

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

1.3 Volet paysage



ARRÊT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du



SOMMAIRE



PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION	1
1 Le paysage à Hodent	3
1.1 Les caractéristiques paysagères	4
1.2 Le patrimoine naturel	11
2 Les formes urbaines	15
2.1 Morphologie urbaine	16
2.2 La typologie du bâti	18
2.3 Les entrées de ville	24



1

LE PAYSAGE A HODENT

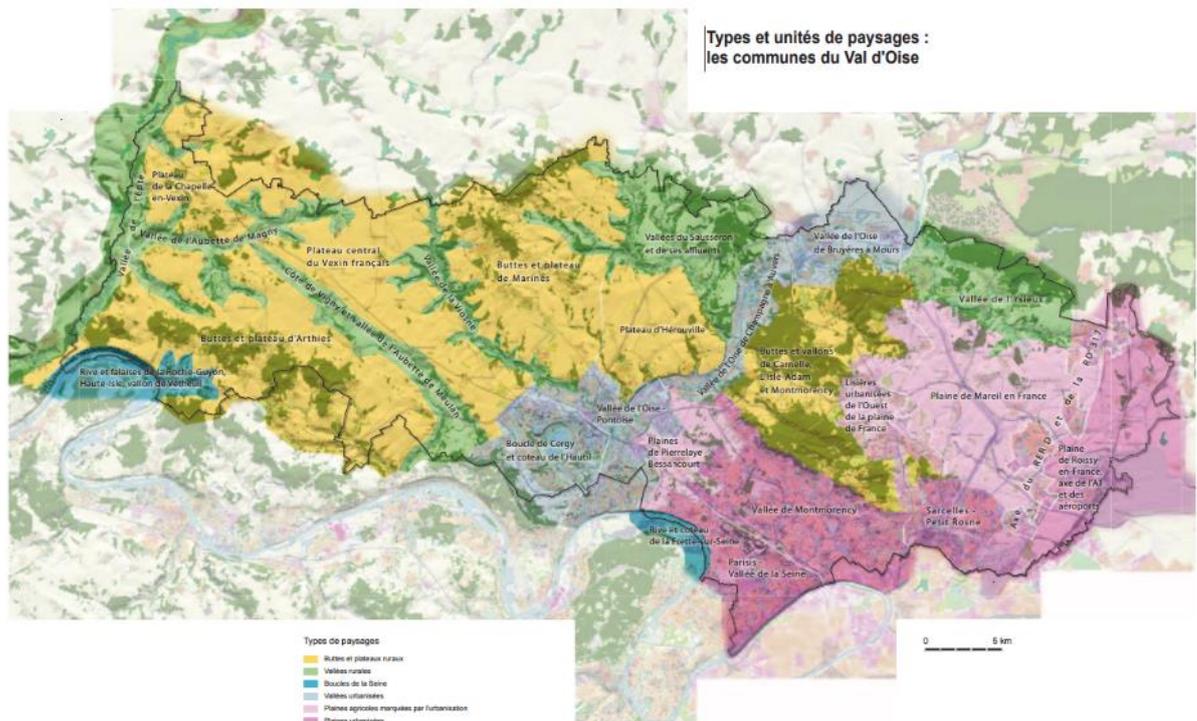
1.1 LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

Un atlas paysager a été défini sur le département de Val d'Oise. Un Atlas des paysages est un document qui cartographie et décrit les caractéristiques physiques, culturelles et environnementales d'une région, mettant en évidence les différents types de paysages qui composent cette zone. Il peut inclure des informations sur les éléments naturels tels que les montagnes, les rivières, les lacs, la végétation, ainsi que sur les caractéristiques humaines comme les zones urbaines, les zones industrielles, les zones agricoles, etc.

On y retrouve les 6 éléments constituant la trame paysagère val d'oisienne :

- ▶ Boucles de Seine
- ▶ Buttes et plateaux ruraux
- ▶ Plaines agricoles marquées par l'urbanisation
- ▶ Plaines urbanisées
- ▶ Vallées rurales
- ▶ Vallées urbanisées

Ces éléments du paysage sont les produits de la géographie et du mode d'occupation des sols. Le territoire peut être découpé en 26 unités nommées « ensembles de paysage ».



