



3

Plan Local d'Urbanisme – Hérrouville

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 6 mars 2017

ato
pia

Introduction	p.2
OAP – Entrée de village Sud	p.4
OAP – Château d'Hérouville	p.7

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent des secteurs à projet et zones ouvertes à l'urbanisation.

Ces orientations particulières sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLU.

Toutefois, elles permettent de fixer des objectifs qui, tout en laissant des marges de manœuvre, font prévaloir des objectifs stratégiques du PADD.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Objectifs des orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD.

Elles n'ont donc pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.

Elles sont donc rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.

Elles constituent cependant des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du

PLU et, qui sont traduits dans le règlement.

Repérage des OAP au document graphique du règlement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

Principes de tracés viaires et accessibilité

Les principes de tracé viaire représentés dans les schémas qui suivent sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourront différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.

Localisation des espaces publics

Quand un espace public est indiqué sur un schéma d'aménagement, il devra être réalisé à l'emplacement représenté ou dans son environnement proche.

OAP – LOCALISATION

- 1 – OAP Entrée de village Sud
- 2 – OAP Parc du château d'Hérouville





Entrée de village, vue sur le site



Hangar au premier plan et vue sur l'église



Chemin agricole en lisière sud du secteur

Le site et son environnement élargi

Le secteur s'inscrit en entrée Sud du village, en rive gauche de la route d'Auvers-sur-Oise (RD 928) qui est l'axe de traverse de village.

Le secteur OAP s'organise en deux séquences. La séquence 1 intéresse la partie située en entrée de village (zone AU). La séquence 2 correspond au corps de ferme Bagnard (zone urbaine), son aménagement est à long terme.

D'une superficie de +/- 2,3h (+/- 1,2 hectares en séquence 1 et +/-1,1ha pour la séquence 2), le secteur est en position d'interface entre les espaces agricoles du plateau d'Hérouville et la ceinture des tissus bâtis villageois.

Le site est à ce jour un secteur peu qualifiant et particulièrement dégradé tant sur le plan paysager que sur le plan environnemental. Une ancienne activité de stockage de véhicules (aujourd'hui terminée) occupée une partie de la séquence Nord de la zone (secteur du hangar). La séquence Sud est composée pour partie d'une friche agricole le long de la route d'Auvers et d'un espace pâturé particulièrement détérioré par absence d'entretien et sur-fréquentation équine.

Dans la continuité Nord du secteur OAP, prend place la ferme Bagnard. Cet ancien siège d'exploitation agricole présente un potentiel de logement à long terme (réhabilitation – reconversion).

Plein Nord à environ 300 mètres, se développe la centralité du village d'Hérouville : école, mairie, salle du village, salle des fêtes et église. A ce jour l'accessibilité au centre du village depuis le site s'effectue uniquement par la route d'Auvers-sur-Oise (ou par le chemin rural)

A l'Ouest, un siège d'exploitation agricole en activité est distant d'environ 200 mètres du secteur OAP. Son

