

Commune de

HODENT



**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

08 DEC. 2005....

*Le Maire
J. Cousin*



**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

SOMMAIRE

INTRODUCTION

A) Le PADD – Aspects généraux	2
B) Contenu du document	2

CHAPITRE UNIQUE - LES ORIENTATIONS ET PRESCRIPTIONS DU PADD

La protection du paysage	5
La prise en compte des risques	8
Le développement économique	11
Le développement urbain	13

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

A) Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la Loi de Solidarité et de Renouveau Urbain (SRU) promulguée le 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme Habitat (UH) du 02 juillet 2003.

Les lois ont profondément réformé l'élaboration des documents d'urbanisme au nombre desquels figure le PLU. Les POS ont été remplacés par les PLU. La principale différence est que le PLU doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui présente le projet communal pour les années à venir.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme " les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune et qui peut en outre, contenir des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics".

B) Contenu du document

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hodent, lequel couvre entièrement le territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre :

- un rapport de présentation,
- un règlement,
- des documents graphiques,
- des annexes techniques.

Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations stratégiques d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les orientations et prescriptions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme. Il est "la clef de voûte" du Plan Local d'Urbanisme ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

1. – Les orientations et prescriptions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PLU est le premier document d'urbanisme mis en œuvre sur la commune ; c'est donc la première fois qu'une réflexion globale est engagée sur le territoire.

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU et conformément à l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme, les élus de Hodent se sont réunis pour débattre sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire sont les suivantes :

- la protection du paysage,
- la prise en compte des risques,
- le développement économique,
- le développement urbain.

LA PROTECTION DU PAYSAGE

La commune souhaite protéger l'ensemble du paysage marquant l'aspect rural du village comme la vallée de l'Aubette, la Côte Blanche, les espaces agricoles, les boisements et certains espaces boisés non réglementés par le code forestier.

Il est également décidé de prendre en compte un certain nombre d'éléments de la charte paysagère de Hodent. Les projets de la charte paysagère incompatibles avec le budget communal, comme la réhabilitation des berges de l'Aubette, ne sont pas retenus mais toute mesure sera prise pour protéger les espaces concernés afin de permettre leur réalisation dans le futur.

Plus précisément :

- protection des accidents topographiques sur l'ensemble du territoire tel que préconisé dans la charte paysagère,

- protection de l'ensemble des chemins et sentes,

- protection de la vallée de l'Aubette
 - Protection des coteaux, du fond de la vallée, des espaces boisés, des taillis et des haies
 - Ne pas permettre de constructions y compris celles à vocation agricole
 - Protection des berges de l'Aubette
 - Protection des prairies humides
 - Protection des prairies sèches de la Côte Sucrée.
 - Protéger les parcelles contenant d'anciennes constructions liées à l'eau et répertoriées dans la Charte paysagère comme le lavoir.

- protection de la Côte Blanche

- Interdire l'implantation de nouvelles constructions dans ce secteur
- Protection de la marnière pour empêcher tout remblai ou zone de décharge
- Protection des prairies sèches en empêchant toute construction y compris agricole.

- protection du plateau agricole

- Protection des espaces agricoles
- Secteur des serres, si cette activité devait se développer et entraîner de nouvelles constructions, elles devront s'intégrer dans le paysage selon les directives du Parc Naturel Régional et leur architecture sera réglementée
- La construction de nouveaux bâtiments agricoles devra s'intégrer dans le paysage en prenant compte les directives du Parc Naturel Régional et leur architecture sera réglementée.

