



**PRÉFET
DU VAL-D'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Cergy, le 02 JUIN 2025

Affaire suivie par Alain GRAU
Service de l'urbanisme et de l'aménagement durable
Pôle Planification
ddt95-suad-plu@val-doise.gouv.fr
réf : SUAD/PP/AG/25-184
Lettre recommandée avec A.R.

Le préfet

à

Monsieur le maire de Hodent
Mairie
3, Grande Rue
95420 HODENT

Objet : avis de l'État sur le projet de PLU arrêté le 21 février 2025

Dans le cadre de la procédure de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, je vous communique par la présente mon avis sur le projet de PLU arrêté par votre conseil municipal le 21 février 2025, reçu complet le 25 février 2025. Cet avis devra être intégré au dossier d'enquête publique, en application de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme.

J'émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté sous réserve de la prise en compte des observations suivantes.

1) Constructions nécessaires à l'activité agricole

Le projet de PLU introduit une nouvelle zone agricole Ap où sont interdites toutes les constructions y compris celles à destination de l'exploitation agricole. Cette zone est aussi couverte par trois cônes de vue à l'intérieur desquels aucune construction créant un obstacle visuel n'est autorisée. La zone Ap couvre 51,8 % des surfaces agricoles utiles de la commune.

Ces dispositions paraissent excessivement contraignantes pour la diversification des exploitations agricoles alors que le PADD préconise d'accompagner les mutations de l'activité agricole.

De plus, des limitations au droit de construire pour des motifs paysagers peuvent certes être instituées en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme mais elles doivent être proportionnées et ne peuvent excéder ce qui est nécessaire à l'objectif recherché.

L'extension de la zone Ap et les cônes de vue doivent donc être réexaminés pour les limiter aux secteurs le justifiant au regard des enjeux paysagers. Lorsqu'elles permettent de répondre aux enjeux paysagers, les prescriptions doivent être privilégiées par rapport aux interdictions de constructions agricoles. Les résultats de ce réexamen devront apparaître dans le rapport de présentation avant l'approbation du PLU.

2) Périmètre de la zone AS dans le secteur des serres

Le projet de PLU délimite au sein des zones agricoles un secteur AS de 8 hectares, autour de bâtiments et de serres d'horticulture situés à l'écart du village en limite sud-est de la commune. Le rapport de présentation et l'OAP n° 1 le présentent comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) instauré pour accompagner la mutation du site à la suite de sa mise en vente.

Le règlement de la zone AS autorise des changements de destination vers les sous-destinations « commerce de détails et artisanat », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « restauration » et « salle d'art et de spectacle ». Le règlement y autorise également l'aménagement d'aires de stationnement et l'extension mesurée des constructions existantes. Le projet de secteur AS comprend d'une part des zones déjà bâties et d'autre part des secteurs agricoles ou naturels non bâtis.

En cohérence avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles ou naturels inscrits au PADD, le périmètre de la zone AS doit être réduit à la partie de la parcelle déjà bâtie. La zone AS correspondrait ainsi aux « secteurs destinés à accueillir des activités » apparaissant sur le plan de l'OAP n° 1. La zone non bâtie pourrait alors rester en zone agricole A.

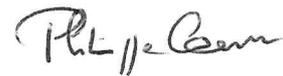
3) Servitudes d'utilité publique

La servitude d'utilité publique T7, relative aux obstacles de grande hauteur susceptibles de nuire à la navigation aérienne, n'est pas mentionnée. Elle doit être intégrée dans la liste des servitudes d'utilité publique annexée au PLU.

La servitude AS1 relative aux périmètres de protection autour des captages d'eau potable est mentionnée dans l'annexe sur les servitudes d'utilité publique et dans la notice sanitaire. Le plan des périmètres de protection du puits situé sur la commune de Saint-Gervais figure bien dans le dossier et doit être complété par l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1987 concernant ce captage.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour vous accompagner.

Le préfet,



Philippe COURT