

DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE (95)

-----

COMMUNE DE HODENT

-----

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE HODENT

1<sup>er</sup> septembre 2025 au 30 septembre 2025

-----

Arrêté n° 2025-04 du 13 juin 2025 de Monsieur le Maire de Hodent

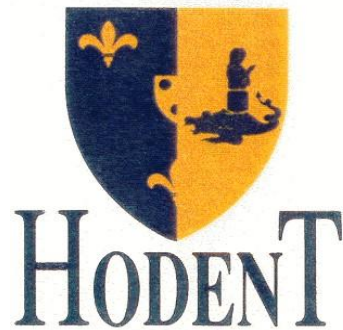
Enquête publique n° E25000045/95 Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise

Commissaire enquêteur : Philippe Zeller, Ministre Plénipotentiaire hors classe (R)

-----

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
COMMUNE DE



Note du commissaire enquêteur.

L'enquête publique relative à la révision du Plan local d'urbanisme de Hodent a été organisée du lundi 1er septembre 2025 à 00.00 au mardi 30 septembre 2025 à 23.59, avec siège en la mairie de la commune.

La synthèse des observations recueillies pendant l'enquête a été transmise par le commissaire enquêteur par voie électronique le dimanche 5 octobre 2025 à Monsieur Eric Breton, maire de la commune, en sa qualité de maître d'ouvrage. Ce dernier a bien voulu en accuser réception le lundi 6 octobre 2025 également par voie électronique, puis a transmis ses réponses au commissaire enquêteur le vendredi 17 octobre.

En application de l'article L.123-15 du code de l'Environnement qui prescrit que le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur a adressé son rapport le mercredi 29 octobre 2025 au maître d'ouvrage par voie électronique. En parallèle, il a adressé copie de son rapport par voie électronique au Greffe du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise pour remise à Monsieur le Président de ce Tribunal. Monsieur Piedvache, suppléant, a été informé de la fin de l'enquête publique par le commissaire enquêteur.

▲ ▲ ▲

## Acronymes

La liste ci-dessous comporte les sigles apparaissant dans le présent rapport ou dans le procès-verbal de synthèse des observations, ainsi que la plupart de ceux utilisés dans les documents du dossier d'enquête.

Ae	Autorité environnementale
ARS	Agence régionale de santé
BASIAS	Base de données des anciens sites industriels et activités de services
CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CGCT	Code général des collectivités locales
CINASPIC	Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif
CCVVS	Communauté de communes du Vexin-Val de Seine
CD	Conseil départemental
CDPENAF	Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
CE	Code de l'environnement
CNPF	Centre national de la propriété foncière
CU	Code de l'urbanisme
DDT	Directions départementale des territoires
DUP	Déclaration d'utilité publique
EBC	Espace boisé classé
EIE	Étude d'impact sur l'environnement
ER	Emplacement réservé
ENAF	Espaces naturels, agricoles et forestiers
ENS	Espace naturel sensible
EPP	Espace paysager à protéger
ICPE	Installation classée pour la protection de l'environnement
MRAe	Mission régionale d'autorité environnementale
NGF	Nivellement général de la France
NOTRe	(Loi portant) Nouvelle organisation territoriale de la République

OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OFB	Office français de biodiversité
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PDMIF	Plan des mobilités en Île-de-France
PDUIF	Plan de déplacements urbains d'Île-de-France
PGRI	Plan de gestion des risques d'inondation
PLU	Plan local d'urbanisme
PPRI	Plan de prévention des risques d'inondation
PVSO	Procès-verbal de synthèse des observations
RTE	Réseau de transport de l'électricité
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDRIF	Schéma directeur de la région Île-de-France (Horizon 2030)
SDRIF-E	Schéma directeur de la région Île-de-France- Environnement (Horizon 2040)
SIAEP	Syndicat intercommunal d'approvisionnement en eau potable
SRCAE	Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
STECAL	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
ZSC	Zone spéciale de conservation (directive Habitat)

▲ ▲ ▲

*Sauf indication contraire, les photos insérées dans le rapport ainsi que dans le PVSO ont été prises par le commissaire enquêteur.*

▲ ▲ ▲

## Présentation de la structure d'ensemble et du plan du rapport.

### Structure du rapport.

L'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de Hodent s'est tenue du lundi 1er septembre 2025 à 00.00 au mardi 30 septembre 2025 à 23.59.

Le présent rapport, qui rend compte de l'organisation, de la tenue et des conclusions de cette enquête, est structuré en quatre parties et complété par des annexes, dont le procès-verbal de synthèse des observations comprenant les réponses du maître d'ouvrage aux questions posées par le commissaire enquêteur et les commentaires de ce dernier sur ces réponses.

La **Partie A** rappelle ce qu'est une enquête publique et plus précisément qui en sont les acteurs, en général, puis au cas de la présente enquête, dont elle trace ensuite brièvement le cadre juridique; l'articulation avec les autres documents-cadres de la planification territoriale est mentionnée. Puis est exposée la structure générale d'un plan local d'urbanisme, avec application aux cas du PLU en cours et du PLU futur. Après une présentation succincte des modalités d'évolution d'un PLU, celle d'une révision, retenue ici par le maître d'ouvrage, est explicitée et justifiée.

La **Partie B** est introduite par une chronologie simplifiée, puis présente l'objet de l'enquête publique à partir des principaux documents de référence. La liste des pièces figurant au dossier d'enquête est reproduite. Puis sont analysés dans le détail, mais de manière condensée, les documents principaux, soit le rapport de présentation constitué d'un volet socio-économique, de l'état initial de l'environnement, d'un volet paysage, de l'évaluation environnementale, des justifications des choix retenus; à quoi s'ajoutent le PADD, les OAP et les règlements écrit (et son annexe) et graphique. Cette partie se termine par la présentation des dispositions pratiques prises pour le bon déroulement de l'enquête : concertations antérieures avec le public, saisine de la MRAe, modalités de recueil des avis des PPA, dispositions d'organisation de l'enquête publique proprement dite.

La **Partie C** traite en premier lieu du déroulement de l'enquête publique. Puis, reprenant le procès-verbal de synthèse des observations, elle inventorie d'abord les avis des personnes publiques associées, s'appuyant pour ce faire sur l'analyse qu'en a fait le maître d'ouvrage lui-même, qui a décidé d'en tenir compte dès avant l'enquête publique. Vient ensuite la présentation des observations et questions des membres du public qui se sont exprimés. Un quatrième paragraphe, s'appuyant sur les observations des personnes publiques associées, du public et du commissaire enquêteur, conduit ce dernier à poser 29 questions, auxquelles le maître d'ouvrage a bien voulu répondre; ces réponses donnent à leur tour lieu à de brefs commentaires du commissaire enquêteur.

Dans la **Partie D**, établie sur le fondement de l'article R.123-19 du code de l'Environnement (conclusions motivées faisant l'objet d'une présentation séparée), le commissaire enquêteur, s'appuyant sur l'analyse des observations émises, présente ses conclusions motivées au regard des questions de forme et des thèmes de fond abordés dans le cadre de l'enquête publique. Il s'exprime sur l'adéquation du projet de PLU révisé aux objectifs initialement fixés par la municipalité. Ces conclusions motivées sont suivies de son avis final.

Il y a **7 annexes** :

Annexe A : Délibération 2022-09, arrêté de prescription, affiche légale, publications de presse (7 documents).

Annexe B : MRAe (1 document).

Annexe C : Panneaux affichés sur la grille de la mairie (2 documents).

Annexe D : Photos des pages du registre papier (7 photos).

Annexe E : Mails et courriers adressés au commissaire enquêteur (4 sous-dossiers).

Annexe F : Procès-verbal de synthèse des observations avec réponses du maître d'ouvrage et commentaires du commissaire enquêteur (96 pages).


Annexe G : Corrections orthographiques suggérées (2 pages).

## Structure électronique du rapport.

Selon les règles fixées par le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise à compter de 2023 et rappelées par message du 2 janvier 2025 de sa greffière en chef, l'ensemble constitué par le rapport et les annexes dont le PVSO est présenté sous forme exclusivement dématérialisée.

En conséquence de l'explicitation ci-dessus de la structure du rapport, la présentation électronique de ce dernier se présente ainsi :


### Rapport

Le dossier « Rapport » contient le  Rapport du commissaire enquêteur.


Ce document électronique, intitulé « Rapport du commissaire enquêteur », comporte les quatre Parties A, B, C, D.

### Annexes au rapport


Le dossier « Annexes au rapport » contient 7 dossiers :


 Annexe A : Délibération 2022-09, arrêté de prescription, affiche légale, publications de presse (7 documents).


 Annexe B : MRAe (1 document).

 Annexe C : Panneaux affichés sur la grille de la mairie (2 documents).

 Annexe D : Photos des pages du registre papier (7 photos).

 Annexe E : Mails et courriers adressés au commissaire enquêteur (4 sous-dossiers).

 Annexe F : Procès-verbal de synthèse des observations avec réponses du maître d'ouvrage et commentaires du commissaire enquêteur (96 pages).

 Annexe G : Corrections orthographiques suggérées (2 pages).

p.10      Encadrés de présentation de la commune de Hodent.

## Partie A

- p.12            A1. Les trois grandes catégories d'enquêtes publiques.
- p.12            A2. L'enquête publique environnementale et ses acteurs.
  - p.12                    A2.1. Les acteurs d'une enquête publique environnementale.
  - p.14                    A2.2. Application à la présente enquête publique.
- p.15            A3. Le cadre juridique de la présente enquête publique.
  - p.16                    A3.1. Le cadre juridique fixé par l'arrêté d'organisation de l'enquête.
  - p.17                    A3.2. Les références juridiques élargies.
  - p.18                    A3.3. L'articulation avec les autres documents-cadres de planification territoriale.
- p.22            A4. Le plan local d'urbanisme et sa structure.
  - p.22                    A4.1. La structure d'un plan local d'urbanisme.
  - p.23                    A4.2. Application au PLU de Hodent.
- p.25            A5. Les modalités d'évolutions du plan local d'urbanisme. Application au cas de Hodent.

## Partie B

- p.27            B1. Chronologie simplifiée.
- p.30            B2. Objet de la révision du PLU de Hodent tel que présenté dans les documents de référence.
- p.31            B3. Liste des pièces figurant au dossier d'enquête.
- p.35            B4. Commentaires sur les pièces principales et annexes figurant au dossier d'enquête.
  - p.36                    B4.1. Volet socio-économique.
  - p.37                    B4.2. Etat initial de l'environnement.
  - p.41                    B4.3. Volet paysage.
  - p.43                    B4.4. L'évaluation environnementale.
  - p.49                    B4.5. Justifications des choix retenus.
  - p.51                    B4.6. Le projet d'aménagement et de développement durables.



p.51	B4.7. Les orientations d'aménagement et de programmation.
p.54	B4.8. Les règlements écrit et graphique.
p.56	B5. Dispositions matérielles préalables à l'enquête publique.
p.56	B5.1. Concertations antérieures avec le public.
p.58	B5.2. Saisine de la MRAe et réponse donnée.
p. 58	B5.3. Modalités de recueil des avis des PPA.
p. 61	B5.4. Dispositions d'organisation de l'enquête publique.

## Partie C

p.65	C1. Déroulement de l'enquête publique.
p.67	C2. Inventaire des observations des personnes publiques associées.
p.82	C3. Inventaire des observations du public.
p.96	C4. Analyse thématique de l'ensemble des observations (PPA, public, commissaire enquêteur) et questions posées au maître d'ouvrage, réponses du maître d'ouvrage, commentaires du CE.
p.96	C4.1. Résumé des engagements pris par le maître d'ouvrage dans ses réponses aux PPA en matière de modifications à apporter aux différentes pièces constitutives du projet de PLU révisé.
p.100	.C4.2. Questions posées au maître d'ouvrage, réponses, commentaires du commissaire enquêteur.

## Partie D

p.150	D1. Sur l'organisation générale de l'enquête publique et la procédure de révision du PLU.
p.155	D2. Sur la prise en compte des observations des personnes publiques associées.
p.160	D3. Sur la prise en compte des observations du public.
p.164	D4. Sur l'atteinte des objectifs fixés par la révision du PLU.
p.166	D5. Avis final.

Les mentions apparaissant, au long du présent rapport, **en couleur violette**, marquent des renvois entre paragraphes ou entre éléments d'analyses.

▲ ▲ ▲

## Hodent

Situation géographique : au Nord-Ouest du département du Val-d'Oise (Île-de-France), à proximité des régions Hauts-de-France (Oise) et Normandie (Eure); communes limitrophes : Magny-en-Vexin, Charmont, Genainville, Omerville, Saint-Gervais.

Arrondissement de Pontoise. Commune du Parc Naturel Régional du Vexin français.

Superficie : 4,37 km<sup>2</sup> (437 hectares) selon État initial de l'environnement, page 6. Le même document donne toutefois en page 38 un chiffre légèrement supérieur s'agissant du décompte par l'Institut Paris Région à partir des prises de vue de l'IGN de l'occupation du sol : 443 ha, et même 443,29 ha. En revanche, le cadastre (ci-dessous) donne une superficie de 4 263 532 m<sup>2</sup>, soit 426 ha, la différence tenant vraisemblablement au domaine non cadastré (en particulier routes).

Altitude maximale (selon État initial de l'environnement, page 6) : 135 mètres NGF au Sud de la commune (secteur agricole des plaines); le Volet socio-économique donne toutefois 140 mètres (page 17). Altitude minimale : 55 mètres NGF au pont d'Hennecourt.

Population de référence : des chiffres légèrement différents apparaissent au fil du dossier d'enquête<sup>1</sup> :

213 (« INSEE 2020 ») selon les documents Volet socio-économique (page 18) et État initial de l'environnement (page 6) du rapport de présentation.

225 en 2025 selon la Région Île-de-France (courrier du 16 juillet 2025 en tant que PPA).

En pratique, la densité est donc de l'ordre de 49 habitants au km<sup>2</sup>, contre 84 pour l'ensemble de la Communauté de communes Vexin-Val de Seine.

Hodent est l'une des 26 communes de la Communauté de communes Vexin – Val-de-Seine (CCVVS), qui couvre 198,90 km<sup>2</sup>, avait une population de 16 709 habitants en 2020 (INSEE)<sup>2</sup> et une densité de 84 habitants au km<sup>2</sup>, et dont le siège est à Magny-en-Vexin. Hodent est la 19<sup>ème</sup> sur 26 pour la superficie et la 21<sup>ème</sup> pour la population de référence<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> De fait, le paragraphe 1.3 du Volet socio-économique reconnaît que, du fait de la diversité des sources consultées, des informations peuvent paraître non cohérentes : « Dès lors que des données plus précises ont été publiées via des études ou analyses spécifiques, elles ont été intégrées au diagnostic ».

<sup>2</sup> La Région Île-de-France donne, dans son courrier du 16 juillet 2025 en tant que PPA, une population de 16 545 habitants en 2025, ce qui signifierait que la population de la CCVVS aurait très légèrement diminué en cinq ans.

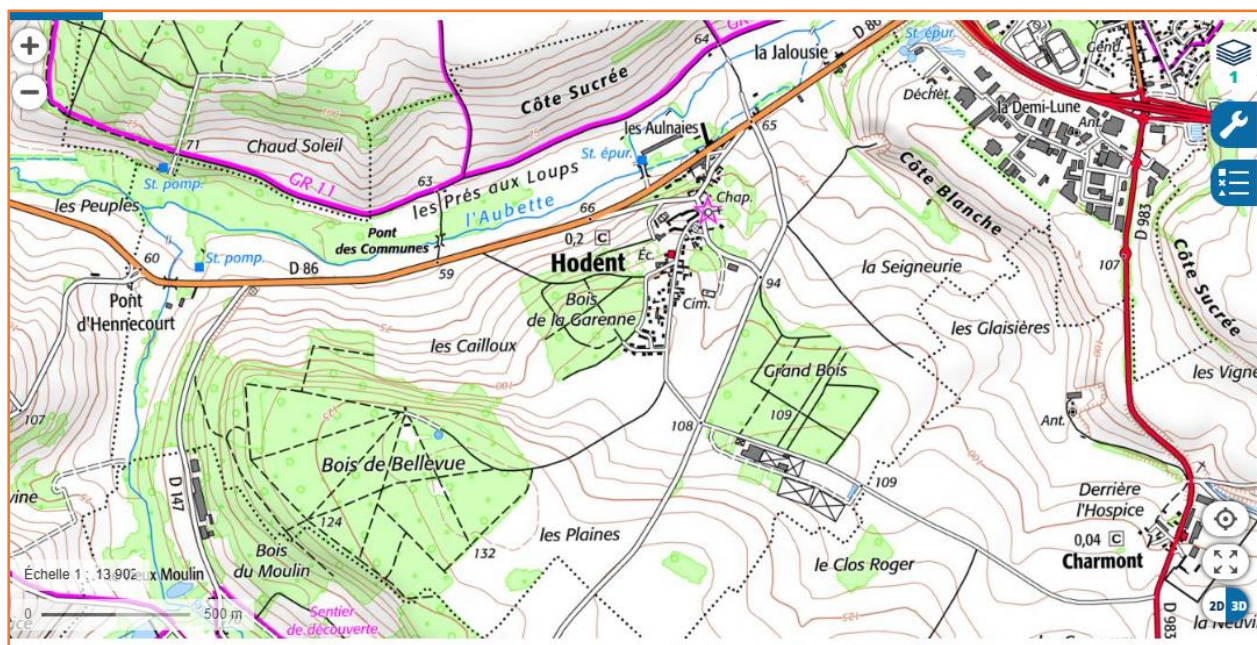
<sup>3</sup> Données apparaissant en page 18 du document Volet socio-économique.

La consultation du cadastre permet de recueillir les informations statistiques suivantes :

### Quelques données chiffrées concernant le cadastre Hodent



- Le cadastre de Hodent est constitué de 436 parcelles, ce qui représente une superficie totale de 4 263 532 m<sup>2</sup>
- La plus grande parcelle située sur le cadastre de la commune de Hodent mesure 564 187 m<sup>2</sup> et la plus petite a une surface de 0,19 m<sup>2</sup>. En moyenne une parcelle à Hodent a une surface de 9 779 m<sup>2</sup>
- A Hodent, 298 bâtiments (maisons, immeubles, dépendances...) sont répertoriés dans le cadastre, l'ensemble de ces constructions représente une surface totale de 40 037 m<sup>2</sup>
- Le plus grand bâtiment de Hodent a une emprise au sol de 8 997 m<sup>2</sup>, alors que le plus petit ne représente que 1,54 m<sup>2</sup>. La moyenne des surfaces au sol est de 134 m<sup>2</sup>.
- Le taux d'urbanisation de la ville de Hodent (rapport des surfaces totales des constructions sur la surface couverte par le cadastre) est de 0.9%.



Géoportail IGN

▲ ▲ ▲

## Partie A

La **Partie A** rappelle ce qu'est une enquête publique et plus précisément qui en sont les acteurs, en général, puis au cas de la présente enquête, dont elle trace ensuite brièvement le cadre juridique; l'articulation avec les autres documents-cadres de la planification territoriale est mentionnée. Puis est exposée la structure générale d'un plan local d'urbanisme, avec application aux cas du PLU en cours et du PLU futur. Après une présentation succincte des modalités d'évolution d'un PLU, celle d'une révision, retenue ici par le maître d'ouvrage, est explicitée et justifiée.

### A1. Les trois grandes catégories d'enquêtes publiques.

L'enquête publique, prévue et organisée par des textes précis, est une procédure publique préalable à la prise de certaines décisions ou à la réalisation de projets, plans ou programmes clairement définis.

Du point de vue le plus général, on distingue trois grandes catégories d'enquêtes publiques, dont la procédure relève de trois codes différents :

- la première est celle dite des enquêtes environnementales, régies par le Code de l'Environnement.
- la deuxième est celle des enquêtes dites d'expropriation pour cause d'utilité publique, régies par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- la troisième, identifiée par rapport aux deux précédentes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, est régie par le Code des relations entre le public et l'administration (CRPA).

La présente enquête est une enquête publique environnementale.

### A2. L'enquête publique environnementale et ses acteurs.

#### A2.1. Les acteurs d'une enquête publique environnementale.

*Source : Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs.*

Article L.123-4 du code de l'Environnement (extrait) :

« L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête choisi par le président du tribunal administratif [...] parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude. Le président du tribunal administratif [...] nomme également un ou plusieurs suppléants au commissaire enquêteur ou aux membres de la commission d'enquête, qui n'interviennent qu'en cas de remplacement, selon un ordre d'appel préalablement défini par la juridiction au moment du choix du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ».

