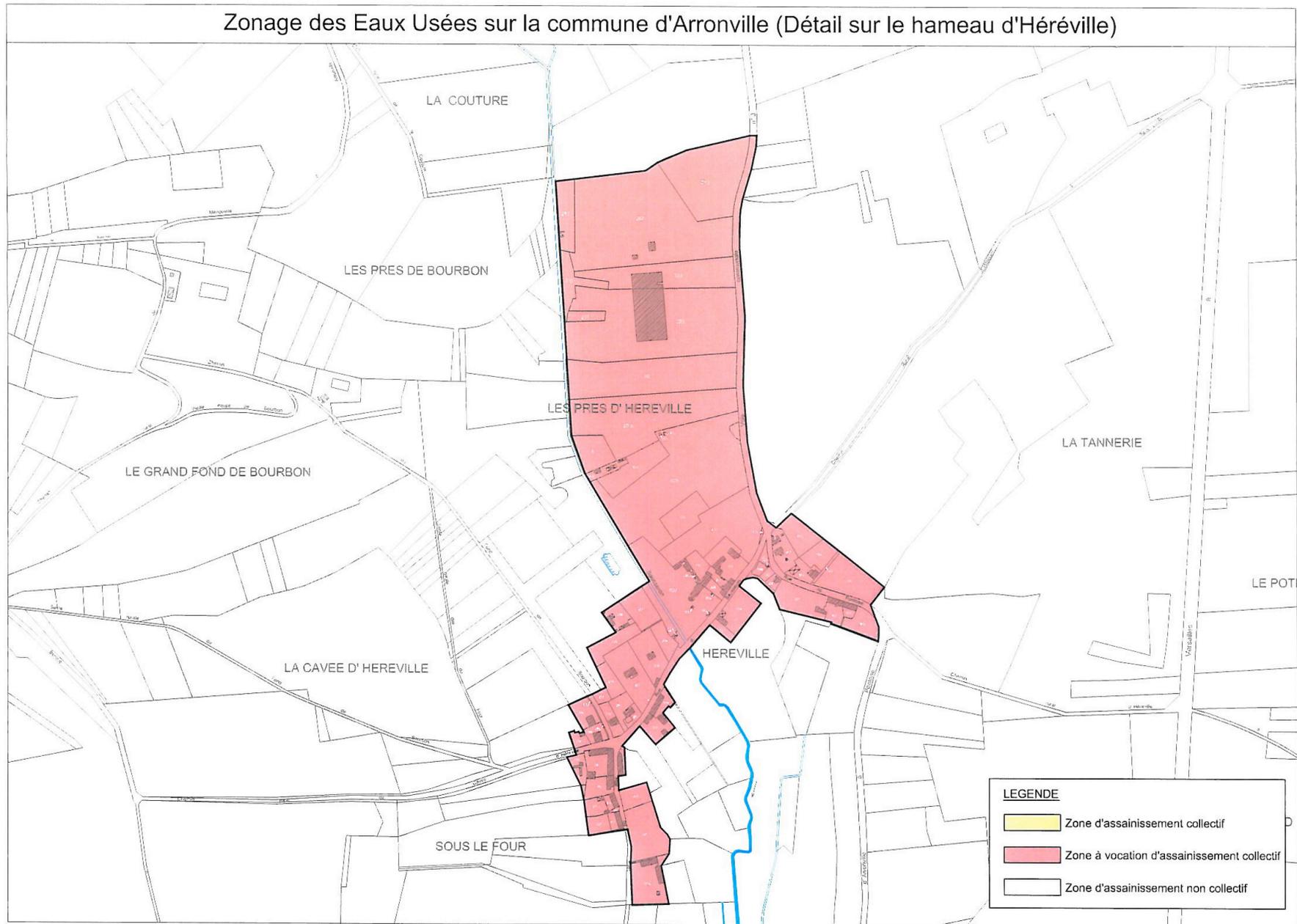


Parc avec double alignement de tilleuls et perspective centrale sur la rivière du Sausseron

