

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

1.5 Justifications des choix retenus



ARRÊT

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



SOMMAIRE



| | |
|--|-----------|
| PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION | 1 |
| 1 Hypothèses de développement démographique et besoin en logements | 3 |
| 1.1 Evaluation du potentiel de création de logements | 4 |
| 1.2 Calcul du besoin en logements | 7 |
| 1.3 Scénarios de développement démographiques 2020-2040 | 12 |
| 2 Dispositions retenues pour le PADD, les OAP, le règlement écrit et le règlement graphique | 15 |
| 2.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) | 16 |
| 2.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : cohérence avec le PADD | 20 |
| 2.3 Le règlement écrit et le règlement graphique | 23 |
| 3 Compatibilité avec les documents cadres | 82 |
| 3.1 Préambule | 83 |
| 3.2 La Charte du Parc Naturel régional du Vexin Français | 86 |
| 3.3 Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et le Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-E) | 87 |
| 3.4 Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France | 92 |
| 3.5 Le Plan de Mobilité de la Région Île-de-France | 93 |
| 3.6 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France (SRCE) | 94 |
| 3.7 Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie | 95 |
| 3.8 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027 | 96 |
| 3.9 Le Plan de Gestion du Risque Inondation (pgri) du bassin Seine-Normandie | 97 |
| 3.10 Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'hébergement | 98 |



1

HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET BESOIN EN LO- GEMENTS

1.1 EVALUATION DU POTENTIEL DE CREATION DE LOGEMENTS

Le potentiel de construction est défini à titre technique au regard des grandes orientations arrêtées pour le règlement et le zonage et tenant compte de la pression urbaine qui s'exerce sur la commune de Hodent.

Il constitue une évaluation du possible et non un engagement d'un porteur de projet, d'un propriétaire ou de la collectivité.

1.1.2 DENTS CREUSES ET SECTEURS DE PROJETS

Les dents creuses correspondent aux espaces non bâti et localisés en zone urbaine du PLU en vigueur avant la présente révision, ne faisant l'objet ni d'une protection paysagère ou environnement, ni l'objet d'un permis de construire ou d'un projet en cours.

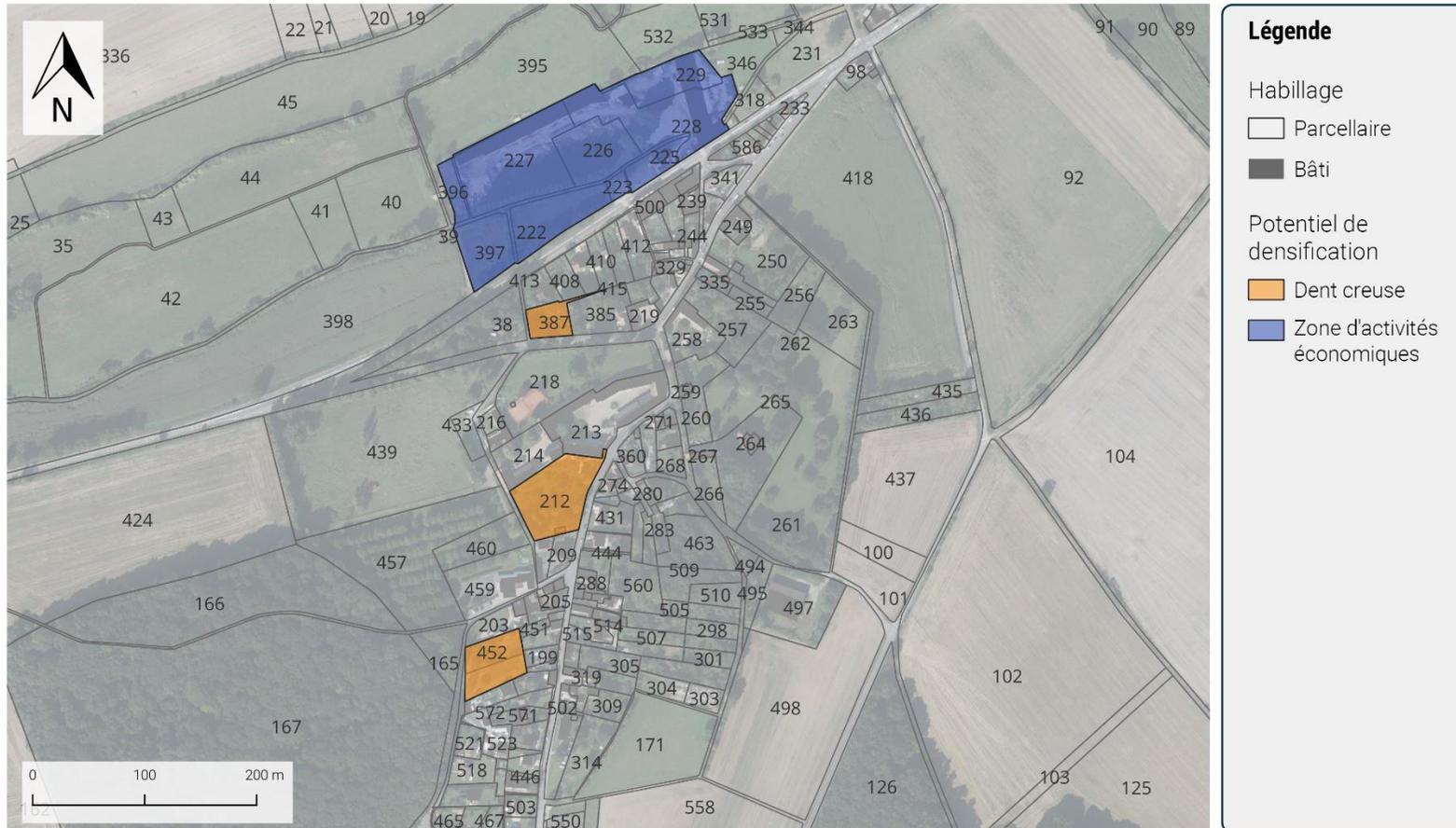
Les secteurs de projets et permis en cours correspondent aux projets connus à ce jour à par la Ville.

Afin de déterminer le nombre un nombre de logement dans le potentiel foncier, dans le but d'effectuer des comparaisons sur les différents secteurs de Hodent, la densité résidentielle a été évalué sur des secteurs regroupant des parcelles aux morphologies semblables, selon leur taille et les formes du bâti. Les secteurs choisis regroupent tous 10 adresses, fondées sur la Base Adresse Nationale (BAN).

L'analyse des feuilles cadastrales de Hodent constitue un premier outil intéressant à exploiter pour prendre connaissance de la taille des différentes parcelles et pour mesurer l'emprise bâtie au sol des différents bâtiments. Les densités résidentielles relevées dans l'étude suivante ne sont en aucun cas exhaustives. Elles sont données à titre indicatif afin de se faire une idée de l'occupation du sol en logement.

Les densités résidentielles relevées ont été appliqués aux dents creuses.

1.1.2.2 Les dents creuses



Potentiel de densification sur la commune de Hodent

Révision du PLU de Hodent
Sources : Etalab 2023 ; Orthophoto 50 cm (IGN)
Verdi Conseil Coeur de France

Echelle: 1 / 4 500

| Date | Modifications |
|------------|---------------|
| 16-08-2023 | Version 1 |
| 20-10-2023 | Version 2 |

VERDI

Méthode de calcul : potentiel de densification de chaque dent creuse estimée à partir d'une densité résidentielle moyenne de 15 logements par hectare :

| Préfixe | Parcelle | Type | Surface en ha | Densité du bâti par ha | Nombre de logements ou bâtis potentiels ¹ |
|--|----------|------------------|---------------|------------------------|--|
| 0 | A387 | Dent creuse | 0,113 | 4,25 | 2 |
| 0 | A212 | Dent creuse | 0,385 | 3 | 6 |
| 0 | A452 | Dent creuse | 0,119 | 3,5 | 2 |
| 0 | A453 | Dent creuse | 0,115 | 3,5 | 2 |
| TOTAL du potentiel théorique des dents creuses urbaines | | | | | 12 logements |
| 0 | A211 | Zone d'activités | 0,005 | 3,5 | 0 |
| 0 | A222 | Zone d'activités | 0,299 | 2,75 | 5 |
| 0 | A223 | Zone d'activités | 0,034 | 1,25 | 1 |
| 0 | A224 | Zone d'activités | 0,103 | 1,25 | 2 |
| 0 | A225 | Zone d'activités | 0,009 | 1,25 | 0 |
| 0 | A226 | Zone d'activités | 0,305 | 1,25 | 5 |
| 0 | A227 | Zone d'activités | 0,65 | 1,25 | 10 |
| 0 | A228 | Zone d'activités | 0,567 | 1,25 | 9 |
| 0 | A229 | Zone d'activités | 0,242 | 1,25 | 4 |
| 0 | A396 | Zone d'activités | 0,072 | 0 | 1 |
| 0 | A397 | Zone d'activités | 0,244 | 1,75 | 4 |
| TOTAL potentiel théorique de la zone d'activités | | | | | 41 bâtis |

¹ Pour une densité moyenne de 15 logements/bâtiments par hectare : surface de la parcelle en hectare multipliée par 15

On note donc un potentiel de 12 logements au regard de l'analyse des dents creuses réparti sur 7300m² environ au regard des densités environnantes.

1.1.2.3 Les secteurs de projet

Il est à noter un permis en cours sur la parcelle A165 pour la construction d'un logement.

1.2 CALCUL DU BESOIN EN LOGEMENTS

1.2.1 LE BESOIN EN LOGEMENTS POUR LE MAINTIEN DE L'EFFECTIF DE LA POPULATION SUR LA PERIODE 2014-2020

1.2.1.1 Rappel de la définition et de l'objectif du point mort

Le point mort correspond au nombre de logements à construire pour maintenir la population à son niveau initial. En effet, compte tenu du desserrement de la population (de moins en moins de personnes par ménage et par logement), mais aussi de la démolition ou la rénovation du parc ancien, et le cas échéant de l'évolution de la vacance, il faut davantage de logements pour loger un même nombre d'habitants. La production de nouveaux logements ne se traduit alors pas nécessairement par une augmentation en conséquence de l'offre de résidences principales.

Le but est donc de calculer le nombre de logements nécessaire au maintien de la population de Hodent entre 2014 et 2020.

Seront étudiés quatre phénomènes qui participent à l'évolution du parc de logement.

1.2.1.2 Le phénomène de desserrement

Le parc de logement se doit de répondre à l'évolution des comportements sociaux. En l'occurrence, le territoire français dans sa globalité se voit observer une baisse significative de la taille des ménages depuis plusieurs années, due à l'augmentation

des divorces, du nombre de familles monoparentales et du vieillissement de la population. Un plus grand nombre de logement doit alors être nécessaire pour loger le même nombre d'habitants.

1.2.1.3 Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement » ce qui n'entraîne alors pas autant de nouveaux logements que de constructions réalisées. Parfois, à l'inverse, ce phénomène se produit dans le sens d'une nouvelle production de logements : des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

1.2.1.4 La variation des logements vacants et résidences secondaires

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance, départ des enfants, séparation...)

Cependant, l'importance du parc de logements vacants est fluctuante : l'insuffisance de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants ; à l'inverse, une offre abondante ou un parc ancien, vétuste, engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

La variation négative de résidences secondaires et des logements vacants signifie le plus souvent que des résidences secondaires et des logements initialement inoccupés sont devenus des résidences principales occupées en permanence.

Pour rappel, selon l'INSEE, un logement est vacant s'il est inoccupé et :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

1.2.1.5 Le calcul du point mort pour la dernière période intercensitaire

LE PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT

| Phénomène de renouvellement (bilan des changements d'affectation) entre 2014 et 2020 | |
|--|------------|
| Evolution du nombre de logements (A) | -5 |
| Estimation du nombre de logements achevés sur la période (B) | 6 |
| Impact du phénomène de renouvellement en nombre de logements (C=A-B) | -11 |
| Taux de renouvellement annuel en % (C/nombre de logements en 2014/nombre d'années) | -0,02% |

Ainsi, 11 logements ont été détruits ou affectés à une autre destination entre 2014 et 2020.

UN PHENOMENE DE DESSEREMENT

Le nombre de résidents par logements diminue, ce qui crée un desserrement de la population dans le parc. **Ainsi, à population égale, une augmentation du nombre de logements est nécessaire pour faire face à ce phénomène.** Le phénomène de desserrement de la population a contribué à la consommation de logements pouvant être évaluée comme suit :

| Impact de l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale entre 2014 et 2020 | |
|--|----------|
| Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2014 (A) | 2,48 |
| Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2020 (B) | 2,47 |
| Population des résidences principales en 2014 (C) | 229 |
| Nombre de résidences principales nécessaires en 2020 pour loger une population dont l'effectif serait égal à celui de 2014 (D=C/B) | 93 |
| Nombre de résidences principales en 2014 (E) | 92 |
| Impact en nombre de logements de l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale (D-E) | 1 |

Ainsi, la production d'un seul logement était nécessaire pour compenser le phénomène de desserrement de la population sur la période 2014-2020.

LE PHENOMENE DE VACANCE

En 2020, le taux de vacance de Hodent s'élevait à 11,7%. Ce taux est deux fois plus élevé que le taux de vacance optimal estimé et bien au-dessus des moyennes de la CC Vexin – Val de Seine, du Val d'Oise et de l'Île-de-France. Le nombre de logements a, en effet, augmenté progressivement à partir de 2009.

| Evolution des logements vacants à Hodent de 1968 à 2020 | | |
|---|--------|-----------|
| Années | Nombre | Evolution |
| 1968 | 5 | |
| 1975 | 4 | -1 |
| 1982 | 6 | +2 |
| 1990 | 4 | -2 |
| 1999 | 3 | -1 |
| 2009 | 9 | +6 |
| 2014 | 10 | +1 |
| 2020 | 12 | +2 |

Evolution du nombre de logements vacant. ©Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2020 exploitations principales.

LES RESIDENCES SECONDAIRES

Depuis 1968, le nombre de résidences secondaires à Hodent a globalement diminué, passant d'un stock de 14 en 1968 à un stock de 5 en 2020. Par conséquent, si Hodent a pu être un lieu de villégiature par le passé, proche de Paris, cela est beaucoup moins vrai aujourd'hui et les résidences secondaires se sont certainement transformées en résidences principales.

| Evolution des résidences secondaires à Hodent de 1968 à 2020 | | |
|--|--------|-----------|
| Années | Nombre | Evolution |
| 1968 | 14 | |
| 1975 | 9 | -5 |
| 1982 | 15 | +6 |
| 1990 | 14 | -1 |
| 1999 | 6 | -8 |
| 2009 | 5 | -1 |
| 2014 | 6 | +1 |
| 2020 | 5 | -1 |

Evolution du nombre de résidences secondaires Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2020 exploitations principales.

1.2.1.6 Récapitulatif du point mort pour la période intercensitaire

| Récapitulatif pour la période intercensitaire entre 2014 et 2020 | | | |
|--|-----------|--|------------|
| Phénomène de renouvellement : | -11 | Estimation du nombre de logements achevés sur la période (B) : | 6 |
| Evolution du nb moyen d'occupants par RP : | 1 | Différence par rapport au point mort (C=B-A) : | -3 |
| Variation des logements vacants : | 2 | Nombre moyen d'occupants par RP en 2020 (D) : | 2,47 |
| Variation des résidences secondaires : | -1 | Impact en nombre d'habitants du déficit en logements (CxD) : | -7,4 |
| TOTAL 2014-2020 (A) | -9 | Evolution du nombre d'habitants selon l'INSEE entre 2014 et 2020 : | -16 |

6 logements neufs ont été achevés entre 2014 et 2020 (Sitadel), soit 6 de plus que le besoin en logements défini par le point mort qui est négatif.

Le **point mort** est égal à -9 puisqu'aucun besoin en logement supplémentaire sur la commune est nécessaire pour maintenir la population à son niveau initial. Le nombre de logements neufs achevés sur la période 2014-2023 est de 6, ce qui est supérieur au point mort, alors que la population est en baisse sur la même période (perte d'environ 16 habitants).

1.3 SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUES 2020-2040

1.3.1 HYPOTHESE 1 – MAINTIEN DE LA POPULATION

Cette hypothèse se fonde sur une projection du point mort pour la période 2020-2040 qui s'apparente à la dynamique observée entre 2014 et 2020.

L'hypothèse retenue pour la taille moyenne des ménages est de 2,47 en 2040, soit le même taux qu'en 2020.

Hypothèse de renouvellement

| Besoin induit par le phénomène de renouvellement | |
|--|------------|
| Parc total de logement en 2020 (A) | 86 |
| Taux de renouvellement estimé à l'horizon 2040 | -1,07% |
| Nombre de logement en 2040 après évolution du parc par application sur 20 ans du taux estimé (B) | 69 |
| Besoin en logements induit par le phénomène de renouvellement à horizon 2035 (C=B-A) | -17 |

En suivant l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale observé ces dernières années

| Besoin induit par l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale | |
|--|----------|
| Population en 2040 – maintien de la population de 2020 (A) | 213 |
| Nombre moyen d'occupants par résidence principale estimé en 2040 (B) | 2,47 |
| Nombre de résidences principales nécessaires pour loger une population d'effectif égal à celui de 2020 (C=A/B) | 86 |
| Nombre de résidences principales en 2020 (D) | 86 |
| Nombre de résidences principales supplémentaires pour loger la population (C-D) | 0 |

En tenant compte du maintien du nombre de logements vacants et de résidences secondaires de 2020

| Récapitulatif du besoin en logements pour assurer le maintien de la population d'ici 2040 | |
|--|-----|
| Renouvellement | -17 |
| Evolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale | 0 |
| Résidence secondaires | -1 |
| Logements vacants | 2 |

| | |
|------------------------|------------|
| TOTAL 2020-2040 | -16 |
|------------------------|------------|

Le nombre de logement nécessaire pour maintenir la population à son effectif égal est négatif. Cela signifie que la commune dispose déjà des logements nécessaires permettant d'absorber les phénomènes de renouvellement, de desserrement et de variation de logements vacants et secondaires.

1.3.2 HYPOTHESE 2 : UNE CROISSANCE QUI S'ACCELERE

Cette hypothèse se fonde sur une accélération de la croissance et du développement urbain par rapport à la période 2014-2020, soit un taux de croissance annuel de 1,5%, au regard de l'attractivité de la commune voisine, Magny-en-Vexin, qui se développe et renforce sa position de bourg central à l'échelle intercommunale.

Hypothèse de renouvellement au regard des logements devant être détruits sur les secteurs de projet

| Besoin induit par le phénomène de renouvellement | |
|--|------------|
| Parc total de logement en 2020 (A) | 86 |
| Taux de renouvellement urbain estimé à l'horizon 2040 | -1,07% |
| Nombre de logements en 2040 après évolution du parc par application sur 20 ans du taux estimé à horizon 2040 (B) | 69 |
| Besoin en logements induit par le phénomène de renouvellement à horizon 2040 (C=B-A) | -17 |

En suivant l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale observé ces dernières années

| Besoin induit par l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale | |
|--|-----------|
| Population estimée en 2040 en appliquant le taux de croissance moyen de 1,5% (A) | 287 |
| Nombre moyen d'occupants par résidence principale estimé en 2040 (B) | 2,47 |
| Nombre de résidences principales nécessaires pour loger une population d'effectif égal à celui de 2040 (C=A/B) | 117 |
| Nombre de résidences principales en 2020 (D) | 86 |
| Nombre de résidences principales supplémentaires pour loger la population (C-D) | 31 |

En tenant compte du maintien du nombre de logements vacants et de résidence secondaire de 2020.

| Récapitulatif du besoin en logements dans le cadre d'une accélération de la croissance | |
|---|-----------|
| Renouvellement | -17 |
| Evolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale | 31 |
| Résidences secondaires | -1 |
| Logements vacants | 2 |
| TOTAL 2023-2040 | 15 |

A ce titre, la réponse aux besoins en logements est essentiellement projetée dans l'espace urbain actuel sur une surface d'environ 19 ha. Elle s'inscrit dans :

- Un projet de création d'un logement identifié et qui sera livré à l'horizon du PLU ;
- Les interstices urbains mis en évidence par l'analyse du potentiel foncier, permettant d'accueillir environ 12 logements.

Aussi, pour répondre aux objectifs de la commune, il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation une surface de 1885m² dans la continuité des espaces d'habitat existants. Ce secteur pourrait accueillir environ 2 ou 3 logements supplémentaires.

Le présent PLU ne prévoit aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la création de logements hormis ce secteur.

Pour rappel, aucun hectare n'a été consommé depuis 2013².

> Soit un total d'environ 15 logements sur une surface d'environ 19 hectares dont 13 localisés au sein de l'enveloppe urbaine.

² Observatoire de l'artificialisation des sols

2

**DISPOSITIONS RETENUES POUR LE
PADD, LES OAP, LE REGLEMENT
ECRIT ET LE REGLEMENT GRAPHIQUE**

2.1 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

2.1.1 L'HYPOTHESE RETENUE

Après l'analyse des deux hypothèses de développement, soit une première hypothèse portant sur le maintien de la population actuelle, et une seconde hypothèse portant sur une accélération de la croissance et du développement urbain, le choix s'est porté sur la seconde.

En effet, cette hypothèse prend en compte :

- La volonté de la commune de voir maintenir une certaine dynamique démographique ;
- L'attractivité de la commune voisine, Magny-en-Vexin, qui renforce sa position de bourg central à l'échelle intercommunale ;
- Les objectifs supra-communaux et notamment celui du Schéma Directeur d'Île de France (SDRIF-E) d'augmenter à l'horizon 2040 le nombre de logements au sein de l'espace urbanisé de 13%.

La réponse aux besoins de logement est essentiellement projetée dans l'espace urbain actuel sur une surface d'environ 19 hectares. Elle prend en compte :

- Un projet de création d'un logement identifié et qui sera livré à l'horizon du PLU ;
- Les dents creuses mis en évidence par l'analyse du potentiel foncier, permettant d'accueillir environ 12 logements ;
- Une ouverture à l'urbanisation d'une surface de 1885m² dans la continuité des espaces d'habitat existants. Ce qui permettrait d'accueillir 2 à 3 logements supplémentaires.

Ainsi, le projet communal vise une croissance démographique de l'ordre de 1.5% soit environ 75 habitants supplémentaires à l'horizon 2040. Sur cette base, l'objectif est de produire une quinzaine de logements supplémentaires à l'horizon 2040, soit environ 2 logements par an, majoritairement dans les espaces urbanisés.

Pour la taille moyenne des ménages, l'hypothèse retenue s'appuie sur une tendance à la baisse avec environ 2.5 personnes par ménage en 2040.

Dans cette trajectoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune a été construit autour de 3 axes déclinant les principaux objectifs et projets de Hodent.

2.1.2 AXE 1 – BIODIVERSITE, PAYSAGES ET RISQUES : UN EQUILIBRE ENTRE PRESERVATION ET VALORISATION

La commune de Hodent se situe dans le nord-ouest du département du Val d'Oise, elle est notamment limitrophe de la commune de Magny-en-Vexin, identifiée comme une polarité au sens du SDRIF-E. Le paysage de la commune est principalement marqué par un contexte rural, avec un bourg central entouré d'espaces agricoles et de forêts. Le territoire est doté d'une grande sensibilité environnementale avec une trame verte importante mais surtout une trame bleue liée au passage de l'Aubette et du ru de Genainville. On retrouve également un très grand nombre d'espaces boisés au Nord et à l'Ouest du territoire. A cet égard, la commune est incluse dans le Parc Naturel Régional (PNR) du Vexin Français et quasiment 15% de sa surface fait l'objet d'une zone Natura 2000. La commune se fixe pour objectif de préserver au maximum cette végétation et ces espaces boisés.

Hodent s'est d'abord édifié au sein d'un noyau médiéval sous la forme d'un « village-rue » qui possède des formes urbaines spécifiques du type bâti traditionnel ancien. La trame urbaine est 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. Ces éléments architecturaux du patrimoine remarquable appuient la nécessité de garantir une insertion qualitative des nouveaux projets. Par ailleurs, la commune se fixe pour objectif de maintenir des espaces de respiration, cœurs d'îlots et jardins au sein de l'espace urbanisé.

La mosaïque agricole a été particulièrement préservée les dix dernières années puisqu'aucun hectare n'a été consommé depuis 2013. Une dynamique qui doit continuer en portant notamment un intérêt aux transitions avec les espaces urbanisés. La consommation d'espaces prévue pour répondre aux objectifs supra-communaux est minime au regard de la bonne performance de la commune à ce sujet.

Par ailleurs, les espaces boisés et les haies recensés sur la commune forment une trame verte qu'il convient de mettre en valeur et de protéger pour assurer une bonne connexion des espaces et des continuités écologiques. La trame verte contribue à favoriser la qualité de vie des habitants, au développement de la biodiversité et à la lutte contre le réchauffement climatique et ses effets. Ces objectifs doivent aller de pair avec la préservation de la trame bleue identifiée par le passage de l'Aubette et du ru de Genainville. Les berges constituent un habitat idéal pour la biodiversité et participent à la diversité écologique présente sur la commune.

Le riche patrimoine, urbain, bâti et paysager est vecteur d'identité pour la commune et constitue un enjeu majeur de préservation.

2.1.3 AXE 2 – URBANISATION : VERS UN DEVELOPPEMENT MAITRISE

Comme indiqué précédemment, la commune d'Hodent s'inscrit dans un territoire à grande sensibilité environnementale et à caractère rural. Il est donc nécessaire d'envisager un développement urbain avec sobriété.