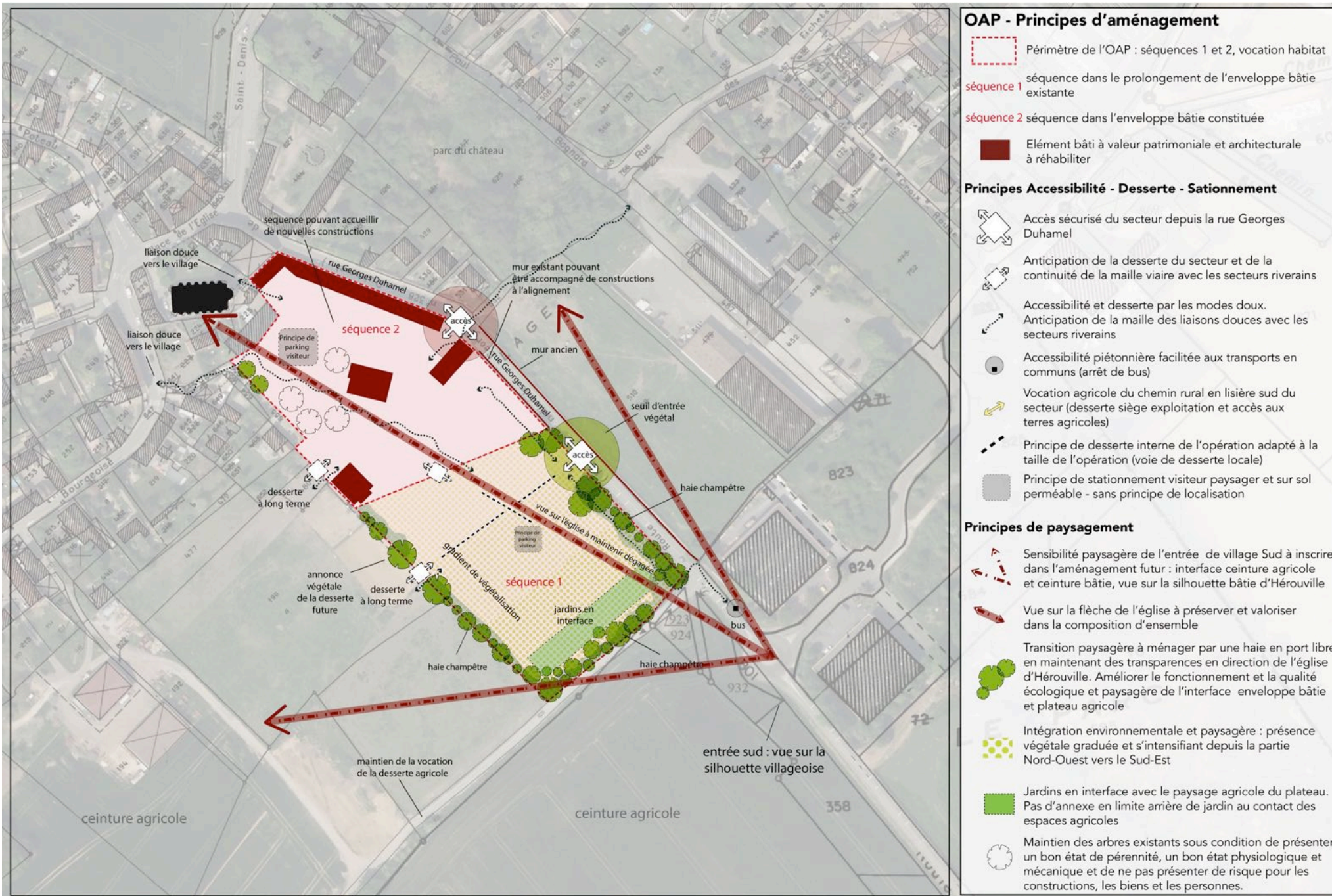
accessibilité et sa desserte sont assurées par un chemin rural agricole qui longe la façade du site de l'OAP.

Les objectifs

Les attentes et les objectifs d'aménagement du site s'inscrivent dans la stratégie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

A savoir :

- **Être un espace rural vivant** en proposant une nouvelle offre en logements afin de maintenir la vitalité du village et pérenniser les équipements scolaires. L'aménagement du site répond pour partie, aux besoins en logements futurs sur la commune d'Hérouville.
- **Renforcer la qualité paysagère du plateau d'Hérouville** en assurant une insertion et une végétalisation des nouvelles opérations. Il s'agit de parfaire l'entrée de village en renforçant la qualité paysagère du seuil aggloméré.
- **Maintenir un espace agricole fonctionnel** et préserver les sites d'exploitation agricoles dans une logique de maintien des possibilités d'évolution et de maîtrise des conflits d'usage.
- **Renforcer – conforter la trame végétale villageoise et la biodiversité** dans les secteurs de développement du village.
- **Valoriser le patrimoine rural villageois, caractéristique du Vexin**, et notamment la réhabilitation de l'ancien corps de la ferme Bagnard.



- **Accessibilité, desserte, stationnement**

Le réseau viare interne sera conçu pour se raccorder à la rue Georges Duhamel et pour rendre perméable le secteur aux circulations douces et motorisées. L'aménagement des sorties de véhicules sur l'accès Nord donnant sur la rue Georges Duhamel ne pourra être envisagé que dans le cadre d'une sécurisation et d'une amélioration de la visibilité pour les véhicules sortants. Les emprises des chaussées créées seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...). La voirie sera dimensionnée en tenant compte du caractère de desserte locale. La continuité viare sera anticipée avec les développements futurs éventuels. Les cheminements vers le centre village seront à ménager.

