

Département du Val d'Oise

Commune d'ARRONVILLE
Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Réalisation

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

en collaboration avec

Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture
S.A.T.O / S.D.U.

P.L.U. APPROUVÉ LE : 29 janvier 2011

SOMMAIRE :Pages

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

3

1 – ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR « LES PRÉS D'HÉRÉVILLE »

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'Est par la rivière du Sausseron.

Zonage P.O.S. existant

Il est classé en zone d'aménagement futur II NA à vocation d'équipement public ou d'intérêt général. Plusieurs projets (maison de retraite) ont été établis depuis cette date mais aucun n'a pu aboutir.

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 affirment **un axe-perspective remarquable** entre l'entrée Est desservie par la voie communale et le Sausseron à l'Ouest.

L'entrée Est est signalée 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 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 par le hameau d'Héréville au Sud est bien protégé par les espaces boisés périphériques à préserver.

Contraintes techniques :

- Eau potable

Le secteur est desservi par le réseau d'eau potable et d'électricité situés VC. N° 3: eau potable Ø 80.

- Contraintes géotechniques – Assainissement -Eaux pluviales

L'ensemble du hameau d'Héréville n'est pas encore raccordé au réseau public d'assainissement. En raison de la proximité de la station d'épuration, le Schéma Directeur d'Assainissement préconise pour l'avenir le raccordement de l'ensemble du hameau (hormis quelques habitations de la rue du Parc et rue de Pontoise). Dans le plan de zonage d'assainissement, le terrain se situe en **zone à vocation d'assainissement collectif**.

Dans l'attente, 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 Ouest

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

Objectifs de la commune

- Vocation de la zone

L'objectif de la commune est triple :

- **Favoriser l'urbanisation à vocation principale d'habitat pavillonnaire 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 : portail d'entrée avec grille en fer forgé, chapelle, château d'eau, structures paysagères en bordure de parc.**

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, 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'aménagement par un lotisseur qui se limite à diviser le terrain en lots à bâtir viabilisés doit être évité.

- 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.

- Composition urbaine, dispositions réglementaires et techniques

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

- 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 ; 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 et sera desservie par une voie interne située à l'arrière des tilleuls en alignement.
- Les espaces boisés périphériques au nord et sud du terrain seront intégralement préservés ainsi que les éléments identifiés, repérés sur le plan de zonage et mentionnés 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, la chapelle et le château d'eau.

Dispositions réglementaires :

La zone d'aménagement est vide de règlement et son ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification du P.L.U.