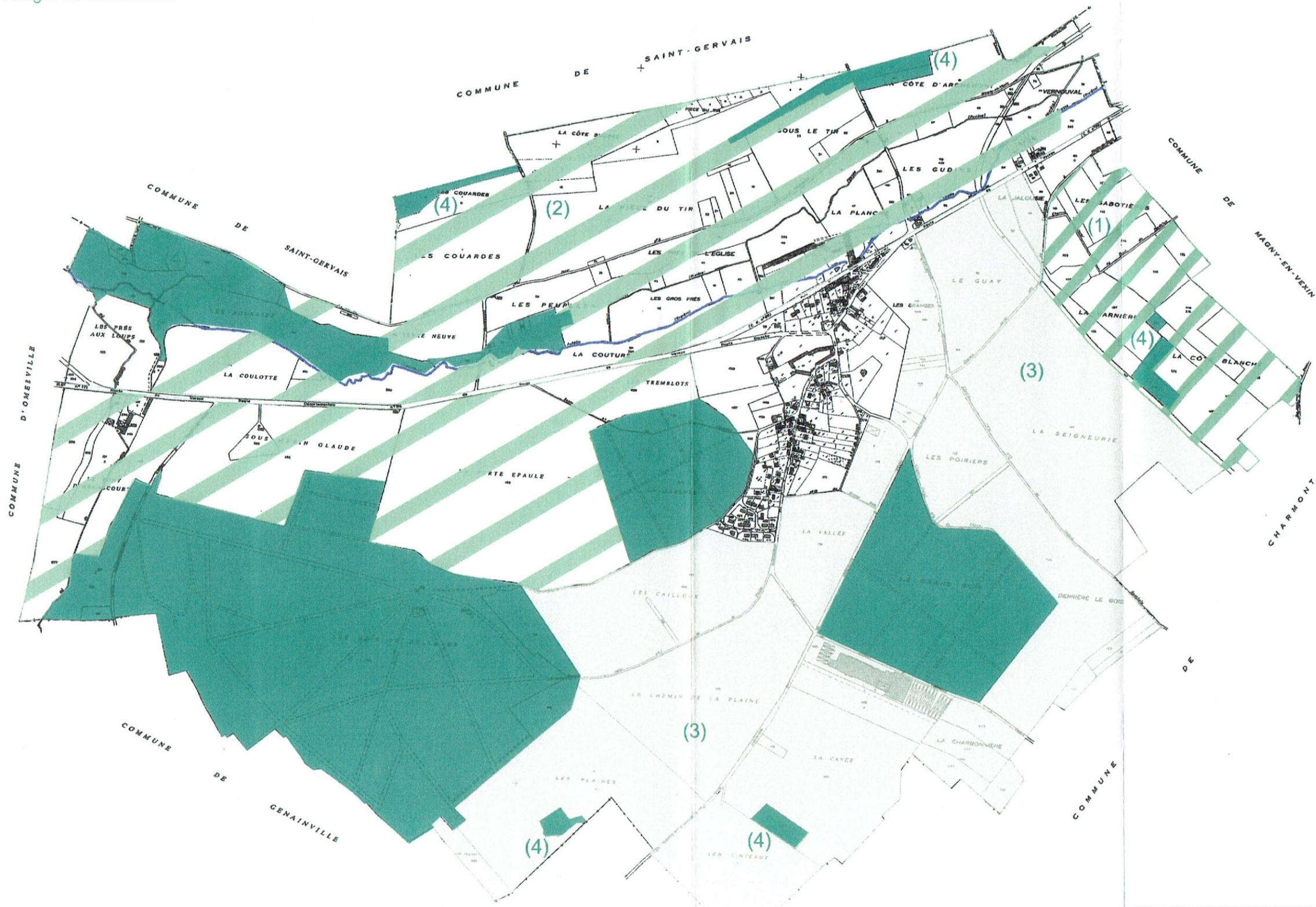
- protection des boisements

- Protection des bois de moins de 4 hectares dont les caractéristiques environnementales (mise en valeur du village, protection de la faune ...) ont été mises en évidence lors de la phase de diagnostic ou dans la charte paysagère
- Protection des massifs, bois, bosquets, alignements d'arbres composant les lisières du village
- Favoriser le choix des végétaux pour la constitution de haies visibles de l'extérieure en tenant compte des recommandations de la charte paysagère.