Atlas des paysages, département du Val d'Oise

La commune fait partie de 3 unités :

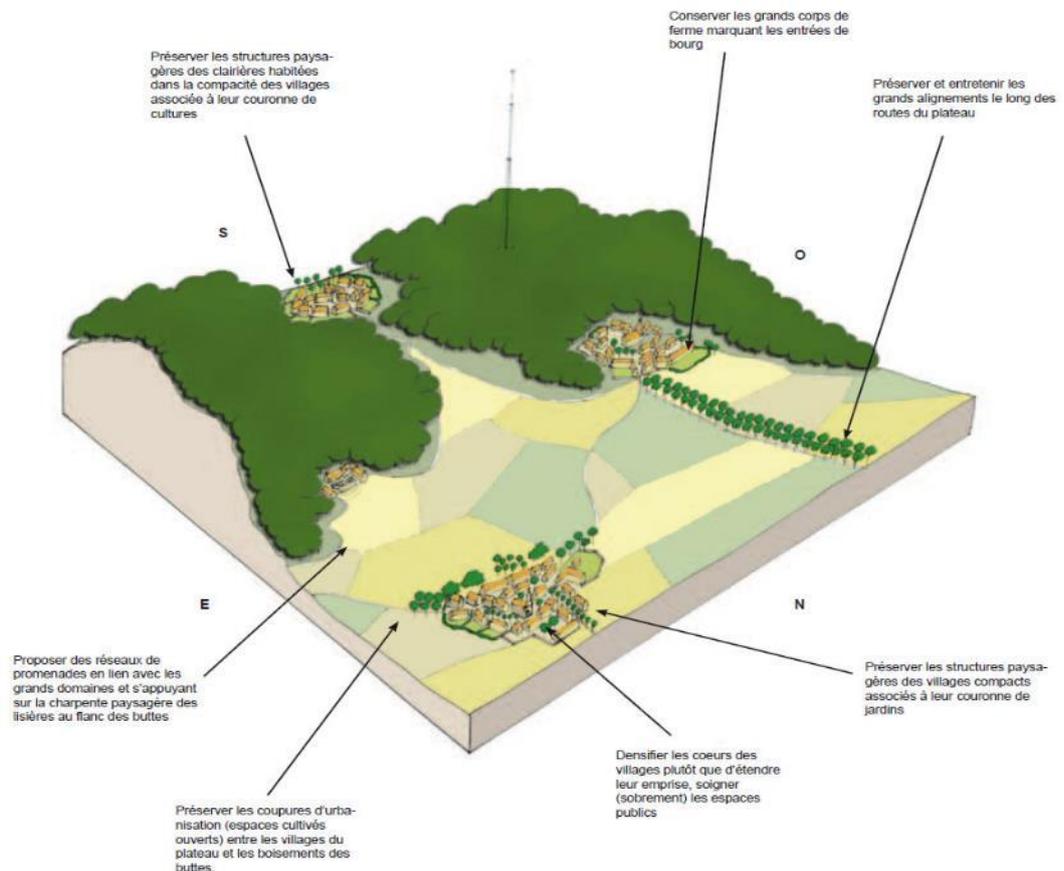
- La vallée de l'Aubette de Magny (Vallées rurales) ;
- Le plateau central du Vexin français ;
- Le plateau de la Chapelle en Vexin (Buttes et plateaux ruraux).

Ces unités sont situées à l'ouest du département du Val-d'Oise.

La commune de Hodent fait ainsi partie des grandes entités paysagères Buttes et plateaux ruraux et Vallées rurales.

1.1.1 LES BUTTES ET PLATEAU D'ARTHIES

Structure paysagère schématique et pistes de réflexion



■ Bloc diagramme des buttes et plateaux d'Arthies 2023. © CAUE 95 – s-pass.org

Au même titre que l'unité du plateau central du Vexin français, le plateau et les buttes d'Arthies constituent une vaste respiration à proximité des paysages urbains de l'agglomération parisienne. En venant de Mantes-la-Jolie, les buttes boisées forment comme un seuil entre la vallée de la Seine et le plateau du Vexin. L'unité de paysage est ainsi ressentie comme une « porte d'entrée » du département, associée à l'immensité ouverte du plateau du Vexin et signalée par son antenne de télécommunication. Les buttes scindent ainsi le plateau d'Arthies en deux « mondes » distincts : côté nord, une sensation de plateau infini qui s'étend au-delà de la côte de Vigny ; au sud, un rebord de plateau éclairé par la lumière du Val de Seine.

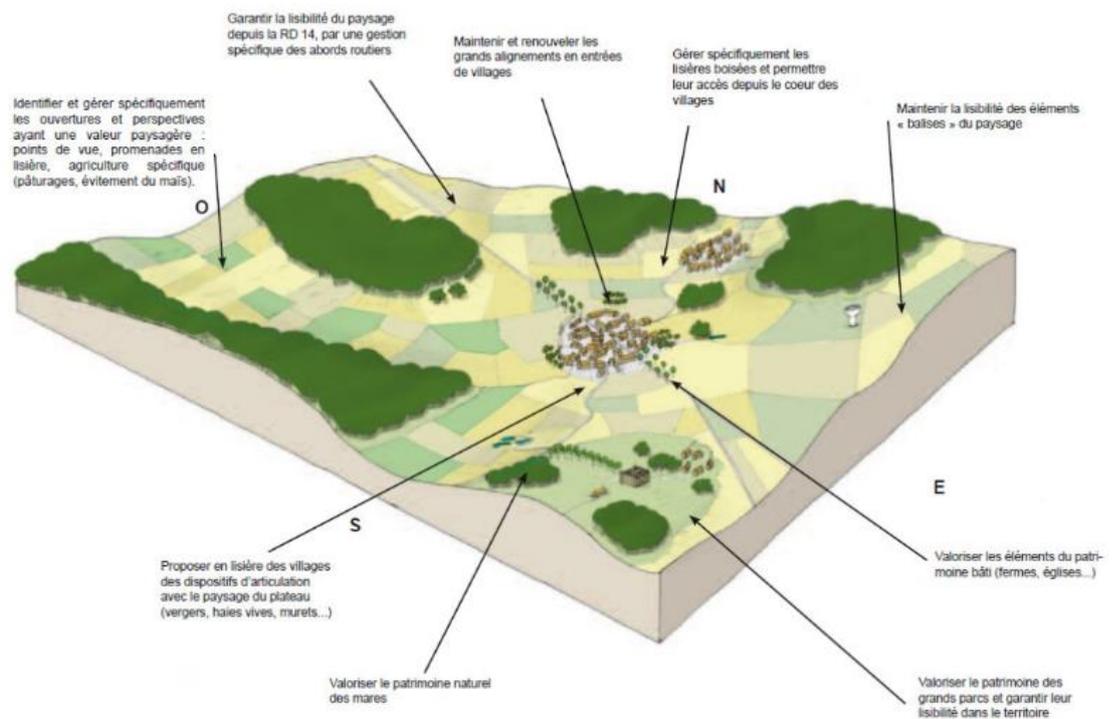
A l'échelle d'Hodent, l'enjeu est donc de préserver l'identité paysagère des buttes d'Arthies en tant que « porte d'entrée » du Vexin français tout en encadrant le développement urbain. Il s'agit de protéger les vues sur le plateau notamment depuis les voies publiques, et de maintenir l'ouverture paysagère tout en intégrant harmonieusement les infrastructures et les nouvelles constructions afin de ne pas altérer la perception du seuil entre la vallée de la Seine et le plateau du Vexin.



©Verdi, 2023

1.1.2 LE PLATEAU DE LA CHAPELLE EN VEXIN

Structure paysagère schématique et pistes de réflexion



Bloc diagramme du plateau de la Chapelle en Vexin 2023. © CAUE 95 – s-pass.org

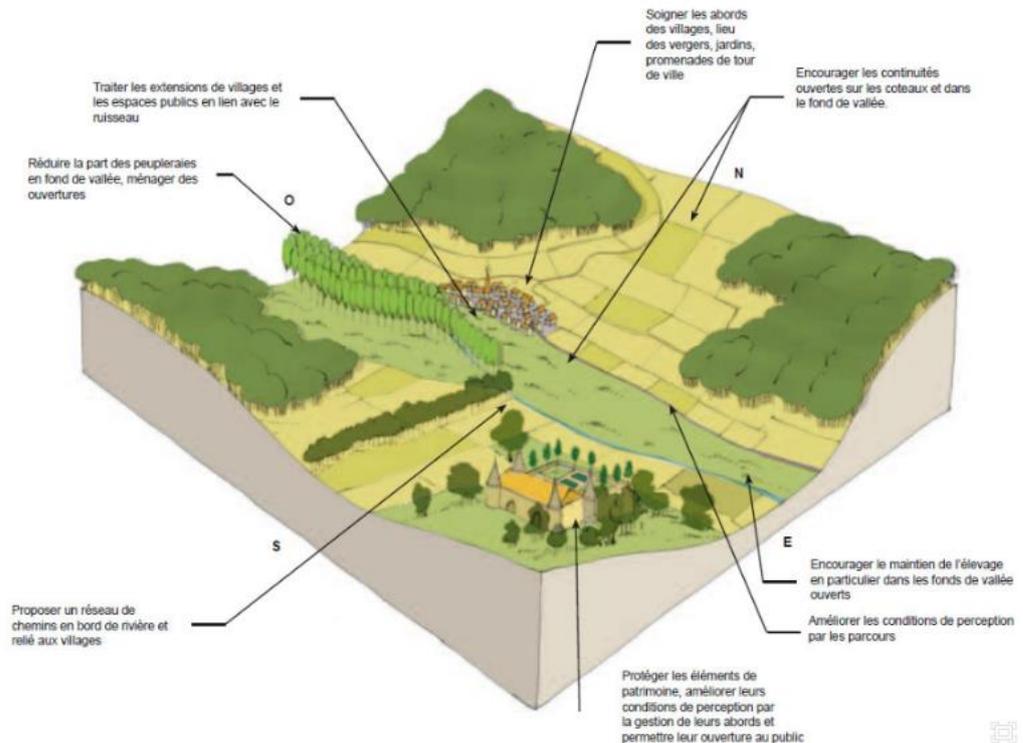
Le plateau de La Chapelle-en-Vexin est un paysage agricole ouvert, structuré par des lisières boisées et des alignements d'arbres marquant les entrées de village. Les transitions entre l'urbanisation et les espaces agricoles sont assurées par des haies, vergers et murets. Le patrimoine bâti (fermes, églises etc.) et naturel (mares et autres) est un atout paysager qui mérite d'être valorisé.

