

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



ARRÊT

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



SOMMAIRE



PIECE 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	1
1 Note introductive et présentation generale des OAP	3
1.1 L'objet et la portée des OAP	4
1.2 L'articulation des OAP avec les autres pieces du PLU	6
1.3 Présentation générale des OAP	7
2 Les OAP de la commune de Hodent	10
2.1 OAP n°1 : Les serres	11
2.2 OAP n°2 : Préservation de la trame verte et bleue	15



1

NOTE INTRODUCTIVE ET PRESENTATION GENERALE DES OAP

1.1 L'OBJET ET LA PORTEE DES OAP

1.1.1 L'OBJET DES OAP

Ce sont les articles L151-6 à L151-7-2 du Code de l'urbanisme qui définissent les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. » (Article L151-6)

Certaines dispositions ont récemment été modifiées par la promulgation de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (Loi n°2021-1104 art-219) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. » (Article L151-6-1)

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. » (Article L151-6-2)

« I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie. [...]. (Article L151-7)

Ce sont des outils permettant de définir les conditions d'aménagement et d'équipement de secteurs à enjeux, tout en laissant la souplesse nécessaire à la conception et à la réalisation ultérieure d'un projet.

Les OAP de la commune de Hodent encadre les possibilités de construction et précise la programmation des sites de mutation urbaine.

1.1.2 LA PORTEE DES OAP

L'article L.152-1 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les autorisations d'urbanisme et les OAP. Cette compatibilité signifie que tout projets réalisés dans un secteur concerné par une OAP ne peut être contraire aux orientations d'aménagements définies dans cette OAP, doit contribuer à sa mise en œuvre et ne doit pas y faire obstacle.

Une OAP est composé d'un schéma de principe et d'éléments programmatiques.

1.2 L'ARTICULATION DES OAP AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU

1.2.1 ARTICULATION AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Les OAP sont établies dans le respect des axes de développement et d'aménagement définis par le PADD débattu en Conseil Municipal le 15 février 2024. Elles sont situées dans la continuité des orientations du PADD, pour traduire plus finement le projet de territoire.

1.2.2 ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Tout projet de travaux, constructions, aménagements, plantations doit être compatible avec les OAP et également conforme au règlement écrit et graphique du PLU (article L.152-1 du code de l'urbanisme). Les OAP sont donc opposables aux autorisations d'urbanisme.

La compatibilité implique « de ne pas aller à l'encontre de la règle », alors que la conformité nécessite le respect strict de la règle.

Les dispositions du règlement et des OAP s'appliquent de façon complémentaire. Les OAP énoncent des principes d'aménagement et de programmation tandis que le règlement établit des normes.

Une OAP peut :

- Préciser le contenu du règlement (destination des constructions, implantation des constructions, hauteur, modalités de mise en œuvre de certaines règles...)
- Porter sur des dispositions non prévues par le règlement (typologie de logement, nombre de logement à réaliser, précision sur le devenir d'une construction existante, organisation de la trame verte...)
- Ne pas avoir d'orientation particulière, de précision sur des dispositions prévues par le règlement. Dans ce cas, ce sont les dispositions du règlement

qui s'impose (emplacements réservés, protection d'élément remarquable, normes de stationnement...)

- Avoir un contenu différent de celui du règlement (implantation par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, hauteur différente, normes de stationnement...). Dans ce cas, le règlement prévoit expressément que des dispositions contraires peuvent être prévues dans les OAP et ce sont les dispositions de l'OAP qui s'appliquent.

En revanche, les dispositions prévues dans les OAP ne peuvent en aucun cas remettre en cause la vocation d'une zone telle que prévue dans le règlement.

1.3 PRESENTATION GENERALE DES OAP

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de la commune de Hodent prévoit la requalification du site faisant l'objet d'une activité d'horticulture et également la préservation de la trame verte et bleue.