Voie communale n° 3 et espaces agricoles en bordure de terrain Nord

Agence d'Architecture et d'Urbanisme  
A. GENIN et M. SIMON

Plan Local d'Urbanisme d'ARRONVILLE



*Modification du Plan Local d'Urbanisme d'ARRONVILLE - Orientations d'aménagement et de Programmation*

## **1-2 Objectifs de la commune**

- Vocation de la zone

**L'objectif de la commune est triple :**

- **Favoriser l'urbanisation à vocation principale d'habitat pavillonnaire sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement pour permettre le renouvellement urbain et démographique nécessaire, de façon maîtrisée,**

- **Assurer une composition urbaine homogène et sa bonne insertion dans un site de grande qualité paysagère en préservant le double alignement d'arbres et l'axe-perspective en direction de la vallée du Sausseron,**

- **Préserver l'ensemble des éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme:** entrée pavée en demi-lune bordée de bornes et chaînes, porche avec piliers en pierre de taille et portail d'entrée avec grille en fer forgé, murs de clôture maçonnés de forme courbe et grilles en fer forgé, axe – perspective sur allée engazonnée centrale bordée d'un double alignement de tilleuls, chapelle, château d'eau, massifs boisés et alignement d'arbres en bordure de parc.

## **1 - 3 Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement**

L'objectif de l'orientation d'aménagement est d'imposer au futur aménageur une composition d'ensemble homogène au plan architectural, intégrant la desserte, les espaces communs, le traitement des clôtures, les mesures de précaution vis-à-vis des contraintes de ruissellement d'eaux pluviales et eaux usées, la préservation des éléments identifiés du patrimoine bâti et paysager, les liaisons avec les quartiers environnants et le maillage de circulations douces, les plantations...

**Un volet paysager devra obligatoirement accompagner le projet d'aménagement.**

L'urbanisation de la zone devra se faire dans le cadre d'un **aménagement d'ensemble** respectant les principes et directives de la présente orientation d'aménagement et de programmation et non par un lotisseur qui se limite à diviser le terrain en lots à bâtir viabilisés.

Ces aménagements sont soumis à des **dispositions règlementaires spécifiques mentionnées dans le Règlement du PLU.**

- Desserte et aménagements paysagers

La desserte de la zone se fera par la voie communale n°3 ; le portail d'entrée constitué de piliers en pierres et murets attenants, les grilles en fer forgé, les bornes et chaînes, l'entrée au sol pavé, signalant l'accès à la propriété seront restaurés et préservés, ainsi que le terre-plein central et le double alignement de tilleuls.

- Composition urbaine et paysagère

Le plan de composition d'ensemble devra respecter dans l'esprit, les principes figurant sur le plan d'orientations d'aménagement ci-dessous :

