

Commune d'

HÉNONVILLE

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

30 JUIN 2020

4

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	2
SECTEUR 1 – Talus boisé - rue des Groseilliers	4
SECTEUR 2 – Rive non bâtie - rue du Mesnil	6
SECTEUR 3 – Rive non bâtie - rue du Professeur René Dubos	8
SECTEUR 4 – Ferme - rue Bamberger	10
SECTEUR 5 – Canalisation enterrée - rues Dubos, Bamberger et Solomon	13

INTRODUCTION

Les « orientations d'aménagement et de programmation » permettent de mettre en œuvre des actions ou opérations déterminées, dans certains secteurs.

Elles sont déterminées en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, selon lequel : « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

Selon l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1. *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
2. *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
3. *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
4. *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
5. *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
6. *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »*

Quatre secteurs sont concernés :

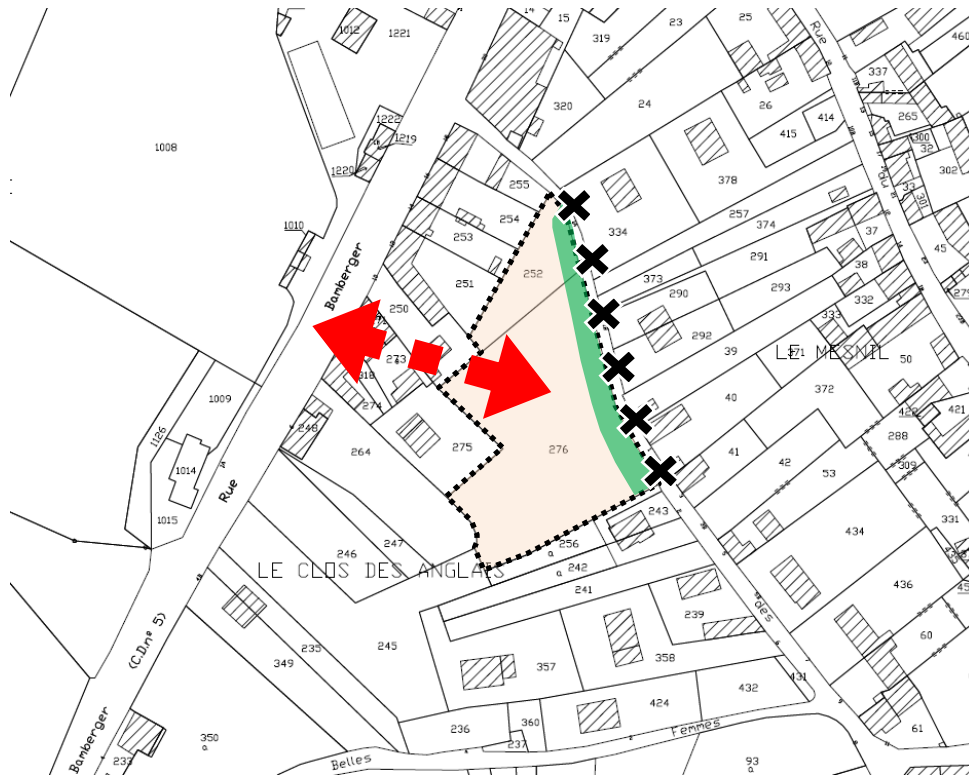
- Secteur 1 : situé au sein du bourg d'Hénonville, à l'angle de la rue des Groseilliers et de la rue Bamberger, et actuellement occupé par un talus essentiellement boisé.
- Secteur 2 : situé en périphérie sud-est du village, le long de la rue du Mesnil, constituant une rive non bâtie.
- Secteur 3 : situé en périphérie nord-ouest du village, le long de la rue du Professeur René Dubos, constituant une rive non bâtie.
- Secteur 4 : situé au cœur du village, le long de la rue Bamberger, occupé par une ferme.
- Secteur 5 : situé à proximité de la rue du Professeur René Dubos, suivant le parcours de la canalisation souterraine drainant les eaux en provenance du parc du château, vers la station d'épuration.