Cette sobriété s'articule autour d'un développement urbain axé sur l'existant tout en répondant aux besoins actuels et futurs des Hodentois. C'est pourquoi il est important d'une part d'identifier les espaces qui ont la capacité d'accueillir une densification similaire à celle environnante et d'accompagner les potentiels projets de rénovation, de réhabilitation ou de requalification des constructions existantes.

D'autre part, Hodent est une commune au caractère familial marqué. Il s'agit donc, à travers le projet communal, de favoriser le parcours résidentiel des habitants actuels et futurs.

2.1.4 AXE 3 – ATTRACTIVITE : DES ATOUTS A DYNAMISER

Malgré le caractère très rural de la commune, la zone artisanale et le secteur des Serres François offrent actuellement quelques emplois.

La zone artisanale est implantée dans un secteur sensible humide, sujet aux risques hydrauliques. Sa requalification est impulsée par la commune dans le but de favoriser l'implantation d'activités plus diversifiées et surtout plus respectueuses de l'environnement, mais aussi dans un but de limiter les migrations pendulaires en créant des emplois locaux. Cette requalification doit tenir compte des risques et doit accompagner les activités présentes à s'adapter et s'insérer dans l'environnement de manière plus responsable.

De plus, le projet communal anticipe l'évolution du site des Serres François actuellement en vente en encadrant une mutation possible valorisant une insertion environnementale et paysagère de qualité.

La commune bénéficie d'un cadre de vie agréable qui s'appuie notamment sur quelques équipements : école, parc public, etc. Ces équipements, comme l'école, doivent être pérennisés pour maintenir le cadre de vie particulier.

Parallèlement, la proximité à la polarité de Magny-en-Vexin est un atout en termes de services mais des équipements adaptés d'hyper-proximité pourraient être développés à Hodent pour répondre aux besoins identifiés.

Enfin, le renforcement des mobilités est un enjeu majeur du projet communal. L'objectif est de développer les mobilités douces et les transports en commun afin de renforcer les divers connexions interne au territoire mais également vers d'autres pôles de centralité, pôles de vie, pôles multimodaux ou encore pôles d'emploi.

2.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) : COHERENCE AVEC LE PADD

Le PLU d'Hodent comporte 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont 1 OAP sectorielle et 1 OAP thématique. Leurs objectifs, principales orientations et correspondances avec le PADD sont présentés dans le tableau suivant :

| N° et type d'OAP | Objectifs et orientations | Cohérence avec le PADD |
|--|--|---|
| <p>OAP sectorielle n°1 « Les Serres »</p> | <p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner le projet de mutation du site des Serres François, actuellement occupé par une activité d'horticulture vouée à muter ; - Limiter les impacts sur l'environnement et le paysage pour cette mutation <p>Orientations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer un espace de convivialité réunissant diverses fonctions réversibles (restaurant éphémère, maraîchage, activités sportives, loisirs, commerces temporaires) ; - Conserver au maximum le bâti existant, aménager le site pour le mettre en valeur et favoriser son insertion dans l'environnement ; - Mettre en valeur et développer les mobilités actives pour rendre le lieu accessible autrement qu'en voiture ; - Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et de récupération et limiter l'imperméabilisation des sols ; | <p>Axe 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valoriser les éléments phares d'un paysage rural pour un cadre de vie agréable - Veiller à une bonne insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions <p>Axe 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un développement axé sur l'existant <p>Axe 3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner la mutation du site des Serres François - Encourager la multi modalité |

- Préserver la biodiversité et limiter l'impact paysager des constructions



OAP thématique n°2
« Préservation de la trame verte et bleue »

Objectifs :

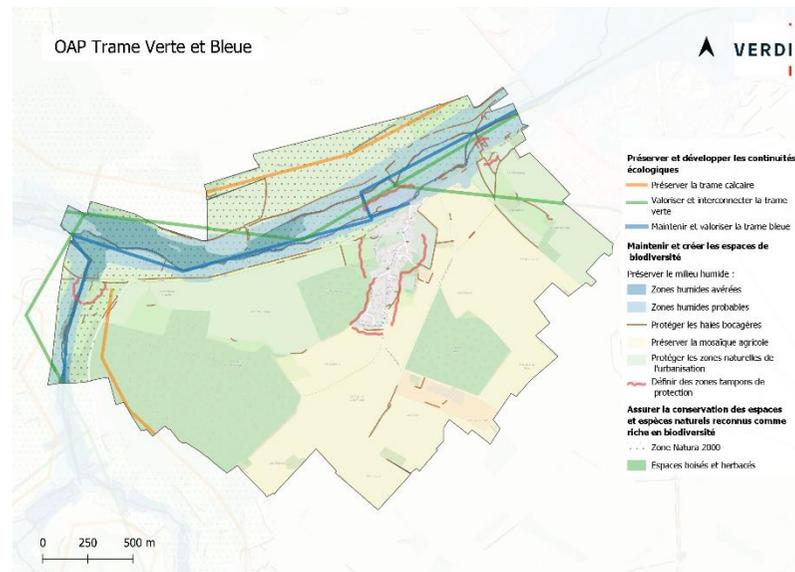
- Former un réseau écologique cohérent en conciliant les enjeux écologiques avec l'aménagement du territoire et les activités humaines ;
- Préserver la biodiversité et le patrimoine paysagers de la commune

Orientations :

Axe 1 :

- Préserver la trame verte et bleue
- Protéger les zones naturelles et agricoles

- Préserver et développer les continuités écologiques (préserver la trame calcaire, valoriser et interconnecter la trame verte, maintenir et valoriser la trame bleue) ;
 - Maintenir et créer les espaces de biodiversité (préserver le milieu humide, protéger les zones naturelles de l'urbanisation, préserver la mosaïque agricole, délimiter des zones tampons de protection) ;
 - Assurer la conservation des espaces et espèces naturels reconnus comme riches en biodiversité (zone Natura 2000, espaces boisés et herbacés)
- Valoriser les éléments phares d'un paysage rural pour un cadre de vie agréable
 - Veiller à une bonne insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions
 - Prévenir les risques et les nuisances



2.3 LE REGLEMENT ECRIT ET LE REGLEMENT GRAPHIQUE

La traduction du Projet de d'Aménagement et de Développement Durables dans le règlement du PLU conduit à revoir la délimitation des zones ainsi que les règles applicables contenues dans le PLU approuvé par délibération du conseil municipal le 8 décembre 2005. Ce PLU n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution depuis son approbation hormis deux procédures de mise à jour en 2006 et en 2017.

En effet, après plusieurs années d'application, il a été décidé de revoir les dispositions réglementaires du PLU afin qu'elles correspondent au nouveau projet politique (PADD) et qu'elles prennent en compte les diverses évolutions réglementaires survenues ces dernières années.

Conformément à l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme : « *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3* »

En cohérence avec le PADD, le règlement intègre notamment des dispositions permettant de traduire les objectifs de prise en compte de l'environnement affirmés au PADD.

De plus, l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme dispose que : « *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.*

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Le règlement fixe les règles applicables dans les conditions prévues aux articles R. 151-27 et suivants du Code de l'Urbanisme en matière de destinations des constructions, d'usages des sols, de nature s des activités, de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, d'équipements et de réseaux.

Le nouveau règlement a été adapté en reprenant plusieurs dispositions réglementaires de l'ancien qui correspondaient au projet politique actuel. La délimitation de certaines zones a été réétudiée afin de :

- Correspondre aux évolutions projetées grâce au projet communal traduit dans le PADD ;

- Intégrer, préserver et mettre en valeur des éléments de la trame verte et bleue ;
- Prendre en compte la délimitation des limites de l'urbanisation imposée via le plan de la Charte du PNR, document supra communal en cours de révision.

| Zones | Secteurs | Vocation | Délimitation des zones par rapport à l'ancien PLU |
|------------|----------|---|---|
| Urbaines | UA | Zone urbaine ancienne d'habitat et de services. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies, soit par un pignon, soit par une façade. | La zone UA n'a pas été modifiée |
| | UD | Zone urbaine d'habitat « récent » de type pavillonnaire. | La zone UD a été réduite en lien avec le Plan de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) du Vexin Français. La zone UD a été agrandie sur une parcelle pour l'extension urbaine |
| | UE | Zone d'activités de fait destinée à recevoir des établissements compatibles avec l'environnement et le voisinage. | La zone UE a été réduite en lien avec le Plan de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) du Vexin Français. |
| | N | Zone naturelle à protéger en raison de la qualité du paysage ou des sites qui la composent. | La zone N a été agrandie en lien avec le Plan de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) du Vexin Français. |
| Naturelles | Nzh | Zones naturelles humides avérées selon les enveloppes d'alerte des zones humides de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, l'Aménagement et des Transports | La zone Nzh a été créée. |
| | Np | Secteurs comprenant le hameau de la Jalousie, dans lesquels seules les extensions des habitations existantes sont autorisées sous réserve que leur intégration | La zone Np a été déduite, en lien avec le Plan de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) du Vexin Français. |

| | | | |
|------------------|-----------|--|---|
| | | dans l'environnement soit de qualité. | |
| | Na | Correspond au secteur du Pont d'Hennecourt, dans lequel une reconversion du bâti existant a été réalisée de manière réversible afin de maintenir la possibilité d'un retour en domaine agricole. | La zone Na a été déduite, en lien avec le Plan de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) du Vexin Français. |
| | A | Zone naturelle agricole à protéger en raison de la valeur des sols. | La zone A a été modifiée en lien avec le Plan de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) du Vexin Français. |
| Agricoles | As | Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) délimité dans la zone naturelle agricole, destiné à recevoir un projet sur le secteur des Serres. | La zone As a été créée pour remplacer la zone A du secteur des Serres Français. |
| | Ap | Zone regroupant les espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. | La zone Ap reprend une partie de la zone A de l'ancien PLU, en identifiant les espaces agricoles sensibles. |

2.3.1 LA COHERENCE DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE PADD

2.3.1.1 Les grands principes du règlement écrit

À la suite des évolutions législatives découlant de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) promulguée en mars 2014 et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, le règlement se structure de la façon suivante :

SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6 : Stationnement

SECTION III : Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 8 : Desserte par les réseaux

Toutefois, le règlement écrit a été modernisé et adapté mais ne constitue pas une totale nouveauté par rapport au règlement du PLU approuvé en 2005. Les principales évolutions consistent à mieux préserver l'environnement et favoriser le développement durable. Les bases de celui-ci correspondent toujours au projet communal.

2.3.1.2 Les règles applicables à toutes les zones

SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Les occupations et utilisation du sol sont autorisées selon la vocation de chaque zone. En effet, l'implantation ou le développement d'activités qui pourraient se révéler incompatibles avec le caractère de la zone sont interdits ou autorisées sous conditions.

Le règlement stipule que dans un objectif d'encourager la mixité fonctionnelle, la zone UA est une zone urbaine mixte. Ce qui répond à l'axe 3 du PADD.

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

NB : En cas de dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de programmation ou inscrites sur le règlement graphique, celles-ci se substituent aux règles correspondantes dans le règlement écrit.

a) Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions liées à la volumétrie et à l'implantation des constructions visent à préserver les caractéristiques urbaines ou paysagères de chaque zone en fonction de leur vocation, en assurant une bonne insertion dans l'environnement.

Dans le règlement des zones UA et UD sont instituées **des bandes de constructibilité**. Les règles relatives aux occupations et utilisations du sol et à la destination des constructions, peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité.

Les bandes de constructibilité s'appliquent sur les terrains riverains de voies et d'emprises existantes à la date d'approbation du PLU ou à créer constituant une limite de voie (axes 1 et 2 du PADD).

La hauteur des constructions, des règles de recul et de retrait sont précisés pour chaque zone. Ces règles ont été définies après analyse des paysages correspondant à chaque type de zone, avec leurs destinations et caractéristiques (axes 1 et 2 du PADD).

Une emprise au sol maximale est également définie en fonction des caractéristiques de chaque zone, afin de permettre un développement urbain cohérent avec l'existant et les futures opérations fixées dans le projet communal. Par cette disposition, il s'agit aussi et surtout de garantir une enveloppe non bâtie minimale sur la

superficie de chaque unité foncière, une condition essentielle au maintien d'une trame paysagère adaptée à chaque type d'espace (axes 1 et 2 du PADD).

Le règlement précise lorsque les règles ne s'appliquent dans des situations particulières comme pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

b) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il s'agit, au travers des dispositions liées au caractère architectural et à l'aspect extérieur des constructions, extensions, réhabilitations et installations liées à la télécommunication, de préserver les caractéristiques de chaque zone tout en s'intégrant à l'environnement.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* » Le rappel de cette disposition vise à affirmer la préservation du cadre de vie environnemental paysager et écologique existant sur la commune inscrite dans l'axe 1 du PADD et son applicabilité dans le règlement de chaque zone.

Les dispositions générales sur les constructions sont pensées en cohérence avec les axes 1 et 2 du PADD qui visent à assurer une bonne intégration urbaine et paysagère.

