

Département du Val d'Oise

Plan Local d'Urbanisme D'ARRONVILLE

MODIFICATION

Pièce n° 1

RAPPORT DE PRESENTATION

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 - Objectifs de la modification	3
2 – Modification de l’orientation d’aménagement et de programmation	5
3 – Modification du règlement	6
4 – Modification du zonage	8
5 – Justification de la procédure de modification	9
6 – Compatibilité avec les schémas directeurs	9
7– Modifications après enquête publique	10

1 - Objectifs de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme d'ARRONVILLE a été approuvé le 29 janvier 2011 et modifié simplement le 6 avril 2012.

En vertu des articles L.123-13 et L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme (issus de la loi S.R.U. n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et modifiés par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3), la commune d'ARRONVILLE a décidé d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme en vigueur afin **d'ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser AU1 au lieudit « les Prés d'Héréville »**.

Cette ouverture à l'urbanisation est rendue possible grâce à la réalisation en cours du réseau public d'assainissement sous le chemin vicinal n° 3 qui dessert la zone en partie Est.

En raison de la proximité de la station d'épuration, le Schéma Directeur d'Assainissement a prévu le raccordement de l'ensemble du hameau d'Héréville.

Au plan de zonage d'assainissement, le terrain se situe en **zone à vocation d'assainissement collectif**.

Pour atteindre cet objectif, il apparaît nécessaire :

- de modifier le document du dossier de PLU intitulé « Orientations d'aménagement ».

En vertu de la loi Grenelle 2 n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ce document est intitulé « Orientations d'aménagement et de Programmation » dans le projet de modification de PLU.

- de modifier le règlement de la zone AU1.

- de compléter le plan de zonage.

Le dossier de modification comprend :

- le rapport de présentation de la modification de P.L.U (pièce n° 1)
- l'orientation d'aménagement et de programmation modifiée (pièce n° 2)
- le règlement modifié (pièce n° 3)
- le plan de zonage modifié au 1/2500^e (pièce n° 4)

Les nouvelles règles ainsi établies respectent la vocation des zones et n'entraînent pas de changement majeur au niveau des perspectives d'aménagement du territoire communal.



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

2 - Modification de l'orientation d'aménagement

« L'orientation d'aménagement » du secteur « les Prés d'Héréville » est complétée par des principes qui sont traduits en prescriptions règlementaires dans le règlement modifié de la zone.

Ce document est intitulé « **Orientation d'aménagement et de Programmation** » pour être conforme aux dispositions de la loi Grenelle 2 n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

L'ouverture à l'urbanisation est rendue possible grâce à la réalisation du réseau public d'assainissement sous la voie communale n° 3 (VC n°3) qui dessert la zone en partie Est.

En raison de la proximité de la station d'épuration, le Schéma Directeur d'Assainissement a prévu le raccordement de l'ensemble du hameau d'Héréville.

➤ **1-1 Présentation du site, le paragraphe concernant « les contraintes techniques (page 3) » est modifié :**

- Eau potable – défense incendie - Electricité

Le secteur n'est pas directement desservi par le réseau d'électricité et d'eau potable situé 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. Le raccordement de la zone au réseau devra également être 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.

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.

Au plan de zonage d'assainissement, le terrain se situe en **zone à vocation d'assainissement collectif**.

La **carte du zonage des eaux usées** est jointe à l'orientation d'aménagement et de programmation

➤ **1-2 Objectifs de la commune (page 6) :**

Le paragraphe concernant la « vocation de la zone » est complété ; il est précisé que la commune souhaite :

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

L'urbanisation de la zone sous forme d'opération d'aménagement réalisée par un aménageur permet à la commune de maîtriser la qualité de la composition urbaine et paysagère : respect du schéma d'aménagement d'ensemble, des principes de desserte commune, du maintien des plantations, du respect des éléments identifiés du patrimoine à préserver...

- la liste des éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est complétée.

➤ **1-3 Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement** « (page 6)

Afin d'assurer la qualité de l'opération, il est précisé que l'urbanisation de la zone devra se faire dans le cadre d'un **aménagement d'ensemble** et non par un lotisseur qui se limite à diviser le terrain en lots à bâtir viabilisés.