Les voiries en impasse et les raquettes de retournement seront à éviter autant que possible afin d'optimiser le fonctionnement du secteur.

Le chemin rural au sud de la zone doit conserver sa fonction initiale de chemin de desserte agricole (accès au siège d'exploitation et aux espaces de culture). Il ne pourra en aucun être le support de circulation automobile ou d'une desserte interne de la future zone. Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Des places dédiées au stationnement visiteur (automobile, deux-roues) seront aménagées sous forme d'aire de stationnement mutualisé et paysagée. L'accès piétonnier à l'arrêt de bus depuis le site sera facilitée et sécurisée.

- **Orientations paysagères**

Pour accompagner la transition village et parfaire le paysage d'entrée sud de village, les interfaces avec les espaces agricoles feront l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales. Des haies champêtres seront aménagées en frange Sud et Ouest du site. En façade sur la rue Georges Duhamel, un accompagnement végétal fera écho avec la continuité des murs anciens il ne devra pas remettre en cause la visibilité de la signalisation routière et la sécurité de l'entrée/sortie des véhicules.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'une haie présentant un étage et une composition « multi-strates » composés d'espèces végétales dites champêtres en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. En lisière des espaces agricoles, les clôtures seront discrètes. Elles devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune.

La voie de desserte principale de l'opération fera l'objet d'un accompagnement paysager qui s'appuiera sur une organisation végétale étagée en strates : arborée, arbustive, herbacée, ...

Sur l'ensemble du secteur, les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol. Le recours aux essences autochtones favorisera ainsi le déploiement et la consolidation d'une trame écologique villageoise. L'aménagement paysager du secteur conservera la plus grande proportion des arbres existants sous condition de présenter un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique et de ne pas présenter de risque pour les futures constructions, les biens et les personnes.

- **Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale**

Il est rappelé que l'aménagement est soumis aux servitudes d'urbanisme en vigueur notamment celles relatives à la maîtrise des risques de pollution des aquifères qui pourraient s'imposer dans les parties concernées par le périmètre de protection éloignée du captage d'Ennery.

Du fait de la présence de ces sites la qualité des sols doit faire l'objet d'une attention particulière avant tout projet d'aménagement afin d'éviter tout impact sur la santé humaine, d'autant plus lors de la reconversion de sites vers des usages dits « sensibles » (habitations, potagers, aires de jeu,...). Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en oeuvre de mesures de gestion adaptées (circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués).

Le projet d'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnant . La préservation et la valorisation de la vue sur le clocher de l'église sera à inscrire comme un principe fondateur de la composition d'aménagement du secteur.

De par la situation d'entrée de village et la sensibilité paysagère des lieux, les hauteurs de constructions sur l'ensemble du secteur seront contenues. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, le plan de composition valorisera l'orientation des façades au sud et à l'ouest (maximisation des

apports solaires, éclairage des pièces de vie). Les préconisations architecturales encourageront la mise en oeuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie). Les principes d'aménagement rechercheront une présence du végétal forte à l'échelle de l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et de murs végétalisés, palette végétale préférentiellement champêtre pour une diversité biologique).

En séquence 2, les bâtiments agricoles anciens du corps de ferme feront l'objet d'une réhabilitation respectueuse de l'identité architecturale du Vexin. La mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable sera encouragée dans le respect de l'identité et du patrimoine rurale.

- **Echéancier et orientations programmatiques**

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéance.

La destination du secteur est résidentielle. Le programme comprendra notamment une offre de logements individuels et/ou semi-collectifs de +/- 15 – 20 unités logements (séquence 1) et satisfera aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble (séquences 1 et 2), tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.

Le site de la ferme Bagnard constitue une séquence 2 de réhabilitation-intensification à long terme, car plus complexe. Il forme une continuité d'aménagement notamment sur le plan des mobilités douces et des possibilités d'accès au centre du village et aux équipements (école, maison de village, salle des fêtes). La réhabilitation du corps de la ferme participera au développement de l'offre résidentielle.