PAYSAGE

- (1) Protéger la Côte Blanche
- (2) Protéger la vallée de l'Aubette
- (3) Protéger le plateau agricole
- (4) Protéger les boisements

HODENT



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

A l'issue de la phase de diagnostic, trois types de risques ont été identifiés :

- les risques liés aux activités,
- les risques liés aux contraintes naturelles,
- les risques liés à la circulation automobile sur la route départementale 86.

Risques liés aux activités

La commune a décidé de protéger les zones environnementales sensibles comme la rivière l'Aubette, le point de captage et la zone de traitement des eaux usées.

Plus précisément :

- la réglementation du type d'activités situées dans la zone industrielle. Ces contraintes seront rappelées dans les orientations concernant le développement économique,
- maintien des zones de protection autour du point de captage et de la station d'épuration.

Risques liés aux contraintes naturelles

Dans la charte paysagère ou lors de la phase de diagnostic, il a été mis en évidence des zones de ruissellements importants (talweg) sur la partie sud du village et sur la Côte Blanche. Ces couloirs naturels peuvent provoquer des inondations. Il a été également mis en évidence la présence de prairies humides le long de l'Aubette. Il est pris en compte que, comme tout cours d'eau, l'Aubette peut sortir de son lit.

En conséquence, il est décidé de protéger la lisière sud du village, de protéger l'ancien lit de la rivière, de protéger tout exutoire permettant un drainage de l'eau en cas de forte pluie, et de ne pas permettre d'urbanisation nouvelle dans les zones à risque répertoriées.

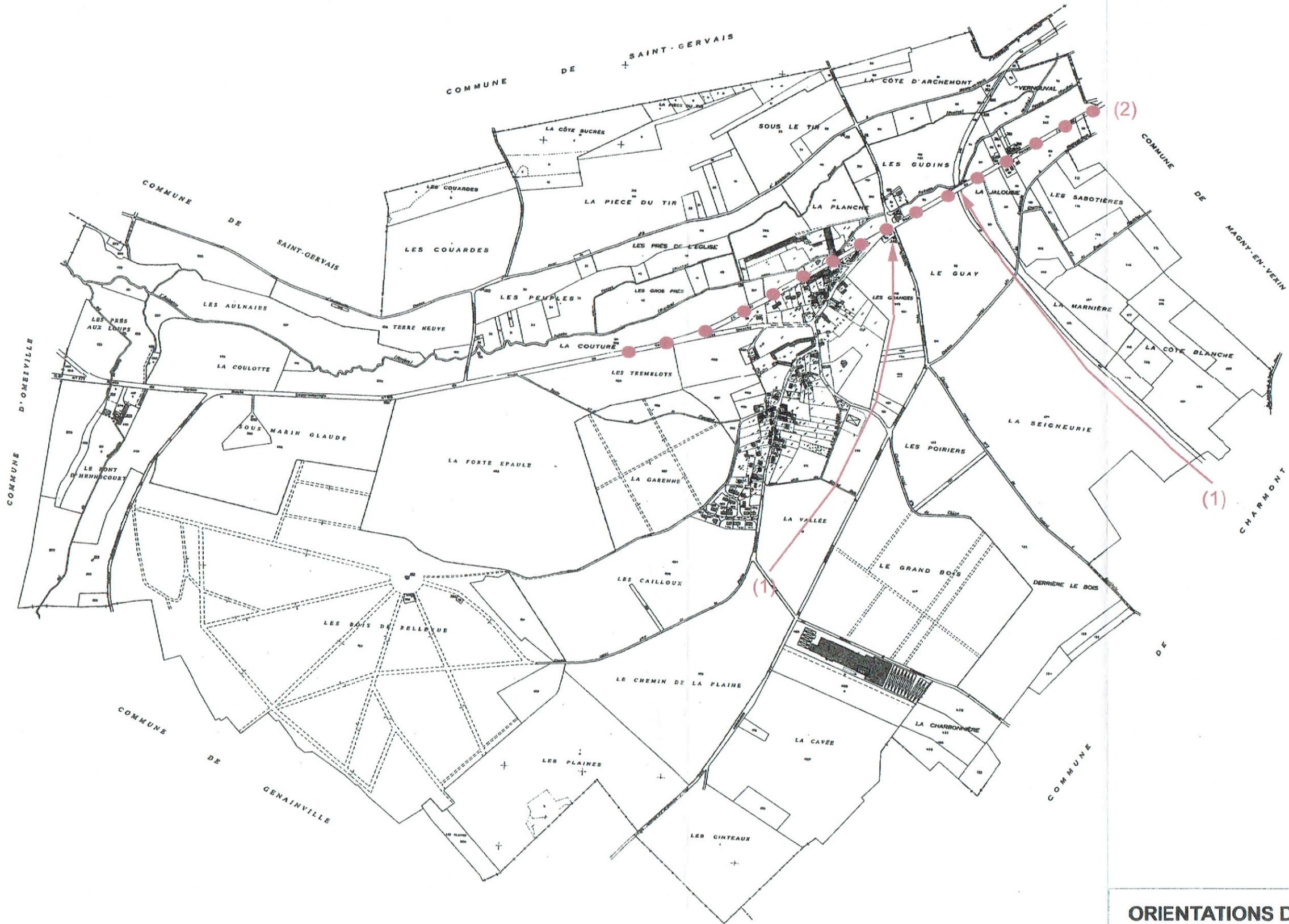
Risques liés à la circulation automobile