Sur la commune d'Hodent, le plateau est de petite taille, creusé dans les niveaux des vallées et des buttes. L'animation des reliefs, la localisation des bois et du village, en font un paysage cultivé, pittoresque, très dynamique et animé par de multiples enchaînements. L'enjeu pour ce paysage repose dans la préservation des perspectives et des éléments emblématiques du paysage, afin de maintenir l'identité du territoire et d'assurer un développement harmonieux. Il s'agit notamment de maintenir le grand paysage du Vexin français (Charte du PNR à horizon 2040) et de travailler sa perception depuis les voies publiques.



©Verdi, 2023

1.1.3 LA VALLEE DE L'AUBETTE DE MAGNY



■ Bloc diagramme de la vallée de l'Aubette de Magny 2023. © CAUE 95 – s-pass.org

La vallée de l'Aubette de Magny offre un paysage rural structuré autour du cours d'eau, avec des fonds de vallée ouverts favorisant l'élevage et les continuités paysagères. L'équilibre entre espaces naturels et activités agricoles repose sur la gestion des peupleraies, dont la réduction permet de dégager des perspectives et de ménager des ouvertures visuelles. Les villages s'intègrent harmonieusement au paysage grâce à des vergers, jardins et promenades en périphérie, tandis que les extensions urbaines doivent être traitées en lien avec le cours d'eau.

A l'échelle d'Hodent, l'enjeu est de garantir un développement harmonieux en préservant l'identité paysagère de la vallée de l'Aubette de Magny. Il s'agit d'encadrer les extensions urbaines en lien avec le ruisseau et les espaces naturels, tout en maintenant les continuités paysagères entre les coteaux et le fond de vallée. La valorisation du patrimoine bâti et naturel sont essentiels pour préserver les caractéristiques du territoire. Le traitement qualitatif de chemins reliant le village aux bords de rivière peut permettre de renforcer l'accessibilité et la découverte du paysage par le public.

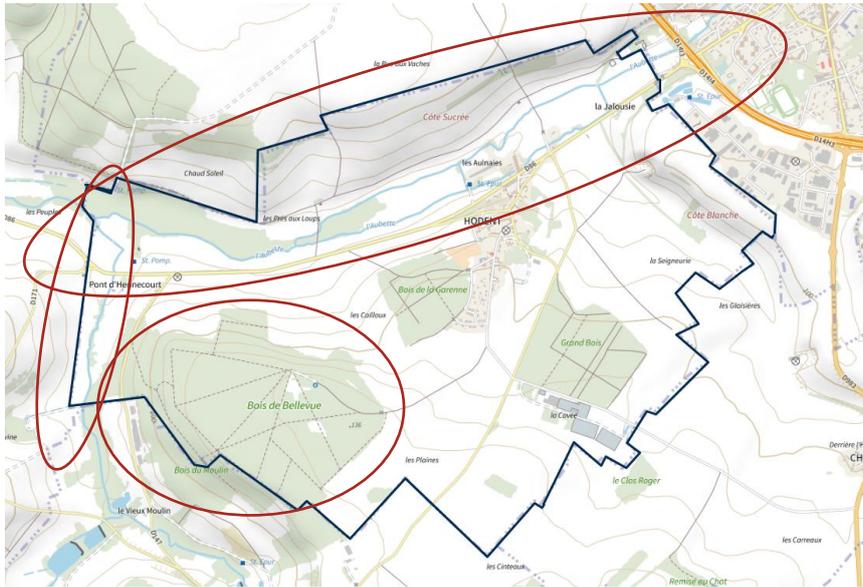


©Verdi, 2023

1.2 LE PATRIMOINE NATUREL

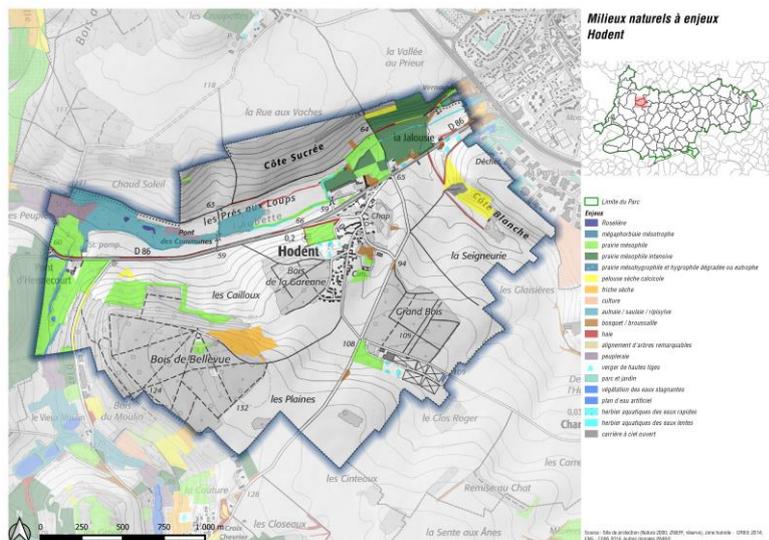
La commune d'Hodent est située au cœur d'éléments naturels remarquables tels que :