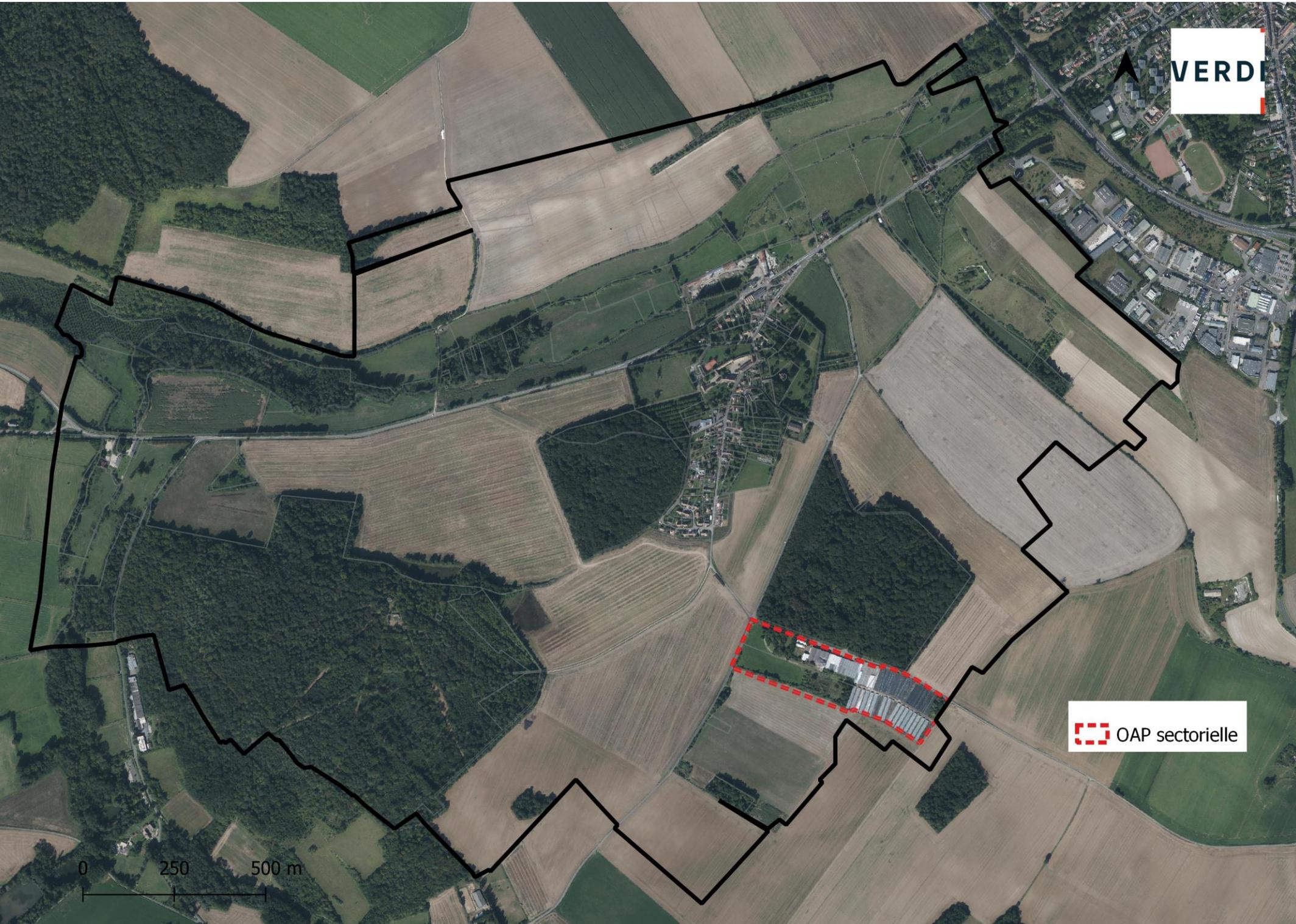
Ainsi, le PLU définit 2 OAP, 1 OAP sectorielle et 1 OAP thématique :

- OAP n°1 : Les serres
- OAP n°2 : Préservation de la trame verte et bleue



 OAP sectorielle

0 250 500 m

A horizontal scale bar with three segments, marked with vertical lines at 0, 250, and 500 meters.