La municipalité a décidé de mettre en œuvre des aménagements sécuritaires sur la route départementale 86 corrélativement à la requalification des entrées d'agglomération avec notamment un dévoiement sortie Vernon, de maintenir les chemins piétonniers notamment entre Hodent et les communes limitrophes et de favoriser la création d'une liaison entre Magny en Vexin et le centre du village (voie piétonne doublée d'une piste cyclable si la largeur le permet).

RISQUE

- (1) Talweg inconstructible
- (2) Requalification de la RD 86

HODENT



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Sur ce thème, la commune a décidé de permettre la poursuite d'activités sur l'ensemble de la zone d'activités située dans la vallée avec imposition de contraintes environnementales et sécuritaires.

Il est décidé de permettre l'extension de la zone horticole vers la RD 983 avec prise en compte des contraintes d'intégration dans le paysage définies par le Parc Naturel Régional et des recommandations de la charte paysagère.

Il n'est pas souhaité la création d'autres zones d'activités.

Plus précisément :

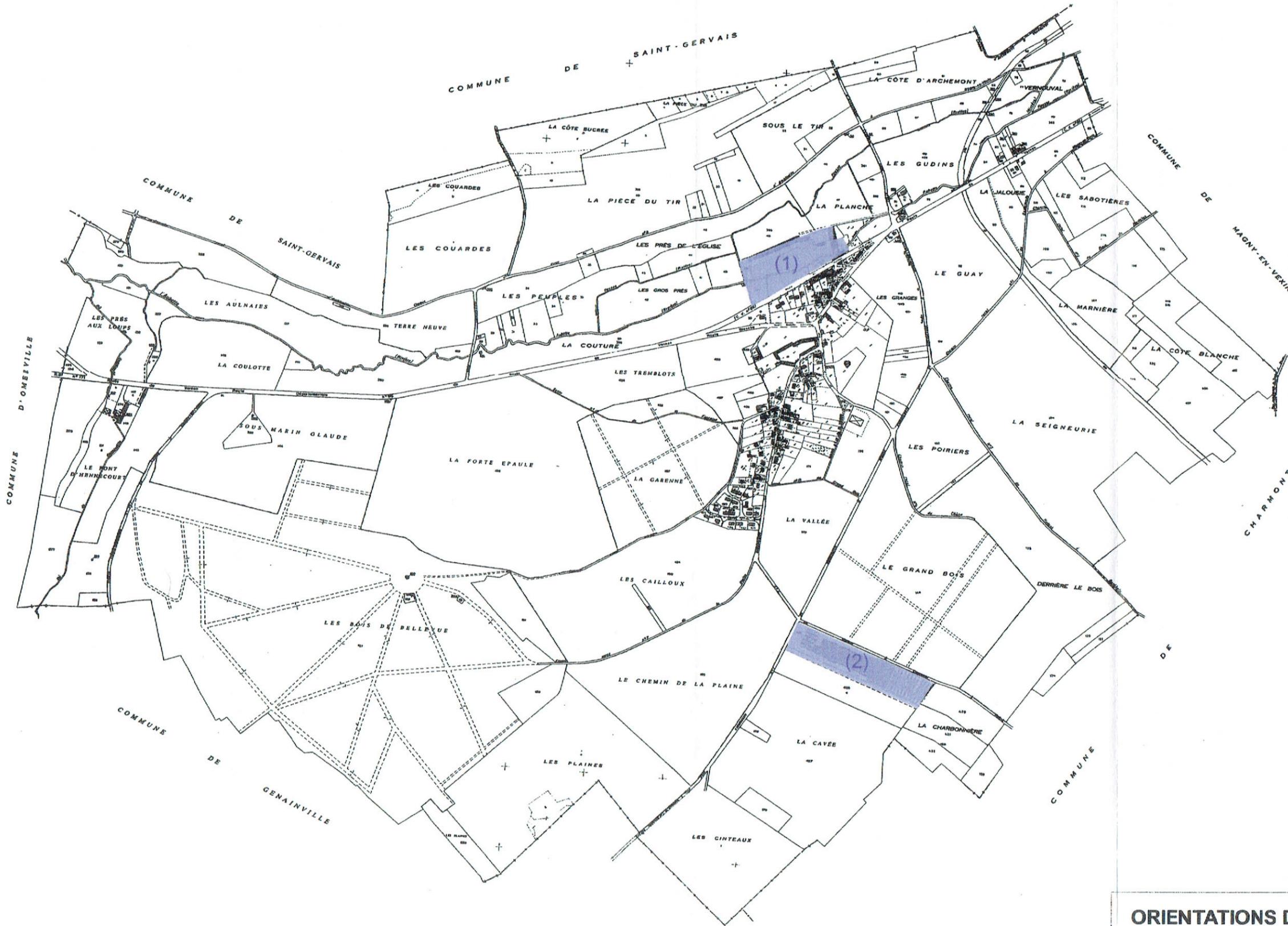
Réglementation du type d'activités sur le site de la vallée, notamment :

- Interdire toutes activités ou stockages polluants,
- Interdire toutes activités créant des nuisances sonores,
- Les activités ne devront pas porter atteinte au paysage (aire de stationnement pour une société de transport, véhicules accidentés ...),
- Les activités ne devront pas générer un trafic important de poids lourds pour des raisons de sécurité vis à vis de la jonction avec la route départementale 83.
- Pour toute reconstruction, l'architecture sera réglementée et leur intégration devra se faire selon les directives du Parc Naturel Régional et les recommandations de la charte paysagère.

ECONOMIE

HODENT

- (1) Requalification de la zone d'activités
- (2) Maintien de l'activité en place



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

LE DEVELOPPEMENT URBAIN

La phase de diagnostic a mis en évidence que le développement urbain devrait prendre en compte le développement durable, le bâti patrimonial, les entrées d'agglomération et la lisière urbaine.