- L'Aubette de Magny au nord
- Le Ru de Genainville à l'ouest
- Le bois de Bellevue au sud



Plan IGN de la commune @IGN, 2023

Plus précisément, l'atlas du paysage du Vexin Français identifie différents milieux naturels à enjeux sur la commune :



Milieux naturels à enjeux sur Hodent, Atlas des Paysages du PNR du Vexin Français

Des milieux naturels liés à la trame verte et calcaire constitués de prairies mésophiles, pelouse sèche calcicole et friche sèche sont identifiés ainsi que des éléments liés à la trame bleue tels que les herbiers aquatiques des eaux lentes et aulnaies, saulaies, ripisylve le long de l'Aubette.

1.2.1 L'EAU SUR LA COMMUNE

La commune est traversée par l'Aubette de Magny et par le Ru de Genainville. Ces cours d'eau ne sont pas exposés aux pressions urbaines et leurs zones humides reste encore fortement préservées.

L'Aubette est encaissée au bas de la Côte Sucrée, limite nord de la commune et longe la RD 86.



©Verdi, 2023

Le Ru de Genainville longe le flanc ouest du Bois de Bellevue avant de rejoindre l'Aubette au nord du pont d'Hennecourt.



©Verdi, 2023

1.2.2 LA COTE BOISEE

Si Hodent se compose de plusieurs bois tels que le Bois de la Garenne (situé à proximité de l'école) et le Grand Bois (situé près des Serres), c'est le Bois de Bellevue qui domine la commune.

Effectivement, ce bois situé sur une colline, compose le point le plus haut du territoire communal.



©Verdi, 2023

2

LES FORMES URBAINES

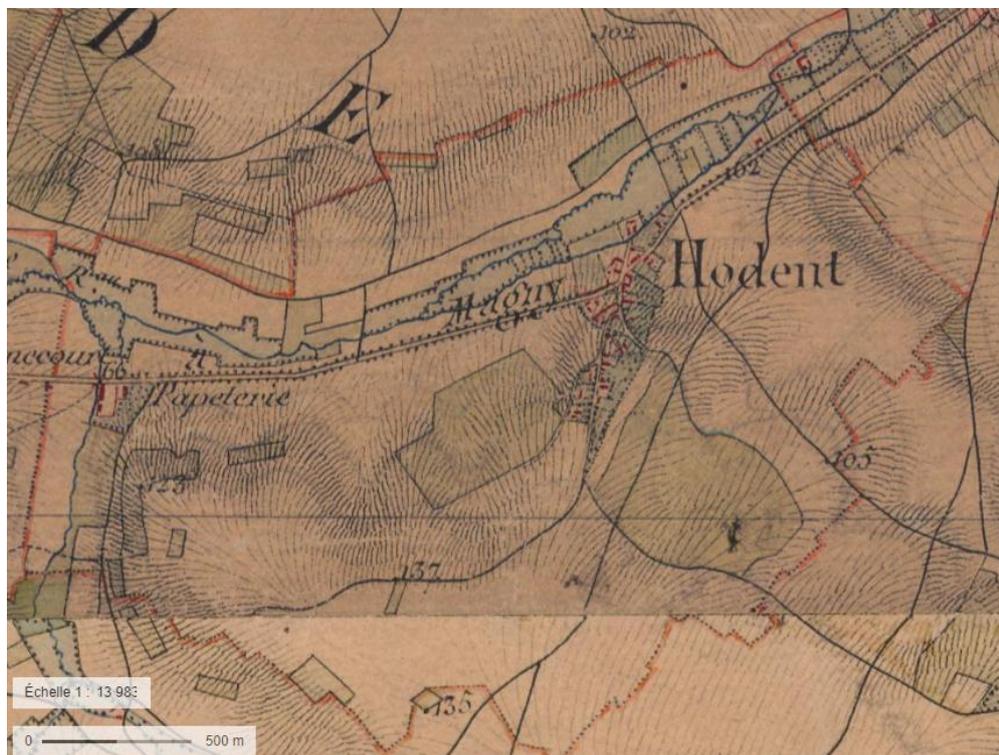
2.1 MORPHOLOGIE URBAINE

La ville d'Hodent n'a subi que peu de modifications depuis son édification. Effectivement les limites communales n'ont pas été modifiées depuis leur inscription dans la carte de l'état-major.

2.1.2 LE BOURG

Hodent s'est d'abord édifié au sein d'un noyau médiéval. Celui-ci se compose d'une trame urbaine constituée par un bâti très dense, des rues étroites et tortueuses ainsi que des bâtiments emblématiques du pouvoir religieux médiéval tels que la chapelle ou le prieuré.