Le paragraphe Dispositions réglementaires est supprimé. Celles-ci sont mentionnées dans le Règlement du PLU

Un paragraphe « Réceptivité de la zone » précise la capacité d'accueil retenue par la commune pour favoriser la création d'un tissu bâti aéré de grande qualité paysagère en adéquation avec la capacité d'accueil des équipements publics existants: elle est de l'ordre de **10 à 14 maisons**.

➤ **1-4 Programmation**

Il est précisé que l'aménagement de la zone pourra se faire en **une ou plusieurs tranches opérationnelles**.

3 - Modification du règlement

La zone AU1 localisée au lieu-dit « **les prés d'Héréville**», est dotée d'un règlement afin de permettre son urbanisation à vocation principale d'habitat **sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble** compatibles avec **les orientations d'aménagement et de programmation**.

- L'en tête de chapitre de la zone AU1 précise les conditions d'urbanisation de la zone.
- Article AU2 : Occupations et utilisations soumises à conditions particulières
Les occupations et utilisations du sol sont **conditionnées par l'obligation de réaliser l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble** compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation **afin que la commune puisse en maîtriser la qualité et la capacité d'accueil**.
- Article AU 3 : Accès et voirie :
La desserte de la zone devra se conformer aux principes d'aménagement précisés dans le document intitulé « les orientations d'aménagement et de programmation ».
- Article 4 : Desserte par les réseaux :
Il mentionne les règles à respecter en matière :
 - de raccordement eau potable.
Obligation de se raccorder au réseau public.
En cas d'insuffisance du réseau (défense incendie), le renforcement du réseau ou la mise en place d'ouvrages agréés réglementairement par les services compétents seront pris en charge par l'aménageur de la zone.
 - de raccordement eaux usées :
Obligation de se raccorder au réseau public.
« L'assainissement de la zone devra se conformer aux principes d'aménagement précisés dans le document intitulé « les orientations d'aménagement et de programmation ».
*Le raccordement de la zone au réseau sera 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.*
*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 pluviale .»*
 - de raccordement eaux pluviales :
La collecte des eaux pluviales doit respecter les préconisations du plan de zonage des eaux pluviales figuré à l'annexe VIII du règlement.