Développement durable

En préambule, il est rappelé quelques données relatives au château d'eau et à la station d'épuration :

- station d'épuration : fonctionnement optimal jusqu'à 420 personnes en pointe (par exemple le week-end),
- château d'eau : son autonomie en cas de problème d'alimentation est de 48 heures pour environ 300 personnes. Cette autonomie doit être préservée.

La prise en compte de ces deux éléments limite le nombre d'habitants à 350 sans avoir à modifier ces installations. Au dernier recensement, Hodent comptait 270 habitants, soit une marge théorique de 80 habitants qui représentent environ 26 habitations (en prenant 3 habitants/habitation).

Il est également rappelé que la disponibilité foncière actuelle est constituée de quatre parcelles situées Chemin de la Garenne.

Il a été décidé de définir une nouvelle réserve foncière afin de permettre une évolution modérée du village. Cette extension future ne doit pas porter le nombre théorique d'habitants à plus de 300. Sachant que les quatre parcelles disponibles représentent un potentiel de 12 habitants, l'extension future ne devra pas contenir plus de six parcelles représentant un potentiel de 18 habitants soit 30 habitants au total.

Cette réserve foncière sera située rue de la Clé des Champs en face de la rue de l'Orée du Bois. L'emplacement des parcelles ainsi que l'intégration des constructions dans le paysage seront définies selon les recommandations de la Charte Paysagère et devront être intégrées dès la conception des projets. Le choix de cet emplacement permettra de créer une véritable entrée de village qui a été supprimée lors de la création de l'Orée du Bois.

L'évolution démographique liée à cet élargissement devra être conforme au rythme annuel moyen de constructions défini par la charte du Parc Naturel Régional.

La sente allant au cimetière sera prolongée jusqu'à la rue de la Clé des Champs pour permettre un nouvel accès au cimetière. Le chemin allant de la rue de la Clé des Champs au cimetière sera consolidé.

D'une manière générale, la collectivité souhaite que les sentes et sentiers soient remis en service.

Bâti patrimonial

Il a été décidé que l'ensemble du bâti faisant la richesse du village et mis en évidence lors de la phase de diagnostic ou dans la charte paysagère doit être protégé et qu'il faut préserver l'identité du village par des règles architecturales appropriées.

Il n'est pas souhaité de nouvelles constructions le long de la route départementale 86 afin d'éviter tous nouveaux îlots. Il avait déjà été décidé d'interdire de nouvelles constructions dans ce secteur à cause des contraintes naturelles.

Il n'est pas souhaité de nouvelles constructions sur la parcelle située à gauche rue des Sorbiers pour ne pas dénaturer cette entrée de l'agglomération.

Lisière urbaine

La municipalité a décidé la création de la lisière sud du village telle que définie dans la charte paysagère afin d'intégrer le quartier de l'Orée du Bois au paysage. Elle devra prendre en compte les remarques de la charte paysagère. Cette lisière devra avoir aussi un rôle de protection tel que décidé dans les " contraintes naturelles ". La future réserve foncière devra être intégrée au paysage avec la poursuite de cette lisière.

Les lisières existantes devront être protégées. La vue ouest sur le village et le corps de ferme (en venant de Vernon) devra être préservée en interdisant toutes constructions y compris agricoles sur ce secteur tel que défini dans la Charte Paysagère.

Entrées d'agglomération

Enfin, il est décidé de marquer d'avantage les entrées du village sur la route départementale 86. Il faut que cette mesure soit intégrée à la requalification des entrées du village déjà abordée lors du débat sur les risques liés à la " circulation automobile ".

Le caractère rural de l'entrée du village par la Route de la Côte Blanche doit être conservé.

DEVELOPPEMENT URBAIN

HODENT

- (1) Protéger le bâti patrimonial
- (2) Prévoir une extension modérée
- (3) Protéger ou créer les lisières urbaines
- (4) Protéger les cônes de vue
- (5) Mise en valeur des entrées d'agglomération
- (6) Limitation des écarts bâtis



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT