

<b>Objet de la réunion :</b>	Révision du PLU de Hodent : Table ronde présentation du PADD	<b>CR n°</b>	4
<b>Date &amp; lieu :</b>	07/02/2024	Commune de Hodent	
<b>Rédacteur :</b>	VERDI	<b>Nbr de page :</b>	2
<b>Diffusé le :</b>	09/02/2024		

### Ordre du jour :

- Treize participants
- Quelques rappels sur la procédure
- Présentation du PADD aux habitants
- Questions - réponses

## QUESTIONS/REPONSES

### Objectifs chiffrés du PADD

#### *Pourquoi prévoyez-vous autant de logements ?*

- Cela répond à une obligation de justifier un potentiel de développement démographique. Celui-ci est directement lié avec l'objectif de développement urbain. Néanmoins, cela reste de la prospection, en dehors de projet de logement le potentiel foncier reste théorique, c'est une possibilité, une densification potentielle.

### Orientations du PADD

#### Axe 1 :

#### *Le lavoir est-il identifié comme patrimoine ? Est-il lié à un projet ? Qu'en est-il de la chapelle ?*

- Le lavoir est signalé dans le cadre du patrimoine du village, mais il n'existe pas de projet dessus pour l'instant. Le bâtiment est cependant identifié dans le cadre de la procédure de révision du PLU. C'est l'un des items du premier axe du PADD qui est de préserver les éléments patrimoniaux remarquables. Il y aura un document plus approfondi dans le règlement écrit du PLU. Il y aura des règles pour préserver les éléments remarquables.

#### Axe 2 :

#### *Est-ce que mon terrain est constructible ?*

- Non, il n'est prévu aucune ouverture à l'urbanisation sur la commune en dehors de la parcelle identifié dans le PADD. On ne peut pas dire que le terrain ne sera jamais constructible mais dans le cadre de ce PLU, il ne le sera pas. Il faut également prendre en compte la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français (PNR) qui s'impose au PLU. Le PNR définit une enveloppe urbaine, le PLU doit être compatible avec cette limite et ne peut la dépasser.

#### *Est-ce que dans le cadre du PLU, les types de matériaux qu'il est possible d'utiliser sur le bâti vont être modifiés (exemple : type bois) ?*

- Dans le PLU aujourd'hui, les constructions en bois ne sont pas possibles. Une réflexion sera portée sur les matériaux dans le cadre de l'écriture du futur règlement écrit. Dans tous les cas, cela doit ensuite être validé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).  
Aujourd'hui, nous sommes plutôt sur une pratique d'un urbanisme de projet, c'est-à-dire qu'on privilégie principalement l'insertion dans l'environnement. A Hodent, il y a effectivement besoin de la validation supra communal de l'ABF mais aussi du PNR. On peut aussi fonctionner par règles qualitatives, pour une meilleure insertion dans l'environnement. L'objectif est de limiter un type de réglementation qui serait trop strict. Aujourd'hui l'écriture est différente, le règlement écrit n'est plus construit comme en 2005, date d'application du PLU actuel.

**Comment les stationnements vont-ils être organisés avec le projet de nouveaux logements ? Sachant que c'est déjà compliqué aujourd'hui. Va-t-on prévoir des stationnements pour voiture électrique ?**

- Il est à rappeler que pour les logements voisins, qui sont des projets récents, il était nécessaire pour acquérir l'autorisation du permis de construire, de respecter un minimum de deux places par logement. Aujourd'hui, c'est inclus. Après on ne peut pas interdire les habitants de se garer à l'extérieur. A propos de la seconde partie de la question, aucun stationnement pour voiture électrique ne fait aujourd'hui parti du projet communal. Il faut plus de 50 places existantes sur la commune pour obtenir des aides pour l'installation de bornes de recharge électrique. La commune ne dispose pas d'autant de places de stationnement et ne dispose pas, aujourd'hui, de moyens suffisants pour en créer.  
Dans le PLU, on peut règlementer le nombre de places de stationnement au sein de la parcelle mais on ne peut pas règlementer l'usage que les gens ont font. A propos de la seconde partie de la question : pour ce petit volume de logements, on ne peut pas règlementer la surface réservée pour le local vélo, les stationnements deux-roues ni les véhicules électriques.

Axe 3 :

**Pourquoi créer un axe de mobilité qui traverse des parcelles agricoles ? Quid de la faune et la flore locale, du morçèlement des espaces agricoles ? Cela va aussi créer encore des déchets sur les abords des surfaces agricoles.**

- L'objectif est toujours de préserver des corridors écologiques, les axes de mobilités douces ne produisent pas de pollution sonore ou atmosphérique. Il est également rappelé que les déchets ne sont pas contrôlables au travers du PLU. C'est une question d'usage qui ne rentre pas le cadre de ce document dont le champ d'application reste la gestion du droit des sols.

**A propos des Serres François, pourquoi, c'est un élément du PADD ?**

- Le raisonnement est d'encadrer une future mutation de ce site actuellement en vente. L'objectif est de permettre des évolutions et surtout de les encadrer. C'est un site excentré, inscrit au sein d'espaces naturels et agricoles sur lequel il faut porter une attention particulière en cas de mutation.

Autres :

**Ça veut dire quoi concrètement développer, favoriser et préserver ? Ça se traduit comment ? Par des aides ?**

- Les orientations du PADD se traduisent de façon réglementaire dans les documents opposables, à savoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le plan de zonage et le règlement écrit. Par exemple, on peut permettre le changement de destination d'un vieux corps de ferme afin de permettre et favoriser sa réhabilitation. Aussi, on peut opérer au travers de la réglementation de la hauteur du bâti, la préservation du paysage et de la cohérence architecturale. On peut obliger à préserver des éléments bâtis à travers le règlement.  
On peut aussi prendre l'exemple de mobilités douces, au travers de l'axe 3 du PADD puis de sa traduction réglementaire qui serait de pouvoir permettre de créer ces itinéraires.

**Prochaine réunion :**

15 février 2024

**Ordre du jour de la prochaine réunion :**

- Présentation du PADD aux élus avant débat lors du Conseil Municipal