Le document propre à chaque OAP sectorielle est composé comme ce qui suit :

1. Une présentation du secteur

Description, enjeux et échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

2. Les orientations applicables au secteur

a. Destination générale

Vocation des espaces (destination, localisation), programme des opérations, phasage, intervention sur construction existante...

b. Composition et morphologie

Implantation des constructions, hauteur, ordonnancement...

c. Voiries et déplacements

Accès, desserte, circulation et déplacements internes, stationnement...

d. Qualité environnementale et paysagère

Éléments de patrimoine bâti et paysager à préserver, trame verte et bleue, prise en compte des risques, performance énergétique...

3. Un schéma de principe

L'OAP relative à la préservation de la trame verte et bleue est composée comme ce qui suit :

- 1- **Une présentation du territoire**
- 2- **Les orientations applicables**
- 3- **Un schéma de principe**

2

LES OAP DE LA COMMUNE DE HODENT

2.1 OAP N°1 : LES SERRES

2.1.1 PRESENTATION DU SECTEUR



Le secteur faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'étend sur 8 hectares, et est situé en recul du village à la limite sud-est de la commune. Il correspond à une activité d'horticulture vouée à muter à la suite de la vente du site. Hormis les bâtiments destinés à l'activité agricole, le reste du site est majoritairement en pleine terre. Quelques places de stationnement sont également présentes à l'entrée du site dont certaines semi-perméables.

L'enjeu de cette OAP est de permettre un projet de mutation du site en limitant son impact sur l'environnement et le paysage.

2.1.2 ORIENTATIONS

2.1.2.1 Destination générale

Le projet de mutation porte sur la création d'un espace de convivialité réunissant diverses fonctions comme : un restaurant éphémère, de l'activité de maraîchage, des activités sportives, de loisirs ou encore des activités commerciales temporaires...

Les diverses fonctions du site ne doivent pas obérer sa réversibilité.

2.1.2.2 Composition et morphologie

Les constructions existantes sont conservées dans la mesure du possible et peuvent faire l'objet d'éventuels aménagements et rénovation œuvrant pour l'adaptabilité du site.

Les aménagements envisagés doivent mettre en valeur le site et favoriser son insertion dans l'environnement en limitant l'impact sur le paysage.

Les espaces dénués de constructions peuvent être aménagés avec du mobilier urbain (tables de pique-nique, bancs...) et des sentiers qui ne modifient pas ou peu la perméabilité du sol. L'emploi de matériaux biosourcés et modulaires est encouragé.

2.1.2.3 Voirie et déplacement

En termes de mobilité, l'objectif principal est la mise en valeur des mobilités actives, afin de limiter l'utilisation de la voiture. Pour cela, les nouvelles voies créées internes au secteur, doivent strictement être dédiées aux mobilités actives.

Elles doivent également présenter une séparation entre le cheminement piéton et le cheminement réservé pour les vélos.

De plus, le site doit faire l'objet de place de stationnements pour les vélos.

Il est également recommandé d'y installer au moins une borne de recharge pour les véhicules électriques.

2.1.2.4 Qualité environnementale et paysagère

Le travail sur la performance de l'enveloppe est privilégié (compacité, isolation, recherche des apports gratuits), tout comme les matériaux présentant un bon bilan environnemental et locaux (éco matériaux, matériaux biosourcés...).

Tous les futurs aménagements et constructions favorisent l'utilisation des énergies renouvelables et de récupération dans le respect des éléments paysager et de patrimoine à préserver.

Des dispositions limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant l'infiltration sont à mettre en œuvre. Les nouvelles voies créées internes au projet et les espaces de stationnement sont réalisées en matériaux perméables.

Les aménagements et constructions doivent en tout point préserver la biodiversité et limiter l'impact sur la trame verte paysagère existante. Les bordures du site doivent recevoir un traitement paysager afin de limiter l'impact sur le paysage agricole.

Pour cela, les alignements d'arbres présents sur le site, qui permettent de délimiter différents secteurs de l'OAP et de limiter l'impact paysagers des constructions, doivent être conservés. La lisière du boisement doit également être préservée.

Les espaces verts aménagés doivent contenir des espaces en libre pousse, et une pratique de tonte différenciée est souhaitable.

Les constructions doivent prendre en compte les risques liés au phénomène de retrait et de gonflement des terres argileuses, qui sont forts sur le secteur de l'OAP.

