

CHAPITRE TROISIEME

MISE EN OEUVRE DU PLAN

3 - 1 - PREAMBULE

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme devra donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments "sensibles" et "fragiles", très facilement dégradables.

3 - 2 - LES IMPLICATIONS

Les implications sont d'ordre financier.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de la Taxe Locale d'Équipement (TLE) pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),
- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,
- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général, (si dans celles-ci la TLE n'est pas applicable) et dans lesquelles un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) aura été approuvé par le Conseil Municipal (cf. l'article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme).

Mais compte tenu de la volonté communale de respecter un accroissement modéré de la population, la Collectivité Locale doit pouvoir faire face aux dépenses engendrées par ces différentes opérations.

3 - 3 - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

A) L'action foncière

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

A cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan d'Occupation des Sols, la municipalité a la possibilité d'user du Droit de Préemption Urbain (DPU) qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'extension future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière peuvent également être engagés.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'Etat.

B) La gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

A cette fin, elle peut mettre en œuvre tous les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, toutes les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3 - 4 - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT: MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

3 - 4 - 1 - La commune et le paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol et des principales voies de communication terrestre, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer à travers le Plan Local d'Urbanisme, les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage.

C'est pourquoi il importait de les repérer afin de les maintenir, les gérer et les utiliser à des fins économiques, de loisirs ou tout simplement au maintien de la qualité du cadre de vie.

La vallée de l'Aubette et le plateau agricole sont les éléments majeurs du paysage. Ces grands traits géomorphologiques annoncent deux types de paysage assez opposés : le plateau agricole et ses vues ouvertes, lointaines ; la vallée et ses versants abrupts dans laquelle les perceptions sont rapprochées. A cette dualité, il convient d'ajouter les massifs boisés dont l'importance à l'échelle de la commune n'est pas négligeable.

La vallée est protégée au PLU par un classement spécifique N. L'objectif est de ne pas fragiliser la qualité des paysages par de nouvelles constructions, à l'exception des secteurs dans lesquels des constructions existent (Na et Np), ou pour lesquels une vocation préexiste (UE).

On constatera qu'une fraction plus importante du territoire a été classée en zone N de protection (les 2/3 environ).

L'augmentation est consécutive au déclassement de prairies et pâtures précédemment classées en zone agricole au POS de 1985. Le nouveau classement ne remet pas en cause l'utilisation qui en était faite mais limite le droit de construire dans des espaces réputés fragiles. Le nouveau classement met en avant la qualité dominante dans ces espaces : celle du paysage et non plus l'intérêt agronomique des sols.

Tous les boisements répertoriés à l'issue du diagnostic ont été protégés. Leur influence dans la perception du paysage et sur la qualité du cadre de vie est indiscutable. Quelle que soit leur taille, leur forme, leur situation, ils ont été classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Le diagnostic a également montré que le village, par son implantation sur le versant, offrait des vues de qualité. La forme assez homogène des parties urbanisées est circonscrite de manière précise par une lisière végétale (haie, bosquet ...) celle-ci fait l'objet de mesures spécifiques afin de la protéger ou de la renforcer (ER 1, 2 et 3).



Les dispositions du PLU prévoient de renforcer la lisière du village afin d'atténuer l'impact des constructions.

Conformément aux orientations du PADD, les extensions de l'agglomération se sont faites en respectant la forme urbaine existante. Par ailleurs, les écarts disséminés le long de la RD86 n'ont pas été étendus et se limitent au bâti actuel ; nonobstant les contraintes de sécurité ou d'équipement déjà évoquées, le développement de l'urbanisation le long de la route départementale aurait pour conséquence une transformation de Hodent — village de pente — en village-rue et une perte d'identité irréversible. Par ailleurs cette urbanisation linéaire viendrait altérer les vues que l'on peut avoir en fond de vallée. A propos des perceptions sur le village, il en existe une dont il faut rappeler la qualité. Elle est obtenue en venant d'Omerville par la RD86 à hauteur des lieux-dits « la Forte Epaulé » et « les Tremblots ». Le versant de la vallée est à cet endroit très dégagé et régulier ; il donne à voir la frange Ouest du village et plus précisément les bâtiments de l'ancien prieuré. Le contraste dégagé par cette échappée visuelle est simplifié par l'absence de construction en premier rideau ; la vue rentre dans le village et est arrêtée par les bâtiments du prieuré qui surplombent le versant.