Abreuvoir, pédiluve maçonné et bâtiment agricole



Parc du château, en arrière plan le platane a un effet signal



Le logis central du central aujourd'hui disparu

Le site et son environnement élargi

La propriété du château, bordée par la rue Georges Duhamel, annonce l'arrivée dans le cœur villageois ancien d'Hérouville.

Vaste propriété composée d'un parc, d'un ancien château dont le logis central a disparu, de dépendances et d'annexes, l'ensemble se développe sur une superficie avoisinant les 1,6 hectares. Cette ancienne gentilhommière, datant du XVIII^{ème} siècle, s'organise aujourd'hui en deux ailes (1 étage + combles), dont l'une a été particulièrement remaniée (surélévation en béton). Le logis central laisse place à un haut mur qui relie les deux ailes.

Au droit du château, un ensemble de bâtiments agricoles marquent la limite de l'emprise de la propriété. Une partie est aujourd'hui ruinée. Un abreuvoir octogonal maçonné prend place au centre de la cours latérale enherbée.

L'histoire des lieux concourt à la notoriété de la commune d'Hérouville. Le château a accueilli d'anciens studios d'enregistrement de musiciens et chanteurs internationaux dans les années 1970 – 1980.

La fin des studios d'Hérouville est marquée par une période incertaine pour le château et son parc. Un projet immobilier résidentiel dans le parc du château a été envisagé un temps.

Non entretenus, le château et les bâtiments annexes présentent de nombreux désordres. Le parc, en l'absence de plan de gestion et d'entretien s'est progressivement transformé en friche.

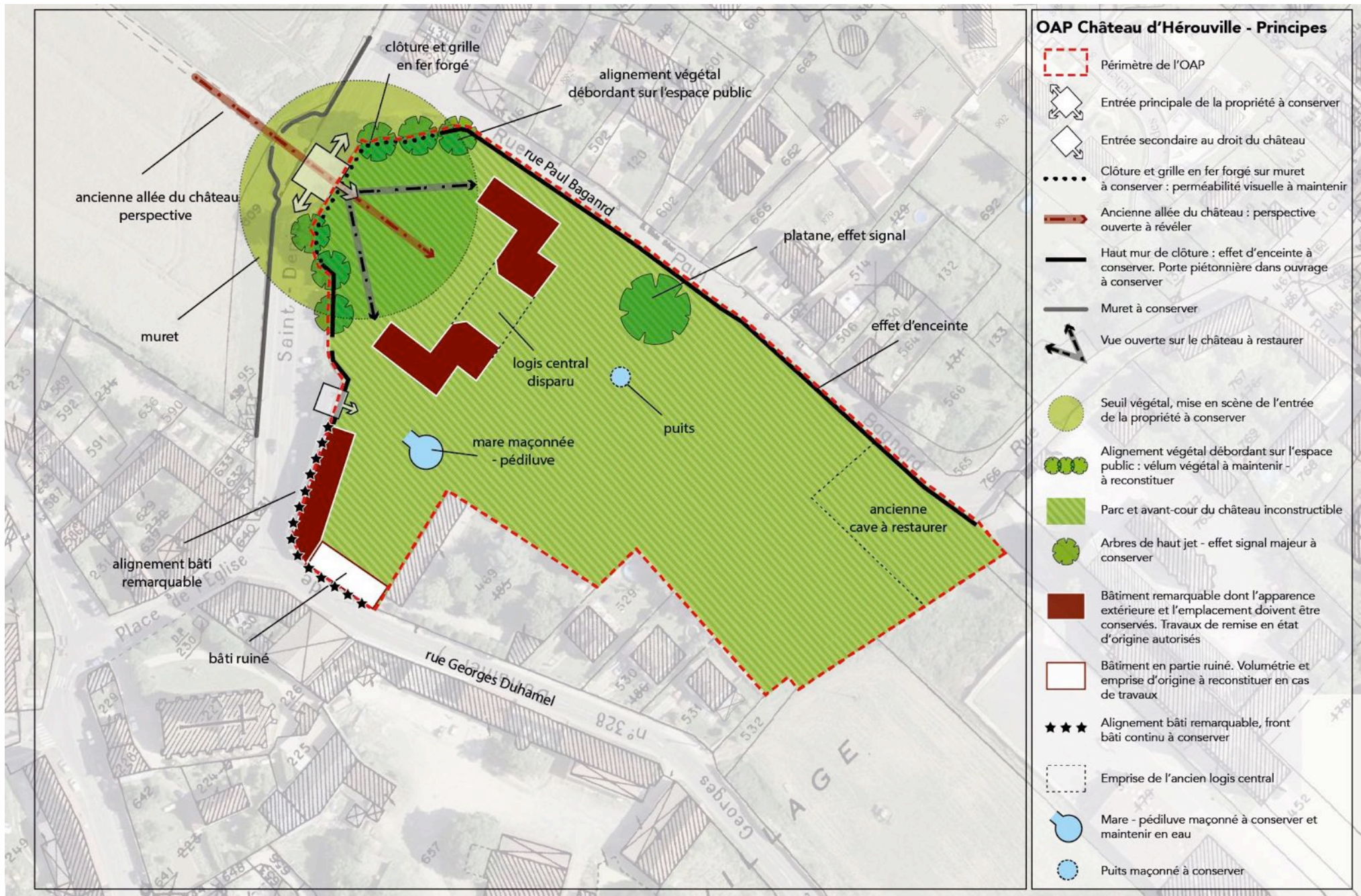
Le rachat en 2015 de la propriété est motivé par la réouverture de studios d'enregistrement notamment et d'une restauration du bâti et du parc du château.

Les objectifs

Les attentes et les objectifs d'aménagement du site s'inscrivent dans la stratégie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

A savoir :

- **Valoriser le patrimoine rural villageois.** Le château d'Hérouville, fait l'objet d'une attention particulière en faveur de l'accueil de nouvelles activités en lien avec sa fonction antérieure (musique) associée aux pratiques culturelles.
- **Maintenir et conforter la trame végétale arborée.** L'augmentation de la couverture végétale dans le village conforte la diversité des habitats naturels et contribue à la biodiversité. Le développement et l'enrichissement de la trame arborée et végétale participent à la qualité du cadre du vie offert par la commune. Le végétal accompagne les espaces bâtis par une mise en scène de ses abords, contribue à une ambiance plus agréable dans le village (source de fraîcheur, filtre aux nuisances visuelles et aériennes,...).
- **Faire vivre le bâti ancien et patrimonial.** Le projet communal priorise un développement qui s'appuie sur la valorisation du bâti existant. La réhabilitation et l'adaptation respectueuses des bâtis anciens sont encouragées.



Les principes et objectifs définis par l'OAP s'appliquent en lieu et place des dispositions prévues par le règlement, en application de l'article R151-8 du Code de l'urbanisme.

• **Qualité architecturale, urbaine et paysagère**

L'apparence extérieure et l'emplacement des bâtiments identifiés sur la cartographie de l'OAP sont à conserver. En dehors des emprises bâties identifiées aucune nouvelle construction ne peut être autorisée (hormis des aménagements paysagers inférieurs à 10m² d'emprise au sol).

Château

Les travaux de remise en état sont autorisés sous conditions de préserver les caractéristiques volumétriques et architecturales de l'ensemble bâti. Aucun nouveau percement en façade et sur toiture ne sera autorisé. Les modénatures existantes (corniches et bandeaux, chaînage d'angle...) seront restaurées pour ne pas altérer le dessin des façades et de la structure des bâtiments. Aucune modénature ne sera ajoutée lorsqu'elle n'existait pas.

L'aile Nord du château, ayant fait l'objet d'une surélévation du comble en béton, pourra faire l'objet de travaux pour une remise en état d'origine.

L'ardoise est le seul matériau de couverture de toiture autorisé.

Bâtiments agricoles

La sobriété de l'ensemble bâti et son identité agricole sont à préserver. Les caractéristiques volumétriques et architecturales du bâtiment agricole sont conservées. Aucune surélévation du bâti, aucun nouveau percement en façade et sur toiture, sur rue ne sera autorisée.

En cas de travaux sur l'ancien bâti, en partie ruinée, situé en limite de propriété rue Georges Duhamel, la volumétrie et l'emprise d'origine seront à reconstituer.