2.1.3 SCHEMA DE PRINCIPE

Légende

-  Hodent
-  OAP sectorielle
-  Cheminements internes
-  Alignements d'arbres à préserver
-  Traitement paysager
-  Boisements à conserver
-  Secteurs destinés à accueillir des activités
-  Espaces verts à éco-aménager

0

250

500 m

2.2 OAP N°2 : PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

2.2.1 PRESENTATION DU SECTEUR

La commune de Hodent est incluse dans le Parc Naturel Régional du Vexin Français (PNR) et est traversée par deux cours d'eau : l'Aubette et le Ru de Genainville. Des zones à forte probabilité de présence de zone humide se trouvent aux abords des deux cours d'eau.

Une zone Natura 2000 impacte 14% de la superficie de la commune et intègre des espaces forestiers (forêt alluviale et hêtraie) et herbacés (pelouse sèche semi-naturelle et faciès d'embuisement sur calcaire). La commune est également un lieu de traversée inscrit dans la sous-trame verte et bleue et on y recense de nombreuses espèces menacées et protégées.

Hodent est caractérisée comme une commune très rurale puisque plus de 99% de ses sols sont à dominante naturelle et agricole. L'artificialisation des sols reste donc très faible.

Les secteurs les plus consommateurs d'énergie et de gaz à effet de serre sont le secteur agricole suivi du secteur des transports routier et du secteur résidentiel. L'énergie la plus utilisée est le charbon et les produits pétroliers.

Les risques naturels présents sur le territoire sont le risque d'inondation, le retrait-gonflement des argiles (aléa fort et moyen) et le radon (risque faible). Les risques technologiques sur la commune sont liés à la présence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), d'une canalisation de transport de matières dangereuses et à la pollution des sols par d'anciens sites industriels pollués.

Enfin, si la commune est peu sensible aux nuisances sonores, une importante exposition au bruit est observée sur la limite nord-est de la commune, à proximité de la D14.

Le PLU s'attache à préserver l'identité de la commune fondée sur son caractère rural, agricole et naturel. A travers cette OAP, une attention majeure est portée à la préservation de la biodiversité et à la conservation des écosystèmes présents sur le territoire.

2.2.2 OBJECTIF DE L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE

L'objectif de l'OAP « trame verte et bleue » ou désignant les continuités écologiques est de former un réseau écologique cohérent en conciliant les enjeux écologiques avec l'aménagement du territoire et les activités humaines.

La trame verte est composée des réservoirs de biodiversité et de l'ensemble des corridors herbacés et boisés présents sur le territoire.

La trame bleue est principalement composée des cours d'eau et zones humides associées.

2.2.3 ORIENTATIONS

2.2.3.1 Préserver et développer les continuités écologiques

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité. Ils offrent aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ils correspondent aux voies de déplacement préférentielles empruntées par la faune et la flore. Ces liaisons fonctionnelles entre écosystèmes ou habitats d'une espèce permettent sa dispersion et sa migration. Les conditions indispensables au maintien des espèces (reproduction, alimentation, repos...) y sont réunies (présence de populations viables) (Source : Géoportail)

Préserver la trame calcaire

Des corridors de milieux calcaires à fonctionnalité réduite ont été identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Ces corridors, traversant la commune d'est en ouest, présentent des milieux favorables pour les espèces spécialisées des milieux calcaires tels que les papillons. Ces corridors composés principalement de pelouses et lisières sèches doivent être préservés afin d'assurer la pérennité des habitats pour ces espèces spécifiques.

Valoriser et interconnecter la trame verte

Le SRCE identifie des corridors écologiques de la sous-trame herbacée fonctionnels. Ces corridors traversent également la commune d'ouest en est en venant du bois de la Carrelette situé sur la commune voisine. Ces espaces sont favorables aux espèces généralistes des prairies, friches et dépendances vertes des infrastructures. Les corridors à fonctionnalité réduite sont principalement exploités par les espèces les moins exigeantes, généralement à déplacement aérien. Il est nécessaire de préserver ces milieux et de favoriser leur interconnexion.

