

Le Vice-président

Chargé du logement,
de l'aménagement durable du territoire
et du SDRIF Environnemental

Monsieur Eric BRETON
Maire de Hodent
Hôtel de ville
Grande Rue
95420 HODENT

Saint-Ouen-sur-Seine, le **16 JUL. 2025**

Réf. : POLAT/DADT/N°D25-CRIDF-001364

Dossier suivi par : Bruno LOUIS
Courriel : bruno.louis@iledefrance.fr
Tél : 01 53 85 62 68

Objet : révision du PLU de Hodent – Avis de la Région

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 25 février 2025, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Hodent, arrêté par votre conseil municipal le 19 février 2025.

Après une concertation lancée dès 2022 et une enquête publique déployée sur plus de 160 lieux et qui a généré plus de 8 700 contributions, la Région a adopté par la délibération CR 2024-036 du 11 septembre 2024 le nouveau schéma directeur de la région d'Île-de-France, SDRIF-E intitulé « *Île-de-France 2040, un nouvel équilibre* » ; il porte l'ambition d'un territoire sans émissions nettes de gaz à effet de serre, sans artificialisation nette et sans déchets : « *Zen, Zan et circulaire* ». A la suite de son approbation par décret n°2025-517 du 10 juin 2025, les documents d'urbanisme locaux doivent se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions. Vous pouvez utilement consulter le site : <https://www.iledefrance.fr/objectif2040>.

Votre projet de PLU respecte les orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire inscrites dans le SDRIF-E.

En matière d'équilibre territorial, votre projet spatial repose sur la préservation du cadre naturel, agricole et boisé du parc naturel régional (PNR) du Vexin français dont est membre votre commune. Il y a lieu de souligner qu'entre 2011 et 2021, votre territoire n'a enregistré aucun espace artificialisé. Entre 2021 et 2040, le développement de l'habitat cible prioritairement la mobilisation des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ; seule une extension de 0,1885 hectare est prévue, ce qui est une valeur compatible avec les capacités d'urbanisation non cartographiées préconisées dans le SDRIF-E. Cette parcelle d'ouverture à l'urbanisation, localisée en continuité des espaces d'habitat existants, permettra

d'accueillir quelques logements supplémentaires permettant ainsi d'atteindre vos objectifs. Il conviendra toutefois de prioriser ceux envisagés au sein de l'enveloppe urbaine avant de prévoir ceux par extension.

Sur le plan environnemental, votre projet de PLU décrit avec précision le cadre spécifique (coteau, vallée, ...) dans lequel s'inscrit votre territoire dont plus de 95 % est couvert par des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « *Trame verte et bleue* », retranscrit bien les grands enjeux liés à la protection et à la mise en valeur de ce patrimoine naturel. La préservation de la biodiversité ainsi que la remise en état des continuités écologiques sont ainsi prises en compte. Votre projet de PLU veille également à garantir l'insertion urbaine et architecturale des nouvelles constructions afin qu'elles puissent s'intégrer au tissu existant. L'ensemble de ces mesures va dans le sens des démarches menées à l'échelle du PNR du Vexin français

En matière de développement économique, les grands enjeux communaux prennent en considération la requalification de la zone d'activités économiques dans le but de favoriser l'implantation de filières plus diversifiées et respectueuses de l'environnement. De même, le projet de PLU anticipe l'évolution du site horticole des serres François, qui pourrait prochainement être cédé, en encadrant une mutation possible valorisant une insertion environnementale et paysagère de qualité.

En matière de mobilités, votre projet de PLU tient compte d'un territoire dépourvu de gare et encore fortement dépendant de la voiture particulière. Il vise à juste titre à développer les mobilités douces et les transports en commun routiers afin de renforcer les connexions internes au territoire mais également les liens vers d'autres pôles de centralité, au premier rang desquels Magny-en-Vexin, centre du bassin de vie local distant d'à peine quatre kilomètres, et qui offre au village des aménités urbaines (commerces, services, équipements...) dans son centre-ville ou dans sa zone d'activités économiques riveraine de la Demi-Lune qui demeure la grande polarité économique du territoire.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (direction de l'aménagement durable du territoire : par courrier ou voie électronique DUL@iledefrance.fr) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.



Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial : Bruno LOUIS, direction de l'aménagement durable du territoire
bruno.louis@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Île-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Hodent (95)

Population municipale (2025) : 225 habitants

Superficie : 443,30 hectares

Emploi (2020) : 33 emplois

Parc de logements (2020) : 103 logements

Hodent appartient à la communauté de communes Vexin Val de Seine, intercommunalité qui regroupe 26 communes et 16.545 habitants (2025).