La vue du village à partir d'Omerville met en valeur les bâtiments de l'ancien couvent des Bénédictins. Cette perspective est l'objet d'une protection spécifique au PLU.



Un développement mal contrôlé du village peut avoir des répercussions négatives sur sa perception globale dans le paysage. La photo ci-dessus fait nettement ressortir les dispositions en gradins du village sur le versant de la vallée et l'importance des boisements qui semblent envelopper Hodent.

3 - 4 - 2 - La commune et les milieux naturels

La commune possède un certain nombre d'espaces, parfois modestes, qui participent globalement à la qualité biologique et écologique des lieux.

La vallée de l'Aubette est l'un de ces espaces. Composée pour partie d'herbages, de boisements d'essences diverses, de haies sur talus, et de terres cultivées, la vallée est une zone humide abritant un écosystème original.

La qualité du milieu naturel a d'ailleurs été reconnue puisqu'une fraction de la vallée fait l'objet d'un classement en zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF n°01814). La protection de la vallée est traduite au plan par un classement en zone N, zone dans laquelle la qualité des sites et des paysages limite la construction.

Il existe également sur la commune des prairies sèches dont la protection était souhaitable. Elles sont situées sur un versant abrupt aux lieux-dits « la Cote Blanche » et « les Sabotières » au Nord-Est du territoire communal ; comme pour la vallée de l'Aubette, cet espace naturel typique a été classé en zone N.

Les boisements constituent un élément fondamental du territoire de Hodent : très étendus dans la partie Sud-Ouest, ils soulignent les reliefs (vallée, versant, croupe ...) et sont source d'animation dans le paysage en général.

La diversité de la trame végétale est sans conteste l'une des explications à l'intérêt des paysages locaux.

L'abondance des formes ou des tailles des boisements modèle à l'infini l'espace naturel.

Tous les bois, qu'ils soient grands (massifs forestiers) ou petits (bosquets, remises en plaine) apportent par leur présence une grande richesse et représentent, par leur localisation, un système de limites ou de repères naturels qui rend certains secteurs du territoire facilement identifiables.

Tous les espaces boisés dont il vient d'être question ont été classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ils couvrent 117 ha, soit un quart du territoire communal. Le classement dont ils font l'objet empêche tout défrichement et leur confère une protection totale.

Comme on peut le constater, tous les espaces naturels sensibles ont été classés en zone de protection stricte N : boisements, prairies sèches, vallée humide, versant ... Ce classement offre la garantie d'une réelle sauvegarde et renforce la protection de secteur fragiles, traditionnellement exposés. La zone N retenue au plan concerne plus des 2/3 de la superficie du territoire communal.

Aucun prélèvement n'a été effectué sur les espaces naturels sensibles. Ce sont les espaces agricoles qui ont fourni le petit secteur sur lequel le village assure son développement.



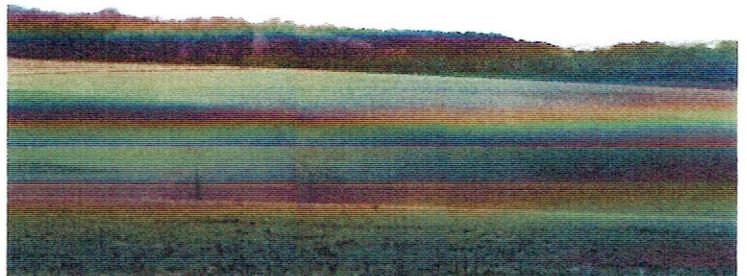
(1)

Les boisements par la variété de leur taille, de leur forme et de leur situation constituent une source de diversité dans le paysage :

(1) Bosquet en position sommitale d'une croupe

(2) Massif forestier barrant l'horizon

(3) Plantations d'alignement et haies formant des lignes dans le paysage



(2)



(3)

3 - 4 - 3 - Le cadre bâti

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics (place, rue, etc.) est indispensable.