Maintenir et valoriser la trame bleue

La trame bleue du territoire, se concentre le long de l'Aubette et le long du Ru de Genainville. L'ensemble compose un continuum de la sous-trame bleue. La riche biodiversité du cours d'eau et de sa zone humide environnante, doit être protégée et valorisée.

Il est à noter qu'il est souhaitable de préserver les connexions multi-trames qui correspondent à des habitats mixtes. Effectivement, ces points d'intersection sont des milieux stratégiques pouvant jouer un rôle important pour des espèces multiples.

2.2.3.2 Maintenir et créer les espaces de biodiversité

Préserver le milieu humide

Les zones humides jouent un rôle important dans la préservation de l'eau. Elles permettent de filtrer l'eau qui les traverse avant son infiltration dans le sol. En effet, leur végétation particulière retient les matières en suspension, fixe les métaux lourds et consomme certains toxiques, ce qui permet d'améliorer la qualité de l'eau avant qu'elle ne rejoigne le reste du réseau hydrographique ou les nappes souterraines.

L'eutrophisation des zones humides doit être limitée afin de les conserver sur le territoire communal, et plus globalement tout projet d'aménagement urbain doit éviter la destruction des zones humides qu'elles soient avérées ou probables.

Protéger les zones naturelles de l'urbanisation

Les zones naturelles présentes sur une grande partie de la commune doivent être préservées. Pour cela, elles sont identifiées et inscrites au sein des règlements graphiques et écrits du présent PLU et font preuve d'une protection spécifique.

Préserver la mosaïque agricole

Le maintien des corridors écologiques doit aussi se faire au travers des espaces agricoles qui composent la majorité de l'espace communal. Il est alors primordial de conserver la mosaïque agricole pour protéger les haies bocagères qui entourent les espaces cultivés. Ces espaces identifiés comme véritables corridors écologiques pourront être développés afin de conforter le maillage vert sur la commune.

Délimiter des zones tampons de protection

Les espaces verts, calcaires et les zones humides constituent les principaux réservoirs de biodiversité sur le territoire de Hodent. La valorisation écologique de ces sites est à conforter notamment par la création de lisières fonctionnelles aux abords de ces espaces dans le respect des espèces qui y sont liées. Cela s'opère dans une optique de préservation des paysages et de sécurisation des espèces et habitats de ces zones.

La préservation des lisières est à prendre en compte dans le cadre de la gestion de des zones urbaines et agricoles situées à la frontière de ces espaces.

2.2.3.3 Assurer la conservation des espaces et espèces naturels reconnus comme riches en biodiversité

Zone Natura 2000

Ces sites sont désignés pour protéger un certain nombre d'habitats et d'espèces représentatifs de la biodiversité européenne.