Au regard de l'analyse des grandes entités territoriales du SDRIF-E, la commune fait partie des « *communes rurales* » telles que définies par l'INSEE, pour lesquelles le SDRIF-E établit une modération de l'intensification et des extensions urbaines. L'enjeu est ici d'accroître l'offre résidentielle, économique ou en service de façon proportionnée aux besoins locaux, afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers essentiels à la souveraineté et à la résilience régionale.

La commune de Hodent a décidé, par délibération en date du 10 mars 2022, de procéder à la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 8 décembre 2005 ; il a été arrêté par le conseil municipal du 19 février 2025.

1 – Traduire localement la trajectoire de sobriété foncière régionale par un développement urbain maîtrisé (prioriser l'intensification et limiter les extensions urbaines)

1.1. Qualité du projet spatial

Le parti d'aménagement retenu dans ce projet de PLU vise plusieurs objectifs vertueux qui rejoignent les orientations du SDRIF et anticipent celles du SDRIF-E : le développement de l'habitat priorise la mobilisation des capacités de densification identifiées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, qui couvre environ 19 hectares, en valorisant les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain. Il y a lieu de souligner la qualité du parti retenu pour identifier les espaces ayant la capacité d'accueillir des constructions au regard de la densité résidentielle environnante.

1.2. Consommation d'espaces

La commune est économe en foncier, elle n'enregistre aucun espace artificialisé entre 2011 et 2021. Entre 2021 et 2040, l'objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace identifié dans le projet de PLU s'établit à près de 0,18 hectare, ce qui est compatible avec les capacités d'urbanisation non cartographiées préconisées dans le SDRIF-E. Cette parcelle d'ouverture à l'urbanisation, localisée en continuité des espaces d'habitat existants, permettra d'accueillir 2 ou 3 logements supplémentaires. Le projet de PLU ne prévoit aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la création de logements hormis ce secteur.

Le projet de PLU intègre une seule orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle : les serres François. Ce secteur est situé en recul du village à la limite sud-est de la commune. Il correspond à une activité d'horticulture qui est amenée à muter. Hormis les bâtiments destinés à l'activité agricole, le reste du site est majoritairement en pleine terre. Quelques places de stationnement sont présentes à l'entrée du site dont certaines semi-perméables. L'enjeu de cette OAP consiste à accompagner la mutation du site (activité de maraîchage, activités sportives ou de loisirs, activités commerciales temporaires, ...) en limitant son impact sur l'environnement et le paysage.

2 – Renforcer les centralités urbaines dans le cadre d'une région polycentrique

2.1. Construire pour élargir l'horizon résidentiel des Franciliens

Le projet communal vise une croissance démographique mesurée. Le projet de PLU propose deux scénarii de développement dont le plus ambitieux pourrait conduire à la construction de

15 logements (12 dans les interstices urbains, 3 en extension urbaine en continuité du tissu existant) de 2025 à 2040 (soit environ 2 logements à construire par an). Ces objectifs sont compatibles avec les orientations du SDRIF et du SDRIF-E.

Compte tenu de la présence de familles avec enfants et de jeunes couples, le projet de PLU vise à favoriser le parcours résidentiel et l'accueil de nouveaux habitants en proposant une offre de logements adaptés et en exploitant l'offre en logements vacants.

Au regard du tissu urbain existant qui présente un patrimoine bâti de qualité, le projet de PLU entend garantir une insertion qualitative des nouveaux projets urbains en harmonie avec le patrimoine bâti et le paysage avec notamment l'identification de cônes de vue à préserver sur les éléments distinctifs du paysage. Le parti retenu vise à encourager non seulement la rénovation du bâti ancien mais également le recours aux énergies renouvelables et à l'utilisation de matériaux biosourcés, en luttant systématiquement contre l'imperméabilisation des sols dans la conception des projets et en favorisant une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Toutes ces préconisations sont compatibles avec les orientations du SDRIF-E.

2.2. Améliorer le cadre de vie et l'accès aux services et aux équipements pour contribuer à une meilleure accessibilité

Le village possède quelques d'équipements (école, foyer rural, parc public), aussi, le projet de PLU veille à maintenir un niveau d'équipements adapté aux besoins de la population, notamment l'école, sachant que la commune bénéficie de la proximité de Magny-en-Vexin, qui est une polarité urbaine disposant d'une offre diversifiée de commerces et de services.