L'enquête publique, prévue et organisée par des textes précis, est une procédure publique préalable à la prise de certaines décisions ou à la réalisation de projets, plans ou programmes clairement définis.

Plusieurs acteurs concourent à sa mise en œuvre, qu'il s'agisse des modalités de son organisation ou de celles de son déroulement. Plus précisément, cinq principaux acteurs interviennent au long du processus de l'enquête :

- Le responsable du projet, plan ou programme nécessitant l'enquête. Il est souvent appelé le « maître d'ouvrage ». C'est une personne physique ou morale, entité porteuse d'un besoin dont elle est le commanditaire, qui définit un projet, plan ou programme, son calendrier prévisionnel ainsi que ses diverses modalités.

- L'autorité organisatrice de l'enquête. C'est l'autorité qui arrête l'ouverture de l'enquête publique. En pratique, lorsque l'enquête porte sur un projet, un plan, un programme ou un autre document de planification d'une collectivité territoriale, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité. C'est à l'autorité organisatrice de l'enquête que le commissaire enquêteur remet l'original de son rapport et de ses conclusions motivées; l'autorité organisatrice doit mettre ces documents à la disposition du public pendant un an. Dans le cas d'une enquête portant sur l'élaboration, la révision ou l'évolution d'un plan local d'urbanisme, le maître d'ouvrage et l'autorité organisatrice de l'enquête sont la même entité, en l'occurrence l'autorité exécutive de la collectivité territoriale compétente en matière de prescription dudit PLU.

- Le président du Tribunal administratif. Il désigne, à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête, un commissaire enquêteur, ou une commission d'enquête s'il le juge nécessaire au regard de la complexité et de la difficulté du projet, plan ou programme. Depuis la loi n°2023-175, article 11, du 10 mars 2023, cette désignation est complétée par celle de suppléants, qui n'interviennent qu'en cas de remplacement. Le président du Tribunal administratif est tenu informé de tout incident grave pouvant perturber l'enquête. A l'issue de cette dernière, il est destinataire d'une copie du rapport du commissaire enquêteur, ou de la commission d'enquête, et il en évalue le contenu.

- Le commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête. Désigné par le président du Tribunal administratif qui le choisit sur une liste d'aptitude départementale arrêtée chaque année, il est indépendant des décideurs et des parties prenantes et neutre vis-à-vis du sujet traité comme des

arguments exprimés. Il certifie auprès du président du Tribunal administratif qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet concerné. Il intervient lors des différentes phases de l'enquête publique et se doit de faciliter et recueillir l'expression du public, dont il assure la prise en compte de la parole dans la décision finale. Il adresse au porteur du projet, du plan ou du programme un procès-verbal de synthèse des observations du public (abrégé en « PVSO »), et le porteur de projet produit un mémoire en réponse indiquant, le cas échéant, les évolutions qu'il apporte au projet. En fin d'enquête publique, le commissaire enquêteur intègre ce mémoire en réponse au rapport qu'il rédige, et formule, dans un document séparé, des conclusions motivées en donnant son avis personnel sur le projet, plan ou programme objet de l'enquête. Cet avis doit être pris en compte par le responsable du projet et par l'autorité qui prend la décision d'autoriser ou de refuser la réalisation du projet. L'ensemble de ces dispositions sont transférées à l'identique au cas d'une commission d'enquête.

- Le public participant à l'enquête. Acteur majeur de l'enquête, le public – au sens large – comprend les élus, usagers, associations, acteurs économiques, et tous les citoyens concernés ou intéressés par le projet, plan ou programme objet de l'enquête. Une catégorie particulière du « public » est constituée par des personnes publiques associées (PPA) dont l'avis est obligatoirement requis avant que ne débute l'enquête.

#### A2.2. Application à la présente enquête publique.

Dans le cas de la présente enquête publique sur le plan local d'urbanisme de Hodent :

- Le responsable du projet, soit, en substance, de la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Hodent, est le maire de la commune. Monsieur Eric Breton est maire de la commune depuis mars 2008; il siège au conseil communautaire de la Communauté de communes Vexin-Val de Seine (CCVVS) et en est l'un des vice-présidents.

Les communes constitutives de la CCVVS n'ont pas délégué à la Communauté de communes leurs compétences en matière de planification de l'aménagement et de l'urbanisme, ce qui signifie que chacune continue à définir et réviser son propre plan local d'urbanisme. Elles ont en revanche créé il y a dix ans, en partenariat avec les communes de la Communauté de communes Vexin Centre, un service mutualisé d'instruction des demandes d'autorisations liées à l'urbanisme : le « Pôle Urbanisme », dont les bureaux sont à Magny-en-Vexin pour ce qui est de la CCVVS. Ce dispositif a été complété en 2022 par l'institution d'un Guichet numérique des autorisations d'urbanisme. Cf [Urbanisme/Habitat | Vexin Val de Seine](https://vexinvaldeseine.fr/urbanisme-habitat/) ou <https://vexinvaldeseine.fr/urbanisme-habitat/>.

- L'autorité organisatrice de l'enquête est également le maire de la commune d'Hodent.

La constitution du dossier d'enquête et la fixation des étapes de l'enquête publique, fondées notamment sur les travaux préparatoires confiés au cabinet d'ingénierie Verdi<sup>4</sup>, ont été assumées par la Mairie d'Hodent, principalement par Monsieur le Maire ainsi que par Monsieur Patrice Bonnet, deuxième adjoint en charge de l'aménagement de l'espace et du financement des projets communaux, et Madame Chrystel Fouchaux, secrétaire de mairie. Le commissaire enquêteur, qui a pu rencontrer Messieurs Breton et Bonnet lors d'une réunion de travail organisée dès le 5 juin 2025, a été associé à cette phase préparatoire et notamment à l'élaboration de l'arrêté de prescription de l'ouverture de l'enquête, lequel, numéroté 2025-04, a été signé le 13 juin 2025 et reçu en préfecture (contrôle de légalité) le 16 juin 2025.

Le siège de l'enquête est en mairie d'Hodent.

- Le président du Tribunal administratif est le président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

- Le commissaire enquêteur désigné le 27 mai 2025 par le président du Tribunal administratif, est Monsieur Philippe Zeller. Monsieur Rémy Piedvache est désigné comme commissaire enquêteur suppléant. M. Philippe Zeller est inscrit sur la liste départementale Hauts-de-Seine d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur pour l'année 2025, publiée le 13 décembre 2024 par la direction de la légalité et de la citoyenneté de la préfecture des Hauts-de-Seine. M. Rémy Piedvache est inscrit sur la liste départementale Val-d'Oise d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur pour l'année 2025, publiée le 10 décembre 2024 par la direction départementale des territoires de la préfecture du Val-d'Oise.

- Le public a été invité à participer à l'enquête publique en recourant aux différentes modalités possibles : registre papier à feuillets non mobiles; mail; correspondance; rencontre avec le commissaire enquêteur lors de trois permanences d'une durée de trois à quatre heures selon les cas. Parallèlement au public, 40 personnes publiques associées ont été invitées à participer à l'enquête.

### A3. Le cadre juridique de la présente enquête publique.

*Article R.123-8 du code de l'environnement : Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.*

*Le dossier comprend au moins : [...]*

*3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ; [...].*

<sup>4</sup> [www.verdi-ingenierie.fr](http://www.verdi-ingenierie.fr).



### A3.1. Le cadre juridique fixé par l'arrêté d'organisation de l'enquête.

a) Prenant la suite des anciens plans d'occupation des sols, les plans locaux d'urbanisme créés par la Loi solidarité et renouvellement urbains de décembre 2000 ont considérablement évolué au fil des réformes intervenues pendant ce premier quart du XXIème siècle. Ils sont désormais le cadre de la définition du projet de territoire de la commune (PLU) ou de l'intercommunalité (PLUi) et doivent concilier les besoins en logements, services et activités avec la protection de l'environnement, la consommation économe de l'espace, la réduction des déplacements, les économies d'énergie... Ils sont ainsi devenus, en vingt-cinq ans et dans les contextes du changement climatique global et de la nécessité de préservation de la biodiversité, le reflet de la volonté sociétale d'articuler la préoccupation première de la protection de l'environnement au sens global du terme avec l'organisation de l'espace local mis au service des nécessités humaines.

Il est donc logique que le cadre juridique d'ensemble de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme relève, pour l'essentiel mais de manière non exclusive, de deux blocs législatifs et réglementaires : le code de l'Environnement d'une part, le code de l'Urbanisme d'autre part.

b) Il y a eu fin 2015 une importante évolution des parties législative et réglementaire du code de l'urbanisme :

- la partie législative du code a été modifiée par une ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015.
- la partie réglementaire a été recodifiée par décret 2015-1783 du 28 décembre 2015.

Ce décret comprenait également de nouvelles dispositions visant à « moderniser le contenu du PLU », avec plus de souplesse dans sa rédaction et en renforçant sa vocation énergétique et environnementale, dans le sens rappelé ci-dessus. Ces nouvelles dispositions, entrées en vigueur le 1er janvier 2016, s'appliquent<sup>5</sup> notamment lors d'une révision générale du PLU, comme dans le cas présent.

L'arrêté n° 2025-04 du maire de la commune de Hodent, daté du 13 juin 2025, d'organisation de la présente enquête publique vise tout à fait logiquement le Code général des collectivités locales, le code de l'Urbanisme et le code de l'Environnement. Aurait éventuellement pu aussi être cité le code des Relations entre le public et l'administration, sans mention d'articles.

. Le code général des collectivités locales est cité sans précision d'articles, comme c'est usuellement le cas pour les enquêtes publiques relatives à la planification territoriale.

<sup>5</sup> Article 12 IV du décret 2015-1783.



. Le code de l'Urbanisme est cité de manière générale et notamment dans ses articles législatifs L.153-11 et suivants et dans ses articles réglementaires R.153-11 et suivants et R.153-20 et suivants.

Les articles L.153-11 et suivants s'inscrivent dans les sections 3 (Élaboration du plan local d'urbanisme : articles L.153-11 à L.153-26), 4 (Évaluation du plan local d'urbanisme : articles L.153-27 à L.153-30), 5 (Révision du plan local d'urbanisme : articles L.153-31 à L.153-35), 6 (Modifications du plan local d'urbanisme : articles L.153-36 à L.153-48), 7 (Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme : articles L.153-49 à L.153-59), 8 (L.153-60 : Servitudes) du chapitre III (Procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme) du Titre V « Plan local d'urbanisme » du Livre Ier « Règlementation de l'urbanisme » de la Partie législative de ce code.

Ce sont bien sûr ici les articles des sections 3, 4, 5 et 8 qui sont principalement pertinents.

S'agissant de la Partie réglementaire du code, les articles ici pertinents relèvent de la section 3 (Révision du plan local d'urbanisme : articles R.153-11 et R.153-12), de la section 5 (Mise à jour des annexes du plan local d'urbanisme : article R.153-18) et de la section 7 (Publicité et entrée en vigueur des actes relatifs à l'élaboration, l'évaluation et l'évolution du plan local d'urbanisme : articles R.153-20 à R.153-22).

. Le code de l'Environnement est également cité de manière générale et notamment dans ses articles législatifs L.123-1 et suivants et ses articles réglementaires R.123-1 et suivants, c'est-à-dire le chapitre III « Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement » du Titre II « Information et participation des citoyens » du Livre Ier « Dispositions communes » de la Partie législative de ce code, ainsi que les dispositions réglementaires mettant en application cette partie législative. Ces différents articles, législatifs et réglementaires, organisent les enquêtes publiques environnementales.

La référence aux articles rappelés ci-dessus du code de l'Urbanisme et du code de l'Environnement est évidemment pertinente et d'ailleurs classique dans le cas des enquêtes publiques relatives aux PLU. En traitant d'équilibre entre préservation et valorisation de la biodiversité et des paysages, d'évolution maîtrisée des constructions et d'atouts d'attractivité à dynamiser, la présente révision de PLU participe d'un mouvement d'ensemble, tel que décrit ci-dessus.

### A3.2. Les références juridiques élargies.

De manière opportune, les pièces constitutives du dossier de PLU révisé de Hodent élargissent les références juridiques mentionnées au seul arrêté d'organisation.

Dès l'avant-propos du Volet socio-économique, première pièce du rapport de présentation dans son ensemble, est rappelé le préambule même du code de l'Urbanisme, tout particulièrement les articles L.101-1 à L.101-3 qui encadrent l'action des collectivités locales dans la responsabilité partagée de gestion

du territoire et dans le respect des objectifs du développement durable. Au regard du profil de la commune de Hodent, sont notamment mentionnées l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, milieux et paysages naturels, la qualité urbaine, architecturale et paysagère, la lutte contre l'artificialisation des sols.

Puis la composition d'un PLU et de ses pièces constitutives est expliquée au regard des articles L.151-1 et suivants (en pratique L.151-1 à L.151-48) et R.151-1 à R.151-55 du code de l'Urbanisme. En particulier, l'article L.151-23, mentionné dans l'État initial de l'environnement, établit que le PLU peut identifier et localiser les éléments constitutifs du paysage. L'article L.151-41 est mentionné dans le règlement écrit (pages 16 et 17) à propos des emplacements réservés.

Les dispositions générales du règlement écrit (page 8) mentionnent l'ensemble des articles L.111-1 à L.111-25, et de nombreux articles entre R.111-2 et R.111-51 du code de l'Urbanisme, ainsi que plusieurs lois.

Au fur et à mesure des autres documents du rapport de présentation, d'autres références juridiques sont faites, s'agissant en particulier :

- . de la concertation : article L.103-2 du code de l'Urbanisme.
- . de l'évaluation environnementale : articles L.104-1 et R.104-11 et suivants du code de l'Urbanisme.
- . du classement des arbres remarquables : article L.113-1 du code de l'Urbanisme.
- . des trames verte et bleue : article L.113-29 du code de l'Urbanisme, relatif au classement par un PLU d'éléments de trames verte et bleue en espaces de continuités écologiques, renvoyant lui-même à l'article L.371-1 du code de l'Environnement.
- . de la compatibilité du PLU avec d'autres documents de planification territoriale : articles L.131-4 et suivants du code de l'Urbanisme.
- . des droits de délaissement : article L.230-1 du code de l'Urbanisme.
- . des autorisations exceptionnelles de construction d'édifice précaire : article L.433-1 du code de l'Urbanisme.
- . de la composition des schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) : article L.371-3 du code de l'Environnement.

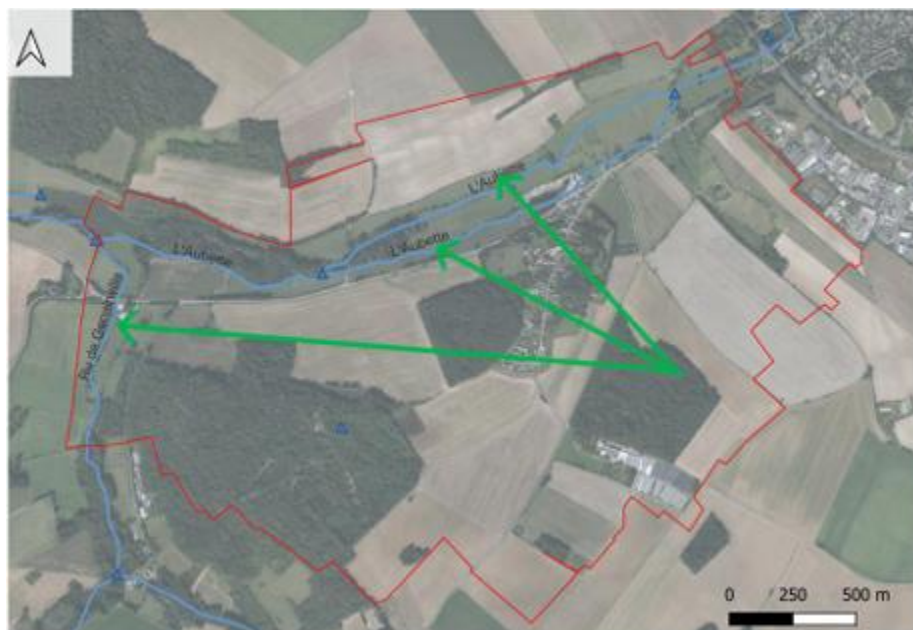
### A3.3. L'articulation avec les autres documents-cadres de planification territoriale.

Le document Évaluation environnementale du dossier d'enquête liste les documents-cadres de planification territoriale avec lesquels le PLU de Hodent doit être dans un rapport de compatibilité ou qu'il doit prendre en compte.

S'agissant du rapport de compatibilité, qui est le plus exigeant, 6 documents sont mentionnés (cf ci-dessous paragraphe B4.4) : le Schéma directeur de la Région Île-de-France et le nouveau SDRIF-E (Environnement) en vigueur depuis la mi-2025, le Schéma régional climat, air, énergie (SRCAE), le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), le Parc Naturel Régional (PNR), le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) et le Plan des déplacements urbains en Île-de-France auquel est en cours de substitution le Plan des mobilités en Île-de-France.

Parmi ces six documents, deux appellent une attention particulière car ils présentent des enjeux de première importance pour le territoire de la commune de Hodent.

#### SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.



*État initial de l'environnement, page 16 : les flèches vertes désignent les 3 cours d'eau.*

Le réseau hydrographique traversant Hodent est constitué formellement de trois cours d'eau<sup>6</sup> : l'Aubette, affluent de l'Epte, sur 2,909 km; un bras de cette rivière (jadis aménagé par intervention anthropique pour créer une capacité hydro-motrice) sur 1,668 km; et le ru de Genainville en limite ouest de la commune, sur 0,894 km, avant de se jeter dans l'Aubette. La commune est donc concernée par 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, dont, au cas présent on peut citer deux des orientations fondamentales :

- . des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau préservée;
- . pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles.

Les abords de l'Aubette et du ru de Genainville sont classés comme ayant des zones humides avérées aux abords de leurs rives et des zones humides probables sur un périmètre plus large.

<sup>6</sup> État initial de l'environnement, pages 15 et 16.

## Parc naturel régional du Vexin français.

La commune de Hodent entre dans le périmètre du Parc naturel régional du Vexin français.

L'article L.333-1 du code de l'Environnement fixe les dispositions applicables aux PNR. On en retiendra ici celles qui apparaissent plus particulièrement pertinentes au regard des enjeux de la présente enquête publique ainsi que de l'actualité du PNR du Vexin français, dont la charte est en soumise à une procédure de révision dont la dernière phase doit s'achever au 31 décembre 2025.

*I. – Un parc naturel régional peut être créé sur un territoire dont le patrimoine naturel et culturel ainsi que les paysages présentent un intérêt particulier.*

*Les parcs naturels régionaux concourent à la politique de protection de l'environnement, d'aménagement du territoire, de développement économique et social et d'éducation et de formation du public. A cette fin, ils ont vocation à être des territoires d'expérimentation locale pour l'innovation au service du développement durable des territoires ruraux. Ils constituent un cadre privilégié des actions menées par les collectivités publiques en faveur de la préservation des paysages et du patrimoine naturel et culturel.*

*II. – La charte constitue le projet du parc naturel régional. Elle comprend :*

*1° Un rapport déterminant les orientations de protection, de mise en valeur et de développement, notamment les objectifs de qualité paysagère définis à l'article L. 350-1 C du code de l'Environnement ainsi que les mesures permettant de les mettre en œuvre et les engagements correspondants ;*

*2° Un plan, élaboré à partir d'un inventaire du patrimoine, indiquant les différentes zones du parc et leur vocation ;*

*[...].*

*III. – La région engage le classement ou le renouvellement du classement d'un parc naturel régional par une délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision de la charte et définit le périmètre d'étude. [...]*

*IV. – Le projet de charte initiale est élaboré par la région et le projet de charte révisée est élaboré par le syndicat mixte d'aménagement et de gestion du parc, avec l'ensemble des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés, en associant l'Etat et en concertation avec les partenaires intéressés, notamment les chambres consulaires.*

*[...].*

*La charte est adoptée par décret portant classement ou renouvellement du classement en parc naturel régional, pour une durée de quinze ans, du territoire des communes comprises dans le périmètre de classement ou de renouvellement de classement approuvé par la région.*

*[...].*

*Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteurs, les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les chartes dans les conditions fixées aux articles L.131-1 et L.131-6 du code de l'urbanisme.*

VI. – Lors de leur élaboration ou de leur révision, les documents de planification [...] sont soumis pour avis au syndicat mixte d'aménagement et de gestion du parc naturel régional en tant qu'ils s'appliquent à son territoire.