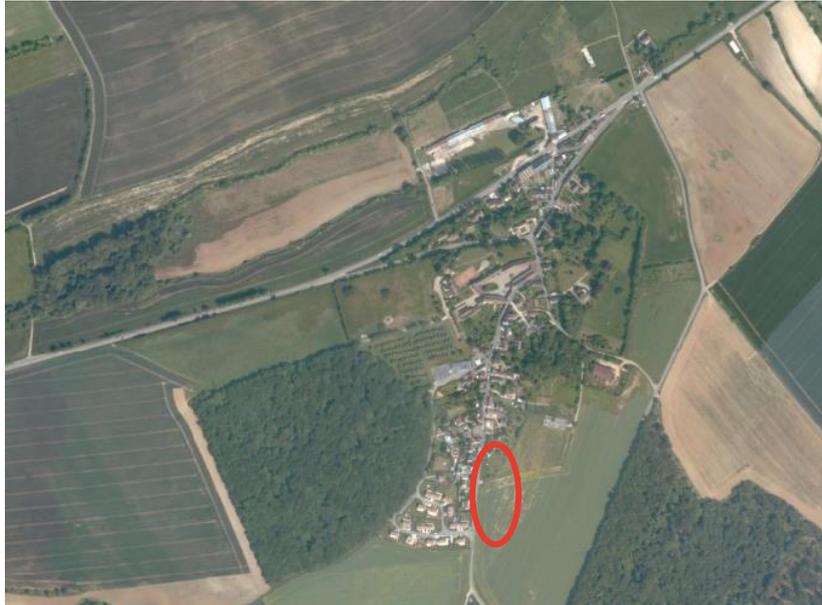
Au XIXème siècle, le bourg-centre présente déjà une forme urbaine équivalente à sa forme actuelle. Le village s'est construit le long de la grand rue ou rue 137 sur la carte de l'Etat-major, on parle de « village-rue ».



Extrait de la carte de l'Etat-major (1820-1866, source : geoportail.gouv.fr)

2.1.3 LES EXTENSIONS URBAINES

Par la suite, on observe une urbanisation très minime et localisée au sud du bourg. Cela traduit une consommation d'espace quasi inexistante ces dernières années et une artificialisation des sols d'autant plus sobre.



Extrait satellite de Hodent entre 2000 et 2005. Source : remonterletemps.ign.fr)



Extrait satellite de Hodent aujourd'hui. Source : remonterletemps.ign.fr)

Comme le montre les cartes satellites ci-dessus, depuis les années 2000, seul un projet de lotissement en maisons mitoyennes a vu le jour sur la commune. L'occupation des sols n'a donc subi que très peu de modifications. La forme urbaine de la commune n'a pas été modifiée : Hodent se forme toujours autour d'un centre-bourg en village rue et ses extensions se sont ajoutées sous forme de lotissement. C'est le cas de la nouvelle rangée de maisons, entourée en rouge sur la carte, qui s'est développée dans la partie sud-est du bourg. Elle longe le prolongement de la grande rue : rue de la clé des champs.

2.2 LA TYPOLOGIE DU BATI

On peut distinguer trois différentes typologies de bâti sur la commune :

- Le bâti traditionnel ancien
- Le bâti pavillonnaire
- Le bâti récent de lotissement

2.2.1 LE BATI TRADITIONNEL ANCIEN

Le village de Hodent s'est constitué autour d'un prieuré bénédictin. De fondation antérieure au XII^{ème} siècle, seule subsiste aujourd'hui la grande ferme. Elle est située en face de la Chapelle Sainte-Marguerite et on peut apercevoir depuis la rue, son porche conservé datant du XV^{ème} siècle.



Prieuré ©Verdi, 2023

La chapelle Sainte-Marguerite a été construite au XVI^{ème} siècle. Située dans la grande rue, elle est inscrite au monument historique depuis le 27 août 1953. « Son plan est rectangulaire dépourvu de bas-côtés et de transept. Les flancs nord et sud

sont renforcés de contreforts massifs. Le chevet polygonal à trois pans est percé d'une baie axiale en plein cintre. Elle est coiffée d'un clocheton entièrement recouvert d'ardoise, dans l'esprit des clochers normands. Le portail occidental est surmonté d'une petite niche qui abrite une statue en terre cuite de la Vierge Marie » (Source : Plaque d'information de la Chapelle).



Chapelle Sainte-Marguerite ©Verdi, 2023

Au sein du noyau médiéval on retrouve du bâti traditionnel en pierre de taille ou en pierre enduite à la chaux. Ce bâti est accolé et présente un alignement sur rue. Le front de rue est bâti et la parcelle dispose d'un espace libre sur l'arrière de type jardin. Des bandes de constructibilité secondaires peuvent être réalisées sur certaines parcelles.

Ce type de bâti est généralement en R+1 ou R+2.