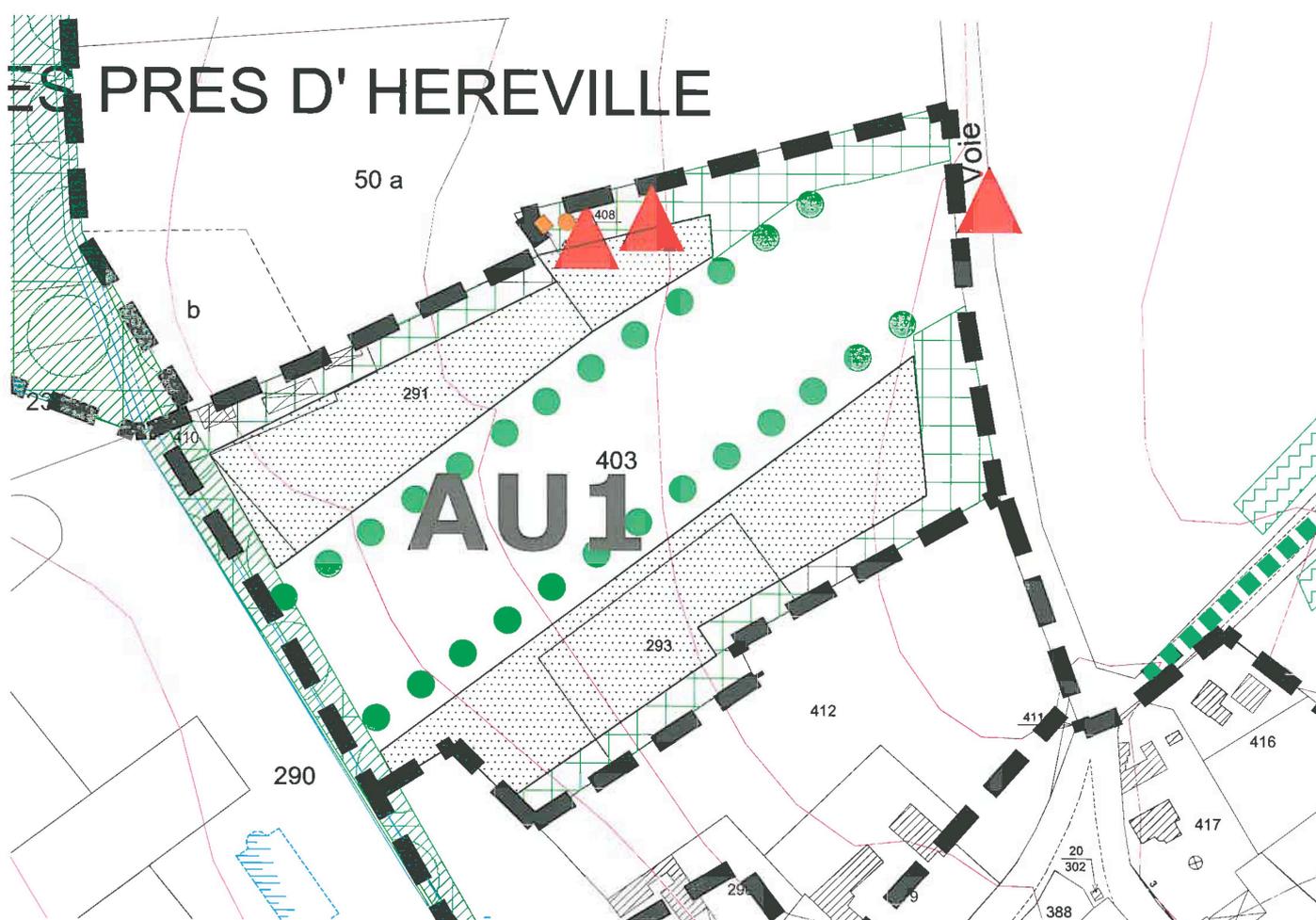
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies :
L'implantation des constructions devra **respecter les principes d'aménagement** précisés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
Les constructions doivent être édifiées dans la **bande d'implantation** mentionnée au plan de zonage 2/2.
 - Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
Dans la bande d'implantation des constructions figurée au plan de zonage 2/2, les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales des lots à créer ; à défaut les marges d'isolement s'imposent. Pour les autres limites séparatives, les marges d'isolement doivent être respectées.
La commune préserve une certaine souplesse dans l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives afin de favoriser une diversité dans la typologie de l'habitat (maison groupée ou isolée) et une composition d'ensemble harmonieuse des constructions dans le site à condition qu'elles se situent dans la bande d'implantation du bâti figurée dans le schéma d'organisation de l'orientation d'aménagement et de programmation et localisée sur le plan de zonage 2/2.
 - Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
Il est demandé de maintenir une distance minimale de **8 mètres** entre deux constructions principales non contiguës sur une même propriété pour maintenir un tissu aéré en cas de division de terrain.
 - Article 9 : Emprise au sol des constructions
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30%** de la superficie du terrain afin de respecter le caractère paysager du secteur et assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle lorsque la nature du terrain le permet.
 - Article 10 : Hauteur des constructions
La hauteur (H) des constructions ne pourra excéder **5,00 m** à l'égout du toit, soit R+ combles afin de limiter l'impact des constructions dans ce site de grande qualité paysagère.
 - Article 11 : Aspect extérieur
L'architecture et l'aspect extérieur des constructions devront respecter les dispositions applicables aux autres zones urbaines de la commune afin d'assurer leur insertion dans le village. Toutefois afin de conserver une certaine souplesse les dispositions générales peuvent ne pas s'appliquer aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.
- Les **éléments du patrimoine local identifiés** au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, repérés dans le document « les orientations d'aménagement et de programmation » sont mentionnés dans le règlement et devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Ils sont localisés sur le plan de zonage 2/2
- Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés
Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement doivent couvrir au minimum 30% du terrain afin de limiter l'imperméabilisation des propriétés et favoriser l'insertion paysagère par des plantations.
- Les **éléments du paysage** identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, repérés dans le document « les orientations d'aménagement et de programmation » sont mentionnés dans le règlement ; ils devront impérativement être préservés ou remplacés par des essences similaires. Ils sont localisés sur le plan de zonage 2/2.
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol
Le Coefficient d'Occupation des Sols maximal de la zone est **de 0,30**. Il correspond au caractère du tissu aéré souhaité par la commune.

4 - Modification du plan de zonage

Le plan de zonage 2/2 est complété :

- par une **bande d'implantation** obligatoire des constructions correspondant à celle figurée dans le Schéma d'organisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- par le repérage des **éléments identifiés du patrimoine bâti et paysager** au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Extrait du plan de zonage modifié



5 – Justification de la procédure de modification

Les articles L. 123-13 et L. 123-13 -1 du code de l'Urbanisme prévoient la modification du Plan Local d'Urbanisme lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation sous réserve :

- qu'elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- qu'elle n'ait pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- qu'elle n'ait pas pour effet réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification est donc possible, puisque son objet ne porte sur aucun des cas précisés ci-dessus.

Le projet respecte la vocation de la zone définie dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme et n'entraîne pas de changement majeur dans l'économie générale du Plan.

6 – Compatibilité avec les documents supracommunaux

Le projet de modification n'apporte aucun changement par rapport aux vocations de zones définies au Schéma Directeur de la Région Île de France (S.D.R.I.F.) approuvé le 26 avril 1994 en cours de révision, au SDRIF arrêté par le Conseil Régional en octobre 2012, à la Charte et au Plan de référence du Parc Naturel Régional du Vexin Français adopté par décret du 30 juillet 2008.

7 – Modifications après enquête publique

Pour tenir compte du rapport et des conclusions du Commissaire – Enquêteur après enquête publique:

Recommandation n° 1:

Les dispositions de caractère réglementaire sont supprimées des Orientations d'Aménagement et de programmation ; celles-ci sont réservées au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Recommandation n° 2:

Compte tenu des contraintes que l'évolution de la croissance démographique et l'absence de nouvelles zones à urbaniser font peser sur l'urbanisation de la commune, la Préfecture du Val d'Oise et le Parc Naturel régional du Vexin préconisent d'accroître la densité des constructions envisagées au lieu-dit « les Prés d'Héréville »

La commune augmente ainsi la réceptivité de la zone AU (10-14 maisons) afin de :

- se conformer aux avis de l'État et du PNR tout en respectant les principes d'aménagement de qualité préconisés par l'Orientations d'Aménagement et l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France,
- d'assurer une plus grande diversité dans la typologie de l'habitat pour répondre à la demande des habitants.

Recommandations n°3 :

Le PNR dans son avis sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme avait indiqué que la croissance démographique communale entre 1999 et 2009 était supérieure à 0,75% par an ce qui paraissait incompatible avec l'article 2 de la Charte du Parc.

La réactualisation des statistiques effectuée par l'INSEE, en date de janvier 2013, recense une population de 664 habitants, inférieure à celle de 2009 qui était de 669 habitants.

Par ailleurs le nombre de constructions par an est en baisse: de 3 à 4 logements/an jusqu'en 2006 le rythme des constructions est à présent de l'ordre de 2 logements/an.

Or la commune a engagé la construction d'une nouvelle école de 4 classes et doit maintenir ses effectifs par un renouvellement de population.

Compte tenu de ces éléments et de l'évolution du taux de croissance annuel, actuellement inférieur à 0,75%/an, l'ouverture de la nouvelle zone constructible AU à vocation d'habitat n'est pas incompatible avec la Charte du Parc, répond aux besoins d'offres supplémentaires en logements qu'elle préconise et favorise le bon fonctionnement des équipements publics existants.

Les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU permettent ainsi à la Commune de maîtriser son développement de façon harmonieuse sans remettre en cause ses engagements.