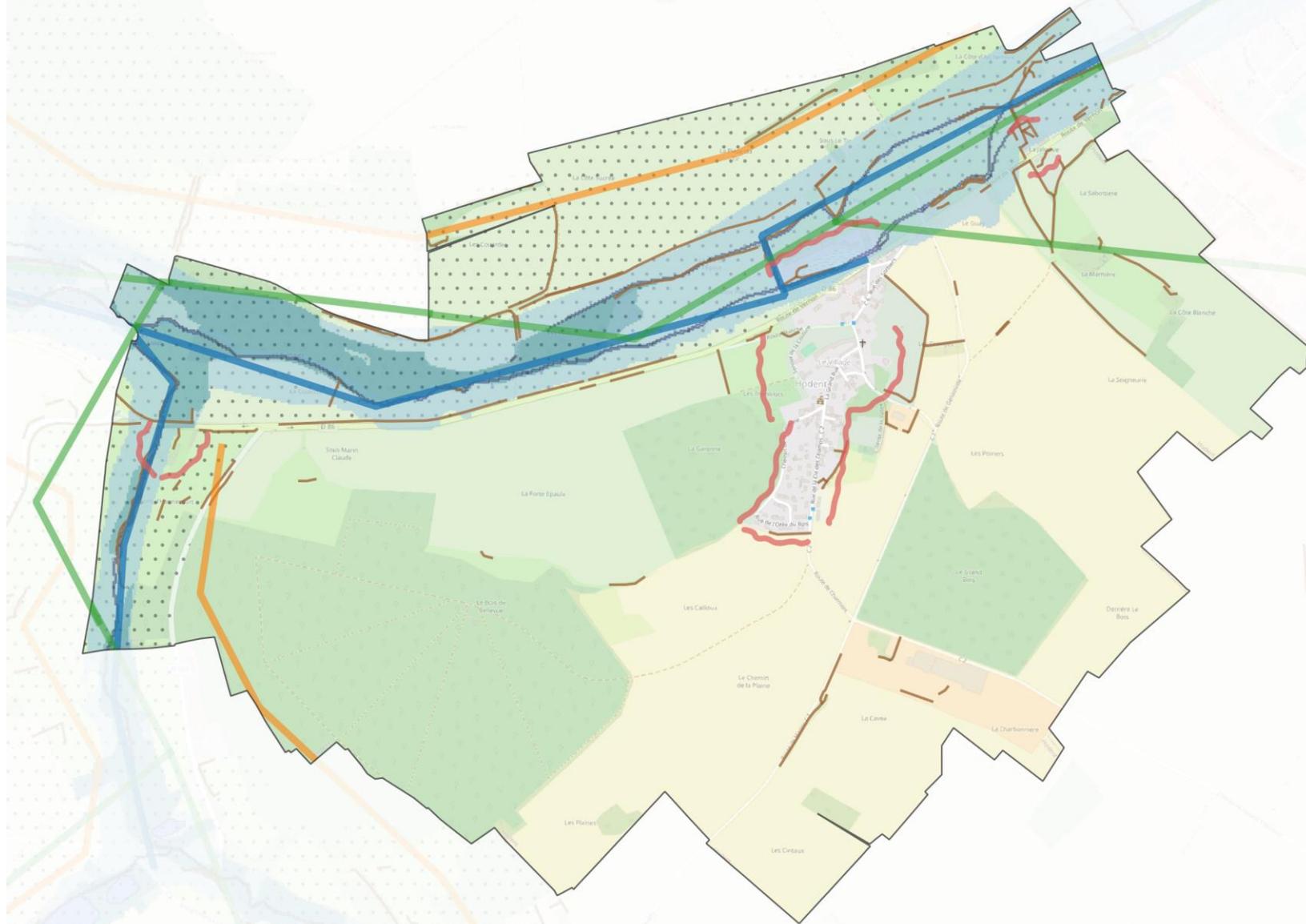
On retrouve sur la commune, la Zone Spéciale de Conservation de la Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents. Les principaux habitats que l'on retrouve sont les forêts alluviales, les pelouses sèches et les hêtraies. Ce site est menacé par la fermeture des milieux, par les travaux de drainage, de remblaiement, et de profilage des berges. Les risques de pollution et d'eutrophisation des milieux aquatiques sont aussi à prendre en compte. Pour cela, il convient de maintenir et conserver ces espaces.

Espaces boisés et herbacés

La commune de Hodent est située dans le périmètre du PNR du Vexin français. L'intérêt patrimonial du Vexin français réside dans la diversité des habitats naturels qui y sont représentés, la présence de sites d'intérêt national comme la zone Natura 2000 et la présence d'espèces végétales protégées. Les espaces naturels boisés et herbacés présents sur la commune de Hodent font partie intégrante de cette riche entité. Il convient d'en assurer la pérennité.

2.2.4 SCHEMA DE PRINCIPE

OAP Trame Verte et Bleue



Préserver et développer les continuités écologiques

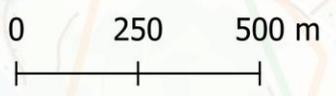
- Préserver la trame calcaire
- Valoriser et interconnecter la trame verte
- Maintenir et valoriser la trame bleue

Maintenir et créer les espaces de biodiversité

- Préserver le milieu humide :
- Zones humides avérées
 - Zones humides probables
 - Protéger les haies bocagères
 - Préserver la mosaïque agricole
 - Protéger les zones naturelles de l'urbanisation
 - Définir des zones tampons de protection

Assurer la conservation des espaces et espèces naturels reconnus comme riche en biodiversité

- Zone Natura 2000
- Espaces boisés et herbacés





VERDI