Les informations relatives à la révision de la charte du PNR du Vexin Français sont disponibles sous <http://www.pnr-vexin-francais.fr/fr/revision-charte/> ou [Révision de la Charte - Parc naturel régional du Vexin français](#), et [La Charte du Parc - Les missions - Le Parc - Parc naturel régional du Vexin français](#) ou [La Charte du Parc - Les missions - Le Parc - Parc naturel régional du Vexin français](#). Les encadrés suivants résument de manière extrêmement condensée la philosophie de la nouvelle charte : on y relève la part accordée à la préservation du vivant et du patrimoine et à la transition écologique et énergétique.

## L'ambition de la nouvelle Charte ?

Le Parc souhaite maintenir une ruralité vivante renouvelée, mais aussi assurer un développement local respectueux de l'humain et de l'environnement. Préserver, restaurer et valoriser la biodiversité, les ressources naturelles, les paysages et

les patrimoines du territoire restent le socle de sa raison d'être. Exemplarité, sobriété, solidarité, engagement, partage, sensibilisation et information sont quant à eux les maîtres mots de ses futures actions.

## 4 grands défis à relever tous ensemble !

1

### **Renforcer le vivre et le faire ensemble :**

le lien social est indispensable à l'épanouissement de chacun d'entre nous. Fédérer les acteurs du territoire autour de projets communs solidaires, sociaux et culturels sont ainsi au cœur du projet de Charte.

3

### **Promouvoir la sobriété, la résilience et la neutralité carbone :**

face au changement climatique, réussir la transition écologique et énergétique du Vexin français est essentiel. Cela implique de repenser certains modèles de fonctionnement, sans renoncer à l'identité du territoire.

2

### **Préserver le vivant et les patrimoines :**

L'Homme fait partie intégrante de l'écosystème du vivant. À ce titre, protéger les ressources naturelles et patrimoniales de notre territoire est primordial pour atteindre la meilleure qualité de vie possible.

4

### **Assurer le développement d'un territoire dynamique :**

le Parc est situé aux portes de plusieurs grands bassins de vie, il faut donc renforcer son attractivité en favorisant une offre en commerces et services de proximité, tout en maintenant l'équilibre entre croissance économique et protection de l'environnement.

## A4. Le plan local d'urbanisme, sa structure et son évolution.

### A4.1. La structure d'un plan local d'urbanisme.

*Cadastre juridique : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 du code de l'Environnement; articles L.101-1 à L.101-3, L.151-1 à L.151-48 et R.151-1 à R.151-55 du code de l'Urbanisme.*

*Source : Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs.*

Selon l'article L.151-2 du code de l'Urbanisme, un plan local d'urbanisme comprend :

- un rapport de présentation;
- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD);
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP);
- un règlement et des plans de secteurs, souvent regroupés sous l'appellation unique « règlement (écrit et graphique) »;
- des annexes;
- des plans de secteurs.

Le rapport de présentation est un document complet d'exposé des diagnostics, objectifs, dynamiques et choix d'orientations. Il expose notamment les motifs de délimitation des zones et des règles qui y sont applicables. Il évalue les incidences du plan sur l'environnement. Il précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation du plan. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui doit être un document relativement court, définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans des documents graphiques. Les OAP

peuvent comporter des orientations relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, restructurer ou réaménager. Elles peuvent comporter des échéanciers prévisionnels, par exemple d'ouverture à l'urbanisation de secteurs à urbaniser ou de réalisation d'équipements. Elles peuvent concerner des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser.

Le règlement, complété et illustré par les plans de secteurs, est un document opposable aux tiers. Il s'impose en termes de conformité. Il définit les règles applicables, en conformité avec le PADD, à l'intérieur des zones urbaines (zones U), des zones à urbaniser (zones AU), des zones agricoles (zones A), des zones naturelles et forestières (zones N). Il comprend généralement un document écrit et des documents cartographiques. Ces derniers délimitent les zones U, AU, A et N, mais également les éléments de paysage, l'espace boisé classé, les zones inondables et les emplacements réservés.

Les annexes sont présentées sous forme de documents graphiques, de schémas ou de textes incluant tout ou partie des documents mentionnés aux articles R.151-51 à R.151-53 du code de l'Urbanisme (ainsi des servitudes d'utilité publique). Certaines peuvent avoir un caractère d'opposabilité.

#### A4.2. Application au PLU de Hodent.

Le plan local d'urbanisme de Hodent, datant initialement de 2005, en vigueur est accessible sur le site internet de la commune :

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### BORDEREAU DES PIECES

- 1 – Pièces administratives
- 2 – Rapport de présentation
- 3 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- 4 – Règlement
- 5 – Documents graphiques
  - 5a – plan de découpage en zones du « Territoire communal » (échelle 1/5 000<sup>e</sup>)
  - 5b – plan de découpage en zones du « Village » (échelle 1/2 000<sup>e</sup>)
  - 5c – plan des prescriptions particulières
  - 5d – emplacements réservés
- 6 – Annexe « sanitaire »
  - 6a – notice sanitaire
  - 6b – plan du réseau d'eau potable
  - 6c – plan du réseau d'assainissement
- 7 – Annexe « réseaux divers »
  - 7a – défense incendie
- 8 – Annexe « servitude »
  - 8a – cahier des servitudes
  - 8b – plan des Servitudes d'Utilité Publique
  - 8c – plan des contraintes du sol et du sous-sol
- 9 – Annexe « Nuisance Acoustique des Transports Terrestres »
  - 9a – Notice explicative
  - 9b – Plan de Nuisance Acoustique des Transports Terrestres

Sa structure est évidemment antérieure à cette évolution en profondeur du contenu des PLU évoquée ci-dessus au [paragraphe A3.1](#) et qui a notamment conduit à un traitement beaucoup plus approfondi et détaillé des questions environnementales. De fait le PLU, dans sa version restant opposable tant que la révision n'est pas définitivement adoptée, comporte d'abord un rapport de présentation structuré en trois parties : diagnostic; choix et justifications des dispositions retenues (dont PADD); mise en œuvre du plan. Puis l'on trouve le PADD. Et enfin le règlement et le plan de zonage d'ensemble et détaillé au niveau du village. 6 emplacements réservés avaient été initialement prévus.

La structure du projet de PLU révisé est conforme au schéma légal et réglementaire exposé au [paragraphe A4.1](#) ci-dessus.

En pièce 1, le rapport de présentation se structure en 5 (+1) fascicules :

- 1.1 Volet socio-économique.
- 1.2 Etat initial de l'environnement.
- 1.3 Volet paysage.
- 1.4 Évaluation environnementale.



#### 1.4.1 Évaluation environnementale / résumé non technique.

#### 1.5 Justifications des choix retenus.

La pièce 2 est consacrée au PADD.

La pièce 3 est consacrée aux deux OAP instaurées.

La pièce 4 est le règlement, dans sa partie écrite (pièce 4.1), son complément annexé (pièce 4.2 consacrée aux emplacements réservés, à la liste des plantes et espèces allergènes, et au patrimoine bâti) et au plan zonal.

En complément, un travail exhaustif a été mené pour rassembler en annexes l'ensemble des pièces susceptibles d'encadrer et affiner, au cours des années, la mise en œuvre pratique du PLU révisé : éléments sanitaires, nuisances acoustiques, réseaux divers, servitudes d'utilité publique, etc...

L'ensemble n'appelle pas d'observations principales. On notera l'importance donnée dans le diagnostic au volet paysage, qui fait l'objet d'un fascicule spécifique documenté. Les indicateurs d'évaluation de la mise en œuvre du plan sont en revanche plus discrètement traités, à la fin de l'Évaluation environnementale et sans reprise dans son résumé non technique.

#### A5. Les modalités d'évolution du plan local d'urbanisme. Application au cas de Hodent.

*Cadastre juridique : code de l'Urbanisme articles L.153-31 à L.153-33 pour la révision; articles L.153-34 pour la révision dite allégée; articles L.153-41 à L.153-44 pour la modification de droit commun; articles L.153-45 à L.153-48 pour la modification simplifiée; articles L.153-54 à L.153-59 pour la mise en compatibilité.*

*Source : Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs.*

Le code de l'urbanisme prévoit plusieurs procédures d'évolution d'un PLU : la révision, la révision dite allégée, la modification de droit commun, la modification simplifiée, la mise en compatibilité, l'abrogation. Une enquête publique doit être organisée quand une de ces trois premières procédures est mise en œuvre.

Il ne convient pas ici de détailler ces différentes procédures, au recours desquelles le code de l'Urbanisme fixe un certain nombre d'obligations et de modalités.

Dans le cas présent, c'est la procédure de révision qui a été choisie, en application des articles L.153-31 à L.153-33 du code de l'Urbanisme. Le critère principal de recours à cette procédure est le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. De fait, le PADD étant en quelque sorte le document majeur d'expression de la volonté « politique » de l'autorité municipale dans la projection de l'aménagement et du développement futurs du territoire communal, il est logique qu'un exercice complet de réécriture du PADD entraîne une révision généralisée de l'ensemble des documents composant le PLU, y compris ceux de ces documents qui sont « opposables », soit le règlement écrit et le plan zonal. D'autres situations peuvent conduire à une révision du PLU, dont la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière; le réaménagement de quelques contours des zones N et A du PLU de Hodent contribue également au choix

de la procédure de révision, mais cet argument est mineur par rapport à l'argument principal qui est la réécriture du PADD.

On notera pour autant que cette révision fondée sur la réécriture du PADD ne se veut pas remise en cause fondamentale de ce qui était jusqu'à présent l'esprit du plan général d'orientation de la protection et du développement du territoire de la commune : le PADD précédent mettait déjà en exergue la protection paysagère (une « charte » paysagère était même évoquée), avec des aperçus projetés sur la vallée de l'Aubette, les chemins et sentes, le plateau agricole, les boisements...; la protection des zones environnementales sensibles; l'encadrement de l'activité économique; la mise en valeur de réserves foncières. Mais certaines de ces perspectives ont notablement évolué depuis 20 ans, ne serait-ce qu'en matière d'habitat : la commune comptait alors environ 270 habitants et le PADD n'écartait pas de pousser ce nombre jusqu'à 300, perspective nettement revue à la baisse dans le projet de PLU révisé.

Il est donc clair que, sans marquer une rupture par rapport aux constantes du territoire de Hodent (importance des zones naturelles et agricoles, activités économiques limitées, marges de manœuvre réduites en matière de développement urbain), le recours à une révision du PLU, fondé principalement sur une réécriture complète du PADD, trouve sa pleine logique dans la nécessité d'actualiser un document de politique municipale datant d'il y a une vingtaine d'années.

La procédure de révision a aussi l'avantage de permettre de remettre sur l'ouvrage les documents directeurs d'urbanisme, dont le règlement écrit, à l'aune de l'expérience des difficultés techniques rencontrées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. De fait, comme l'a précisé le maître d'ouvrage au commissaire enquêteur, l'expérience de dix ans de communautarisation des procédures d'urbanisme au sein des Communautés de communes du Vexin-Centre et du Vexin-Val de Seine (cf [paragraphe A2.2 ci-dessus](#)) et l'instauration depuis trois ans d'un Guichet unique des autorisations d'urbanisme conduisaient à « toiletter » le règlement pour en modifier ou préciser plusieurs aspects proprement techniques dont la mise en œuvre a pu créer des difficultés pratiques ou des incompréhensions au fil des années et de l'expérience.



## Partie B

La **Partie B** est introduite par une chronologie simplifiée, puis présente l'objet de l'enquête publique à partir des principaux documents de référence. La liste des pièces figurant au dossier d'enquête est reproduite. Puis sont analysés dans le détail, mais de manière condensée, les documents principaux, soit le rapport de présentation constitué d'un volet socio-économique, de l'état initial de l'environnement, d'un volet paysage, de l'évaluation environnementale, des justifications des choix retenus; à quoi s'ajoutent le PADD, les OAP et les règlements écrit (et son annexe) et graphique. Cette partie se termine par la présentation des dispositions pratiques prises pour le bon déroulement de l'enquête : concertations antérieures avec le public, saisine de la MRAe, modalités de recueil des avis des PPA, dispositions d'organisation de l'enquête publique proprement dite.

### B1. Chronologie simplifiée.

Le tableau simplifié ci-dessous, établi par le commissaire enquêteur, retrace le fil chronologique du PLU de Hodent.

Date	Étape	Autorité compétente	Observations
Période antérieure au PLU (avant 2005)	Application du POS	Conseil municipal	
8 décembre 2005	Approbation du premier PLU de Hodent	Conseil municipal	Le PLU a été « mis à jour » <sup>7</sup> le 3 mai 2006 puis le 7 juillet 2017. Il est en permanence disponible sur le site <a href="http://www.hodent.fr/Plan_Local_d'Urbanisme_-_Hodent">www.hodent.fr Plan Local d'Urbanisme - Hodent</a> ou <a href="https://hodent.fr/vie-municipale/plan-local-durbanisme/">https://hodent.fr/vie-municipale/plan-local-durbanisme/</a> .
10 mars 2022	Délibération 2022-09 approuvant la révision du PLU et fixant les modalités	Conseil municipal	Modalités de concertation : . une ou plusieurs réunions publiques

<sup>7</sup> Terme utilisé dans l'un des visas de l'arrêté du 13 juin 2025 de prescription de l'enquête publique.

	de la concertation avec la population.		<p>. exposition en mairie par plans et panneaux présentant le diagnostic communal et le parti d'aménagement</p> <p>. articles dans le bulletin municipal</p> <p>. mise à disposition en mairie d'un registre de consignation des observations.</p> <p>Il convient toutefois de noter que le registre n'a fait l'objet d'aucune contribution.</p>
Juillet à septembre 2023	Établissement de diagnostics par le cabinet Verdi Ingénierie.		
Octobre 2023	Début d'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables.		
24 janvier 2024	Réunion du maître d'ouvrage avec les PPA pour amender et valider le PADD.		Débat avec les PPA et propositions sur les orientations projetées dans le PADD.
7 février 2024	Table ronde organisée par la municipalité pour les habitants de la commune avec la participation du cabinet d'ingénierie Verdi.		13 participants. Présentation du projet révisé de PADD.
15 février 2024	Débat organisé au sein du Conseil municipal sur les orientations du PADD du PLU avec définition de deux grands objectifs. Le débat se conclut par la délibération 2024-10.	Conseil municipal	<p>Deux objectifs pour le PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- objectifs chiffrés en termes de démographie; production de logements; modération de la consommation d'ENAF.</li> <li>- orientations générales définissant le projet de territoire : biodiversité, paysages, risques; urbanisation; attractivité.</li> </ul> <p>Le PADD est rendu consultable en mairie.</p>
Mars puis mai 2024	Publication sur le site <a href="http://www.hodent.fr">www.hodent.fr</a> d'articles présentant les phases d'élaboration du PADD.		
15 mai 2024	Affichage sur la grille de la mairie de panneaux		

	présentant les grands axes du PADD.		
31 décembre 2024	Affichage sur la grille de la mairie de panneaux présentant les projets de plan de zonage et d'OAP.		
29 janvier 2025	Présentation aux PPA du projet de PLU révisé.		
31 janvier 2025	Article sur les prochaines étapes de la procédure d'adoption du PLU diffusé dans les boîtes aux lettres.		Reprise de l'article sur le site <a href="http://www.hodent.fr">www.hodent.fr</a> .
12 février 2025	Réunion publique de présentation du projet de PLU révisé.		Une quinzaine de participants.
19 février 2025	Délibération approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU.	Conseil municipal	La numérotation 2024-51 apparaissant pour cette délibération (cf <a href="#">Nous en avons parlé en conseil municipal - Hodent</a> ou <a href="https://hodent.fr/vie-municipale/avons-parle-conseil-municipal/#2025">https://hodent.fr/vie-municipale/avons-parle-conseil-municipal/#2025</a> ) surprend. Il existe une délibération 2024-51 adoptée en conseil municipal du 16 décembre 2024 consacrée à la validation des équipements pour la sécurisation de la RD86 secteur La Jalousie et Le Village. N'est-ce pas plutôt la délibération 2025-01, d'autant que la suivante, adoptée lors du même conseil municipal, porte le numéro 2025-02 ? L'arrêté de prescription de l'enquête publique vise cette délibération du 19 février 2025, mais n'en donne pas le numéro.
13 juin 2025	Arrêté n°2025-04 du maire prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision du PLU.	Maire	

## B2. Objet de la révision du PLU de Hodent, tel que présenté dans les documents de référence.

Nonobstant la justification du recours à la procédure de révision, telle qu'exposée au [paragraphe A5 ci-dessus](#), l'objet de la révision du PLU de Hodent est principalement présenté dans deux documents de référence, soit par ordre chronologique :

- . La délibération 2022-09 du 10 mars 2022 du conseil municipal;
- . le projet de PADD.

Extrait de la délibération du 10 mars 2022 du conseil municipal.

- **Décide** qu'il est nécessaire de mettre en œuvre la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme pour les motifs et objectifs tels qu'explicités ci-dessous :
  - Veiller à une utilisation économe des espaces, par l'utilisation des espaces encore disponibles dans les zones bâties, pouvant être le support d'opérations d'aménagement en renouvellement urbain, favoriser le renouvellement urbain et permettre quelques extensions limitées,
  - Valoriser et qualifier les espaces urbains afin d'organiser un développement de la commune dans le respect du principe de mixité sociale, équilibrer l'offre de logements, favoriser la diversité de l'habitat,
  - Faciliter les continuités écologiques, assurer la création, le maintien et la recomposition des espaces verts, des espaces naturels et boisés,
  - Protéger et mettre en valeur les espaces agricoles et naturels, veiller en particulier à la qualité des paysages en entrées de commune,
  - Inscrire la planification urbaine dans une perspective de développement durable, promouvoir des constructions sobres en énergie, à travers le règlement du PLU,
  - Moderniser et clarifier la réglementation compte tenu des nouvelles législations et jurisprudences et de l'évolution de la commune.

Synthèse du projet de PADD.

Structuré en 3 axes, le PADD aborde successivement la biodiversité, les paysages et les risques; le développement urbain maîtrisé; les atouts d'attractivité à dynamiser.

*Hodent est un territoire doté d'une grande sensibilité environnementale. Riche réservoir de biodiversité, la commune est incluse dans le Parc naturel régional du Vexin Français et quasiment 15 % de sa surface fait l'objet d'une zone Natura 2000. De plus, son paysage est marqué par une trame verte importante mais surtout par une trame bleue liée au passage de l'Aubette et du ru de Genainville. Ces spécificités environnementales sont à prendre en compte dans les choix de développement de la commune, mais également dans la lutte contre le réchauffement climatique.*

*Au regard de la sensibilité environnementale ainsi que le caractère très rural du territoire, le développement urbain a toujours été pensé avec sobriété. Aucune consommation d'espace naturel, agricole ou forestier, n'a été recensée ces dix dernières années. Les limites communales n'ont pas évolué depuis leur inscription sur la carte de l'État-Major. Aujourd'hui le développement urbain est également pensé avec sobriété tout en prenant en comptes les dynamiques démographiques en cours.*

*Hodent est une commune regroupant les qualités d'une commune rurale résidentielle qui offre quelques emplois grâce surtout à sa zone d'activité économique et aux serres François. La commune profite aussi de sa proximité avec les zones d'activités de Magny-en-Vexin.*

### B3. Liste des pièces figurant au dossier d'enquête.

Dès lors qu'il s'agit d'une révision du plan local d'urbanisme de la commune, toutes les pièces réglementairement constitutives d'un PLU ont fait l'objet d'une nouvelle rédaction et/ou d'une nouvelle présentation et ont donc été intégrées au dossier principal de l'enquête publique. Ce dernier a été complété par l'ensemble des autres documents disponibles que le maître d'ouvrage a jugé opportun de communiquer, permettant ainsi au public d'avoir une vue exhaustive de l'ensemble des données réglementaires et techniques qu'il est nécessaire de prendre en compte dans la gestion de l'urbanisme et de l'aménagement de la commune de Hodent.

Au total, le dossier présenté au public dans le cadre de l'enquête publique a donc comporté les pièces suivantes, selon la liste directement disponible sur le site [www.hodent.fr](http://www.hodent.fr) durant toute la durée de l'enquête publique.

## Sommaire

- [Page de garde et sommaire](#)

## 1 Pièces administratives

### 1.1 Pièces administratives enquête publique

1. [Avis enquête publique](#)
2. [Désignation commissaire enquêteur](#)
3. [Demande de désignation commissaire enquêteur](#)
4. [Arrêté Prescrivant l'enquête publique](#)

## 1.2 Pièces administratives procédure de révision du PLU

1. [Délibération arrêt PLU et bilan de concertation](#)
2. [Délibération débat PADD](#)
3. [Délibération prescription révision PLU](#)

## 2 Plan Local d'Urbanisme Arrêté

### 2.1 Rapport de présentation

1. [Diagnostic socio-économique](#)
2. [Etat initial de l'environnement](#)
3. [Volet paysage](#)
4. [Evaluation environnementale](#)
  1. [Résumé Non Technique](#)
5. [Justifications](#)

### 2.2 PADD

- o [Projet d'Aménagement et de Développement Durable](#)

### 2.3 OAP

- o [Orientations d'aménagement et de programmation](#)

### 2.4 Règlement

1. [Règlement écrit](#)
2. [Annexes règlement écrit](#)
3. [Règlement graphique](#)

### 2.5 Annexes

#### Documents à titre d'information

1. [Préf – Delib 2024-11 – ZAE nR](#)
2. [Préf – ZAE nR](#)

#### Droit de préemption urbain

1. [95309 extrait registre 20170707](#)
2. [95309 Plan DPU 20170707](#)

#### Notice sanitaire



- [Notice sanitaire](#)

## Nuisances acoustiques

1. [95309 notice nuisance acoustique 20170707](#)
2. [95309 Plan nuisances acoustiques TT 20170707](#)
3. [Hodent-Arrêté Préfectoral](#)
4. [Hodent carte](#)
5. [Projet d'actualisation du classement sonore routier HODENT](#)

## Réseau

### Plans

1. [ENEDIS BT HODENT-27.08.2023-11.46](#)
2. [ENEDIS HT HODENT-27.08.2023-11.46](#)
3. [PLAN RESEAU ASSAINISSEMENT HODENT](#)
4. [PLAN RESEAU EAU POTABLE HODENT](#)
5. [PLAN RESEAU GAZ HODENT](#)
- 6.

### Rapports des délégataires

1. [RAPPORT ANNUEL 2022 STATION](#)
2. [RAPPORT ANNUEL EAU POTABLE 2022](#)
3. [Rapport PIBI Hodent 2022 2](#)
4. [Rapport PIBI Hodent 2022](#)
5. [SMIRTOM RAPPORT ANNUEL 2022](#)

## Risque plomb

- [Arrêté préfectoral risque d'exposition au plomb](#)

## Servitudes d'utilité publique

- [Carte SUP](#)

## Cartes et infos

### AC1

- [Chapelle Sainte-Marguerite](#)

### AC2

- [AC2 SI6503 19720619 act](#)

### AS1

1. [95309 CR points eau 20170707](#)
2. [E4326](#)

3. [E4327](#)
4. [M1027925](#)
5. [M1027926](#)
6. [M1027928](#)
7. [M1027929](#)
8. [M1027932](#)
9. [M1027933](#)
10. [M1027934](#)

## I1

- [95309 APSUP 20160816](#)

## PM1

- [PM1 PPRI](#)

## Fiches SUP

1. [Fiche SUP AC1](#)
2. [Fiche SUP AC2](#)
3. [Fiche SUP AS1](#)
4. [Fiche SUP I1](#)
5. [Fiche SUP PM1](#)

# 3 Concertation

- [Bilan de concertation](#)

## 3.1 Annexes bilan

### Comptes-rendus

1. [CR Table ronde présentation PADD 07.02.24](#)
2. [CR7 Réunion publique avant arrêt 12.02.25](#)

### Courriers reçus

1. [Courrier 1](#)
2. [Courrier 2](#)
3. [Mail 1](#)

### Panneaux d'exposition

1. [Panneau d'exposition 1](#)
2. [Panneau d'exposition](#)

## 4 Avis personnes publiques associées

1. [Analyse des avis PPA 24.07.25](#)
2. [Avis Agence Régionale de Santé](#)
3. [Avis CD95](#)
4. [Avis Chambre d'Agriculture](#)
5. [Avis CNPF](#)
6. [Avis DDT](#)
7. [Avis MRAe](#)
8. [Avis Région IDF](#)
9. [Avis RTE](#)
10. [Décision CDPENAF Hodent](#)

### 4-1 Transmission Documents relatifs AP 1409187

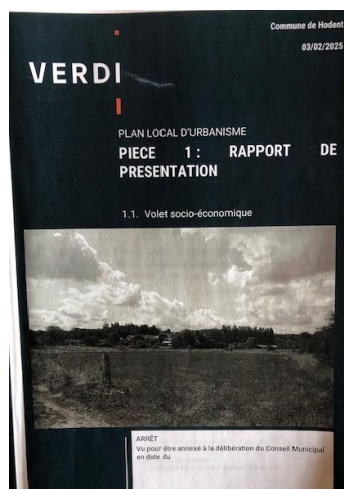
1. [Mail format TXT](#)
2. [DUP Saint Gervais](#)
3. [Saint Gervais](#)
4. [PPR du PUIITS DE SAINT GERVAIS](#)

#### B4. Commentaires sur les pièces principales et annexes figurant au dossier d'enquête.

Les pièces principales du dossier d'enquête, arrêtées le 3 février 2025, sont celles constitutives du futur PLU, s'il est adopté. Il s'agit donc :

- du rapport de présentation, lui-même organisé en cinq documents :
  - . le diagnostic socio-économique;
  - . l'état initial de l'environnement;
  - . un volet paysage;
  - . l'évaluation environnementale, dont un résumé non technique;
  - . les justifications des choix retenus.
- du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- du règlement écrit et de ses annexes, et du règlement graphique.

#### B4.1. Volet socio-économique.



Comportant 125 pages, la première pièce du rapport de présentation, intitulée « Volet socio-économique », comporte en fait d’abord un avant-propos juridique de cadrage du contenu de ce rapport de présentation (cf [paragraphe A3 ci-dessus](#)), avant d’aborder les données socio-économiques (ou « diagnostic socio-économique ») relatives à la commune.

Une analyse des dynamiques démographiques est effectuée de manière détaillée – peut-être trop détaillée au regard du faible effectif de la population communale et des surinterprétations que peuvent induire des analyses poussées fondées sur des chiffres souvent très faibles. La conclusion générale est celle d’une population peu nombreuse, tendant à la baisse, avec un ancrage de souvent plusieurs dizaines d’années, et qui vieillit. Le nombre de familles est en baisse, sauf familles monoparentales, et celui des personnes âgées augmente. L’enjeu principal serait de favoriser un solde migratoire positif.

Le parc de logements s’élevait à 103 en 2020, dont 12 logements vacants, 5 résidences secondaires et logements occasionnels et donc 86 logements principaux. Le pourcentage de logements vacants est donc élevé, plus que la moyenne de la Communauté de communes Vexin – Val de Seine (8,5 %). Un tiers des résidences principales sont situées dans des logements antérieurs à la Première Guerre Mondiale, mais il y a eu un effort de construction notable dans les années 1990 puis à nouveau dans les années 2010. Par ailleurs, malgré la proximité de la conurbation parisienne et la qualité du cadre de vie hors axe routier principal, le village n’est quasiment plus un lieu de villégiature.

Les marges de manœuvre pour la production de logements en zone constructible sont faibles : trois dents creuses sont identifiées (parcelles A387, A212, A452-A453) qui pourraient, en théorie, permettre une douzaine de logements; l’identification d’une quarantaine de bâtis potentiels dans la zone d’activités économiques entre l’Aubette et la route départementale paraît à ce stade purement hypothétique.

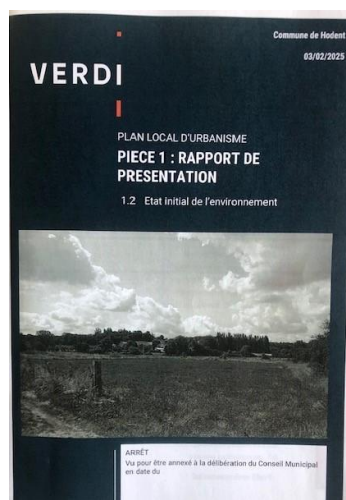
Au total, les enjeux principaux seraient donc d’exploiter le nombre de logements vacants pour diversifier l’offre de logements et l’augmenter légèrement en maîtrisant la diversification du tissu urbain, et de favoriser le parcours résidentiel des habitants à l’intérieur du village. Le commissaire enquêteur s’interroge toutefois sur la pertinence d’un parcours de ce type au sein d’un même village, et note par ailleurs que l’ensemble des données utilisées datent généralement d’au moins cinq ans.

Au nombre des dynamiques socio-économiques, on peut relever que le nombre d’actifs résidant à Hodent était de 111 en 2020, dont 12 travaillant à Hodent même. Le nombre d’emplois disponibles était estimé à 33. Une liste des quelques activités recensées dans la petite zone économique, sur le domaine des serres et sur celui des Buis est donnée en page 74. Il est indiqué qu’aucun agriculteur exploitant ne

réside à Hodent, mais deux sociétés civiles d'exploitation agricole sont identifiées (hors horticulture), se consacrant à la grande culture de luzerne (59 ha) et à la polyculture céréalière ou colza ou lin (176 ha).

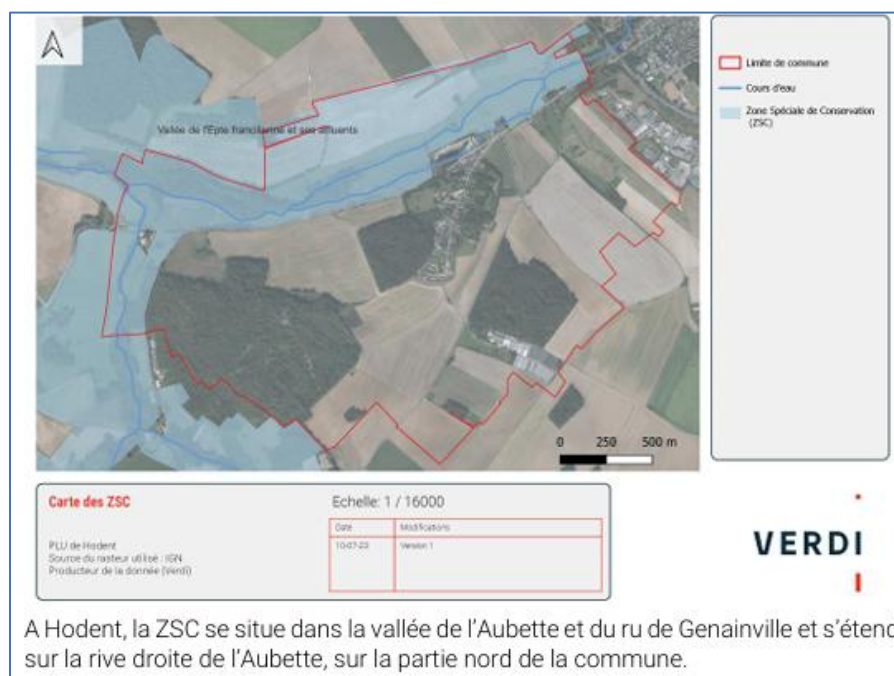
Un inventaire des équipements de service public (mairie, chapelle, cimetière, école communale, foyer rural) et des espaces publics de loisir est dressé. De même qu'un inventaire des réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales, gaz et électricité), inventaire dont la fiabilité mériterait d'être consolidée au regard des annexes techniques figurant au projet de PLU révisé, ainsi de l'alimentation en eau potable qui est encore donnée pour être assurée par la station de pompage du pont d'Hennecourt, désormais hors service (Hodent appartient au Syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable du Vexin Ouest).

#### B4.2. État initial de l'environnement.



Comportant 58 pages, le document État initial de l'environnement identifie, comme il se doit, les principaux enjeux environnementaux propres à la commune de Hodent au regard des caractéristiques de son territoire, de son environnement naturel, de l'occupation du sol, des questions d'énergie et des risques naturels et technologiques. Un profil environnemental et une analyse des enjeux environnementaux concluent le document.

Hodent présente un bourg central entouré d'espaces agricoles et de forêts qui constituent la majorité du paysage de la commune, avec un sol composé d'alluvions récentes sur les rives de l'Aubette (affluent de l'Epte, qui traverse la commune d'Est en Ouest et dans laquelle se jette le ru de Genainville), de sables sur les pentes et de zones sableuses et calcaires sur les hauteurs. Les abords des cours d'eau comportent des zones humides dont la préservation constitue un enjeu (cf [paragraphe A3.3](#) relatif à l'articulation avec les autres documents-cadres de planification territoriale). La qualité de l'air est régulièrement bonne.



Zone Natura 2000 ZSC numérotée FR1102014 (État initial de l'environnement).

Les franges Nord et Ouest du territoire de la commune appartiennent au site Natura 2000 FR1102014 « Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents » au titre de la directive « Habitats » désignant des Zones spéciales de conservation (ZSC)<sup>8</sup>. Il s'agit plus particulièrement des forêts alluviales des milieux humides le long des cours d'eau (vallée de l'Aubette et ru de Genainville) et des pelouses sèches de la frange nord de la commune.

L'appartenance de Hodent au Parc naturel régional du Vexin français a été évoquée au paragraphe A3.3 ci-dessus. Par ailleurs, l'ensemble du Vexin français – avec un périmètre partiellement conjoint avec celui du PNR – constitue un site classé au sens du Titre IV Sites (articles R.341-1 à R.341-31) du Livre III de la partie réglementaire du code de l'Environnement, ce qui confère à l'Architecte des Bâtiments de France un rôle particulier d'avis en matière d'autorisations d'urbanisme et de permis de démolir.

Le territoire de Hodent n'abrite ni zones naturelles d'intérêts écologiques, faunistiques et floristiques (ZNIEFF) ni espaces naturels sensibles (ENS)<sup>9</sup>, mais 19 ZNIEFF se trouvent dans un rayon de 10 km, dont 2 à proximité immédiate (ZNIEFF de type I<sup>10</sup> : coteaux de la ferme de Louvière; bois de l'Aunaie, de Morlu et de la Côte Monsieur qui, en pratique, correspondent au « bassin » amont du ru de Genainville, l'un des trois cours d'eau traversant Hodent, et où se trouve une population d'écrevisses à pattes blanches).

<sup>8</sup> [FicheEpte.pdf](#) ou

<https://sitesnatura2000duvexin.n2000.fr/sites/sitesnatura2000duvexin.n2000.fr/files/documents/page/FicheEpte.pdf>.

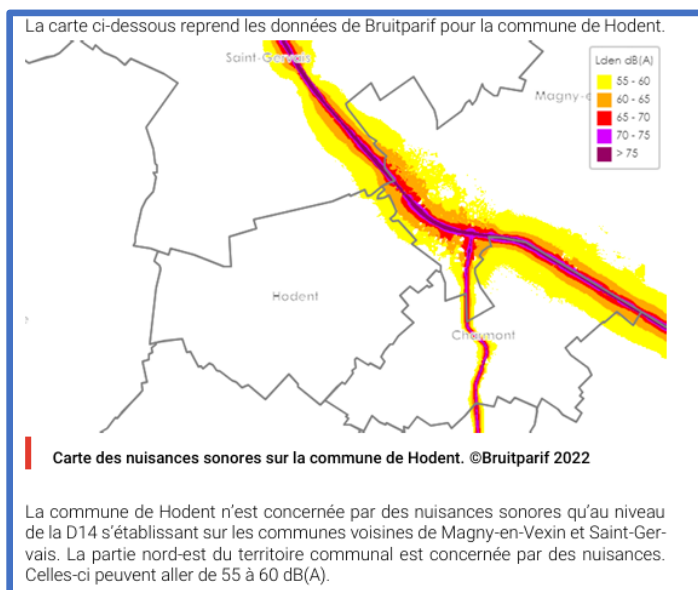
<sup>9</sup> Article L.133-8 du code de l'Urbanisme : « Le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L.101-2 [du code de l'Urbanisme] ».

<sup>10</sup> ZNIEFF de type I : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèce, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional.

et 2 à distance un peu plus grande (ZNIEFF de type II<sup>11</sup> : bois de la Carrelette; bois des vaux de la Salle). Le même bois de la Carrelette ferait l'objet d'un projet d'intégration dans un ENS.

Même si cela peut paraître quelque peu contradictoire avec l'absence de ZNIEFF et d'ENS – mais en revanche en cohérence partielle avec l'existence de la zone Natura 2000 mentionnée ci-dessus, ainsi qu'avec les prescriptions du SDAGE du Bassin de la Seine également mentionné ci-dessus -, le territoire de Hodent est fortement concerné par le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) qui, selon l'état initial de l'environnement, recense 106,9 hectares de réservoirs de biodiversité (1/4 du territoire), plusieurs kilomètres de corridors prairies, friches et dépendances vertes et de corridors de milieux calcaires et près de 7 km de lisières agricoles de boisements de plus de 100 ha – autant d'éléments constitutifs de trames vertes – ainsi que les trois cours d'eau (Aubette et sa dérivation, ru de Genainville) complétés de quelques centaines de mètres de cours d'eau intermittents – tous éléments constitutifs de trame bleue. Ces éléments sont particulièrement importants puisque, aux termes de l'article L.113-29 CU, « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer en espaces de continuités écologiques des éléments des trames verte et bleue, définies aux II et III de l'article L.371-1 du code de l'Environnement, qui sont nécessaires à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques* ».

Hodent, qui est constitué du village central, de deux écarts (La Jalousie et Pont d'Hennecourt) et de deux sites d'activités notables (une zone artisanale accolée au village et l'installation de serres de l'entreprise François) disposait en 2021 d'un territoire consacré, pour 430,29 ha, aux espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi qu'aux espaces ouverts artificialisés<sup>12</sup> et pour le solde, soit 13 ha seulement, à des espaces artificialisés du type habitat individuel et collectif, activités, équipements, carrières. Le caractère agricole, forestier et rural de la commune est donc fortement prégnant. Aucune artificialisation de sols n'est intervenue entre 2012 et 2017 et elle semble n'avoir été qu'inférieure à 1 hectare entre 2017 et 2021.



S'agissant de l'inventaire des risques, Hodent a connu deux inondations le long de l'Aubette, en 1997 et 1999, par débordement des nappes phréatiques aux abords de la rivière. L'aléa de retrait gonflement des argiles est identifié aux abords du ru de Genainville et dans la cavée<sup>13</sup> de la partie Sud de la commune. Un site BASIAS : société Matthews France au 9 route de Vernon. Six installations classées pour l'environnement (ICPE) en 2022, toutes situées au 9 rue de Vernon, dans la zone d'activités de la commune. Nuisances sonores de l'ordre de 55 à 60 décibels identifiées par Bruitparif sur l'extrême pointe Nord Est du territoire

<sup>11</sup> ZNIEFF de type II : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

<sup>12</sup> Dont la définition précise n'est pas donnée dans le tableau de la page 40 de l'État initial de l'environnement.

<sup>13</sup> Cavée = chemin creux dans un bois, chemin creusé par le passage.



communal, correspondant au trafic de la D14 traversant les communes de Magny-en-Vexin et Saint-Gervais; il faut toutefois aussi noter que le trafic est régulier sur la D86 qui traverse la commune d'Ouest en Est (ce que ne relève pas l'État initial de l'environnement) et que la limitation de vitesse dans la zone urbanisée est loin d'y être scrupuleusement respectée.

Le document État initial de l'environnement conclut sur la nécessité que le PLU s'attache à préserver l'identité de la commune fondée sur son caractère rural, agricole et naturel; une attention majeure sera portée à la préservation de la biodiversité et à la conservation des écosystèmes sur la commune. Un tableau résume les atouts, faiblesses, opportunités et menaces en termes d'enjeux environnementaux :

ATOUTS	FAIBLESSES
Présence de deux cours d'eau (l'Aubette et le rue de Genainville) 14% de la commune couverte par une zone Natura 2000 99% du territoire communal est agricole ou naturel Commune incluses dans le PNR du Vexin Français Richesse du paysage Sensibilité environnementale Risques naturels concentrés autour des cours d'eau et très peu sur les espaces d'habitats	Risques naturels et technologiques à proximité de la zone d'activité Nuisances sonores à proximité de la D14 Territoire communal traversant
OPPORTUNITES	MENACES
Dynamique de sobriété foncière déjà bien ancrée Valorisation des espaces naturels, agricoles et de leurs abords Promouvoir les énergies renouvelables	Risques naturels et technologiques qui se superposent sur la zone d'activités Risques de dégradation des zones humides en lien avec les activités économiques
Prendre en compte les risques naturels dans le cadre de l'évolution des activités économiques Préserver les espaces d'habitats des risques naturels et technologiques Valoriser les espaces naturels et agricoles Concentrer le développement de la commune sur l'existant et la densification du tissu urbain pour maintenir le cadre de vie agréable d'une commune rurale	

*Analyse conclusive des enjeux environnementaux.*

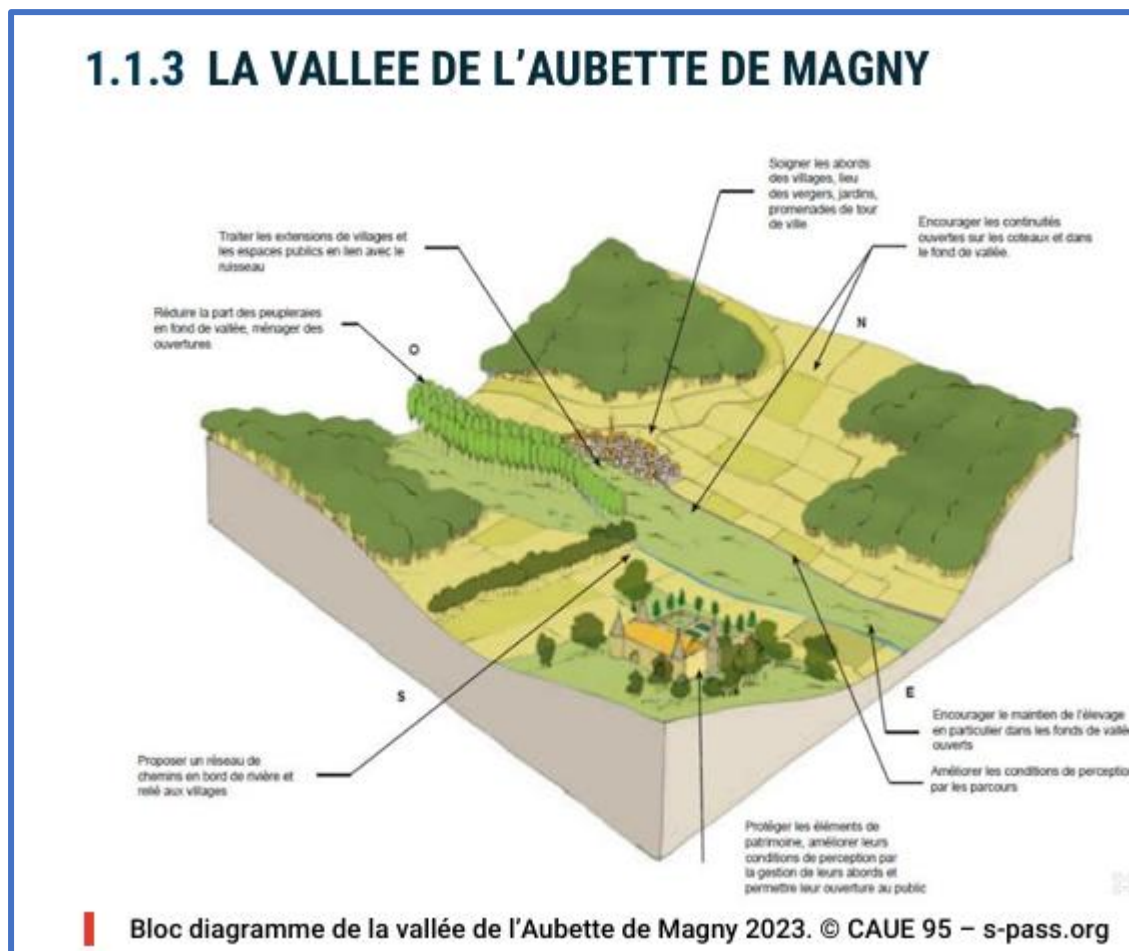


### B4.3. Volet paysage.

Bien qu'un document « Volet paysage » ne figure pas parmi ceux obligatoirement constitutifs d'un PLU, sa présence est fort opportune s'agissant du PLU de Hodent : d'une part, le département du Val-d'Oise dispose d'un atlas des paysages qui cartographie et décrit les caractéristiques physiques, culturelles et environnementales du territoire, d'autre part le PLU de Hodent doit être compatible avec la Charte du Parc naturel régional du Vexin français, fortement orienté sur la préservation des paysages (maintenir le grand paysage du Vexin français à l'horizon 2040 et le rendre plus perceptible depuis les voies publiques).

La commune de Hodent relève de « 3 des 26 unités paysagères identifiées en Val-d'Oise » :

- . la Vallée rurale de l'Aubette de Magny-en-Vexin;
- . le plateau central du Vexin français;
- . le plateau de La Chapelle-en-Vexin (Buttes et plateaux ruraux).



*Volet paysage, page 9.*

La vallée de l'Aubette de Magny offre un paysage rural structuré autour du cours d'eau, avec des fonds de vallée ouverts favorisant l'élevage et les continuités paysagères. L'équilibre entre espaces naturels et activités agricoles repose sur la gestion des peupleraies, dont la réduction permet de dégager des perspectives et de ménager des ouvertures visuelles. Les villages s'intègrent harmonieusement au paysage grâce à des vergers, jardins et promenades en périphérie, tandis que les extensions urbaines doivent être traitées en lien avec le cours d'eau.

A l'échelle d'Hodent, l'enjeu est de garantir un développement harmonieux en préservant l'identité paysagère de la vallée de l'Aubette de Magny. Il s'agit d'encadrer les extensions urbaines en lien avec le ruisseau et les espaces naturels, tout en maintenant les continuités paysagères entre les coteaux et le fond de vallée. La valorisation du patrimoine bâti et naturel sont essentiels pour préserver les caractéristiques du territoire. Le traitement qualitatif de chemins reliant le village aux bords de rivière peut permettre de renforcer l'accessibilité et la découverte du paysage par le public.

*Volet paysage, page 9.*



*Zone Natura 2000.*

*Entrée de ville côté La Jalousie.*

Le document donne quelques exemples photographiques du patrimoine naturel, de la présence de zones humides, de la morphologie urbaine (noyau médiéval et développement ultérieur le long de la Grand' rue), de la coexistence d'un bâti traditionnel ancien autour du prieuré bénédictin, d'un bâti pavillonnaire, d'un bâti résidentiel récent de lotissement et d'un bâti d'activité, et de quatre « entrées de ville ».



*Sente de la Couture.*

A quoi s'ajoute qu'au hasard d'une promenade dans le village, on peut apprécier des cheminements piétonniers agréables, tel celui de la sente de la Couture qui longe l'école et ouvre une belle perspective sur le paysage Nord de la commune (Côte sucrée ») sous Natura 2000.

#### B4.4. L'évaluation environnementale

Les documents Évaluation environnementale et Évaluation environnementale / Résumé non technique complètent largement le document État initial de l'environnement.

Ils ont été initialement remis au commissaire enquêteur dans une version datée du 3 février 2025, mais ce sont des versions en date du 14 mars 2025 pour le document principal et du 11 juin 2025 pour le résumé non technique qui ont finalement figuré au dossier d'enquête.

On en retient surtout l'analyse synthétique des « enjeux forts et des mesures mises en place à travers les règlements écrit et graphique ».

Ces enjeux forts se retrouvent sur trois thématiques.

Les zones humides sont à proximité immédiate des deux cours d'eau, l'Aubette et le Ru de Genainville, mais aussi dans un périmètre plus large. Le zonage Nzh a précisément pour objet de renforcer leur protection de proximité. Elles sont en outre éloignées des zones urbanisées, sauf s'agissant de celles, probables, se trouvant en zones UE et Np. Précisément, en zone UE (zone d'activités le long de l'Aubette), l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain, et 20 % de la surface du terrain doivent être conservés en espace vert de pleine terre.

Est aussi rappelé qu'il existe au règlement écrit un chapitre 2.10 « Dispositions relatives aux zones humides » (pages 46 et 47), puisque qu'on retrouve sur le territoire de Hodent des zones humides avérées (classe A) et probables (classe B). Qu'il s'agisse des zones humides probables ou des zones avérées, les éventuels porteurs de projets de création de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et plus sur ces secteurs, ou les impactant, doivent, avant toute modification d'usage du sol, caractériser réglementairement la présence de la zone humide par des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères d'identification précisés par la loi 2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de biodiversité (OFB). S'il s'agit de zones humides avérées, que ce soit en zone urbaine ou en zones naturelle ou agricole, le règlement écrit liste toute une série d'interdiction de travaux.

La protection de l'environnement naturel de la commune présente un enjeu fort du fait qu'elle possède une portion du site Natura 2000 FR1102014 Vallée de l'Epte et ses affluents : c'est une bande située au Nord de la commune, assez vaste puisque couvrant 16 % du territoire communal. De fait, elle est entièrement placée en zone N du règlement graphique, mais, comme elle n'est pas éloignée de zones urbanisées (partie Nord du village), elle peut en subir quelques impacts, par exemple en matière de protection d'espèces d'oiseaux. Plus largement et pour notamment tenir compte du Schéma régional de continuité écologique (SRCE), le règlement écrit du futur PLU identifie des arbres remarquables (en l'occurrence en zone UE), des haies à protéger ou à créer; il fixe des surfaces imposées en espaces verts de pleine terre (30 % en UA, 40 % en UD, 20 % en UE); il prescrit des dispositions générales en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions (chapitre 2.7, article 2.7.2.3, pages 30 et 31), notamment pour la protection des arbres et plantations ou l'emplacement de leur plantation (privilégier des feuillus d'essence locale de haute tige). L'OAP Trame verte et bleue renforce la protection générale de l'environnement naturel de la commune.

Les risques naturels sont essentiellement le retrait-gonflement des argiles (risque modéré dans la partie urbanisée de la commune, risque fort dans quelques zones non urbanisées) et des inondations et coulées de boue comme il s'en est produit il y a un quart de siècle. En substance néanmoins la révision du PLU n'ouvre pas à l'urbanisation des zones exposées aux risques naturels. Au règlement écrit, paragraphe 2.7.2.2, il est rappelé qu'une autorisation du droit des sols ne peut être accordée que si [...] le projet s'adapte au mieux aux caractéristiques de son terrain d'assiette (configuration, topographie, risques, nuisances).

L'évaluation environnementale est complétée par trois analyses importantes.

a) La première est une explication des choix retenus et une justification des choix opérés. Elle a été ajoutée dans la version du 14 mars 2025 finalement insérée dans le dossier d'enquête :

*« Ce volet est développé en réponse à l'alinéa 4° de l'article R.104-18 du code de l'Urbanisme qui prévoit que le rapport de présentation soit accompagné d'un rapport environnemental comprenant : « 4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ».*

b) La deuxième est celle de la compatibilité et de l'articulation du PLU avec les objectifs environnementaux des documents-cadres.

c) La troisième est la proposition d'une série d'indicateurs.

S'agissant de la compatibilité avec les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et des raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document, le tableau ci-dessous résume l'analyse du maître d'ouvrage.

Objectifs	Illustrations
En matière de protection de la biodiversité	Le projet de PLU s'inscrit dans une démarche de préservation et de valorisation de la biodiversité, en s'appuyant notamment sur l'axe 1 du <u>PADD</u> qui prévoit « de préserver la trame verte et bleue » et « de protéger les zones naturelles ». Cette ambition est traduite dans le <u>règlement écrit</u> et le <u>plan de zonage</u> qui imposent, par exemple, des tampons de non-constructibilité autour des massifs boisés et la préservation des zones humides identifiées. Par ailleurs, l' <u>OAP</u> « Trame Verte et Bleue » complète cette approche en renforçant la continuité des corridors écologiques et en préservant les habitats essentiels (cf. éléments du SRCE). Ainsi, le PLU garantit la protection du site Natura 2000 et le maintien de plus de 106 hectares de réservoirs de biodiversité, tout en limitant l'artificialisation du territoire.
En matière de transition écologique	Dans le cadre de la transition écologique, les choix opérés privilégient une densification maîtrisée et la rénovation énergétique des constructions existantes. Le <u>PADD</u> , via l'Orientation 1.4, et le règlement écrit, qui imposent des critères de Haute Qualité Environnementale (orientation des façades, isolation par l'extérieur, utilisation de matériaux biosourcés), permettent d'éviter l'utilisation de solutions plus classiques mais moins durables. L' <u>OAP</u> « Les Serres » propose en outre une bio conception des projets et l'intégration de systèmes d'énergies renouvelables, constituant ainsi une alternative technique aux méthodes de construction traditionnelles qui auraient généré des émissions plus importantes de gaz à effet de serre. La solution retenue minimise l'empreinte carbone tout en respectant les engagements internationaux (Accords de Paris) et nationaux (Loi Climat et Résilience)
En matière de gestion écologique de la ressource en eau	L'intégration de la gestion écologique de la ressource en eau se matérialise dans le PLU par plusieurs mesures spécifiques. Le <u>règlement écrit</u> et le <u>plan de zonage</u> imposent l'utilisation de matériaux perméables pour les voies et espaces de stationnement, ainsi que la création d'espaces verts en pleine terre (30 % en zone UA, 40 % en zone UD, 20 % en zone UE), afin de favoriser l'infiltration et limiter le ruissellement. Ce choix, privilégiant une densification sur l'existant, se substitue à un scénario d'extension urbaine qui aurait accru le ruissellement et les risques d'inondation, en particulier dans une commune déjà marquée par des épisodes historiques d'inondation et des débordements de nappes phréatiques. L'OAP « Les Serres » renforce cette stratégie en préconisant des mesures spécifiques pour limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration, garantissant ainsi une gestion durable des eaux en accord avec les orientations du SDAGE.
En matière de santé publique	L'amélioration de la santé publique est poursuivie dans le projet de PLU par la création d'un environnement urbain sain et sécurisé. Le <u>PADD</u> , via l'Orientation 1.4, intègre la bonne insertion des constructions pour limiter les nuisances et préserver le cadre de vie. Le règlement écrit et le plan de zonage, en imposant la préservation des espaces naturels et agricoles, contribuent à maintenir une

	bonne qualité de l'air. Par ailleurs, l' <u>OAP</u> « Les Serres » met un accent particulier sur le développement des mobilités actives en réservant des voies exclusivement dédiées aux piétons et aux vélos, ainsi que des places pour les stationnements de vélos et l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques. Ces mesures favorisent la réduction du trafic automobile et, par conséquent, la diminution des émissions polluantes, tout en améliorant la qualité de vie des habitants.
--	---

S'agissant de la compatibilité et de l'articulation du PLU avec les objectifs environnementaux des documents cadres, le document Évaluation environnementale liste, en page 69, les documents-cadres avec lesquels le PLU de Hodent doit être compatible :

Document cadre	Rapport du PLU de Hodent avec le document cadre
Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)	Doit être compatible avec le SDRIF et le SDRIF-E adopté en novembre 2024
Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	Non concerné
Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)	Doit prendre en compte le SRCE de l'Ile-de-France
Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)	Doit être compatible avec le SRCAE d'Ile-de-France.
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)	Doit être compatible avec le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands
Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)	Non concerné
Charte de PNR et de PN	Doit être compatible avec le PNR du Vexin français
Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)	Doit être compatible avec le PGRI du bassin Seine Normandie 2022-2027
Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)	Non concerné
Plan local de l'habitat (PLH)	Non concerné
Plan de déplacements urbain (PDU)	Doit être compatible avec le PDU d'Ile-de-France
Plan climat air énergie territorial (PCAET)	Non concerné
Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	Non concerné
Dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports	Non concerné
Documents stratégiques de façade ou de bassin maritime	Non concerné

Si la première vision de ce tableau conduit à constater que le maître d'ouvrage estime que le projet de PLU révisé est systématiquement compatible avec les six documents-cadres majeurs avec lesquels il doit l'être (SDRIF-E, SRCAE, SDAGE, Charte du Parc naturel régional Vexin Français, PGRI Seine Normandie, PDUIF) et doit prendre en compte le SRCE, certaines justifications méritent d'être plus particulièrement relevées :

SDRIF-E : aucune extension urbaine n'est prévue; le paysage sera préservé; l'OAP Trame verte et bleue prévoit des orientations qui permettent de préserver les continuités écologiques; le front vert d'intérêt régional est fixé à l'Est de la commune, à la limite communale de Magny-en-Vexin : il vise à fixer une limite à l'urbanisation de Magny-en-Vexin et le PLU de Hodent ne contient aucune orientation qui ne soit pas compatible avec ce front vert, il se trouve d'ailleurs en zone N et permet de conserver la transition entre l'espace urbain de Magny-en-Vexin et les espaces ouverts de Hodent; les trames noires, blanches et brunes pourront être mentionnées dans l'OAP n°1; les zones agricoles sont préservées et une zone agricole protégée est créée afin de préserver les perspectives paysagères existantes.

SRCE : les zones humides avérées font toutes l'objet d'un zonage spécifique protecteur Nzh; les espaces agricoles seront préservés; le PLU n'inclut pas de projet qui serait de nature à dénaturer ou dégrader les lisières; les continuités écologiques seront préservées, notamment à l'endroit où le SDRIF-E identifie une connexion d'intérêt régional.

SRCAE : le règlement écrit précise que 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, tout en limitant leur impact visuel dans le paysage environnant.

SDAGE Seine Normandie : le PLU ne prévoit aucun projet qui serait de nature à dégrader la qualité des eaux.

Charte du PNR du Vexin français : reprise des différentes justifications déjà données pour les différentes compatibilités ci-dessus.

PGRI Seine Normandie : le risque de retrait-gonflement des sols est pris en compte; la conservation des espaces aménagés en espaces verts de pleine terre favorise une infiltration rapide des eaux pluviales, réduisant les pollutions par ruissellement de ces eaux.

PDMIF : prise en compte du développement des mobilités douces.

L'Évaluation environnementale donne enfin un tableau d'indicateurs proposés pour suivre les principaux enjeux de l'urbanisme sur une durée de cinq ans.



Objectifs poursuivis	Indicateurs	Objets à évaluer	Documents, outils et/ou personnes ressources	Calendrier	Valeur cible	Mesures à prendre, cas échéant, au regard du suivi
Favoriser l'intensification et la mixité fonctionnelle des quartiers centraux et péri-centraux en valorisant le tissu urbain	Densité moyenne de l'habitat dans les opérations d'aménagement	Evaluer le nombre de logements, bureaux et commerces créés par hectare  Qualification des actifs du territoire (taux de chômage...)  Suivi des équipements scolaires	Commune  INSEE	5 ans	Augmentation de la densité	Si la densité des opérations nouvelles n'est pas augmentée : permettre une densité plus importante sur des sites ciblés
Inciter les professionnels de l'habitat à améliorer la performance énergétique des bâtiments	Rénovation urbaine	Nombre de bénéficiaires des subventions, types de travaux effectués et nombre de bâtiments certifiés. Voir selon données communes	Porteurs de projets Commune – Permis de construire sur la réalisation d'isolation par l'extérieur	5 ans	Etablir un suivi avec des premières données	Etablir des règles d'urbanisme plus favorables pour les projets favorisant les performances énergétiques.
Promouvoir les énergies renouvelables et réduire les émissions de gaz à effet de serre	Evaluer les consommations d'énergie et la production d'énergie nouvelle (kWh) produite	Nombre de panneaux solaires et leur puissance	ENERGIF ADEME Commune - Permis de construire	5 ans	Maintien voire augmentation du nombre de panneaux solaires présents sur la commune	Ajuster les règles d'urbanisme favorisant l'installation de ces dispositifs.
Créer et gérer les espaces verts (jardins, promenade...) en milieu urbain	Analyser l'évolution des superficies d'espaces verts  Evaluer l'interconnexion entre ces espaces	Linéaire de corridor écologique créé	Commune Institut Paris Région – Mode d'Occupation du Sol	5 ans	Augmentation, création de linéaires intra-urbains, notamment au niveau des secteurs d'OAP	Mettre en place des emplacements réservés à cette destination
Améliorer et développer les modes de déplacements doux	Evolution du linéaire de cheminements piétons et cycles  Evolution du linéaire de voiries partagées	Linéaire de linéaires de cheminements piétons et cycles <b>créés</b>	Schéma des circulations douces de la commune Commune	5 ans	Augmentation, création de linéaires intra-urbains, notamment au niveau des secteurs d'OAP	Développer d'avantage les voies de déplacements doux
Prévenir les risques, notamment le risque de retrait-gonflement des argiles, et les risques liés à l'eau	Suivre l'exposition des habitants aux risques	Evolution du nombre de logements exposés aux risques	Services de l'Etat Commune – Permis de construire sur la mise en place de mesures pour améliorer le volume d'expansion des crues.	5 ans	Etablir un suivi avec des premières données	Réévaluation des volumes d'eaux stockables permettant d'augmenter le volume d'expansion des crues.

#### B4.5. Justifications des choix retenus.

Le document Justifications des choix retenus, d'un volume de 98 pages, traite successivement des hypothèses de développement démographique et besoin en logements; des dispositions retenues pour le PADD, les OAP, le règlement écrit et le règlement graphique; et de la compatibilité avec les documents-cadres. Par nécessité, il comporte de nombreuses analyses déjà présentées dans les autres documents constitutifs du rapport de présentation.

##### Hypothèses de développement démographique et besoin en logements.

S'appuyant notamment sur l'évolution constatée entre 2014 et 2020 (notamment desserrement mais aussi renouvellement du bâti ancien), sur la diminution effective du nombre de résidences

secondaires à partir des années 1990<sup>14</sup>, sur quelques vacances, et sur une hypothèse de croissance moyenne de la population de 1,5 % par an jusqu'en 2040, soit 287 habitants à cette date (contre 213 en 2020), le maître d'ouvrage estime à 15 le nombre nécessaire de logements supplémentaires à l'horizon 2040, contre 86 existant à date de réalisation des études soit en pratique en 2020 (la Région Île-de-France donne, dans son courrier du 16 juillet 2025 en tant que PPA, un nombre de logements de 103 en 2025...). L'hypothèse d'augmentation de la population repose essentiellement sur une possible attractivité de Hodent au regard des perspectives de développement notamment économique de Magny-en-Vexin, petite ville de plus de 5700 habitants classée dans la catégorie des « polarités » au SDRIF-E. A défaut, une hypothèse alternative est une stagnation de la population, partant le maintien du nombre de logements à environ 86.

L'espace urbain actuel est estimé à 19 ha, chiffre que l'on peut rapporter à l'évaluation de 20,91 ha d'espaces artificialisés donnée par l'Institut Paris Région en 2021 (cf [Etat initial de l'environnement page 40](#)). Sur cette superficie de 19 ha, sont identifiés 0,732 ha, soit 7320 m<sup>2</sup>, de dents creuses, sur lesquelles une douzaine de logements pourraient être bâtis (selon une règle de densité moyenne de 15 logements par hectare). Ces dents creuses sont portées par les parcelles A387, A212, A452 et A453. Pour atteindre le chiffre de 15, il faudrait donc 2 à 3 logements neufs supplémentaires, d'où une proposition de légère extension de la zone urbanisable à hauteur de 1885 m<sup>2</sup> (0,1885 ha) permettant d'accueillir 2 à 3 logements, en continuité de l'actuel espace urbanisé, dans la partie Sud-Est du village.

#### Dispositions retenues pour le PADD, les OAP, le règlement écrit et le règlement graphique.

Reprenant en compte l'hypothèse d'accélération de la croissance démographique (environ 287 habitants en 2040) tout en rappelant la grande sensibilité environnementale du territoire communal (trame bleue, trame verte, espaces boisés, zone Natura 2000, inclusion dans le PNR Vexin français), le maître d'ouvrage définit pour le PADD un premier axe mettant en valeur la biodiversité et les paysages par un équilibre entre préservation et valorisation. La préservation l'emporte pour le maintien d'une trame urbaine très dense, aux rues tortueuses et au patrimoine bâti emblématique du pouvoir religieux médiéval, où la protection d'espaces de respiration est nécessaire, ainsi que pour une mosaïque agricole sans consommation d'hectare depuis plus de dix ans. La valorisation des trames bleue et verte doit contribuer au développement de la biodiversité, à la préservation des paysages et à la qualité de vie des habitants. La municipalité a d'ailleurs veillé ces dernières années aux transitions végétales avec les espaces urbanisés.

Le deuxième axe du PADD est le développement maîtrisé de l'urbanisation, avec l'identification des quelques espaces susceptibles d'accueillir une urbanisation très limitée et des opérations de rénovation, réhabilitation et requalification.

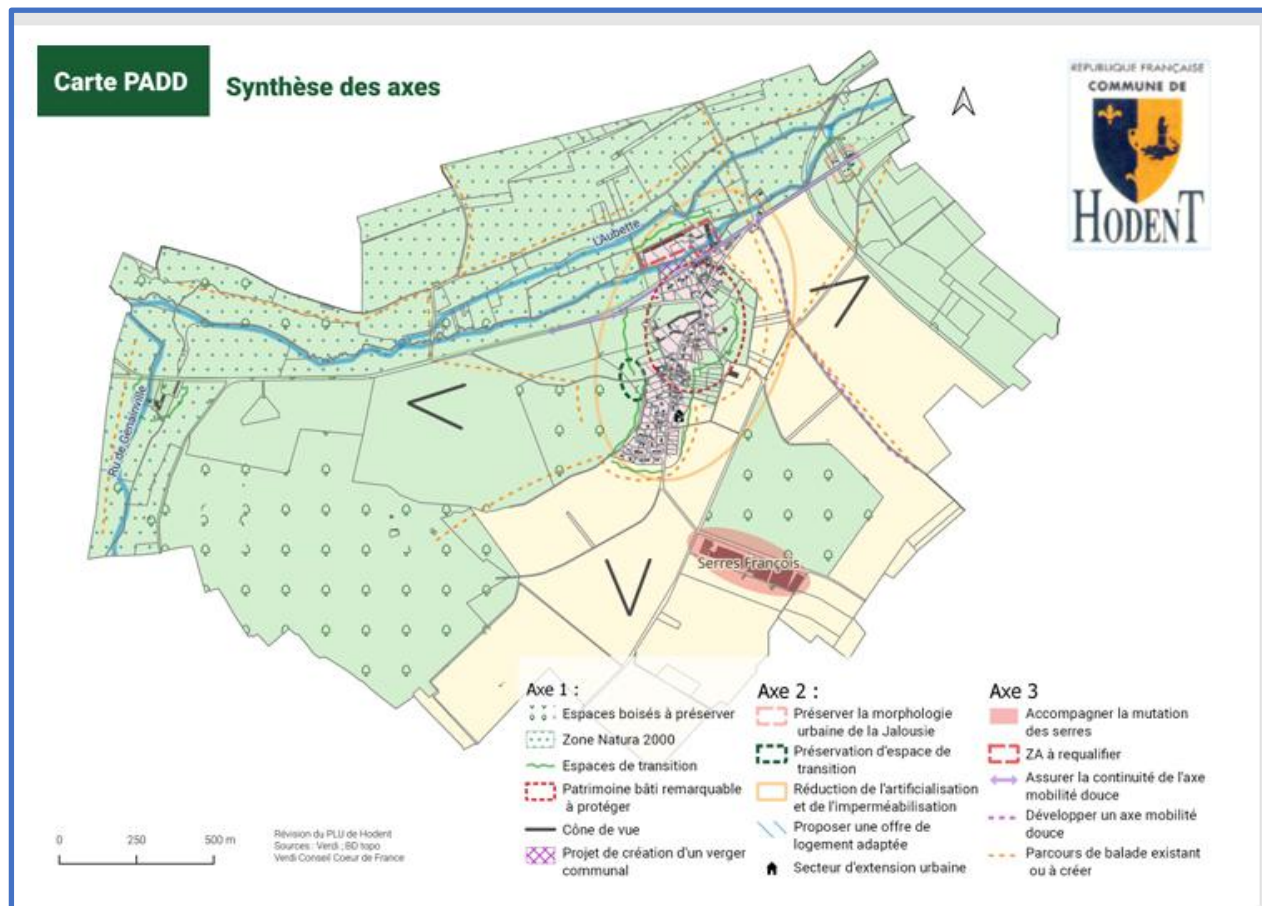
Le troisième axe du PADD, à portée plus socio-économique, porte sur les évolutions possibles des activités horticoles et artisanales, sur la pérennisation de quelques équipements publics et la possibilité de quelques activités d'hyper-proximité, ainsi que sur le développement des mobilités douces et des transports en commun.

---

<sup>14</sup> Hodent a pu être par le passé un lieu de villégiature : on comptait 14 résidences secondaires en 1968, mais aussi au début des années 1990.

## B4.6. Le projet d'aménagement et de développement durables.

Document bref et synthétique comme il se doit (21 pages), le PADD fixe d'une part des objectifs chiffrés en matière de démographie, de production de logements et de modération de la consommation d'ENAF et d'autre part des orientations selon trois axes. Ces différents éléments ont été précisés dans les Justifications des choix retenus ([paragraphe B4.5 ci-dessus](#)) et sont globalisées dans une synthèse graphique.



## B4.7. Les orientations d'aménagement et de programmation.

*Extraits pertinents du code de l'Urbanisme :*

*Article L.151-6 : 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 [...].*

Article L.151-6-2 : 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 L.151-7 : 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, [...] et assurer le développement de la commune ;

[...]

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

[...]

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.

Article 152-1 : L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Respectant les axes de développement et d'aménagement définis par le PADD, opposables aux autorisations d'urbanisme (ce qui signifie que les autorisations d'urbanisme ne doivent pas aller à l'encontre des règles d'une OAP), les OAP sont complémentaires du règlement écrit (elles énoncent des principes; le règlement écrit établit des normes) et peuvent en préciser le contenu, voire porter sur des dispositions non prévues par le règlement, mais elles ne peuvent remettre en cause le zonage fixé par ce dernier.

Les OAP peuvent être sectorielles (couvrant un secteur géographiquement délimité) ou thématiques (traitant d'un axe d'aménagement ou de développement durables défini dans le PADD).

Le maître d'ouvrage a choisi de doter le PLU de Hodent de deux OAP, ce qui n'existait pas dans le PLU antérieur<sup>15</sup>.

L'OAP n°1 : Les serres.

---

<sup>15</sup> Le concept d'OAP n'est formellement entré dans la législation qu'à partir de 2009.

S'étendant sur 8 hectares au Sud-Ouest du territoire communal et desservie par la voie intitulée Route de Charmont, le secteur de l'OAP n°1 correspond à une activité d'horticulture vouée à muter si les

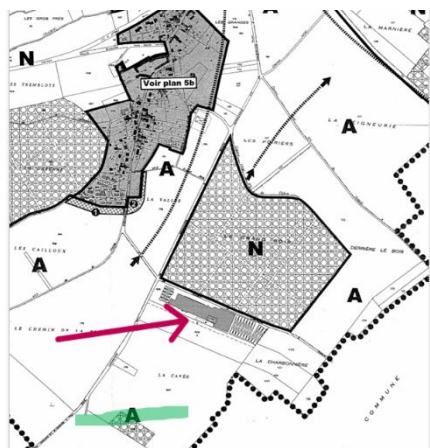


Source: [www.viamichelin.fr](http://www.viamichelin.fr)

propriétaires actuels du site, les Établissements François, envisageaient de le vendre. Il comporte des bâtiments destinés à l'activité horticole et de la pleine terre dont, au vu des photos aériennes et par observation locale depuis la route, une partie est traitée en zone de plantation et croissance des plantes, sous serres amovibles ou non.

Selon le document disponible au dossier d'enquête, l'enjeu de l'OAP est de permettre un projet de mutation du site en limitant son impact sur l'environnement et le paysage.

Dans l'hypothèse de cession des terrains et bâtiments par les Établissements actuellement propriétaires, l'évolution ultérieure autorisée, que devraient alors respecter le ou les nouveaux propriétaires, serait d'en faire un « espace de convivialité » réunissant des fonctions comme un restaurant



éphémère, du maraîchage, des activités sportives et/ou de loisirs, des activités commerciales temporaires. Les constructions existantes seraient conservées dans la mesure du possible ou aménagées et renouvelées pour faciliter l'évolution du site. Seules d'éventuelles nouvelles voies de mobilités actives pourraient être créées. Les aménagements devraient s'inscrire dans une démarche de qualité environnementale et paysagère, voire préserver la biodiversité et les éléments de trame verte paysagère existante.

Il faut toutefois remarquer que cette présentation de l'OAP :

- ne fait pas mention du zonage actuel (A en l'occurrence) ni de la création prévue d'un zonage spécifique dit As;

Extrait du PLU actuel.

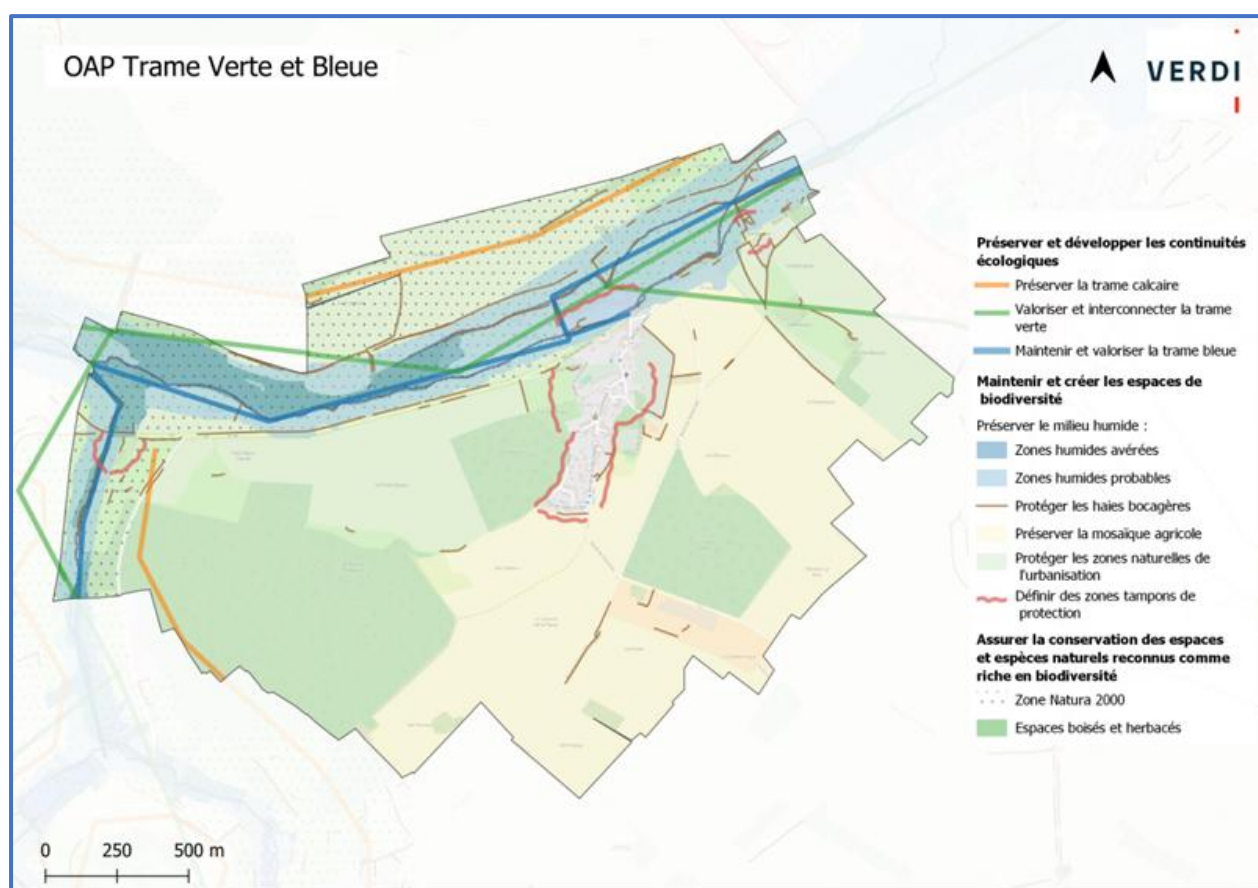
- ne fait non plus pas mention de l'instauration d'un STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (article L.151-3 du code de l'urbanisme), qui ne peut être créé que dans les zones naturelles, agricoles et forestières et qui serait en réalité l'outil urbanistique justifiant la création d'une zone As. A priori, le STECAL aurait le même périmètre géographique que l'OAP, mais la réponse apportée par le maître d'ouvrage aux PPA Chambre d'agriculture et DDT 95 montre que ce ne sera pas nécessairement le cas.



### L'OAP n°2 : préservation de la trame verte et bleue.

La nature, sur le territoire de Hodent, bénéficie déjà de nombreuses protections, dont le Parc Naturel Régional du Vexin Français, Natura 2000, le Schéma régional de cohérence écologique... Il est donc logique de veiller à préserver les trames verte et bleue, c'est-à-dire les continuités écologiques tout en les conciliant 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, tandis que la trame bleue est composée des deux cours d'eau, Aubette et ru de Genainville, et des zones humides qui leur sont associées. Des points d'attention complémentaire sont les corridors de milieux calcaires (pelouses et lisières sèches) dont en zone Natura 2000, le rôle de filtration des eaux qu'assument les zones humides, la préservation des haies bocagères, la préservation des lisières et les connexions multi-trames qui sont des milieux stratégiques pour de nombreuses espèces.



### B4.8. Les règlements écrit et graphique.

Le projet de règlement écrit, qui a été entièrement recomposé par rapport à la version de 2005 – ce qui fait qu'il n'est pas possible de produire un document qui ferait apparaître, par exemple en rouge, les amendements apportés de l'une à l'autre des deux versions - comporte des dispositions

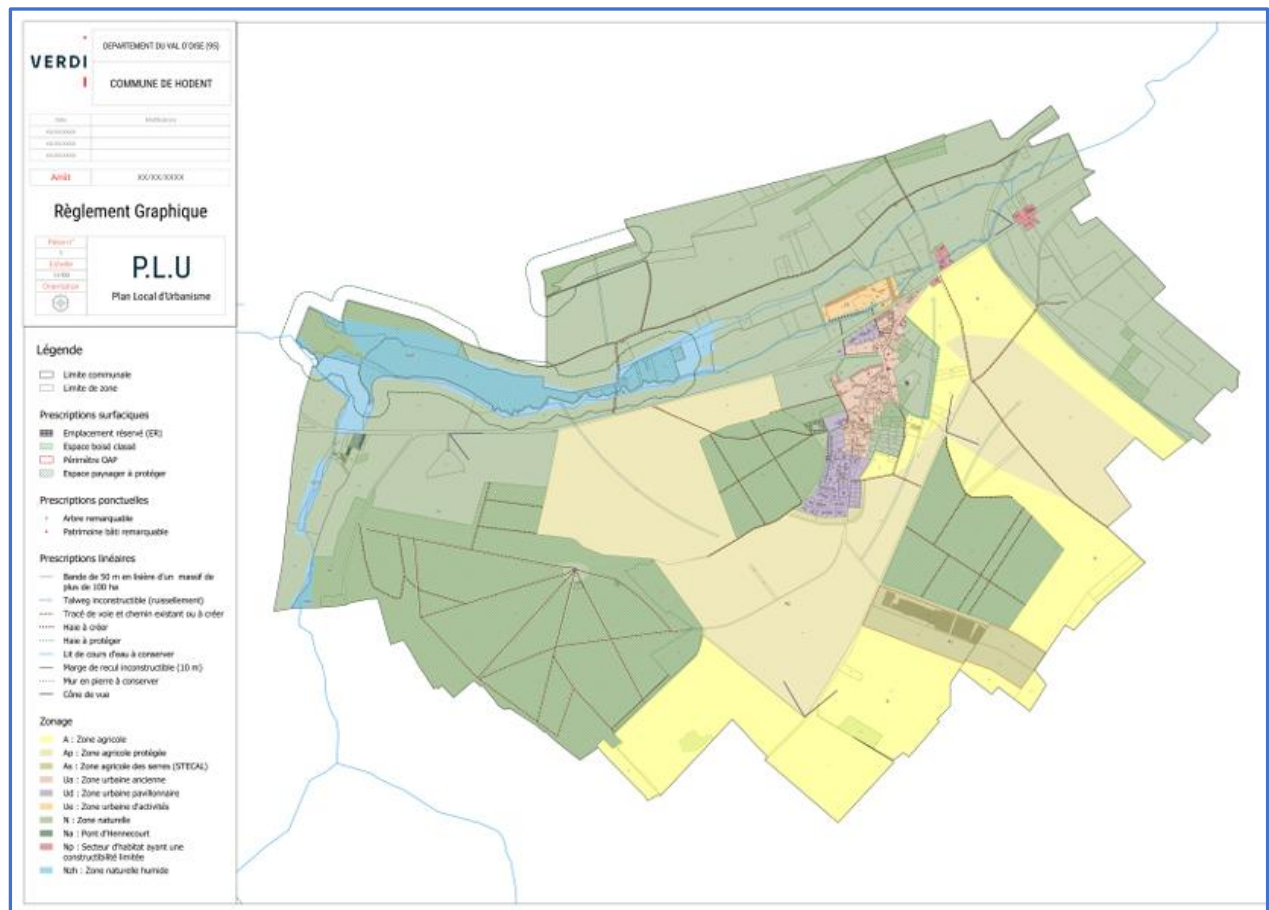
générales et des dispositions relatives aux zones urbaines, agricoles et naturelles. Les références juridiques y sont nombreuses et précises, notamment dans la partie initiale consacrée aux dispositions générales.

Zones	Secteurs	Vocation
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.
	Ud	Zone urbaine d'habitat « récent » de type pavillonnaire.
	Ue	Zone urbaine d'activités de fait destinée à recevoir des établissements compatibles avec l'environnement et le voisinage.
Agricultures	A	Zone agricole à protéger en raison de la valeur des sols.
	As	Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) délimité dans la zone agricole, destiné à recevoir un projet sur le secteur des serres.
	Ap	Zone regroupant les espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique.
Naturelles	N	Zone naturelle à protéger en raison de la qualité du paysage ou des sites qui la composent. Elle comprend deux secteurs : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Na, 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.</li> <li>- Np, secteurs comprenant le hameau de la Jalousie, dans lesquels seules les extensions des habitations existantes sont autorisées sous réserve que leur intégration dans l'environnement soit de qualité</li> </ul>
	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.

L'annexe au règlement écrit comporte l'identification de l'unique espace réservé maintenu, la liste des plantes et espèces allergènes et l'identification du patrimoine bâti remarquable.

Enfin, le règlement graphique est constitué de la carte zonale résumant l'ensemble des propositions traitées à travers les différentes pièces du rapport de présentation. L'ensemble des détails qu'il doit intégrer le rend peu lisible sur une reproduction en format A4, mais son échelle peut heureusement être ajustée en application informatique pour en tirer des exemplaires exploitables à des

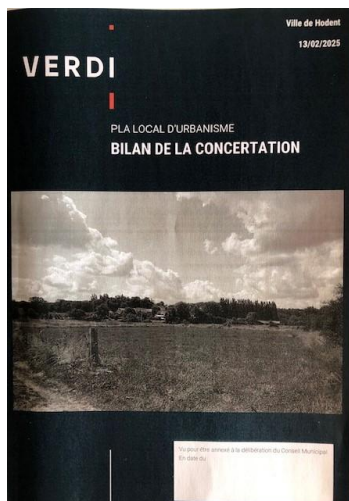
échelles plus petites ou pour en extraire des vues partielles. La vision synthétique qu'il présente est évidemment du plus grand intérêt.



## B5. Dispositions matérielles pratiques préalables à l'enquête publique.

### B5.1. Concertations antérieures avec le public.





Les documents disponibles dans le dossier d'enquête, tout particulièrement le Bilan de la concertation, et la chronologie simplifiée présentée au paragraphe B1 ci-dessus montrent la volonté qui a été celle du maître d'ouvrage d'informer régulièrement les habitants de la commune des étapes d'élaboration de la révision du PLU et de solliciter le cas échéant leurs observations et remarques. Les principes directeurs de cette concertation ont été arrêtés par délibération du conseil municipal du 10 mars 2022 et des réunions publiques ont été organisées en février 2024 (présentation du projet de PADD) et en février 2025 (présentation de l'ensemble du projet de PLU), suivant de peu de jours, à chaque fois, celles organisées avec les personnes publiques associées. Entretemps, des informations sur l'avancée des travaux ont été diffusées par courrier (y compris distribué en boîte aux lettres) et reprises sur le site [www.hodent.fr](http://www.hodent.fr), avec

invitation systématique à contacter la mairie par téléphone ou mail en tant que nécessaire. Des panneaux informatifs sur les enjeux de la révision du PLU, le projet de plan de zonage et les projets d'OAP ont été successivement accrochés à la grille principale de la mairie.



Il apparaît donc que le souci d'informer et de solliciter le public – en pratique les habitants de la commune – a été constant pendant les trois ans ayant précédé l'enquête publique. A-t-il été « récompensé » ?

La participation a certes été relativement limitée : pas de contribution déposée sur le registre en mairie disponible dès le printemps 2022 et jusqu'à l'arrêt du projet par le conseil municipal le 19 février 2025; 3 contributions écrites adressées en mairie respectivement en septembre 2023, octobre 2023 et février 2024; une participation de l'ordre d'une quinzaine de personnes lors des deux réunions publiques (7 février 2024, 12 février 2025) soit environ 6 à 8 % du chiffre de la population totale. Des sujets variés ont toutefois été abordés dans ces courriers et lors des réunions, soit qu'ils aient porté directement sur des éléments précis du projet de PLU (impact de la charte du Parc Naturel Régional Vexin Français; impact des règles nouvelles sur l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols; superficie de la zone Np notamment dans le secteur La Jalousie; finalité des zones Ap; constructibilité de certains terrains; nombre de logements envisageables; matériaux de bâti autorisés; places de stationnement; projet de STECAL; éléments patrimoniaux remarquables), soit qu'ils aient porté sur des sujets en réalité hors PLU (états ponctuels de voies piétonnes; gestion des déchets aux abords des surfaces agricoles).

Au total on note le plein engagement du maître d'ouvrage et de la municipalité dans la volonté de faire connaître au plus près aux habitants de la commune les étapes successives d'élaboration du projet de PLU révisé.

## B5.2. Saisine de la Mission régionale de l'Autorité environnementale et réponse donnée.

Par une « Attestation d'absence d'observation » signée le 26 mai 2025<sup>16</sup>, le président de la Mission régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France a attesté, « *conformément à l'article 7 du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France, que l'avis relatif au plan local d'urbanisme (PLU) d'Hodent dans le cadre de sa révision* » n'avait « *pu être rendu dans les délais réglementaires* ».

L'explication en est que « *le service d'appui à la MRAe, relevant de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports, n'a pas été en mesure d'instruire ce dossier et de faire une proposition d'avis à la MRAe. Depuis novembre 2024, la MRAe n'exerçant, de fait, plus aucune autorité sur le service d'appui, notamment pour l'organisation de ses travaux, celle-ci n'a pas été en mesure de pallier la défaillance de ce service dans l'élaboration des avis. Cet avis est dès lors sans observation* ».

Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de commenter cette attestation, reproduite en [annexe B jointe au présent rapport](#), sinon pour rappeler combien les avis de la MRAe, préalables à une enquête publique sont, lorsqu'ils sont rendus, éclairants tant pour le maître d'ouvrage que pour le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête.

## B5.3. Recueil des avis des personnes publiques associées.

Selon les indications données au commissaire enquêteur par la mairie la saisine des personnes publiques associées s'est faite par des transmissions du 25 février 2025. Le délai de réception des avis des PPA était donc au plus tard le 25 mai 2025, soit, en pratique, un peu plus de trois mois avant l'enquête publique proprement dite.

Dans un document daté du 24 juillet 2025 et intitulé Analyse des avis émis lors de la consultation des PPA figurant au dossier de l'enquête publique, le maître d'ouvrage a récapitulé la liste des PPA saisies et de celles qui avaient rendu un avis.

<sup>16</sup> Et communiquée à l'Inspection générale de l'Environnement et du développement durable, 92055 La Défense cedex.

### 1.1.1 ENTITES ASSOCIEES ET CONSULTEES

#### 1. Services de l'État

- Préfet du Val-d'Oise
- DRIEAT Île-de-France : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports.
- DDT 95 : Direction Départementale des Territoires du Val-d'Oise.
- DRAC Île-de-France : Direction Régionale des Affaires Culturelles.
- Architecte des Bâtiments de France (ABF), rattaché à l'UDAP du Val-d'Oise.
- Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS 95).
- Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

#### 2. Collectivités territoriales et intercommunalités

- Communauté de Communes Vexin-Val de Seine : Président ou service urbanisme/planification.
- Conseil Départemental du Val-d'Oise : Service en charge de l'urbanisme et des déplacements.
- Région Île-de-France : Service en charge de l'aménagement du territoire.
- Communauté de Communes Vexin Centre - service Urbanisme

#### 3. Organismes consulaires

- Chambre d'Agriculture de la Région Île-de-France.
- Chambre de Commerce et d'Industrie Paris Île-de-France (CCI 95).
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat Île-de-France (CMA 95).
- Établissement public foncier d'IDF
- Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe)

#### 4. Organismes en lien avec l'environnement et les réseaux

- Parc Naturel Régional du Vexin Français
- Agence de l'Eau Seine-Normandie.
- Conservatoire des Espaces Naturels (CEN)
- Agence Régionale de la Biodiversité (ARB)
- Agence Régionale de Santé (ARS)
- Île-de-France Mobilité (IDFM)
- Île-de-France Nature (IDFN)
- ENEDIS et GRDF pour les réseaux d'énergie
- Réseau de Transport d'Électricité (RTE)
- Veolia (gestion des eaux)
- GRT Gaz
- Centre national de la propriété forestière (CNPFF)
- Office National des Forêts

#### 5. Autres acteurs locaux

- Syndicat Intercommunal d'Electricité et Réseaux de Câbles du Vexin
- Syndicat Départemental d'Énergies du Val d'Oise
- Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Magny-en-Vexin, la Chapelle en Vexin, St Gervais
- Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Aubette
- Syndicat Mixte de Ramassage et de Traitement des Ordures Ménagères DU VEXIN
- Ville de Genainville
- Ville de Magny-en-vexin
- Ville de Omerville
- Ville de Ambleville
- Ville de Charmont
- Ville de Saint-Gervais

### Avis rendus

Entités	Nature de l'avis
Agence Régionale de la Santé (ARS)	Avis favorable avec des recommandations
Chambre d'Agriculture de la Région IDF	Avis défavorable
Direction Départementale des Territoires (DDT95)	Avis favorable avec des réserves
Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	Avis sans observation
Réseau de Transport d'Electricité	Avis sans observation
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	Avis favorable avec des recommandations
Centre national de la propriété forestière (CNPFF)	Avis avec des recommandations
Département du Val d'Oise (CD95)	Avis favorable avec des réserves (hors délai)
Région Ile-de-France (Région IDF)	Avis (hors délai)

Si l'on met à part la MRAe (qui n'est usuellement pas traitée comme une personne publique associée), ce sont donc 8 entités qui ont rendu un avis, dont 2 hors délai, sur 40 saisies. 7 ont rendu un avis favorable, assorti le cas échéant de recommandations ou de réserves, 1 (Chambre d'agriculture) a rendu un avis défavorable.

Le contenu de ces avis est examiné sous le [paragraphe C2 ci-dessous](#), en Partie C.

Le commissaire enquêteur note que le Parc Naturel régional du Vexin Français n'a pas adressé d'avis en qualité de PPA. Le maître d'ouvrage a toutefois communiqué au commissaire enquêteur un mail du PNR en date du 24 janvier 2025 adressé dans le cadre des ultimes concertations avant l'arrêt du projet de PLU.

Compte tenu de :

. l'importance que constitue le Parc Naturel du Vexin Français dans l'organisation spatiale et la protection de l'environnement du département du Val-d'Oise<sup>17</sup>;

. de l'adoption en cours d'une révision de sa Charte (phase de consultation finale des communes et intercommunalités, ainsi que des départements<sup>18</sup> : 1<sup>er</sup> septembre 2025 au 31 décembre 2025);

. des dispositions de l'article L.333-1 VI du code de l'Environnement : « *Lors de leur élaboration ou de leur révision, les documents de planification, d'aménagement de l'espace et de gestion des ressources naturelles relatifs au climat, à l'air, aux énergies, aux continuités écologiques, aux déplacements, aux infrastructures de transport, aux orientations forestières, aux carrières, à l'accès à la nature et aux sports de nature, à la gestion de l'eau et des milieux aquatiques, à la prévention des risques, à la gestion cynégétique, à la gestion de la faune sauvage, au tourisme, à la mer et au littoral sont soumis pour avis au syndicat mixte d'aménagement et de gestion du parc naturel régional en tant qu'ils s'appliquent à son territoire* », qui prévoient que le syndicat mixte d'aménagement et de gestion d'un PNR doit être saisi de tout plan d'aménagement,

le commissaire enquêteur a estimé nécessaire d'analyser et exploiter les observations faites dans ce mail de janvier 2025 (cf paragraphe C2 ci-dessous).

#### B4.5. Dispositions d'organisation de l'enquête publique.

a) Le commissaire enquêteur a rencontré le 5 juin 2025 en mairie d'Hodent Monsieur Eric Breton, maire, maître d'ouvrage, et Monsieur Patrice Bonnet, 2<sup>ème</sup> adjoint en charge de l'aménagement de l'espace, du financement des projets communaux et aux affaires générales. A cette occasion lui ont été remises les pièces principales du dossier d'enquête, soit dix fascicules, telles que préparées à la demande du maître d'ouvrage par le cabinet d'ingénierie territoriale Verdi. A l'issue de cette rencontre, le commissaire enquêteur a effectué en voiture un tour général de reconnaissance du territoire de la commune.

<sup>17</sup> Le PNR du Vexin Français compte 97 communes selon son site [www.pnr-vexin-francais.fr](http://www.pnr-vexin-francais.fr) et 98 selon le site de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France <https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>, dont 78 du Val-d'Oise et 20 des Yvelines (actualisation mai 2025). Le département du Val-d'Oise compte 183 communes au 1<sup>er</sup> janvier 2025, ce qui signifie que près de 43 % d'entre elles appartiennent au PNR.

<sup>18</sup> Le département des Yvelines est également concerné.

b) Le commissaire enquêteur a été associé par le maître d'ouvrage à la finalisation, dans la semaine du 9 au 13 juin 2025, du projet d'arrêté de prescription de l'ouverture de l'enquête publique et a pu faire part d'un certain nombre de suggestions de rédaction quant aux visas et aux articles. L'arrêté a été signé le 13 juin 2025 par Monsieur le maire de Hodent, autorité organisatrice de l'enquête. Dans le même esprit, le commissaire enquêteur a été associé à la finalisation de l'avis d'enquête publique. Ces deux documents figurent au **dossier A annexé au présent rapport**.

La durée de l'enquête a été fixée du lundi 1<sup>er</sup> septembre à 00.00 au mardi 30 septembre à 23.59, soit 30 jours.

Le commissaire enquêteur a informé son suppléant, Monsieur Rémy Piedvache, de ces dispositions et plus précisément des dates fixées pour les trois permanences en mairie.

c) Les publications de presse ont été effectuées à dues échéances dans le quotidien Le Parisien (édition 95) (5 août 2025, 1<sup>er</sup> septembre 2025) et dans l'hebdomadaire La Gazette du Val d'Oise (6 août 2025, 3 septembre 2025). Cf **dossier A, annexé au présent rapport**.



*Panneau d'affichage municipal à la mairie.*

panneaux d'informations municipales disposés dans le

b) L'affichage de l'avis d'enquête publique été effectué dès que disponible sur le panneau d'affichage administratif de la commune, sur le mur de la mairie, ainsi que sur les deux autres



*Affichage municipal rue des Sorbiers.*

ainsi que sur les deux autres

village.

d) L'annonce de l'enquête publique et l'accès à la version électronique du dossier d'enquête ont été assurés dès le début et pendant toute la durée de l'enquête sur le site [www.hodent.fr](http://www.hodent.fr). Il convient d'ailleurs de noter que le même site avait régulièrement rendu compte des travaux préparatoires à la révision du PLU et ces comptes-rendus sont restés disponibles sur le site pour consultation.



[Histoire](#)[Découvrir](#)[Vie municipale](#)[Jeunesse](#)[Vie pratique](#)[Loisirs](#)

## Actualités

[Toutes nos actualités](#)

Syndicat Intercommunal  
de Regroupement Scolaire



### Révision du PLU – Accès au dossier d'Enquête publique du 1er septembre au 30 septembre

## Accès rapide

- Actualité météo
- Démarches administratives
- Actualités administratives
- Transports
- Publications
- Entreprises et commerces
- CC Vexin Val de Seine
- Val d'Oise TV

## Fil d'info ILLIWAP



Informations - voiture vandalisée  
Mairie de Hodent - mercredi 3 septembre  
2025 à 16:55



### Révision du PLU-PADD-Les Grands Axes

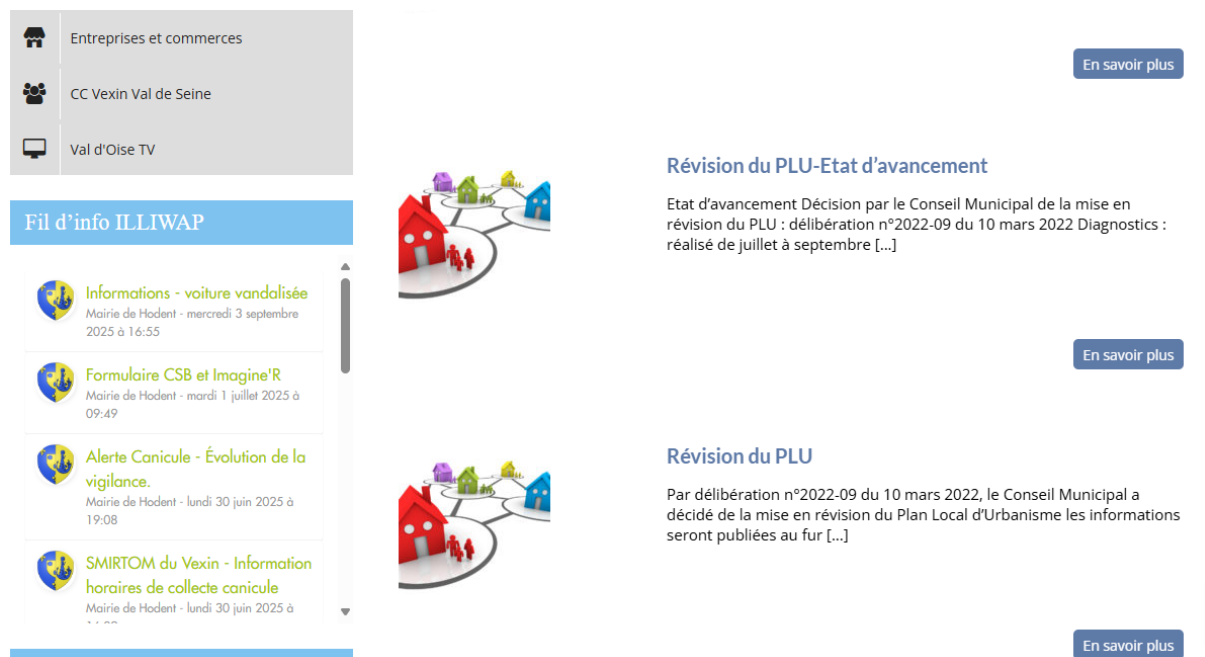
Accès au Projet d'Aménagement du Développement Durable (PADD) :  
commencé en octobre 2023 réunion avec les personnes publiques  
associées (24 janvier 2024) table [...]

[En savoir plus](#)[En savoir plus](#)

### Révision du PLU-Etat d'avancement

Etat d'avancement Décision par le Conseil Municipal de la mise en  
révision du PLU : délibération n°2022-09 du 10 mars 2022 Diagnostics :  
réalisé de juillet à septembre [...]

[En savoir plus](#)



e) Également sur le site internet, sous l'actualité « Révision du PLU – Accès au dossier d'enquête publique », le cartouche « En savoir plus » donnait effectivement accès direct au dossier complet de l'enquête sous forme d'une liste dont l'activation de chaque ligne permettait à son tour d'accéder directement au document à consulter.

f) Par ailleurs, trois panneaux présentant succinctement l'objet et le contenu principal de la révision



du PLU avaient été successivement accrochés à la grille de la mairie au fur et à mesure de la consultation des habitants en 2024 et début 2025 et ont été maintenus pendant l'enquête publique. Des lettres d'information avaient également été distribuées en boîte aux lettres pendant la phase de consultation.

Ces panneaux, qui étaient consultables dans le dossier d'enquête figurent en **Annexe C** au présent rapport.

g) Il convient enfin de noter que l'accès au PLU en vigueur (datant de 2005) était disponible sur le site [www.hodent.fr](http://www.hodent.fr) « Vie municipale / Plan local d'urbanisme » avant l'enquête publique et l'est évidemment resté pendant et après celle-ci.