- Volumes simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant
- Créer un paysage harmonieux, ne portant pas atteinte aux caractères du lieu, des sites avoisinants ou du paysage
- Les annexes et les extensions doivent s'accorder aux constructions principales et respecter l'unité du bâti.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, brique ordinaire, carreaux de plâtre etc. est interdit.
- Toutes copies d'une architecture étrangère à la région sont interdites.
- Le plan et l'implantation doivent être en accord avec la topographie naturelle du terrain (avant tous travaux) de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements.
- Les constructions auront une forme parallélépipédique ; la longueur des longs-pans sera supérieure à celle des pignons.
- Les constructions présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine. Des adaptations architecturales peuvent être admises lorsqu'elles respectent l'harmonie d'ensemble.

- Les constructions présentant des innovations technologiques en matière d'économie d'énergie ou d'énergie renouvelable sont autorisées nonobstant les règles édictées dans chaque zone, sous réserve de la prise en compte de l'environnement tout en limitant leur impact visuel dans le paysage avoisinant.

Les orientations de l'axe 1 et de l'axe 2 sont valables pour les restes des dispositions (ex : antennes)

c) *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Dans l'objectif de limiter l'artificialisation des sols (axe 1 du PADD) et de renforcer la trame verte et bleue (axe 1 du PADD), a été fixé dans chaque règlement de zone un coefficient de pleine terre, de manière adaptée par rapport aux emprises au sol maximales et aux obligations de stationnement.

Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces non artificialisées de l'unité foncière permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol n'est admis.

Le coefficient de pleine terre équivaut au rapport entre la superficie totale du terrain et la partie de sa superficie qui est constituée d'espace de pleine terre.

Des prescriptions sont également applicables concernant les espaces libres. Ces espaces non-bâtis (hors stationnement) doivent être majoritairement végétalisés pour répondre aux ambitions affichées dans l'axe 1 du PADD.

En cohérence avec l'axe 1 du PADD, une liste des espèces allergènes et des espèces invasives déconseillées est ajoutée en annexe du règlement.

Les arbres de haute tige doivent être implantés en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m x 1,20m.

Dans le respect des axes 1 et 2 du PADD, les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement.

d) *Stationnement*

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos ...) doivent être prévus pour tout projet d'aménagement et de construction collectif (Code de la construction et de l'habitation).

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimums suivantes :

- Longueur : 2,30m,

- Largeur : 1,20m

Cette disposition favorise le recours aux mobilités douces (axe 3 du PADD).

SECTION III : Équipement et réseaux

a) Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Dans l'ensemble des zones, les règles visent à prévoir des accès et des voies, permettant de desservir aisément et en toute sécurité, les constructions en favorisant le fonctionnement urbain, en particulier pour les engins de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, le ramassage des déchets ménagers et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

b) Desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation, d'activité ou abritant du personnel doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Répond à l'axe 1 du PADD.

Déchets

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 2 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

Abstraction des prescriptions édictées aux articles 2 à 8

Il peut être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 2 à 8 pour :

- ▶ La réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur ni de l'aspect extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination, ni à la division et/ou création de logements supplémentaires
- ▶ La reconstruction en cas de sinistre : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en vigueur ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement
- ▶ Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration...),
- ▶ Les aménagements, ouvrages ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue...).

La commune face aux risques

La commune est concernée par plusieurs risques naturels (remontée de nappes, inondations, retrait-gonflement des sols) et technologiques (ICPE, canalisation). Le règlement rappelle les précautions à prendre en cohérence avec l'axe 1 du PADD et notamment avec l'objectif de **Prévenir les risques et les nuisances**.

Dispositions relatives aux zones humides

Des zones humides avérées (classe A) et probables (classe B) sont recensées à Hodent.

Le règlement présente les dispositions applicables à ces secteurs dans le respect de l'axe 1 du PADD et notamment de l'objectif **Préserver la trame verte et bleue**.

Isolement acoustique des constructions

Le règlement présente les dispositions applicables dans le respect de l'axe 1 du PADD et notamment de l'objectif **Prévenir les risques et les nuisances**

Valorisation des eaux pluviales

Une logique de gestion préventive des eaux pluviales (parkings absorbants, toitures végétalisées, noues infiltrantes, etc.) est prescrite plutôt qu'une logique de gestion curative et ce dans une optique environnementale.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable est dirigé de préférence vers le milieu naturel (axe 1 du PADD).

2.3.1.3 Les règles distinctes selon chaque zone

Zone UA



La zone UA correspond à une zone urbaine mixte, d'habitat et de services. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies, soit par un pignon, soit par une façade.

La réglementation dans cette zone renvoie principalement aux axes 2 et 3 du PADD puisqu'il s'agit autant que possible de préserver l'identité du centre historique en permettant néanmoins d'y voir des services se développer.

| Article du PLU | Règlementation non exhaustive pour la zone UA | Axes du PADD concernés |
|---|---|------------------------|
| SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | | |

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs soumises ;
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées ;
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les carrières et les décharges ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;
- Toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article UA1.

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat dont la surface de vente ou d'activité n'excède pas 40m² à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains ;
- Les équipements sportifs de plein air ;
- Les établissements ou installations classés ou non classés à condition :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...)
 - o Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels

Axe 3 : Attractivité : des atouts à dynamiser

- Les aménagements et ouvrages lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinées au public quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées : règle générale

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu des rues

Les constructions doivent être implantées à l'alignement

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées : règles qualitatives

Voir règlement

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu des rues.

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives.

Les parties de construction à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3m.

Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux annexes édifiées à l'alignement des voies.

Les constructions et installations à destination de commerces et activités de services non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la $\frac{1}{2}$ hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Axe 2 : Urbanisation vers un développement maîtrisé

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non-contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe)

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle pourrait être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Emprise au sol

Ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Volumétrie

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12m au faitage soit R + 1 + C pour les habitations

En cas de topographie mouvementée (pente supérieure à 5%) des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,5m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser et qui seraient limitées de façon trop restrictive.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La réglementation favorise l'insertion des constructions dans l'environnement de la zone UA tout en respectant la vocation cette zone ainsi que l'aspect architectural des constructions existantes.

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Axe 2 : Urbanisation vers un développement maîtrisé

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Coefficient de pleine terre

Au moins 30% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Zone UD



La zone UD correspond à la zone urbaine d'habitat « récent » de type pavillonnaire.

La réglementation dans cette zone renvoie principalement aux axes 1 et 2 du PADD puisqu'il s'agit de soigner la transition entre espaces naturels, agricoles et urbains et de d'accompagner les évolutions urbaines du secteur.

| Article du PLU | Règlementation non exhaustive pour la zone UD | Axes du PADD concernés |
|---|---|------------------------|
| SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | | |

Sont interdits :

- Les établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées ;
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les carrières et les décharges ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;
- Les constructions abritant des chevaux (box individuels, écuries...)
- Les bâtiments d'élevage de toute nature ;

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article UD1

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de bureaux dont la surface dédiée à l'activité n'excède pas 40m² à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains ;
- Les équipements sportifs de plein air ;
- Les établissements ou installations classés ou non classés à condition :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...)
 - o Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

- Les aménagements et ouvrages lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinées au public quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne et nuisance pour le voisinage ;
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles ;

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées : règle générale

Sauf marge de recul indiquée au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une seule des deux voies.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de constructibilité de 25 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante.

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées : règles qualitatives

Voir règlement

Axe 2 : Urbanisation vers un développement maîtrisé

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : règle générale

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : règles qualitatives

Voir règlement

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Les bâtiments annexes (garage, bûcher, remise, abri de jardin, ...) devront être édifiés en arrière des habitations ou accolés à celles-ci.

Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain existant, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Volumétrie

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m au faitage soit R + 1 + C pour les habitations.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers, ...) est fixée à 6 m au faitage.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale,

La réglementation favorise l'insertion des constructions dans l'environnement de la zone UD tout en respectant la vocation cette zone ainsi que l'aspect architectural des constructions existantes.

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équi-

environnementale et paysagère

libre entre préservation et valorisation

Axe 2 : Urbanisation vers un développement maîtrisé

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Coefficient de pleine terre

Au moins 40% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Zone UE



La zone UE correspond à la zone d'activité située au nord de la commune et destinée à recevoir des établissements compatibles avec l'environnement et le voisinage.

La réglementation dans cette zone renvoie principalement à l'axe 3 du PADD puisqu'il s'agit d'accompagner sa requalification, tout en répondant aux objectifs de l'axe 1. En effet, le secteur est sensible puisque situé à proximité de la zone Natura 2000 et en bord de l'Aubette.

| Article du PLU | Règlementation non exhaustive pour la zone UE | Axes du PADD concernés |
|---|---|------------------------|
| SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | | |

Sont interdits :

- Les établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées ;
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les carrières et les décharges ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;
- Toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article UE1.

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées ou existantes ;
- Les établissements ou installations classés ou non classés à condition :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...)
 - o Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- Les aménagements et ouvrages lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Axe 3 : Attractivité : des atouts à dynamiser

- services destinées au public quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire ;
 - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles ;
 - Les équipements d'infrastructure (voirie, réseaux divers, transport, ...) liés aux activités autorisées dans la zone.

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes implantées à l'alignement ou situées à moins de 10 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient ainsi aux équipements d'intérêt collectif et de services publics en général.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges de la rivière Aubette et 2,50 m des berges de l'ancien lit.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Axe 3 : Attractivité : des atouts à dynamiser

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient ainsi aux équipements d'intérêt collectif et de services publics en général.

Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Volumétrie

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit. Elle est portée à 9 m dans le cas d'un projet entraînant la démolition totale des bâtiments existants.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La réglementation favorise l'insertion des constructions dans l'environnement de la zone UE tout en respectant la vocation cette zone ainsi que l'aspect architectural des constructions existantes.

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

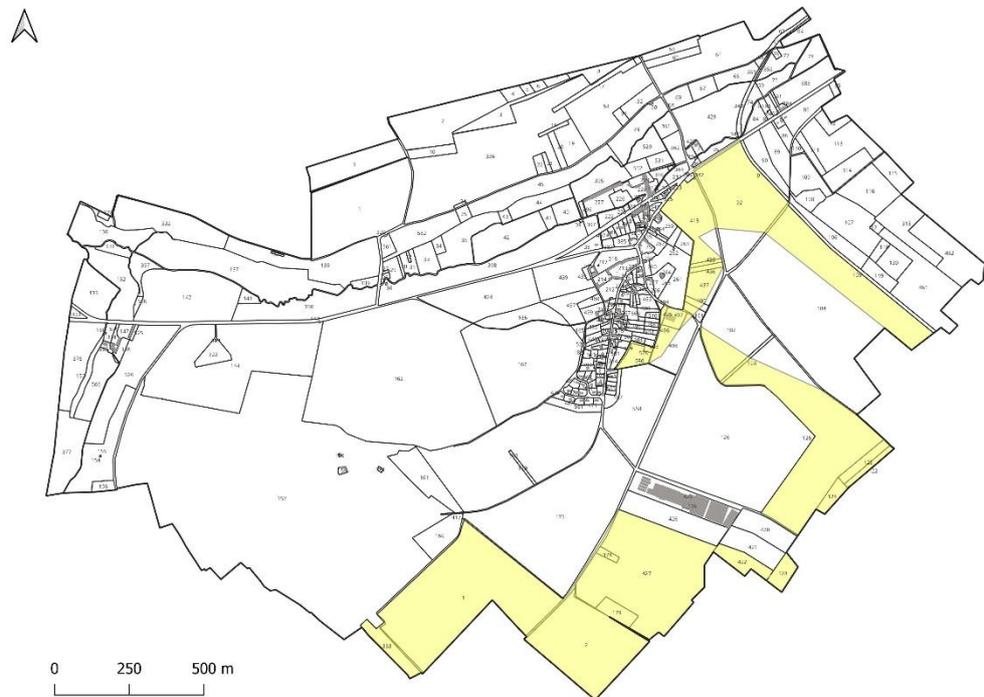
Axe 3 : Attractivité : des atouts à dynamiser

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Coefficient de pleine terre

Au moins 20% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Zone A

La zone A correspond à la zone naturelle agricole à protéger en raison de la valeur des sols.

La réglementation dans cette zone renvoie principalement à l'axe 1 du PADD puisqu'il s'agit de préserver autant que possible la mosaïque agricole de la commune et de soigner les espaces de transition avec les espaces urbanisés.

| Article du PLU | Règlementation non exhaustive pour la zone A | Axes du PADD concernés |
|---|--|------------------------|
| SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | | |

Sont interdits :

- Tous autres usages des sols que ceux directement liés à l'activité agricole et/ou à l'exploitation forestière, en dehors des occupations et destinations listées à dans la section suivante relatives aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions, exercées à titre accessoire et complémentaire de la destination principale ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées ;
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les carrières et les décharges ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article A1.

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Axe 3 : Attractivité : des atouts à dynamiser

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les aménagements et ouvrages lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinées au public quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ;
- Les habitations nécessaires à l'activité agricole à condition d'être édifiées à moins de 20 m des bâtiments formant l'unité bâtie agricole.
- Les carrières de marne sous réserve qu'elles aient un usage agricole et un but non commercial.
- La réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes elles-mêmes situées à moins de 10 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 20 m de l'emprise de la RD 86.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifées en limite séparative sont autorisées.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

La distance entre un bâtiment à usage d'activité agricole classée, autorisé en zone A et les limites des zones UA, UD et Np sera au minimum de 100 m.

La distance ci-dessus est ramenée à 50 m pour les autres bâtiments à usage d'activité agricole autorisés dans la zone A.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 20 m de l'axe des talwegs reportés sur le plan de zonage.

Emprise au sol

La localisation de l'emprise au sol des constructions prend en compte la topographie du terrain et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

Volumétrie

Pour les bâtiments à usage d'activités autorisés, la hauteur ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit et à 10 m au faitage.

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Axe 3 : Attractivité : des atouts à dynamiser

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La réglementation favorise l'insertion des constructions dans l'environnement de la zone A tout en respectant la vocation cette zone ainsi que l'aspect architectural des constructions existantes.

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Axe 3 : Attractivité : des atouts à dynamiser

Coefficient de pleine terre

Au moins 70% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

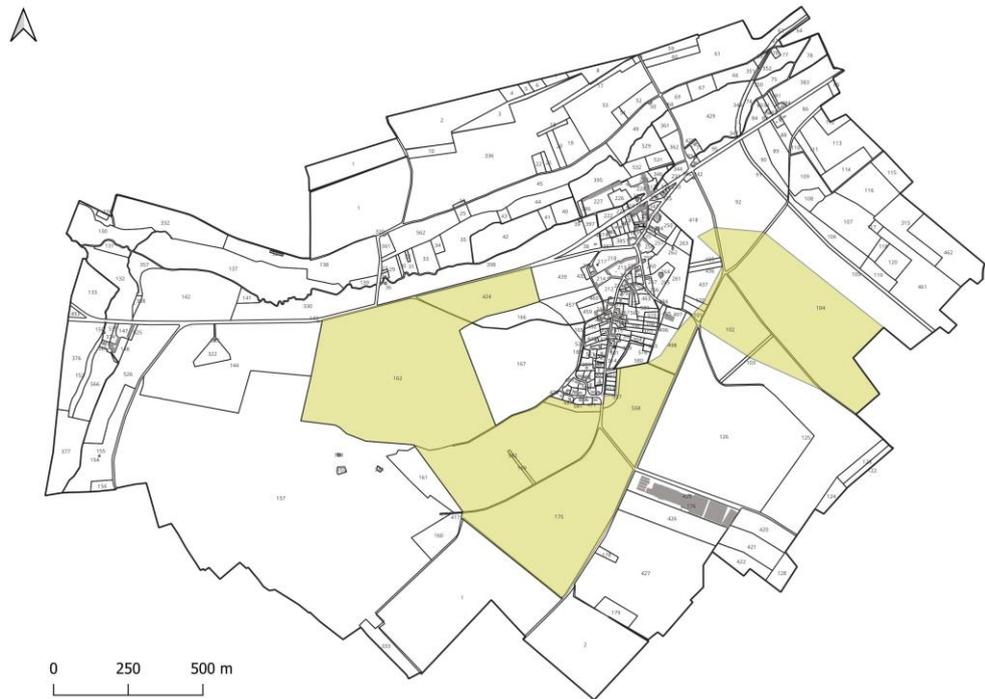
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espace libres et obligations de planter

Les arbres et plantations existantes doivent être conservés. Seuls les travaux et plantations visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés. Toute plantation d'espèce cataloguée comme invasive est proscrite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et des essences horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales.

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Zone AP



Cette zone correspond à des espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. Elle est directement liée à la préservation des perspectives paysagères identifiées par les cônes de vue sur le règlement graphique.

La réglementation dans cette zone renvoie principalement à l'axe 1 du PADD puisqu'il s'agit de préserver autant que possible la mosaïque agricole ainsi que les caractéristiques naturelles, écologiques et paysagères du territoire.

| Article du PLU | Règlementation non exhaustive pour la zone A | Axes du PADD concernés |
|--|--|--|
| SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | | |
| Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, installations et aménagements de toutes natures, sauf celles admises sous conditions. <p>Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés mais démolis ou détruits après sinistre (dans un délai maximal de 10 ans à compter de la survenance de la démolition ou du sinistre) - Les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux - Les infrastructures de circulation (route, chemins d'exploitation, pistes cyclables ou chemins de randonnée...) | <p>Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation</p> <p>Axe 3 : Attractivité : des atouts à dynamiser</p> |
| SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère | | |
| Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | Tous les travaux, ouvrages, installations ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères. | Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation |
| Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions | <p>Coefficient de pleine terre Au moins 70% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.</p> <p>Espace libres et obligations de planter Les arbres et plantations existantes doivent être conservés. Seuls les travaux et plantations visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés. Toute plantation d'espèce cataloguée comme invasive est proscrite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et des essences horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales.</p> | Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation |

Zone As



La zone As est un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) délimité dans la zone naturelle agricole, destiné à recevoir un projet de requalification sur le secteur des Serres François. Délimités au sein des zones naturelles, agricoles ou forestières, les STECAL permettent d'y autoriser de nouvelles constructions mais dans des cas limités et encadrés afin de limiter l'impact sur le paysage et l'environnement.

Dans le cas de la zone As, la création d'un STECAL se justifie au regard du projet de requalification prévu qui s'appuie essentiellement sur l'existant. Le secteur est l'objet d'une OAP qui encadre également les conditions de son évolution future.

La réglementation dans cette zone renvoie principalement aux axes 1 et 3 du PADD puisqu'il s'agit d'encadrer et d'accompagner l'implantation d'activités et/ ou services tout en prenant soin de l'environnement naturel alentours.

| Article du PLU | Règlementation non exhaustive pour la zone As | Axes du PADD concernés |
|---|--|---------------------------|
| SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | | |

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les carrières et les décharges ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article AS1.

Sont autorisés :

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les aménagements et ouvrages lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinées au public quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ;
- La démolition et reconstruction d'un bâtiment sous réserve :
 - o De ne pas augmenter l'emprise au sol ;
 - o De rester dans le gabarit de la construction existante ;
 - o De ne pas obérer à la réversibilité dudit bâtiment ;
 - o D'être compatible avec l'activité agricole.
- L'aménagement des constructions existantes nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- L'aménagement d'un seul logement dans l'emprise de la construction existante et sous réserve qu'il soit strictement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des activités implantées ;
- Le changement de destination des constructions existantes seulement vers les sous-destinations « commerce de détails et artisanat », « restauration » et « salle d'art et de spectacle » et sous réserve que :

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Axe 3 : Attractivité : des atouts à dynamiser

- La future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec l'environnement du lieu dans lequel elle se situe,
 - Les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et les mettent en valeur,
- La réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone ;
 - L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement ;
 - L'aménagement d'aires de stationnement en surface, dès lors que le traitement de ces aires conserve une perméabilité des sols et que sa conception et sa localisation permettent son insertion dans le paysage, et qu'il est nécessaire :
 - Soit à l'accueil du public lié à des activités de loisirs ou sportives,
 - Soit à des activités situées dans une zone urbaine à proximité,
 - Soit aux besoins liés à de nouveaux modes de mobilité,
 - Soit à des constructions ou usages des sols autorisés par le présent règlement.

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manœuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées en retrait de 6m des limites séparatives.

Emprise au sol

La localisation de l'emprise au sol des constructions prend en compte la topographie du terrain et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder la hauteur totale des constructions existantes (7 mètres pour le bâti existant et 8 mètres pour les serres)

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La réglementation favorise l'insertion des constructions dans l'environnement de la zone AS tout en respectant la vocation cette zone ainsi que l'aspect architectural des constructions existantes.

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Axe 3 : Attractivité : des atouts à dynamiser

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Coefficient de pleine terre

Au moins 30% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

Espace libres et obligations de planter

Les arbres et plantations existantes doivent être conservés. Seuls les travaux et plantations visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés. Toute plantation d'espèce cataloguée comme invasive est proscrite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et des essences horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales.

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Zone N



La zone N correspond aux espaces naturels à protéger en raison de la qualité du paysage ou des sites qui la composent.

La réglementation dans cette zone renvoie principalement à l'axe 1 du PADD puisqu'il s'agit de préserver au maximum ces espaces naturels.

| Article du PLU | Règlementation non exhaustive pour la zone N | Axes du PADD concernés |
|---|--|------------------------|
| SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | | |

Sont interdits :

- Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Tous autres usages des sols que ceux directement liés à l'exploitation forestière, en dehors des occupations et destinations listées à dans la section suivante relatives aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions, exercées à titre accessoire et complémentaire de la destination principale ;
 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes ;
 - Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées ;
 - Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
 - Les carrières et les décharges ;
 - Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;
 - Les parcs résidentiels de loisirs ;
 - Les habitations légères de loisirs ;
 - Toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article N1.

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Axe 3 : Attractivité : des atouts à dynamiser

Dans l'intégralité de la zone N, sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements et ouvrages lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinées au public quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ;
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme ;
- La réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 20 m de l'emprise de la RD 86.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions des immeubles existants, ni pour les bâtiments ou installations annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges de la rivière l'Aubette.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges du rû de Genainville.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 20 m de l'axe des talwegs.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments et installations annexes (garage, bûcher, remise, abri de jardin, piscine, ...) devront être édifés en arrière des habitations ou accolés à celles-ci quand cela est techniquement possible.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions prend en compte la topographie du terrain et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Coefficient de pleine terre

Au moins 70% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

Espace libres et obligations de planter

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les arbres et plantations existantes doivent être conservés. Seuls les travaux et plantations visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés. Toute plantation d'espèce cataloguée comme invasive est proscrite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et des essences horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales.

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Les aires de stationnement et leurs accès

Lorsque la surface des aires de stationnement, excède 500 m², les accès doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.

Zone N – sous-secteur Na

Le sous-secteur Na correspond au Pont d'Hennecourt, dans lequel une reconversion du bâti existant a été réalisée de manière réversible afin de maintenir la possibilité d'un retour en domaine agricole.

La réglementation dans cette zone renvoie principalement aux axes 1 et 3 du PADD puisqu'il s'agit de préserver au maximum ces espaces sans altérer les milieux naturels alentours.

| Article du PLU | Règlementation non exhaustive pour la zone Na | Axes du PADD concernés |
|---|---|------------------------|
| SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | | |

Sont interdits :

- Tous autres usages des sols que ceux directement liés à l'exploitation forestière, en dehors des occupations et destinations listées à dans la section suivante relatives aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions, exercées à titre accessoire et complémentaire de la destination principale ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées ;
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les carrières et les décharges ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article N1.

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Axe 3 : Attractivité : des atouts à dynamiser

Dans le secteur Na, sont admises sous conditions, les occupation et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements ou installations classés ou non classés à condition :
 - o Qu'elles soient directement liées à l'agriculture ou l'élevage
 - o Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- Le changement de destination des immeubles existants et leur affectation à un usage commercial (à l'exclusion de toute surface de vente supérieure à 100 m²), touristique, culturel ou de formation (atelier d'art ou de création ou centre de séminaire) sanitaire (maison de remise en forme, de repos, de convalescence, de retraite), d'hôtel-restaurant, de loisirs ou de bureaux ;

- Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées ;
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural pré-existant et sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. L'emprise au sol totale de la construction existante après extension ne doit pas dépasser 200m².

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise de la RD 86.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions des immeubles existants, ni pour les bâtiments ou installations annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges de la rivière l'Aubette.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges du rû de Genainville.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 20 m de l'axe des talwegs.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments et installations annexes (garage, bûcher, remise, abri de jardin, piscine, ...) devront être édifiés en arrière

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

des habitations ou accolés à celles-ci quand cela est techniquement possible.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions prend en compte la topographie du terrain et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

Volumétrie

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m au faitage soit R + C.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La réglementation favorise l'insertion des constructions dans l'environnement de la zone Na tout en respectant la vocation cette zone ainsi que l'aspect architectural des constructions existantes.

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Coefficient de pleine terre

Au moins 70% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espace libres et obligations de planter

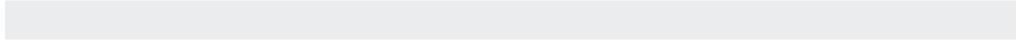
Les arbres et plantations existantes doivent être conservés. Seuls les travaux et plantations visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés. Toute plantation d'espèce cataloguée comme invasive est proscrite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et des essences horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales.

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Les aires de stationnement et leurs accès

Lorsque la surface des aires de stationnement, excède 500 m², les accès doivent être divisés par des rangées d'arbres

ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.



Zone N – sous-secteur Np



Le sous-secteur Np comprend le hameau de la Jalousie, dans lequel seules les extensions des habitations existantes sont autorisées sous réserve que leur intégration dans l'environnement soit de qualité.

La réglementation dans cette zone renvoie principalement aux axes 1 et 2 du PADD puisque l'évolution du bâti doit se faire dans le respect des objectifs au niveau du logement et de la préservation de l'environnement.

| Article du PLU | Règlementation non exhaustive pour la zone Np | Axes du PADD concernés |
|---|---|------------------------|
| SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | | |

Sont interdits :

- Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Tous autres usages des sols que ceux directement liés à l'exploitation forestière, en dehors des occupations et destinations listées à dans la section suivante relatives aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions, exercées à titre accessoire et complémentaire de la destination principale ;
 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes ;
 - Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés aux activités autorisées ;
 - Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
 - Les carrières et les décharges ;
 - Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;
 - Les parcs résidentiels de loisirs ;
 - Les habitations légères de loisirs ;
 - Toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article N1.

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Axe 2 : Urbanisation vers un développement maîtrisé

Axe 3 : Attractivité : des atouts à dynamiser

Dans le secteur Np, sont admises sous conditions, les occupation et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural pré-existant et sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. L'emprise au sol totale de la construction existante après extension ne doit pas dépasser 200m²
- Les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.
- Les abris pour animaux dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m².

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 20 m de l'emprise de la RD 86.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions des immeubles existants, ni pour les bâtiments ou installations annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges de la rivière l'Aubette.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges du rû de Genainville.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 20 m de l'axe des talwegs.

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Axe 2 : Urbanisation vers un développement maîtrisé

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments et installations annexes (garage, bûcher, remise, abri de jardin, piscine, ...) devront être édifés en arrière des habitations ou accolés à celles-ci quand cela est techniquement possible.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions prend en compte la topographie du terrain et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

Volumétrie

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 11 m soit R + 1 + C.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 6 m au faitage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est inférieure ou supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La réglementation favorise l'insertion des constructions dans l'environnement de la zone Np tout en respectant la vocation cette zone ainsi que l'aspect architectural des constructions existantes.

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Axe 2 : Urbanisation vers un développement maîtrisé

Coefficient de pleine terre

Au moins 70% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

Espace libres et obligations de planter

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

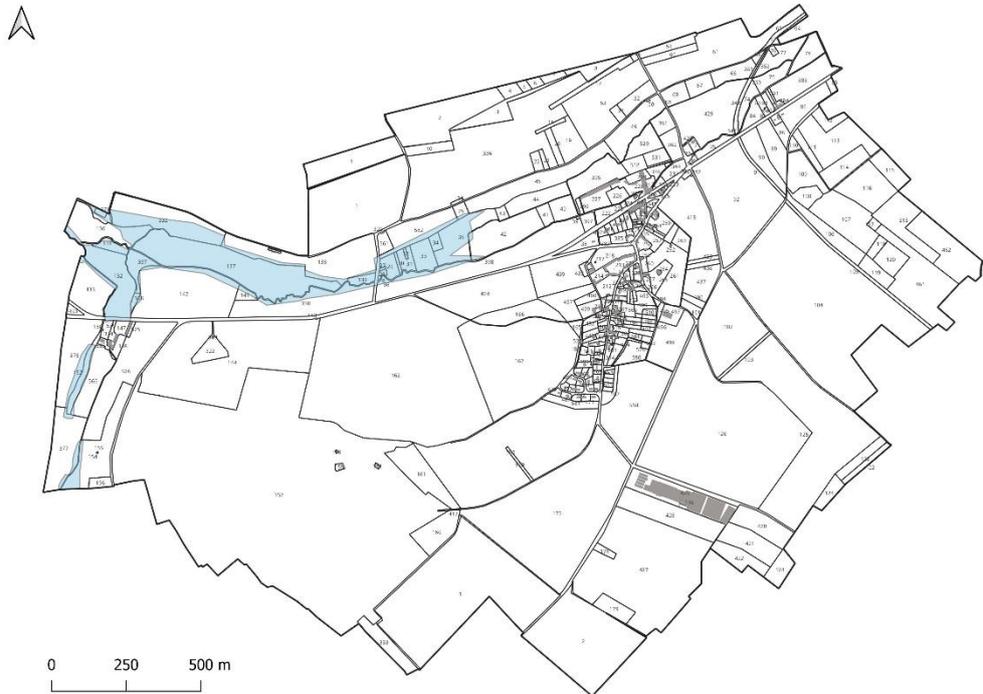
Les arbres et plantations existantes doivent être conservés. Seuls les travaux et plantations visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés. Toute plantation d'espèce cataloguée comme invasive est proscrite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et des essences horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales.

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Les aires de stationnement et leurs accès

Lorsque la surface des aires de stationnement, excède 500 m², les accès doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.

Zone Nzh



Le zone Nzh correspond aux zones naturelles humides avérées selon les enveloppes d'alerte des zones humides de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, l'Aménagement et des Transports.

La réglementation dans cette zone renvoie principalement à l'axe 1 du PADD puisqu'il s'agit de prévenir les risques et les nuisances.

| Article du PLU | Règlementation non exhaustive pour la zone Nzh | Axes du PADD concernés |
|---|--|------------------------|
| SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | | |

Sont interdits :

- Les constructions et aménagement de toutes natures, sauf celles admises sous conditions,
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets, récupération de voitures, etc....),
- Tous travaux, occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Le drainage, remblaiement ou le comblement,
- Le défrichement des landes,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol.

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les travaux prévus par le plan de gestion le cas échéant,
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation de ces milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluant, etc.)

Axe 3 : Attractivité : des atouts à dynamiser

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Coefficient de pleine terre

Toute surface non artificialisée doit être conservée. Cette protection vise à préserver ces espaces de tout usage, construction et activité qui est incompatible avec le caractère humide des espaces.

Les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, doivent pren-

Axe 1 : Biodiversité, paysage et risques : un équilibre entre préservation et valorisation

dre en considération les caractéristiques spécifiques humides de cet espace afin de s'y intégrer de façon à minimiser leur impact visuel et écologique.

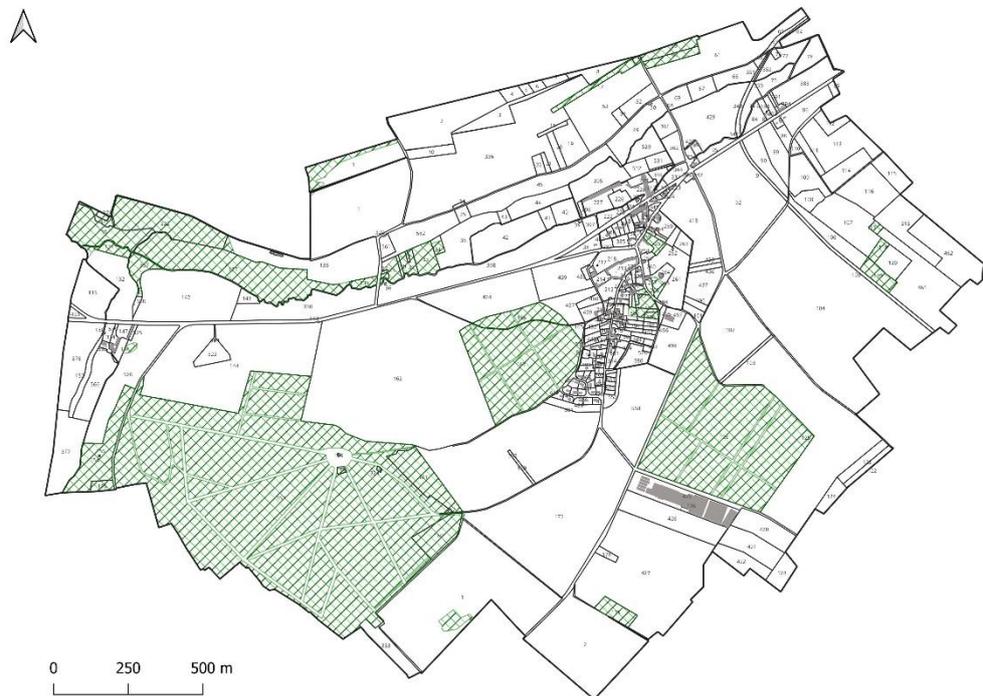
Espace libres et obligations de planter

Les arbres et plantations existantes doivent être conservés. Seuls les travaux et plantations visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés. Toute plantation d'espèce cataloguée comme invasive est proscrite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et des essences horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales.

2.3.2 LA COHERENCE DU REGLEMENT GRAPHIQUE AVEC LE PADD

2.3.2.1 Les éléments remarquables du paysage

Les Espaces Boisés Classés (EBC)



Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les Espaces Boisés Classés de la commune reprennent ceux de l'ancien PLU.

Ce classement répond à l'axe 1 du PADD visant à préserver le patrimoine paysager de Hodent, notamment à travers l'objectif de **Préserver la trame verte et bleue**, mais aussi de **Protéger les zones naturelles et agricoles**.

Les espaces paysagers à protéger (L.151-23 du Code de l'urbanisme)



Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les zones classées correspondent au secteur des deux anciens emplacements réservés n°1 et n°2 où des lisières paysagères ont été créées, ainsi qu'aux parcelles A457 et A460 correspondant au verger des Tremblots.

Ce classement répond à l'axe 1 du PADD visant à préserver le patrimoine paysager de Hodent, notamment à travers l'objectif de **Préserver la trame verte et bleue**, mais aussi de **Protéger les zones naturelles et agricoles**.

Les arbres protégés (L.151-23 du Code de l'urbanisme)



Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, deux arbres remarquables isolés ont été identifiés parmi les prescriptions du PLU. Ces arbres présentent un intérêt écologique et paysager essentiel à préserver dans le but de répondre à l'axe 1 du PADD, visant à préserver le cadre de vie et le patrimoine paysager.

Ce classement répond à l'axe 1 du PADD visant à préserver le patrimoine paysager de Hodent, notamment à travers l'objectif de **Préserver la trame verte et bleue**.

Le patrimoine bâti remarquable

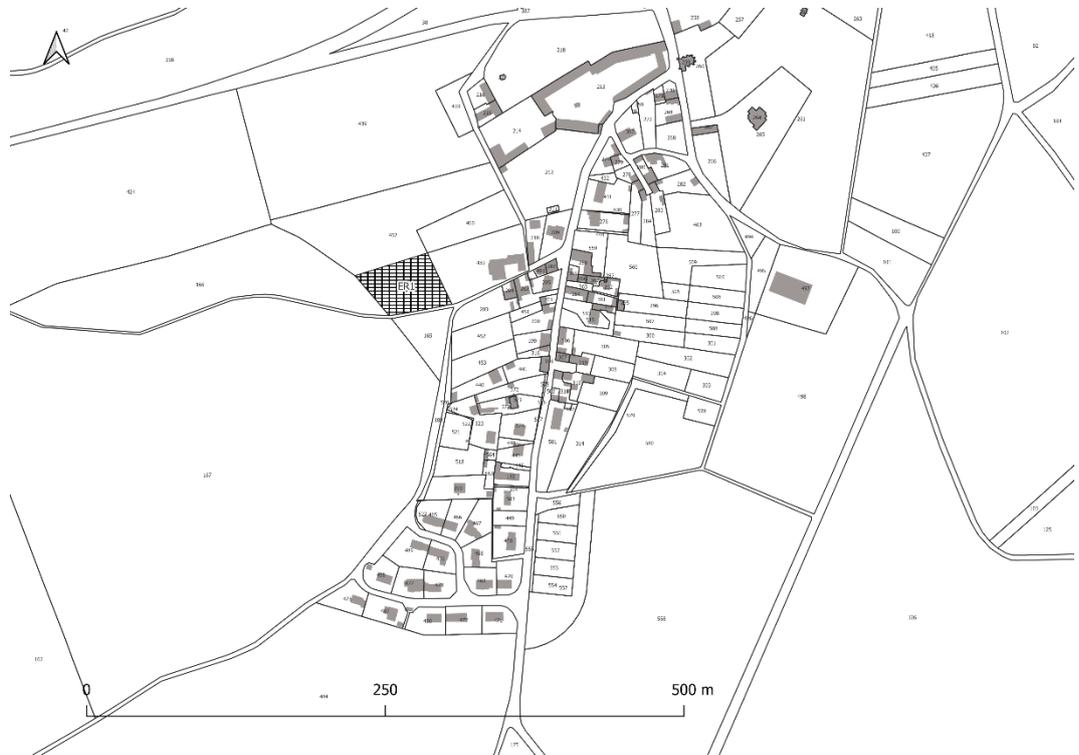


Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

A ce titre, 7 bâtiments ont été identifiés comme remarquables et bénéficient de cette protection, ils sont présentés en annexe du règlement écrit.

La protection de ces sites et éléments patrimoniaux répond à l'axe 1 du PADD, notamment à l'objectif de **Valoriser les éléments phares d'un paysage rural pour un cadre de vie agréable.**

2.3.2.2 Les emplacements réservés



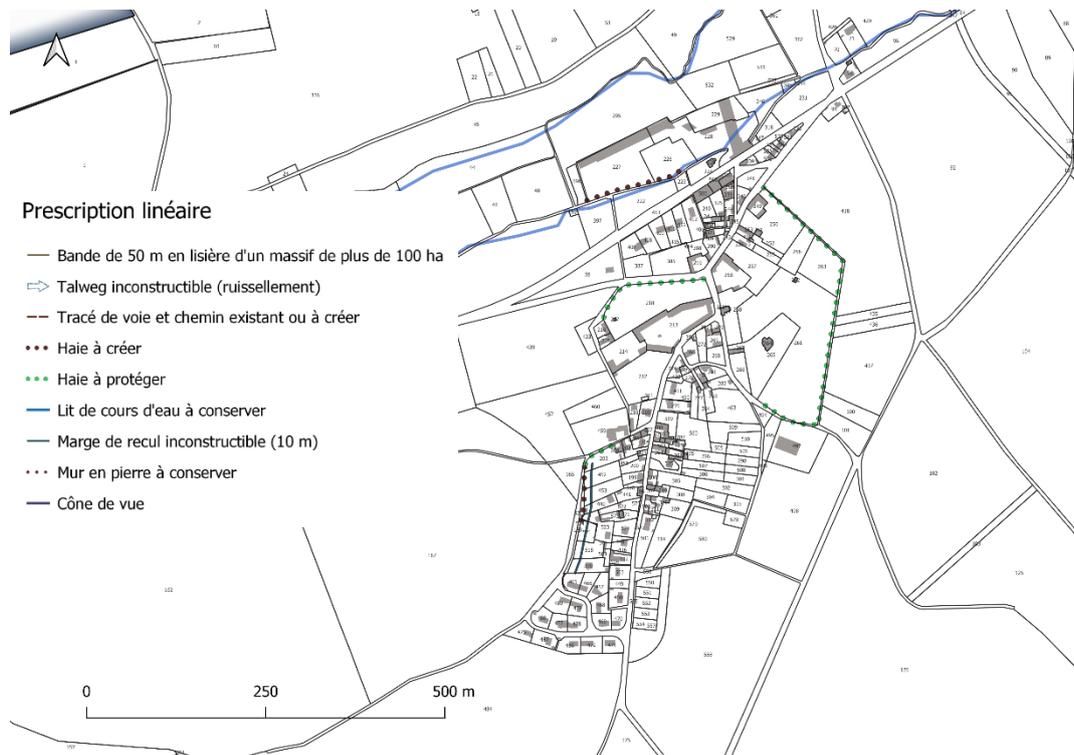
L'ancien PLU, approuvé en 2005 comptait 6 emplacements réservés. Tous ces emplacements réservés sont supprimés à l'occasion de la révision :

- Les anciens emplacements n°1 et n°2 sont transformés en un Espace Paysager Protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- L'emplacement réservé n°5 a été supprimé en raison d'un refus d'acquisition du terrain par la commune à la suite d'une procédure de mise en demeure lancée par les propriétaires du terrain.
- Les emplacements réservés n°4 et n°6, institués pour la création d'un chemin d'accès au cimetière, ont été supprimés car le projet n'est plus d'actualité.
- Enfin, l'emplacement réservé n°3 dédié à l'aménagement d'un espace vert public est également supprimé après abandon du projet.

Le projet de PLU de Hodent compte 1 emplacement réservé sur son territoire. Ce nouvel emplacement réservé est créé en prévision du projet d'aménagement du terrain de jeux de la commune. La création de cet emplacement répond à l'axe 3 du PADD, notamment à l'objectif de **Maintenir et développer une offre d'équipements et de services adaptée.**

2.3.2.3 Les autres dispositions graphiques

Les linéaires à protéger



Des linéaires à préserver sont identifiés au règlement graphique. Les linéaires ci-dessous répondent à l'axe 1 du PADD et notamment aux objectifs de **Préserver la trame verte et bleue**, de **Protéger les zones naturelles et agricoles** et de **Prévenir les risques et les nuisances** :

- Haie à créer
- Haie à protéger
- Lit de cours d'eau à conserver
- Bande de 50m en lisière d'un massif de plus de 100 ha
- Talweg inconstructible (ruissellement)

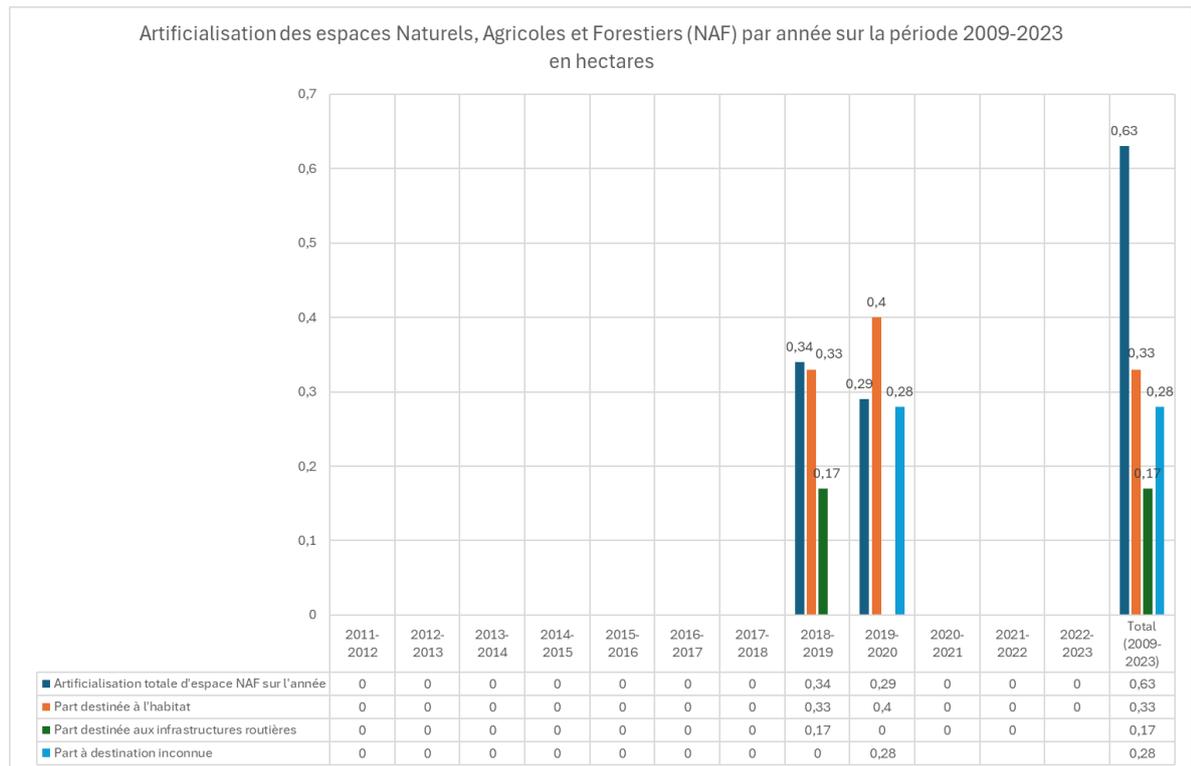
2.3.3 BILAN DES SURFACES DES ZONES ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

| Zonage | Ancien PLU | | Nouveau PLU | | Ecart en part(%) |
|----------------|---------------|--------------|---------------|--------------|------------------|
| | Surface (ha) | Part (%) | Surface (ha) | Part (%) | |
| UA | 5,7 | 1,3 | 5,74 | 1,31 | 0,01 |
| UD | 4,95 | 1,13 | 4,26 | 0,97 | -0,16 |
| UE | 2,23 | 0,51 | 1,65 | 0,38 | -0,13 |
| TOTAL U | 12,88 | 2,95 | 11,65 | 2,65 | -0,30 |
| A | 135,33 | 30,97 | 68,59 | 15,61 | -15,36 |
| AP | / | / | 82,95 | 18,87 | 18,87 |
| AS | / | / | 8,46 | 1,92 | 1,92 |
| TOTAL A | 135,33 | 30,97 | 160 | 36,41 | 5,44 |
| N | 286,74 | 65,61 | 246,62 | 56,11 | -9,50 |
| NA | 0,78 | 0,18 | 0,24 | 0,05 | -0,13 |
| NP | 1,27 | 0,29 | 0,8 | 0,18 | -0,11 |
| Nzh | / | / | 20,14 | 4,58 | 4,58 |
| TOTAL N | 288,79 | 66,08 | 267,81 | 60,94 | -5,14 |
| TOTAL | 437 | 100 | 439,5 | 100 | / |

L'analyse de la consommation d'espace montre que les modifications de zonage sont minimales. Les zones urbaines et naturelles ont légèrement diminué, tandis que la zone agricole est agrandie.

La superficie totale du territoire n'est pas identique pour l'ancien et le nouveau PLU. Les données utilisées pour le nouveau PLU sont calculées à partir du logiciel de cartographie sur lequel le plan de zonage est réalisé. Les couches utilisées sont celles du gouvernement et sont conformes à la superficie de la couche « Commune » de Hodent.

La consommation d'espace Naturel, Agricole et Forestier (NAF) de la commune de Hodent : Les justifications permettent idéalement de faire le bilan de la consommation d'espaces naturels pour la commune sur une période d'environ une dizaine d'années. Pour ce faire, ce sont les données du Portail de l'artificialisation des sols qui sont utilisées.



Pour la commune d'Hodent, l'artificialisation des sols entre 2009 et 2023 est estimée à 0.62 hectares, soit 6287 m². Une artificialisation très faible sur la période considérée et nulle de 2011 à 2018 et de 2020 à 2023.

3

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS CADRES

3.1 PREAMBULE

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, le présent chapitre « *Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte* ».

| Articulation du PLU vis-à-vis des documents mentionnés aux articles L.131-4 à L.131-6 du code de l'urbanisme | |
|--|---|
| Document | Commentaires |
| Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 | PLU révisé non concerné |
| Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 | PLU révisé non concerné |
| Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du Code des Transports | Le PLU révisé doit être compatible avec les orientations du Plan de mobilité d'Île-de-France. |
| Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation | PLU révisé non concerné |
| Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement | PLU révisé non concerné |
| Les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Île-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports | PLU révisé non concerné |
| Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1 | PLU révisé non concerné |
| Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables | PLU révisé non concerné |

| | |
|---|--|
| Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 | Le PLU révisé doit être compatible avec les orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France |
| Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du Code Général des Collectivités Territoriales | PLU révisé non concerné |
| Le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse prévu à l'article L. 4424-9 du Code Général des Collectivités Territoriales | PLU révisé non concerné |
| Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du Code de l'Environnement | PLU révisé doit être compatible avec la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français |
| Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du Code de l'Environnement | PLU révisé non concerné |
| Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ; Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du Code de l'Environnement | Le PLU révisé doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027. |
| Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du Code de l'Environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 | Le PLU révisé doit être compatible avec le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Seine-Normandie 2022-2027. |
| Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4 | PLU révisé non concerné |
| Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement | PLU révisé non concerné |
| Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement | PLU révisé non concerné |

| | |
|---|--|
| Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du code minier | PLU révisé non concerné |
| Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement | Le PLU révisé doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Ecologique d'Île-de-France. |
| Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation | Le PLU révisé doit être compatible avec le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement d'Île-de-France. |
| Le plan de mobilité d'Île-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports | Le PLU révisé doit être compatible avec le plan de mobilité d'Île-de-France (PDUIF) |
| Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement | PLU révisé non concerné |

3.2 LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL DU VEXIN FRANÇAIS

Le Vexin français a été classé « Parc naturel régional » par décret du 9 mai 1995. La Charte est un contrat qui « détermine pour le territoire du Parc les orientations de protection, de mise en valeur et de développement et les mesures permettant de les mettre en œuvre » (article L 333-1 du Code de l'environnement).

Les acteurs du parc se sont fixés pour objectif d'affirmer la ruralité vivante d'un territoire aux patrimoines remarquables qu'il est nécessaire de valoriser et de préserver.

Les enjeux sont traduits en 3 axes divisés en plusieurs orientations :

Axe 1 : Maîtriser l'espace et conforter ses patrimoines

Axe 2 : Promouvoir un développement agricole, touristique et économique durable, moteur d'une vie locale de qualité

Axe 2 : Mettre l'Homme au cœur d'un projet territorial innovant et exemplaire

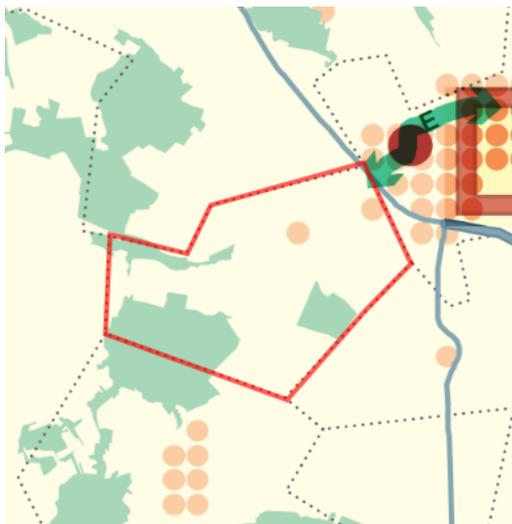
Les évolutions du PLU prévues dans le cadre de la procédure de révision sont **compatibles** avec les orientations de la Charte du parc en vigueur.

3.3 LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE (SDRIF) ET LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE ENVIRONNEMENTAL (SDRIF-E)

3.3.1 LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) constitue le principal outil de planification et d'organisation à l'échelle de la région Île-de-France. Voté en octobre 2013 par le conseil régional, il a fait l'objet d'un décret d'approbation du gouvernement le 27 décembre 2013.

Il doit être mis en conformité avec la loi dite « Climat et résilience » du 22 août 2021. Dans cette attente, les dispositions du SDRIF en vigueur sont exposées ci-après.



Extrait de la Carte de Destination Générale des Différentes Parties du Territoire – Hordent. Source : SDRIF 2013-2030

Relier et structurer

Les infrastructures de transport

| Les réseaux de transports collectifs | | Existant | Projet (tracé) | Projet (Principe de liaison) |
|---|--|---|---|------------------------------|
| | Niveau de desserte national et international | | — | |
| Niveau de desserte métropolitaine | | Niveau RER RER A RER B RER C RER D RER E | Nouveau Grand Paris Tracé de liaison | ← - - - - - → |
| Niveau de desserte territoriale | | — | — | ← - - - - - → |
| Carre ferroviaire, station de métro (Paris Paris) | | • | | • |
| Carre TGV | | • | | • |

| Les réseaux routiers et fluviaux | | Existant | Itinéraire à requalifier | Projet (Principe de liaison) |
|----------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|------------------------------|
| | Autoroute et voie rapide | | — | — |
| Niveau routier principal | | — | — | ← - - - - - → |
| Franchissement | | | | ← - - - - - → |
| Aménagement fluvial | | | | ← - - - - - → |

■ Les aéroports et les aérodromes

L'armature logistique

- ◆ Site multimodal d'enjeux nationaux
- ◆ Site multimodal d'enjeux métropolitains
- Site multimodal d'enjeux territoriaux

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares



Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- * * Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

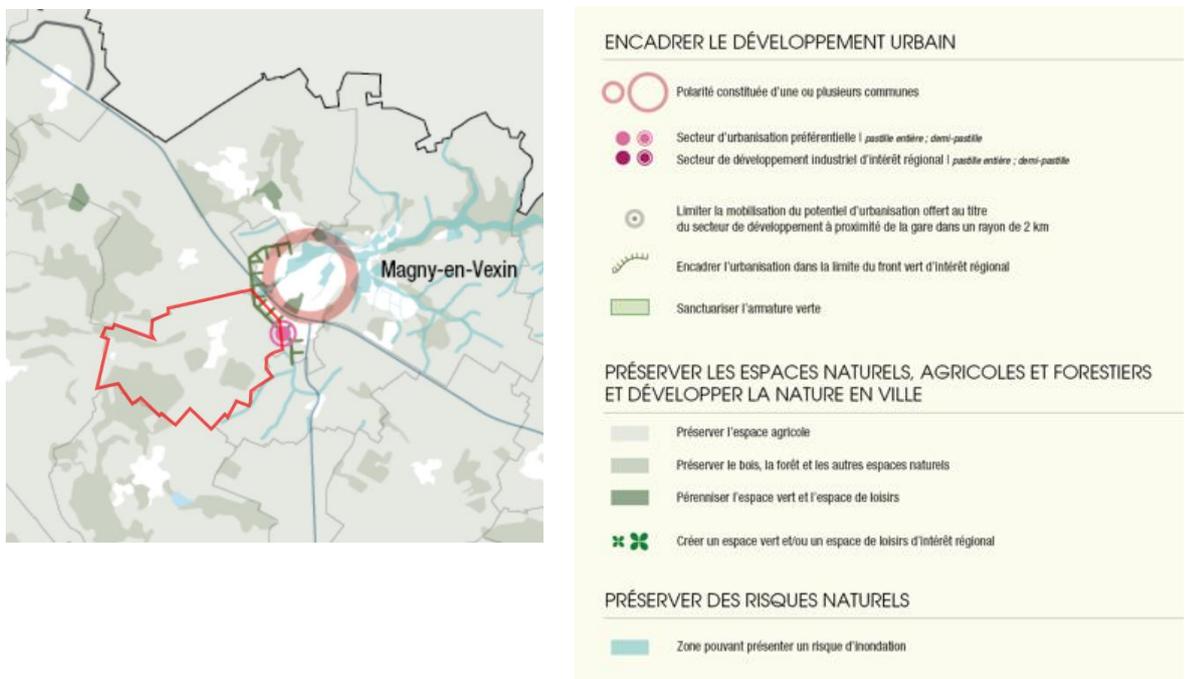
Légende de la Carte de Destination Générale des Différentes Parties du Territoire – Hodent. Source : SDRIF 2013-2030

Les évolutions du PLU prévues dans le cadre de la procédure de révision sont **compatibles** avec les orientations du SDRIF en vigueur.

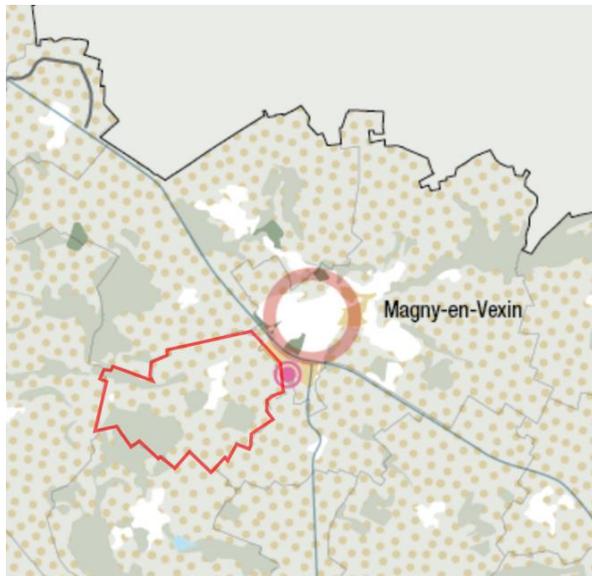
3.3.2 LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE – ENVIRONNEMENTAL (SDRIF-E)

Le projet de SDRIF – E a été arrêté en juillet 2023 et adopté par les élus régionaux en septembre 2024. Il devrait être approuvé prochainement.

Carte n°1 maîtriser le développement urbain



Carte n°2 développer l'indépendance productive régionale



CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

- Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
 - Sanctuariser le site d'activité d'intérêt régional
 - Requalifier/moderniser le site économique existant
 - Requalifier le site commercial
 - Ne pas compromettre le potentiel de mutation du site commercial
 - Maintenir la compétitivité des quartiers d'affaires internationaux
- Nouvel espace d'urbanisation
- Secteur d'urbanisation préférentielle | pastille entière ; demi-pastille
 - Secteur de développement industriel d'intérêt régional | pastille entière ; demi-pastille
- Préserver la fonctionnalité de la plateforme aéroportuaire
 - Limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km
 - Maintenir le site multimodal | Plateformes portuaires, chantiers de transport combiné et triages ; Autres sites ferroviaires ou fluviaux implantés majoritairement en zone urbaine dense
 - Créer le site multimodal ou renforcer le potentiel multimodal du site | Plateformes portuaires, chantiers de transport combiné et triages ; Autres sites ferroviaires ou fluviaux implantés majoritairement en zone urbaine dense

TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

- Préserver l'espace agricole
- Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels
- Préserver l'accès au bassin d'exploitation stratégique de gisements franciliens de matériaux
- Maintenir le site support de services urbains ou d'économie circulaire
- Maintenir / rétablir la liaison agricole ou forestière d'intérêt régional

Carte n°3 Placer la nature au cœur du développement régional



RENFORCER ET VALORISER LE RÉSEAU DES ESPACES OUVERTS

- Sanctuariser l'armature verte
- Conforter les unités paysagères
- Valoriser les forêts de protection
- Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
- Renforcer la liaison
- Maintenir les connexions écologiques d'intérêt régional
- Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire
- Préserver le cours d'eau et reconquérir leurs berges

DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

- Créer un espace vert et/ou un espace de loisir d'intérêt régional
- Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau

PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS

- Zone pouvant présenter un risque d'inondation

Les évolutions du PLU prévues dans le cadre de la procédure de révision sont **compatibles** avec les orientations du SDRIF-E arrêté.

3.4 LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ÎLE-DE-FRANCE

Le Plan de déplacements urbains de la région Île-de-France a été adopté par le Conseil Régional d'Île-de-France le 19 juin 2014. Il fixe jusqu'en 2020, pour l'ensemble des modes de transport, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional.

Le plan regroupe les neuf défis suivants :

- 1) Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo
- 2) Rendre les transports collectifs plus attractifs plus attractifs
- 3) Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement
- 4) Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- 5) Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- 6) Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- 7) Rationnaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voir d'eau et du train
- 8) Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF
- 9) Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Les évolutions du PLU prévues dans le cadre de la procédure de révision sont **compatibles** avec les orientations du PDUIF.

3.5 LE PLAN DE MOBILITE DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE

Le Plan des Mobilités en Île-de-France 2030 a été arrêté le 27 mars 2024 et est le successeur du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF).

Il vise à atteindre plusieurs objectifs, notamment environnementaux et sanitaires avec :

- La baisse des émissions de gaz à effet de serre de 25 % à 30% (hors secteur aérien) ;
- L'amélioration de la qualité de l'air en tendant vers le respect des seuils fixés par l'OMS ;
- La baisse accélérée du recours aux énergies fossiles et la sobriété énergétique des déplacements ;
- L'amélioration de la résilience du système de mobilité face aux aléas climatiques ;
- La diminution de la part de la population francilienne exposée à des niveaux de bruit dépassant les valeurs limites réglementaires ;
- L'amélioration de la sécurité routière en réduisant de moitié les accidents et des tués sur les routes et dans les rues entre 2025 et 2029.

Les évolutions du PLU prévues dans le cadre de la procédure de révision sont **compatibles** avec les orientations du plan des mobilités en vigueur.

3.6 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE D'ÎLE-DE-FRANCE (SRCE)

Adopté le 21 octobre 2013, Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Ile-de-France développe divers objectifs et règles générales qui s'imposent aux documents locaux de planification (SCoT, PLUi, PLU, etc.).

Le SRCE repose sur 3 objectifs essentiels :

- Caractériser les composantes de la Trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer des outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Le plan d'action stratégique couvre l'ensemble des domaines de compétence du document.

Les évolutions du PLU prévues dans le cadre de la procédure de révision sont **compatibles** avec les orientations du SRCE.

3.7 LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Île-de-France a été approuvé par le Conseil Régional et arrêté par le préfet de Région en 2012.

« Le SRCAE fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. »

Le schéma définit trois grandes priorités régionales :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalents logements raccordés ;
- La réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote)

Les évolutions du PLU prévues dans le cadre de la procédure de révision sont **compatibles** avec les orientations du SRCAE.

3.8 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN DE LA SEINE ET DES COURS D'EAU COTIERS NORMANDS 2022-2027

Le SDAGE du Bassin de la Seine Normandie a été adopté par le comité du bassin le 23 mars 2022. La commune de Hodent entre dans l'aire d'application du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands 2022-2027.

Il s'articule autour des 5 orientations fondamentales suivantes :

- **OF1** : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- **OF2** : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- **OF3** : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles
- **OF4** : Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- **OF5** : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Les modifications du PLU proposées dans la présente procédure n'ont pas pour objet d'agir sur ces items et n'entrent pas en contradiction avec celles-ci.

Les évolutions du PLU prévues dans le cadre de la procédure de révision sont **compatibles** avec les orientations du SDAGE.

3.9 LE PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION (PGRI) DU BASSIN SEINE-NORMANDIE

Approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté en date du 3 mars 2022, il donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation, pour la période 2022-2027.

Il définit 4 grands objectifs pour le bassin, déclinés en 80 dispositions :

1. Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
2. Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
3. Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise
4. Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque

Toutefois, la commune d'Hodent n'est concernée ni par un Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI), ni par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Les évolutions du PLU prévues dans le cadre de la procédure de révision sont **compatibles** avec les orientations du PGRI.

3.10 LE SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a été adopté le 7 mai 2024. Le document vise à améliorer les conditions d'habitat et le cadre de vie des personnes vivant ou souhaitant s'installer en Île-de-France, à recréer de la fluidité dans les parcours résidentiels et à réduire les déséquilibres territoriaux.

Le document est organisé autour de 3 axes stratégiques :

Axe 1 : Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux

Axe 2 : Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes

Axe 3 : Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement

Les évolutions du PLU prévues dans le cadre de la procédure de révision sont **compatibles** avec les orientations du SRHH.



VERDI