Positionnement des secteurs

SECTEUR 1 – Talus boisé - rue des Groseilliers – 0,37 ha

Une réflexion a été menée sur l’îlot situé à l’angle de la rue des Groseilliers et de la rue Bamberger. Les éléments retenus sont les suivants :



Source : www.geoportail.fr

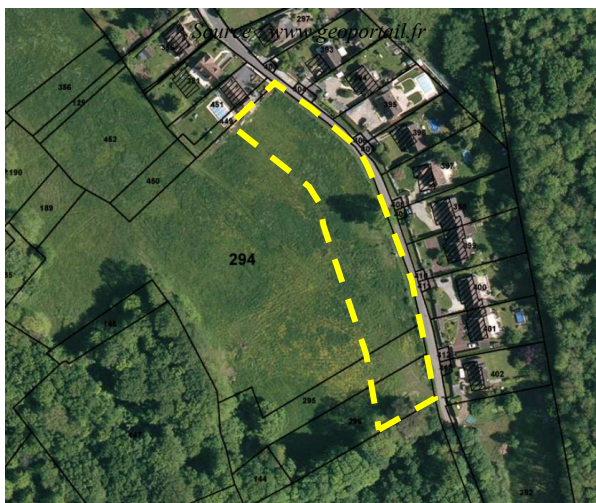
LEGENDE	
	Secteur concerné
	Maintien du talus boisé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	Desserte du site par la rue Bamberger
	Accès interdit au secteur concerné depuis la rue des Groseilliers

Les objectifs recherchés au travers de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont :







- Traitement paysager, gestion des risques : le talus boisé situé le long de la rue des Groseilliers devra être protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme afin d'éviter tout risque de ruissellements d'eau et de glissements de terrain pour les constructions avoisinantes.
- Desserte du secteur : au regard des contraintes topographiques, est interdit tout accès depuis la rue des Groseilliers. La desserte du secteur se fera exclusivement à partir de la rue Bamberger.

SECTEUR 2 – Rive non bâtie - rue du Mesnil – 0,53 ha

Une réflexion a été menée sur l’îlot situé face à la rive bâtie le long de la rue du Mesnil, à l’extrémité sud-est du territoire communal. Les éléments retenus sont les suivants :



LEGENDE

-  Secteur concerné
-  Les futures constructions devront avoir un accès direct à la voirie publique (rue du Mesnil).
-  Plantation d'une haie vive composée d'essences locales
-  Sens de faitage des futures constructions
-  Clôture minérale à créer
-  Le secteur devra accueillir au moins 9 logements

Les objectifs recherchés au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont :

- Assurer une bonne greffe urbaine de l'opération : la desserte des futures constructions devra s'effectuer obligatoirement à partir de la voirie publique dont le tracé correspond à celui de la rue du Mesnil.
- Traitement paysager : le secteur étant situé au pied du coteau boisé et en lisière Est du village, l'urbanisation pourrait avoir un impact sur le paysage et dégrader l'ambiance intimiste de la zone. C'est pourquoi, un traitement qualitatif de la lisière sera réalisé grâce à la plantation d'une haie vive. Ce traitement végétal de la lisière permettra de garantir une bonne intégration paysagère des futures constructions et permettra de conserver l'impression dégagée.
- Sens de faitage : les constructions principales seront toutes orientées de la même manière, soit parallèlement à la rue du Mesnil. Ce principe consiste à organiser un cordon bâti, certes éventuellement discontinu, mais visuellement aligné grâce des toitures orientées dans le même sens.
- Clôture minérale : le secteur faisant face à une rive bâtie dont la clôture sur rue est constituée d'un mur en pierre, il sera édifié une clôture minérale en limite de la voie publique de ce secteur afin de conserver l'ambiance urbaine de la zone. De plus, le secteur se trouvant dans le site inscrit du « Vexin français », un intérêt particulier est porté aux éléments architecturaux traditionnels. C'est pourquoi, cette clôture minérale sera constituée d'un mur en pierre ou en parement d'aspect similaire dont les caractéristiques sont définies ci-après :
 - la clôture minérale ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,5 m,
 - des trouées ponctuelles seront autorisées afin de permettre la réalisation des accès aux futures constructions.
- Prévoir une densification du site : le secteur devra accueillir au moins 9 logements.



Secteur 2 :
Rue du Mesnil



Mur ancien le long de la rive bâtie, rue du Mesnil






SECTEUR 3 – Rive non bâtie - rue du Professeur René Dubos – 0,70 ha

Une réflexion a été menée sur l’îlot situé face à la rive bâtie le long de la rue du Professeur René Dubos, à l’extrémité nord-ouest du territoire communal. Les éléments retenus sont les suivants :



Source : www.geoportail.fr

LEGENDE

-  Secteur concerné
-  Les futures constructions devront avoir un accès direct à la voirie publique (rue du professeur René Dubos).
-  Plantation d’une haie vive composée d’essences locales
-  Sens de faitage des futures constructions
-  Le secteur devra accueillir au moins 9 logements

Les objectifs recherchés au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont :

- Assurer une bonne greffe urbaine de l'opération : la desserte des futures constructions devra s'effectuer à partir de la voirie publique dont le tracé correspond à celui de la rue du Professeur René Dubos. Chacune des futures constructions débouchera donc sur la RD105, sous réserve de l'accord du Conseil Départemental.
- Traitement paysager : le secteur se situe en lisière du village, ainsi, afin d'apporter un traitement qualitatif à l'entrée de ville en provenance d'Ivry-le-Temple, via la RD105, et préserver un espace de respiration au contact des terres agricoles au sud, les lisières contiguës à l'espace agricole seront végétalisées grâce à la plantation d'une haie vive.
- Sens de faitage : les constructions principales seront toutes orientées de la même manière, soit parallèlement à la rue du Mesnil. Le principe consiste à organiser un cordon bâti, certes éventuellement discontinu, mais visuellement aligné grâce à des toitures orientées dans le même sens.
- Prévoir une densification du site : le secteur devra accueillir au moins 9 logements.



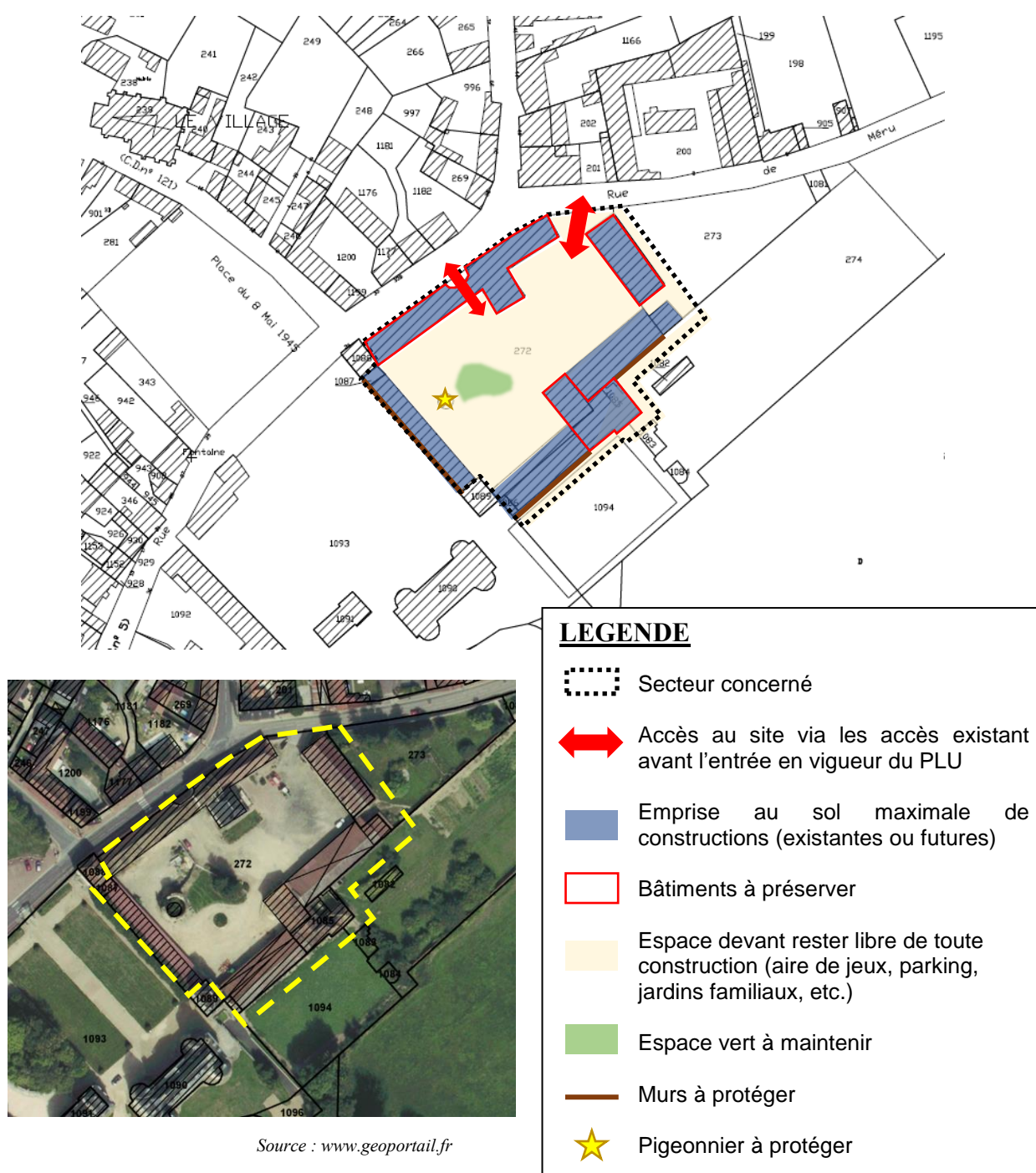
Secteur 3 :
Rue du Professeur René Dubos (RD 105)

SECTEUR 4 – Ferme - rue Bamberger – 0,77 ha

Les OAP définies ci-dessous ne s'appliquent qu'en cas de changement de destination du site. Dans tous les cas, la poursuite de l'activité agricole reste autorisée. Ainsi, sur l'ensemble du secteur sont autorisées :

- les installations et constructions à usage agricole,
- l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...),
- la réfection, l'adaptation et l'aménagement des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Dans le cas d'une éventuelle reconversion, une réflexion a été menée sur la ferme attenante au château d'Hénonville, située le long de la rue de Bamberger. Les éléments retenus sont les suivants :



Les objectifs recherchés au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont :

○ Principe de desserte : la desserte du corps de ferme ne pourra être organisée qu'à partir des deux accès existants avant l'entrée en vigueur du PLU, prenant appui sur les rues Bamberger et de Méru.

○ Préserver le caractère patrimonial du site : ce site correspond à un corps de ferme traditionnel, articulé autour d'une cour centrale. La commune considère que certains éléments méritent d'être préservés en tant qu'éléments patrimoniaux, témoins de l'identité du village et de l'architecture traditionnelle. Il s'agit des bâtiments en pierre (habitation principale au toit à la Mansart et ses annexes), des murs de clôture en pierre, du pigeonnier et de la partie végétalisée située au centre de la cour. À cet effet :

- les façades et toitures des bâtiments entourés en rouge devront être maintenues : conservation de la hauteur, maintien des matériaux apparents ou remplacement par d'autres matériaux traditionnels). Ces façades pourront néanmoins faire l'objet de modifications (création de nouvelles ouvertures par exemple), dans le respect des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et des règles édictées en zone UA.
- en cas de démolition de bâtiments (bâti à faible valeur patrimoniale, sans contour rouge), la construction de nouveaux bâtiments est autorisée à l'intérieur des emprises indiquées en bleu. La hauteur des nouvelles constructions ne pourra excéder celle des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLU,
- les murs identifiés devront être maintenus : conservation et réparation en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels. Ces murs pourront néanmoins faire l'objet de modifications (création de nouvelles ouvertures par exemple), dans le respect des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et des règles édictées en zone UA,
- le pigeonnier devra être conservé et toute restauration entreprise devra respecter l'utilisation de matériaux traditionnels,
- la partie végétalisée devra être maintenue en tant qu'espace vert,
- la cour du corps de ferme devra rester libre de toute construction. Les aménagements de type aire de jeux, parking, jardins familiaux, etc. restent autorisés.



Vue depuis la rue Bamberger



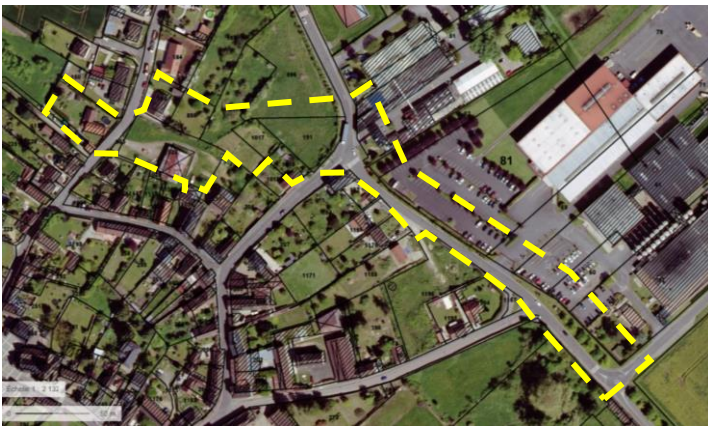
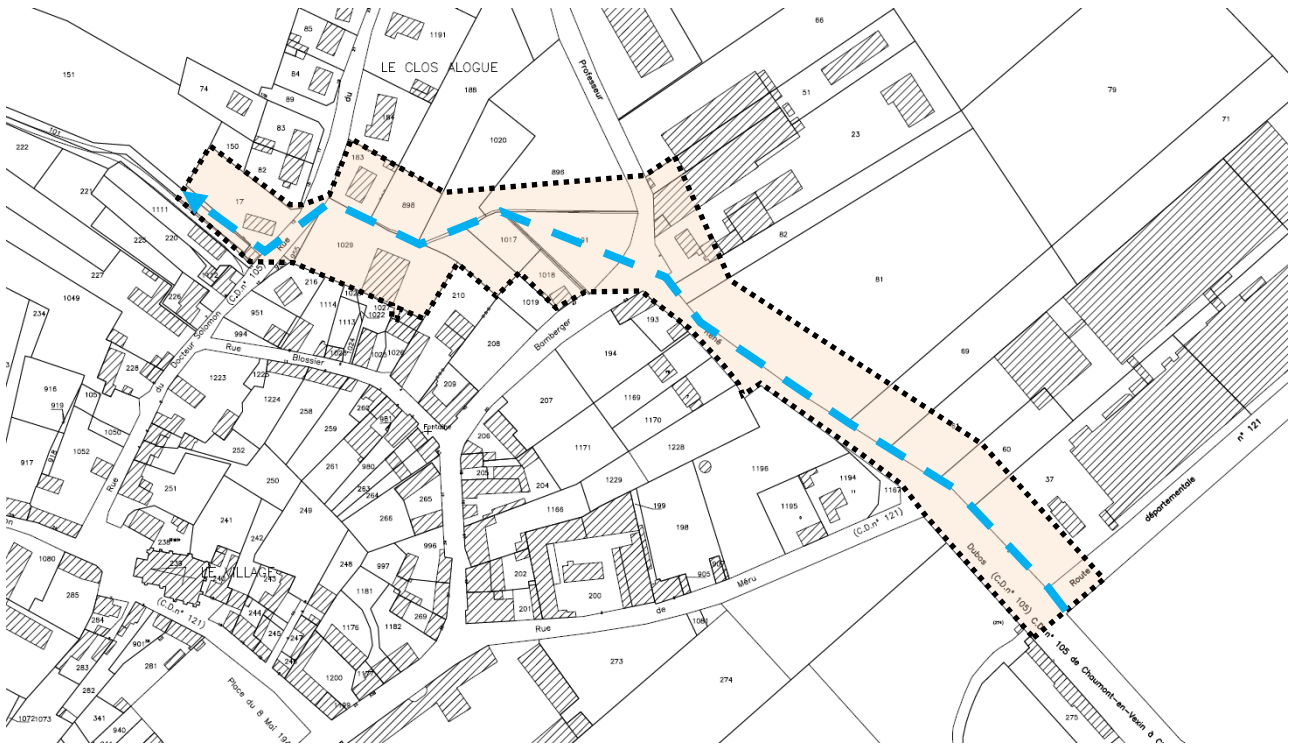
Entrée nord (rue de Méru)



Entrée sud (rue Bamberger)



SECTEUR 5 – Canalisation enterrée – rues Dubos, Bamberger et Solomon – 1,82 ha

Les éléments retenus sont les suivants :



Source : www.geoportail.fr

LEGENDE

-  Secteur concerné
-  Canalisation souterraine drainant les eaux (de ruissellement et/ou de la source intermittente située dans le parc du château) à prendre en compte. Aucune construction ne pourra être édifiée à l'aplomb de la canalisation, et en cas d'implantation de construction à proximité, une marge suffisante sera laissée pour permettre son entretien. Sur le plan ci-dessus, le positionnement de la canalisation est uniquement indicatif. Il conviendra, en cas de projet, d'affiner sa localisation pour respecter les orientations prévues.

L'objectif recherché au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation est de garantir un bon fonctionnement hydraulique sur ce secteur, en s'assurant de la pérennité de la canalisation existante.