

Objet de la réunion :	Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Hodent : Réunion publique de présentation du projet de PLU prêt à être arrêté	CR n°	7
Date & lieu :	12/02/2025	Commune de Hodent	
Rédacteur :	VERDI	Nbr de page :	2
Diffusé le :	13/02/2024		

Ordre du jour :

- Une quinzaine de participants
- Quelques rappels sur la procédure
- Présentation du Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD)
- Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Présentation du règlement écrit et graphique
- Questions - réponses

QUESTIONS/REPONSES

Qu'est-ce que la zone AP ?

C'est une zone agricole à protéger. La différence avec la zone agricole classique (zone A) est qu'aucune construction n'est possible, même à destination d'exploitation agricole, afin de préserver les vues sur le paysage.

Quelles sont les modifications du règlement écrit ?

Le projet de règlement du PLU en cours de révision a été rédigé en ayant pour base le règlement écrit du PLU actuellement en vigueur. Certaines règles ont été assouplies comme celles relatives à la dimension des fenêtres. L'expérience de l'instruction des autorisations d'urbanisme a permis de modifier voire simplifier certaines règles. On y retrouve aussi de nouvelles dispositions en lien avec les évolutions réglementaires survenues ces dernières années.

Aussi, le règlement est construit différent, il y a une partie relative aux dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble des zones, puis des spécificités dans le règlement de chaque zone.

Comment peut-on voir les modifications entre l'ancien et le nouveau PLU ? Comment voir les différences ?

L'intégralité du projet de PLU sera disponible lors de l'enquête publique qui aura se déroulera au mois de juin. Les différences seront fondues dans le projet règlement écrit. Toutefois, il y a une véritable nouveauté, c'est le coefficient de pleine terre. C'est un pourcentage de la parcelle qui doit être maintenue en pleine terre.

Ce qui est existant est maintenue, mais en cas de projet ce seront les règles qui s'appliqueront.

A quoi sert l'enquête publique ?

L'objectif est de recueillir toutes les remarques des habitants sur l'intégralité du PLU. Il y a un commissaire enquêteur qui va ensuite étudier les remarques des Personnes Publiques Associées et des habitants, et qui établira un rapport dans lequel il pourra demander la prise en compte de certaines remarques. Il juge de la cohérence de l'ensemble du projet de PLU.

Peut-on voir les dents creuses ?

Les dents creuses correspondent aux parcelles vides situées en zone urbaine sans protection paysagère. Elles sont identifiées comme étant potentiellement constructibles. Ce potentiel est détaillé dans le rapport de présentation, dans les justifications. C'est une projection. Cet exercice est néanmoins limité par la propriété privée et le fait que le propriétaire vende ou non son terrain Cela ne constitue en aucun cas un engagement de la commune.

En quoi la zone Np a été réduite ?

La Charte du Parc Régional Naturel du Vexin Français (PNR) établit les limites de l'urbanisation au bâti existant. Le PLU doit être compatible avec la Charte et doit donc reprendre les limites de l'urbanisation fixée.

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est-il toujours d'actualité ?

Le COS a été supprimé par la loi ALUR en 2015. Aujourd'hui il convient de se référer au coefficient d'emprise au sol, le coefficient de pleine terre et aux différentes règles d'implantations pour définir la constructibilité d'un terrain.

Quelles seraient les contraintes des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de PLU ?

Ils vont être attentifs à l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols dans l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Cet objectif est fixé par la Loi Climat et Résilience de 2021.

Pour ce qui est de la consommation d'espace, le Schéma Directeur d'Ile-de-France offre des capacités d'extension urbaine non cartographié à hauteur de 1% de l'espace urbanisé pour la commune de Hodent. Toutefois, pour utiliser ces capacités d'extension, il faut justifier que le potentiel de densification est utilisé.

Prochaine réunion :

19 février 2025

Ordre du jour de la prochaine réunion :

- Arrêt du projet de PLU en Conseil Municipal