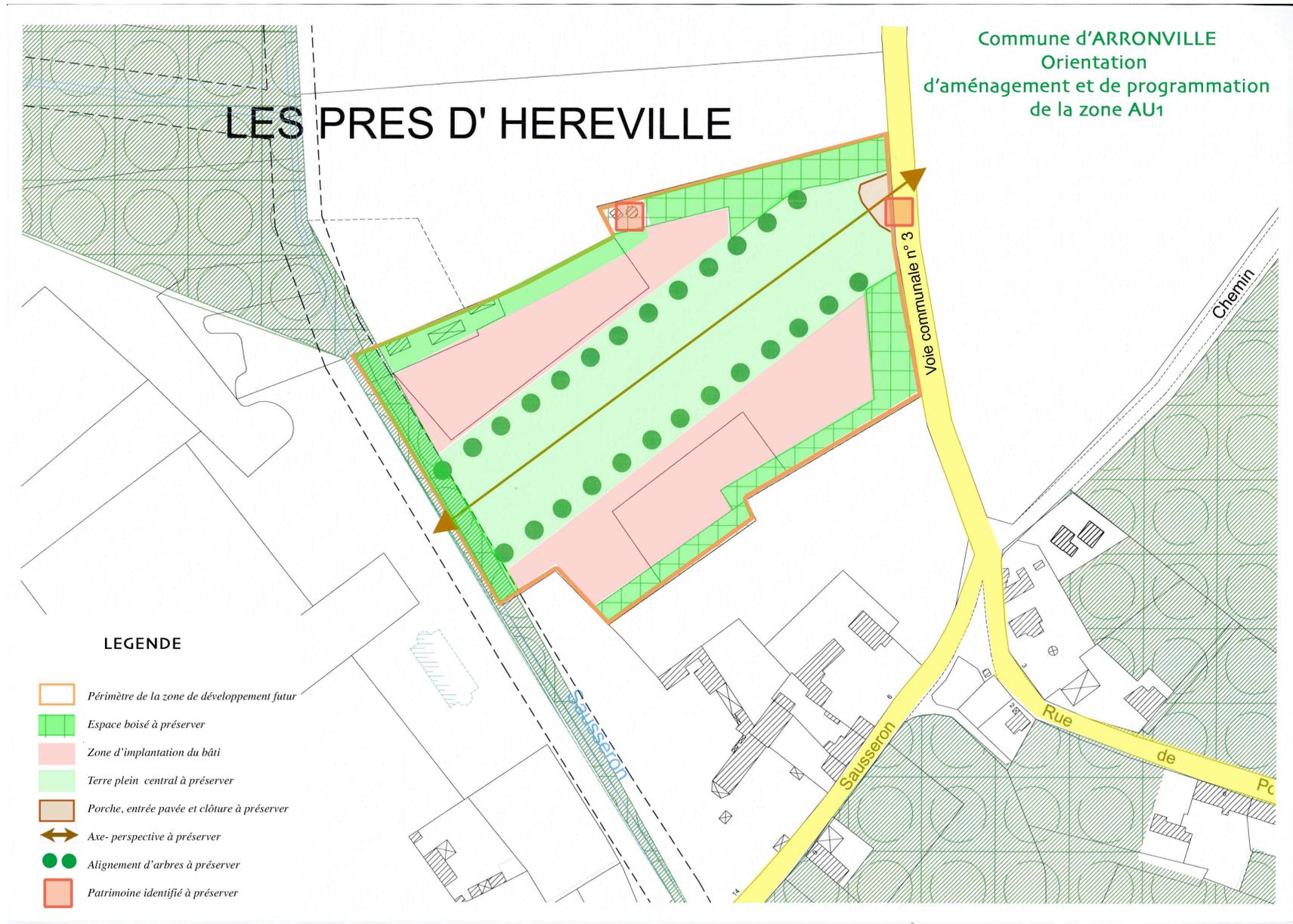
- Le terre-plein central bordé par le double alignement de tilleuls doit être maintenu en espace naturel inconstructible afin de préserver l'axe perspective et la vue sur la rivière du Sausseron ; elle structure le site et lui donne toute son identité et sa qualité.
- L'implantation du bâti se fera dans la zone déterminée à cet effet (§ plan de zonage) et sera desservie par une voie interne située à l'arrière des tilleuls en alignement.
- Les espaces boisés périphériques au nord et au sud du terrain seront intégralement préservés ainsi que les éléments identifiés, repérés sur le plan de zonage et détaillés dans le règlement de PLU : Portail d'entrée, piliers en pierres et murets attenants, grilles en fer forgé, bornes et chaînes, entrée au sol pavé, signalant l'accès à la propriété, chapelle et château d'eau.

- Réceptivité de la zone:

La capacité d'accueil globale, retenue en compatibilité avec les objectifs de la commune de favoriser la création d'un tissu bâti aéré de grande qualité paysagère et la prise en compte des équipements publics existants est de l'ordre **10 à 14 maisons** au maximum.

**1 - 4 Programmation**

L'aménagement de la zone pourra se faire en une ou plusieurs tranches opérationnelles.



Modification du Plan Local d'Urbanisme d'ARRONVILLE- Orientations d'aménagement et de Programmation