Abreuvoir et puits

L'abreuvoir octogonal et le puits maçonnés sont des éléments de petit patrimoine à conserver, restaurer et à maintenir en eau. Ils ne pourront être déplacés dans l'enceinte du parc.

Murs de clôture

L'effet d'enceinte du mur de propriété est à conserver rue Paul Bagnard et Georges Duhamel. Aucune surélévation du mur existant ne sera autorisée. Aucun grillage ou éléments de nature à rompre l'équilibre générale et l'harmonie de la continuité sur rue surmontant le mur n'est autorisé. Les éléments d'ornementation non fonctionnels et de matériaux étrangers à l'architecture locale sur le murs de clôture sont interdits.

La grille de clôture en fer forgé sur muret maçonné et le portail principal sont conservés, restaurés le cas échéant. La perméabilité visuelle sur l'avant cour du château est à maintenir. L'ajout d'éléments opaques, de brise-vue sur la grille et le portail n'est pas autorisé. La couleur de la grille et du portail doit être sobre. Aucune couleur vive ou criarde n'est autorisée.

Les accès existants (portails, portes piétonnières) ne pourront être modifiés, élargis, réduits. Aucun nouvel accès piétonnier ou automobile ne sera percé dans le mur de clôture de la propriété. Des accès anciens rebouchés pourront, le cas échéant, être rouverts.

Gestion paysagère

Le seuil végétal qui participe à la mise en scène de l'entrée principale est à conserver, à recréer le cas échéant. L'avant cour du château devra conserver son caractère enherbé. L'allée principale et les cheminements annexes seront en revêtement perméable. En aucun cas, les allées et cheminements ne pourront être imperméabilisés, asphaltés...

L'effet signal du platane à l'arrière de l'aile Nord sera à préserver.

L'alignement de tilleuls en doublement de la grille de clôture de l'avant cour sera à maintenir, entretenir. Les

arbres seront conservés sous condition de présenter un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique.

En cas de renouvellement végétal, l'effet de vélum, qui souligne le long du mur de clôture et déborde sur l'espace public sera reconstitué en utilisant la même essence.

Lorsque les arbres existants présentent un risque pour les constructions existantes, les biens et les personnes, leur élagage – abattage – sera à programmer. Dans le cas de plantations (arbres ou haies notamment), ces dernières devront être réalisées à bonne distance du bâti et des murs de clôture afin d'éviter les risques désordres.

Tout aménagement du parc en partie Est ne pourra être envisagé que s'il répond à une mise en valeur du château.

• **Mixité fonctionnelle et sociale**

Les constructions existantes ne peuvent être à destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'industrie.

• **Qualité environnementale et prévention des risques**

Le parc et l'avant cour du château sont inconstructibles. L'entretien sera préférentiellement mené selon une démarche « 0 phyto ». L'entretien et la gestion du parc et des espaces libres de constructions reposeront avant tout sur une gestion adaptée des milieux afin de maintenir la richesse et la fonctionnalité écologique des lieux.

Les activités pouvant présenter un risque pour la santé et la salubrité publiques sont proscrites dans l'ensemble du périmètre de l'OAP.

- **Besoins en matière de stationnement**

Le stationnement automobiles et deux roues, à l'intérieur de la propriété, sera discret et conçu sobrement. Le stationnement sera aménagé dans la partie de la cour sud du château ; aucune aire de stationnement ne pourra être aménagée dans le parc et l'avant cour du château. Le stationnement sera localisée en respectant un retrait suffisant par rapport aux bâtiments et notamment des ailes du château.

Les places de stationnement seront paysagées et réalisées sur sol perméable, de préférence sur sol enherbé pour maintenir une continuité visuelle des espaces extérieurs de la propriété.

- **Desserte par les transports en commun**

Les aménagements réalisés dans le périmètre de l'OAP veillent à assurer l'accessibilité des points de desserte en transports en commun pour les piétons.

- **Desserte des terrains par les voies et réseaux**

L'unité foncière faisant l'objet d'une demande d'autorisation doit être accessible depuis l'espace public dans des conditions permettant l'accès par les services de secours.

Elle doit être desservie par le réseau de distribution publique de l'eau potable et raccordée au réseau d'assainissement en cas de nouvelle construction.