L'observation de l'existant est souvent le seul moyen de faire évoluer le cadre bâti tout en le respectant par l'établissement d'un constat servant de base de réflexion pour la réalisation des projets à venir.

En ce qui concerne la forme urbaine du village, son originalité tient à sa compacité ; celle-ci a été préservée par l'adjonction de secteurs très limités en superficie et situés dans le prolongement naturel de l'agglomération.

Le développement des écarts bâtis n'a pas été souhaité car il aurait contribué à transformer l'image du village et à lui donner une allure de village-rue. Or Hodent est un village dont les limites sont nettes et la trame bâtie homogène (à la différence des villages-rue dont l'urbanisation est linéaire).

Dans la silhouette du village peuvent être distingués des éléments dont certaines ne sont pas nécessairement de type minéral. Il s'agit des haies et des bosquets qui délimitent ou ponctuent l'espace bâti. Ces éléments font l'objet de protections spécifiques.

Le PLU a arrêté des dispositions qui concernent les entrées de ville. La PADD rappelle l'intérêt qu'il y aurait de requalifier la RD86 dans sa partie intra-muros ; l'embellissement des rives et des entrées n'a pas fait l'objet de réserves spécifiques, la commune étant propriétaire de terrains, en entrée et en sortie du village, susceptibles d'être aménagés. En revanche, deux entrées du village, font l'objet de mesures : il s'agit des ER 2 et 3.

Le bâti vernaculaire classé en zone UA est typique du Vexin français. Il présente des caractéristiques qui donnent au cœur du village une image urbaine unique : les constructions bordent les voies le plus souvent par une façade ou un pignon et sont contiguës aux limites séparatives. Elles sont reliées entre elles par un réseau de murs en pierre qui contribuent à cloisonner le tissu urbain et à occulter les parties privatives des propriétés bâties. Eléments majeurs dans l'ambiance du village, les murs de clôture sur rue ont été protégés.

Tous les moyens réglementaires mis en œuvre dans le cadre du PLU doivent être appréhendés comme des actions de sauvegarde du tissu urbain ancien.

C'est ainsi que l'aspect des constructions anciennes a servi de modèle à l'établissement de prescriptions architecturales : gabarits, matériaux, toitures, clôtures font maintenant l'objet de règles plus détaillées qui s'inspirent du bâti hérité du passé vexinois.

Mais le parti d'aménagement exprimé en zone UA n'a pas été uniformément reconduit dans les autres zones.

L'urbanisation récente — telle que la décline la zone UD — s'est faite selon un système moins respectueux de l'habitat traditionnel du Vexin, mais qu'on retrouve dans toute la France contemporaine : le pavillon au milieu de la parcelle, enduit de teinte claire et toit en tuile mécanique.

A l'image de la dernière opération réalisée à Hodent (lotissement dit de l'Orée du Bois) le règlement de la zone UD impose des prescriptions architecturales vexinoises « élémentaires » dont l'objet est d'établir un lien entre habitat ancien et habitat moderne.

Ces deux urbanismes ne doivent pas provoquer des paysages urbains différents. On sait que dans les zones pavillonnaires la rue est souvent visuellement différente et la séparation entre espace public et privé, moins affirmée.

Le même souci d'intégration des constructions est exprimé par le règlement de la zone d'activité dont la requalification est souhaitée.

Le secteur souffre d'une image dégradée. Les constructions attendues et leurs abords ont donné lieu à des mesures particulières avec un double objectif : faire revivre la zone en la rendant plus attractive, apporter du soin aux bâtiments pour les insérer dans la vallée le plus harmonieusement possible.

Toutes les règles et dispositions relatives aux modes d'occupation et d'utilisation du sol sont le fruit des réflexions municipales sur son territoire ; elles s'inscrivent dans une démarche de développement durable et se sont attaché à dessiner le territoire de demain.