Bâti résidentiel traditionnel ©Verdi, 2023

Des exceptions ponctuelles à ce type d'implantation se retrouvent sur la commune. On retrouve, rue des Sorbiers et rue de la Vallée, du bâti ancien implanté en retrait de parcelle. Ce sont des maisons de ville basses en bande ou des villas bourgeoises.



Villa bourgeoise ©Verdi, 2023

On retrouve également un manoir sur le territoire de la commune, chemin de la Vallée, qui présente une architecture de style anglo-normand remarquable et unique sur la commune. Implanté sur une importante parcelle, le manoir est entouré d'un parc.

2.2.2 LE BATI PAVILLONNAIRE

On trouve les premières formes de bâti récent pavillonnaire dans les interstices urbaines (rue de la Clef des Champs) et surtout long des pénétrantes (notamment la RD86). On parle d'urbanisation en doigt de gant. Cette forme d'habitat groupée se caractérise par l'implantation d'une maison individuelle au centre du terrain et entourée d'un jardinet.

Associé à des politiques publiques incitatives telles que l'aide à l'accession à la propriété et à l'acquisition de terrains, ces pavillons se sont multipliés sur la commune en quelques années. Ce mode d'implantation engendre un tissu urbain plus lâche et participe à l'étalement urbain de la commune.

Hérité de la deuxième moitié du XXème siècle, le pavillon s'est démocratisé par ses coûts de construction faibles, Avec la standardisation et les méthodes de préfabrication, les matériaux traditionnels ont disparu au profit d'enduits clairs et lisses.



■ Bâti pavillonnaire ©Verdi, 2023

2.2.3 LE BATI RESIDENTIEL RECENT DE LOTISSEMENT

Avec une trame peu dense, ce dernier est venu en extension de la trame bâtie existante et forme ce qu'on appelle communément les lotissements.

Le lotissement désigne un quartier uniforme et monotone en bordure de ville. Au sens strict, il désigne la division d'une parcelle foncière en plusieurs lots destinées à être vendus ou loués séparément.

L'objectif étant de construire une maison sur chaque lot. Ainsi, les lotissements sont constitués d'habitats individuels qui s'insèrent au sein de trames bétonnées, courbes et uniformes.

A Hodent, ce type d'habitat est récent. Implantées le long des pénétrantes et en bordure urbaine, les parcelles sont grandes et la maison comme le jardin sont dotés d'une superficie importante. Les techniques de construction standardisées, héritées de l'habitat pavillonnaire du XXème siècle, sont plus performantes et les matériaux sont de meilleures qualités.

A Hodent, cette forme d'habitat individuel est groupée. Elle se caractérise par une implantation du bâti en retrait de la voie, souvent mesurée (5 m correspondant à une place de stationnement), mais également une implantation sur au moins une limite séparative. Ce type d'habitat permet de mutualiser les fonctions (accès, stationnement) et d'avoir une consommation foncière limitée. La hauteur est de R+1.



■ Bâti de lotissement ©Verdi, 2023

2.2.4 LE BATI D'ACTIVITE

Le bâti d'activité possède des emprises au sol importantes, et des formes plus variées, selon les activités.

Situé à l'entrée de ville ouest le long de la D86, le bâti industriel est concentré. Les ateliers et hangars ont une emprise au sol importante. Ce sont principalement des unités de montage et de réparation, notamment automobile.



■ Bâti d'activité le long de la RD86 ©Verdi, 2023

On retrouve aussi du bâti agricole à l'entrée de ville sud-est le long de la route de Charmont. Ce sont les serres François qui sont actuellement en vente et dont leur avenir est un sujet à prendre en compte dans le cadre du PLU.



■ Serres ©Verdi, 2023

L'actuelle salle de réception et maison d'hôte du domaine des Buis, édiée en 1860 possède un héritage industriel important : ancienne corderie, le site a été transformé en fabrique de tire-bouchons puis en laiterie avant d'accueillir des événements.