Les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) soulignent en particulier le besoin de requalifier et de restructurer le secteur de la mairie composé de bâtiments vieillissants et de proposer éventuellement une offre de logements communaux.

Pour la qualité de vie des habitants, le projet communal intègre la mise en valeur d'un terrain de jeux et la création d'un verger communal.

3 – Un environnement protégé pour le mieux-être des Franciliens et une gestion stratégique des ressources (sobriété, circularité et proximité)

Commune membre du parc naturel régional (PNR) du Vexin français, Hodent est caractérisée comme étant une commune rurale puisque plus de 95% de ses sols sont à dominante naturelle, agricole et boisée.

La trame verte présente plusieurs entités boisées (bois de la Garenne, bois de Bellevue, Grand Bois, haies et arbres...) et contribue à favoriser la qualité de vie des habitants tout en constituant un support paysager abritant une riche biodiversité. Cette trame verte se décline également à un niveau plus local avec le maintien des espaces de respiration, dans les espaces verts du village, en cœur d'îlot, dans les jardins au sein de l'espace urbanisé.

Irriguée par deux cours d'eau, l'Aubette et le ru de Genainville, la commune dispose de riches zones humides, soumises au risque d'inondation au droit de la zone d'activités économiques. Une zone « *Natura 2000* » couvre un quart de son territoire correspondant à la vallée de l'Epte francilienne et ses affluents.

L'OAP thématique « *Préservation de la trame verte et bleue* » vise à plus particulièrement à préserver les réservoirs de biodiversité et la conservation des écosystèmes présents sur le territoire, ses corridors herbacés et boisés. La question des transitions entre espaces naturels, agricoles et urbains est également prise en considération.

4 – Conforter une économie compétitive et souveraine engagée dans les grandes transitions

La commune ne recense aucun agriculteur exploitant ni aucun artisan, commerçant ou chef d'entreprise. Toutefois, le PADD vise à maintenir, valoriser et diversifier l'activité agricole et favoriser l'implantation de nouvelles cultures contribuant ainsi à soutenir la transformation et le commerce de produits locaux.

Compte tenu du caractère résidentiel de la commune, le projet de PLU entend requalifier l'unique zone d'activités présente sur la commune au nord du tissu urbain où il existe quelques disponibilités pour l'implantation de nouvelles activités. Située au bord de l'Aubette, à proximité

d'une zone « *Natura 2000* », elle reste sujette à des risques d'inondations. Le parti d'aménagement retenu vise à favoriser l'implantation d'activités plus vertueuses pour l'environnement, à encourager des constructions écoresponsables et prenant en compte la transition énergétique, à limiter l'artificialisation, et à assurer la récupération et la réutilisation des eaux pluviales.

La mutation du site des serres François, ancienne exploitation horticole, est un enjeu primordial pour la commune, ce qui fait que ce secteur bénéficie d'une OAP sectorielle. Il s'agit de veiller à l'insertion environnementale et paysagère des futures activités ou services qui seront retenus pour ce projet d'aménagement.

5 – Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité

La commune est desservie par la route départementale 86 qui structure le bourg et le connecte rapidement à Magny-en-Vexin et à la RD 14 (prolongeant l'A15) situées à 4 kilomètres environ.

Le village ne dispose d'aucune gare ; les gares les plus proches étant localisées à Mantes-la-Jolie (Transilien ligne J Saint-Lazare, ligne N Montparnasse) et Cergy-Pontoise (RER A, Transilien ligne L Saint-Lazare). Au niveau local, le bourg bénéficie du passage de deux lignes régulières de bus vers la polarité de Magny-en-Vexin ainsi que d'un service de transport à la demande (TAD) organisé par Île-de-France Mobilités.

En vue de réduire la place de la voiture dans les déplacements quotidiens, le projet de PLU encourage la multimodalité par une amélioration de l'offre de transport en commun hors période scolaire et surtout par l'usage des modes actifs.

Outre l'accès sécurisé des piétons aux divers points d'intérêt du village, le PADD souligne la nécessité d'améliorer les relations entre Hodent et Magny-en-Vexin par le biais des mobilités douces pour les trajets quotidiens, en particulier par la création d'un cheminement mixte (piétons et cycles) depuis Hodent vers la zone d'activités économiques de la Demi-Lune et le centre-ville de Magny-en-Vexin via le chemin rural n°3, ainsi que vers Ambleville via le GR existant.

L'entretien des chemins ruraux existants, l'identification de sentes et de cheminements piétonniers ont pour objectifs d'encourager de manière plus occasionnelle les habitants et les visiteurs à s'approprier pour leurs loisirs ce territoire rural.