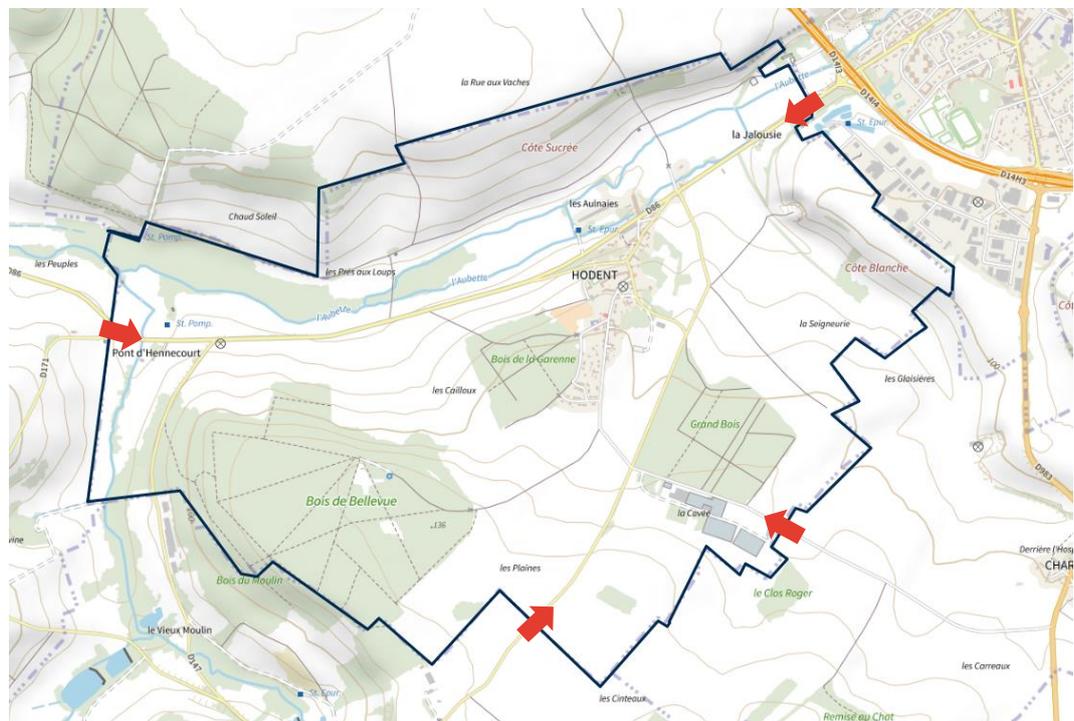
| Domaine des Buis ©Verdi, 2023

2.3 LES ENTREES DE VILLE

On compte, à Hodent, quatre principales entrées de ville :

- Au sud-est, la route de Charmont
- Au sud-ouest, la route de Genainville
- À l'ouest, la RD86 en passant sur le pont d'Hennecourt
- Enfin, à l'est, la RD86 en direction de Magny-en-Vexin

L'étude des entrées de bourg a pour objet d'appréhender les vues du bourg obtenues depuis les axes de communication et d'analyser l'effet d'annonce ou de " porte " des diverses entrées de bourg.



Plan IGN de la commune ©IGN, 2023

Toutes situées sur des grands axes pénétrants vers le centre-bourg, trois sur quatre entrées de ville sont le lieu d'implantation d'activités. A l'ouest, du bâti d'activité industrielle, à l'est du bâti d'activité industrialo-commerciales (centre commercial implanté sur la commune voisine de Magny-en-Vexin) et au sud-est du bâti agricole.

Entrée de ville sud-est

L'entrée de ville sud-est se situe au niveau des serres d'Hodent. Elle se fait par la route de Charmont au niveau du lieu-dit de la Cavée. De l'autre côté de la route, s'étend un large espace boisé appelé le « Grand Bois ». Cette entrée de ville permet de relier Hodent à sa commune voisine : Charmont qui est, elle, traversée par la D983 en direction de Mantes-la-Jolie.



Entrée de ville sud-est ©Verdi, 2023

Entrée de ville sud-ouest : Route de Magny

L'entrée de ville sud-ouest se fait par la route de Magny, traversant Hodent et permettant de relier Genainville à Magny. Cette entrée de ville se fait par les plaines de Hodent, sur les pentes du Bois de Bellevue.

Le paysage y est agricole, des champs de tournesol et de blé bordent la route. Dans cette partie de la commune, on ne trouve aucune construction qu'elles soient de type résidentielle ou liées à des activités économiques.





Entrée de ville sud-ouest ©Verdi, 2023

Entrée de ville ouest : Pont d'Hennecourt et RD86

L'entrée de ville ouest de Hodent se fait par la départementale 86. Elle permet de relier Magny à Ambleville et Bray-et-Lû. Située au niveau de pont d'Hennecourt, l'entrée de ville se fait en traversant le ru de Genainville et longe l'Aubette.

La route y est encaissée entre le Bois de Bellevue et la Côte Sucrée située au-dessus du lieu-dit des Près aux Loups.

Quelques mètres plus loin, se trouve la zone d'activité économique de Hodent. On y trouve des ateliers de réparation directement liés au passage de cette départementale.





Entrée de ville ouest ©Verdi, 2023



Entrée de ville est : RD86 en direction de Magny-en-Vexin

L'entrée de ville est de Hodent, aussi située le long de la départementale 86. Située au niveau du lieu-dit « la Jalousie », on y trouve quelques rares habitations situées en retrait de l'enveloppe urbaine.

Cette entrée de ville est à proximité immédiate du centre commercial et de la zone d'activité économique de Magny et accolée aux bretelles de la départementale D14.



Entrée de ville est ©Verdi, 2023



Ainsi, les entrées de ville d'Hodent sont des sites stratégiques d'implantation d'activités. Situées sur des grands axes fortement empruntés, ces axes constituent aussi d'importantes nuisances sonores et de pollution.



VERDI