▲ ▲ ▲



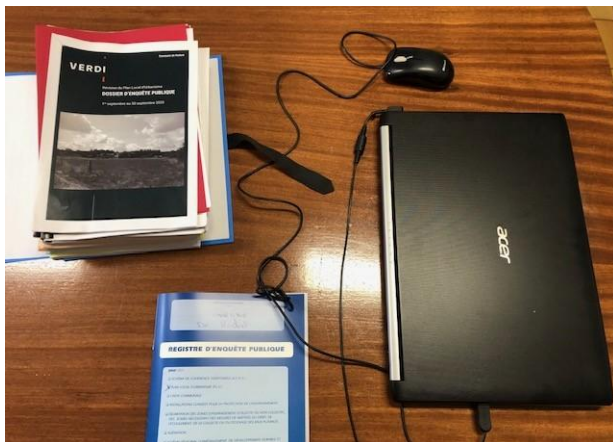
## Partie C

La Partie C traite en premier lieu du déroulement de l'enquête publique. Puis, reprenant le procès-verbal de synthèse des observations, elle inventorie d'abord les avis des personnes publiques associées, s'appuyant pour ce faire sur l'analyse qu'en a fait le maître d'ouvrage lui-même, qui a décidé d'en tenir compte dès avant l'enquête publique. Vient ensuite la présentation des observations et questions des membres du public qui se sont exprimés. Un quatrième paragraphe, s'appuyant sur les observations des personnes publiques associées, du public et du commissaire enquêteur, conduit ce dernier à poser 29 questions, auxquelles le maître d'ouvrage a bien voulu répondre; ces réponses donnent à leur tour lieu à de brefs commentaires du commissaire enquêteur.

### C1. Déroulement de l'enquête publique.

a) Le dossier d'enquête en version papier, comprenant également le registre des observations écrites, a été disponible dans les locaux de la mairie tout au long de la durée de l'enquête publique, aux horaires habituels d'ouverture des bureaux, soit le lundi de 14.00 à 19.00 et le vendredi de 09.15 à 13.15. Les bureaux ont en outre été exceptionnellement ouverts les samedi 13 et 20 septembre de 10.00 à 12.00.

b) La consultation du dossier papier était possible dans la salle du conseil municipal. Un ordinateur portable à disposition permettait également une consultation de la



version électronique.



Selon les indications de la mairie, le nombre de personnes étant venues consulter le dossier en mairie est néanmoins resté minimal (de l'ordre de 2).

Il n'a pas été possible de connaître le nombre de personnes ayant pu consulter le dossier électronique (indépendamment des élus de la commune, du personnel administratif, et du commissaire enquêteur lui-même).

D'une manière générale, aucun incident n'a été rapporté au commissaire enquêteur.

c) Permanences tenues par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a tenu dans la salle municipale les trois permanences annoncées dans l'arrêté d'organisation de l'enquête :

Lundi 1<sup>er</sup> septembre 2025 de 15.00 à 18.30.

Vendredi 12 septembre 2025 de 09.30 à 12.30.

Mardi 30 septembre 2025 de 15.00 à 19.00.

Personne ne s'est présenté lors de la première permanence.

Deux personnes se sont présentées lors de la deuxième permanence : Madame Catherine B., qui avait déposé antérieurement une observation sur le registre papier, et Monsieur. Pour clarifier les sujets abordés, le commissaire enquêteur leur a proposé de se rendre ensemble sur le site évoqué, à proximité immédiate de la mairie. Il a ensuite résumé leurs échanges brièvement, avec leur accord, dans le registre d'enquête, et, plus longuement, dans le PVSO.

Une personne s'est présentée lors de la troisième permanence : M Alban V. représentant une agence de conseil en gestion de patrimoine foncier, agissant pour le compte des consorts M. Il a remis en main propre au commissaire enquêteur copie d'un courrier adressé la veille à ce dernier par l'avocate des consorts M.

Aucun incident n'est à rapporter pendant ces permanences.

d) Recueil d'observations sur le registre papier.

2 observations ont été déposées sur le registre papier, toutes 2 rédigées par des personnes venues en dehors des permanences. De brefs résumés ont été rédigés sur le registre lorsqu'il s'est agi d'entretiens pendant les permanences.

Une copie du registre papier est jointe **en annexe D au présent rapport**.

e) Autres voies de recueil d'observations.

Le public avait également la possibilité d'adresser un mail ou un courrier postal au commissaire enquêteur au siège de l'enquête, ou de le déposer en ces lieux.

4 mails ont été adressés au commissaire enquêteur, par M. Maxime F., Mme D., l'avocate Maître L. agissant au nom des consorts M., et M. et Mme D. Par ailleurs, copie des pièces annexées au mail de

Maître L., agissant au nom des consorts M., a été remise en main propre au commissaire enquêteur par M. Alban V., de l'agence Cassiopée Développement.

Ces documents ont tous été agrafés au registre papier ([annexe D au présent rapport](#)).

En conclusion sur les modalités générales de l'enquête publique (préparation et déroulement) :

. Les dispositions légales de publicité préalables à l'enquête ont été respectées par le maître d'ouvrage, et toutes les mesures complémentaires qui pouvaient être prises pour faire connaître l'actualité de l'enquête l'ont été.

. Le dossier de l'enquête était accessible de manière matérielle au siège de l'enquête et de manière électronique via le site de la commune. Une consultation électronique était également disponible au siège de l'enquête (mais n'a pas été utilisée). Le registre papier a été utilisé à la fois pour le dépôt direct d'observations et pour agrafage des documents reçus par mail ou par courrier.

. En faisant abstraction des différents doublons (entretien + courrier, par exemple), on peut considérer que ce sont 8 personnes, dont 2 couples et un groupe de 2 consorts, qui ont formulé des observations par tous moyens (dont via une avocate et le représentant d'une agence conseil). Cinq problématiques principales ont été évoquées par ces personnes.

. Il n'y a pas eu d'incident pendant l'enquête.

## C2. Inventaire des observations des personnes publiques associées.

Les modalités de recueil des observations des personnes publiques associées ont été traitées [au paragraphe B4.4 ci-dessus](#). Comme déjà exposé, ce sont finalement 8 PPA qui ont formulé des observations et avis (formellement : 7 favorables, dont avec recommandations voire réserves; 1 défavorable) en réponse à la saisine du maître d'ouvrage, à quoi le commissaire enquêteur estime opportun, pour les raisons, notamment légales<sup>19</sup>, également exposées [au paragraphe B4.4 ci-dessus](#), d'ajouter le cas du PNR du Vexin Français, qui n'a pas répondu directement à la saisine, mais avait formulé des observations pendant la dernière phase de consultations, en lien avec la révision en cours de la Charte du Parc<sup>20</sup>.

a) Le Parc Naturel Régional avait donc fait part, le 24 janvier 2025, de son souhait que soient traduits de manière très concrète les enjeux de perception depuis les voies publiques des paysages ouverts, en lien avec la « zone de grande sensibilité paysagère » inscrite au projet de Charte horizon 2040 du Parc.

<sup>19</sup> Article L.333-1 VI du code de l'Environnement.

<sup>20</sup> Laquelle a notamment inclus une enquête publique du 30 septembre au 15 novembre 2024.

Aussi suggère-t-il graphiquement le repositionnement de 3 cônes de vue, notamment le cône de

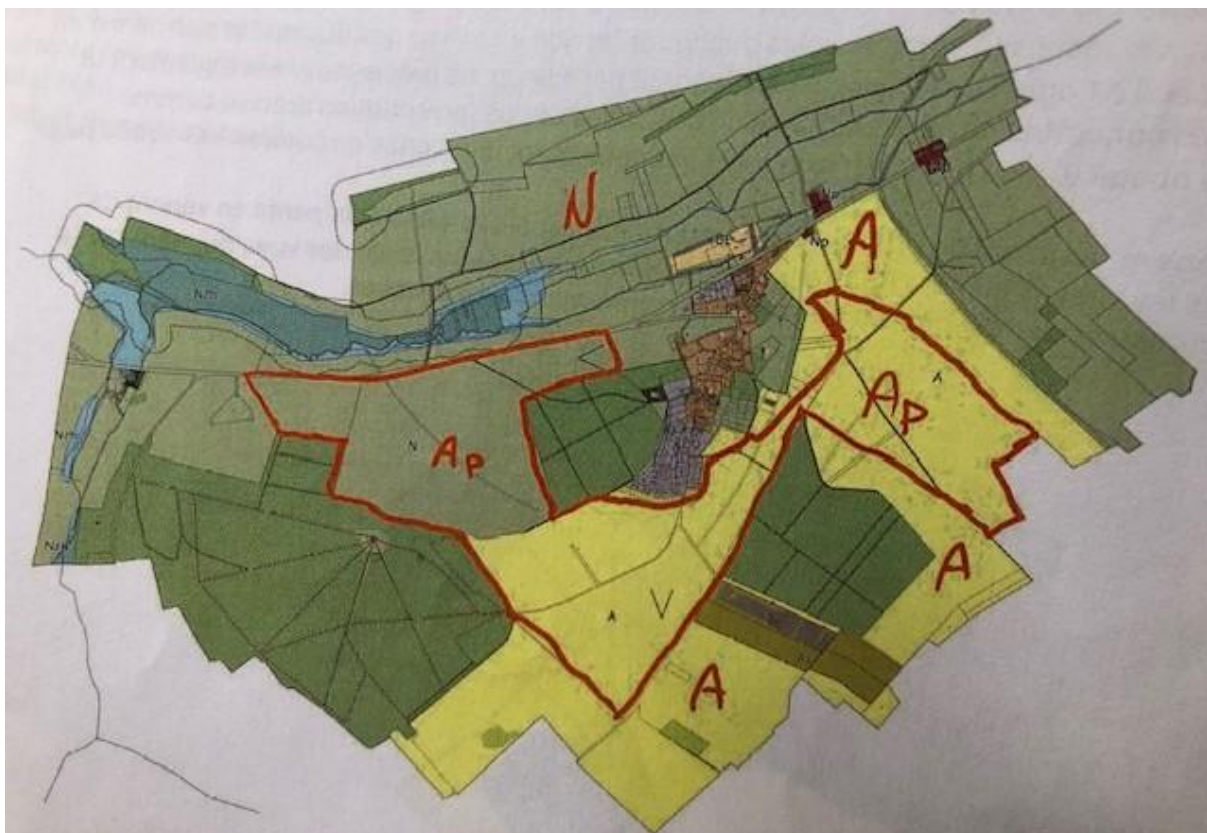


vue à partir de la rupture de pente sur la route en provenance de Genainville et celui, toujours sur la route de Genainville, situé au Nord-Est du Grand bois (vue sur la vallée sèche et les coteaux calcaires), et le positionnement d'un quatrième. Il recommande aussi de préciser dans le règlement écrit la portée et les modalités concrètes de mise en œuvre de ces cônes de vue : préférer une rédaction du type « interdiction de faire obstacle à ou perturber la vue » et pas seulement une « prise en

compte » comme alors évoqué en page 20 du règlement.

Le PNR propose en outre d'identifier explicitement sur le plan de zonage et en annexe du règlement – à l'image de ce qui a été fait s'agissant des 7 éléments du bâti remarquable – les éléments de paysage et les milieux naturels et semi-naturels, en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Certes, le PADD prévoit en son article 3.1.3 d'identifier, préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager, et les milieux d'intérêt écologique sont mentionnés dans l'OAP Trame verte et bleue, mais ce ne sont pas des documents à portée juridique suffisante pour réellement contrôler et protéger le détail du patrimoine paysager. D'où une recommandation d'identifier explicitement ce patrimoine au titre de l'article L.153-23 CU et d'utiliser pour ce faire « l'atlas communal des milieux naturels » adressé en 2022 par le PNR à la commune.

Le PNR propose enfin d'amender le projet du zonage alors prévu (toujours avant l'arrêt du projet de PLU) avec identification d'une vaste zone Ap, de préférence à A, afin d'identifier les espaces agricoles les plus sensibles en termes de protection paysagère, la zone Ap interdisant de fait toute construction, en tout cas nouvelle.



Plus ponctuellement, le PNR relève qu'aucune disposition du règlement de la zone A n'impose de plantations périphériques en accompagnement d'éventuelles constructions agricoles nouvelles; ce type de plantations est souhaitable pour assurer un minimum d'intégration dans le paysage. Dans la zone N, il suggère qu'il soit possible d'édifier des abris pour animaux afin de pérenniser les espaces de prairie pâturés.

Après rapprochement avec le projet de règlement graphique figurant au dossier d'enquête, le commissaire enquêteur note que le maître d'ouvrage a, dans le projet de PLU révisé finalement arrêté avant l'enquête publique, dûment donné suite au repositionnement des cônes de vue. Dans le même esprit, le paragraphe du règlement écrit propre aux cônes de vue (page 20) s'écrit, si le projet de révision est adopté : *"Les cônes de vue identifiés sur le règlement graphique doivent être préservés. Aucune nouvelle construction ou aménagement ne peut altérer la qualité de ces vues en créant un obstacle visuel susceptible de les perturber. Ces cônes de vue sont directement liés à l'identification de zones agricoles en zone Ap ».*

b) Les réponses de 2 des 8 entités ayant donné suite à l'envoi du projet de PLU révisé méritent un traitement particulier par le commissaire enquêteur :



. RTE / Réseau de Transport de l'électricité n'a formulé aucune observation dès lors qu'il n'y a pas sur le territoire de Hodent d'ouvrage de transport du Réseau Public de Transport d'électricité à haute ou très haute tension (c'est-à-dire supérieure à 50 kV).

. Le cas de la Région Île-de-France est différent. Sa réponse, élaborée par la direction de l'aménagement durable du territoire, procède à une analyse très synthétique de l'ensemble du dossier de projet de PLU au regard des grandes orientations de la Région, tout particulièrement à la suite de l'adoption définitive du SDRIF-E par décret 2025-517 du 10 juin 2025 : il est précisément rappelé que les documents d'urbanisme locaux doivent se mettre en compatibilité avec les orientations et prescriptions du SDRIF-E.

Comme il est probable que la procédure de révision du PLU de Hodent figure parmi les premières à intervenir après la mise en application effective du SDRIF-E, il est particulièrement intéressant que la Région estime que « *le projet de PLU respecte les orientations de la Région en matière d'aménagement du territoire inscrites dans le SDRIF-E* ». Elle s'appuie pour ce faire sur des avis positifs sur la quasi-totalité des orientations du PLU, parmi lesquelles : préservation du cadre naturel, agricole et boisé du PNR du Vexin Français dont est membre la commune; ouverture à l'urbanisation priorisée sur les dents creuses avec un ajout de 0,18 ha de consommation d'espace compatible avec le SDRIF-E; rénovation du bâti ancien, recours aux énergies renouvelables et aux matériaux biosourcés; gestion des eaux pluviales à la parcelle, bon ciblage de l'OAP thématique Trame verte et bleue, là également comme le souhaite le PNR; requalification de la zone d'activités économiques; opportunité de développer les mobilités douces et les transports en commun routiers pour assurer la connexion avec la polarité économique qu'est Magny-en-Vexin.

L'avis très positif ainsi exprimé par la Région ne souffre d'aucune restriction ni, a fortiori, objection. Tout au plus, le commissaire enquêteur relève-t-il la suggestion de privilégier prioritairement l'utilisation des dents creuses pour la production de nouveaux logements avant de recourir à la (modeste) consommation de 1885 m<sup>2</sup> d'espace naturel; et le soutien d'un cheminement mixte pétons/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. On peut en revanche s'interroger sur l'usage suggéré du GR 11 pour se rendre à Ambleville.

c) Le maître d'ouvrage a procédé par lui-même à l'analyse détaillée des avis des 6 autres PPA et décidé de répondre par une orientation quant aux suites éventuelles à donner avant même l'enquête publique. A cet égard, Monsieur le Maire d'Hodent a précisé au commissaire enquêteur qu'il estimait qu'il était nécessaire que le public disposât de tous les éléments d'analyse avant de délivrer éventuellement, à son tour, des avis.

Au-delà d'un recensement et d'une catégorisation par grandes thématiques des avis des PPA, il n'appartient généralement pas à un commissaire enquêteur de formuler un jugement sur ces avis et, a fortiori, sur les réponses qu'entend donner le maître d'ouvrage, au surplus quand ces réponses sont déjà connues au moment de l'enquête publique. Il peut être néanmoins opportun que le commissaire enquêteur commente, quand cela est utile, les observations éventuelles du public en les rapprochant de sujets ou problématiques également abordés par ailleurs par des PPA.

En la circonstance, le commissaire enquêteur ne saurait procéder à une analyse des avis des PPA différente de celle figurant au dossier d'enquête; il s'en tient au travail déjà effectué par le maître d'ouvrage.

Rien n'empêche toutefois le commissaire enquêteur de s'appuyer sur certaines des thématiques abordées par les PPA et traitées en réponse par le maître d'ouvrage pour formuler lui-même une opinion sur ces thématiques au moment de la rédaction des conclusions motivées de son rapport.

De ce point de vue, le commissaire enquêteur a dressé le tableau ci-dessous des sujets abordés par les 6 PPA concernées et, **en vert**, les engagements pris par le maître d'ouvrage.

PPA	Sujets abordés	Réponses du maître d'ouvrage	Commentaires du commissaire enquêteur
<b>Agence régionale de santé</b>	Nécessité de mettre à jour les données relatives à l'approvisionnement de la commune en eau potable : la commune a adhéré au SIAEP du Vexin Ouest et est alimentée par le captage de Saint-Gervais depuis le 1 <sup>er</sup> juillet 2017, le territoire de Hodent étant d'ailleurs concerné par les périmètres de protection de ce captage.	<u>L'état initial de l'environnement et la notice sanitaire seront mis à jour en conséquence.</u>	Sauf erreur, <u>l'état initial de l'environnement</u> ne traite pas de l'alimentation en eau potable. C'est le document <u>Volet socio-économique</u> en page 92 qu'il convient de corriger.
	L'évaluation environnementale ne détaille pas suffisamment la protection des ressources en eau potable et l'offre de soins. Il faudrait : - une analyse approfondie des captages d'eau potable et des risques associés à prendre en compte pour protéger la ressource en eau; - une prise en compte des effets cumulés des pollutions (air, sol, eau) sur la santé; - une étude de l'impact du PLU sur l'accès aux soins et aux infrastructures médicales.	<u>L'évaluation environnementale pourra être complétée par une analyse des incidences et des risques liés à la prise en compte des captages d'eau potable.</u> La commune ne dispose pas de données suffisantes pour évaluer les effets cumulés des pollutions ni pour analyser les incidences du PLU sur l'accès aux soins et aux infrastructures médicales.	Le dossier d'enquête comporte les documents réglementaires relatifs au puits de Saint-Gervais dont au moins les périmètres de protection rapproché et éloigné couvrent une partie du territoire de Hodent.
	Dispositions à prendre pour prohiber le risque de développement de zones d'eau stagnante susceptibles de faciliter la reproduction des moustiques tigrés ( <i>Aedes albopictus</i> ).	Le règlement écrit prescrit une gestion des eaux pluviales fondée prioritairement sur l'infiltration à la parcelle et la limitation des débits de rejet, en cohérence avec	Donc pas de dispositions supplémentaires à inclure dans le projet PLU.

		l'objectif de zéro rejet. Il interdit explicitement la création de plans d'eau artificiels et promeut des dispositifs de rétention à sec (noues, toitures végétalisées, revêtements perméables), excluant ainsi tout risque de développement de zones d'eau stagnante, y compris à proximité des captages.	
	Quoique que prenant en compte globalement les enjeux sanitaires liés à leur environnement, les OAP ne traitent pas directement du rayonnement électromagnétique (antennes radioélectriques), de l'environnement sonore et de l'offre de soins. Ces volets doivent être plus détaillés.	Les OAP du PLU de Hodent ont été élaborées dans le souci de répondre aux enjeux spécifiques identifiés sur les secteurs concernés, à savoir la reconversion d'un site horticole et la préservation des continuités écologiques. À ce stade, les thématiques du rayonnement électromagnétique, de l'environnement sonore et de l'offre de soins n'ont pas été intégrées, ces sujets ne s'étant pas révélés prioritaires au regard des objectifs poursuivis.	Donc pas de dispositions supplémentaires à inclure dans le projet PLU.
	S'agissant des normes d'isolation phonique imposées aux constructions dans des zones d'exposition au bruit des transports, rappeler les objectifs fixés par les valeurs guide de l'Organisation mondiale de la santé.	Les valeurs guide de l'OMS relatives au bruit pourront être rappelées à titre indicatif, en complément des normes réglementaires actuellement mentionnées dans le <u>règlement écrit</u> .	
	Corriger les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique, qui ne sont pas toutes lisibles.	La carte des SUP (Annexe) sera mise à jour selon la dernière version produite par la DDT 95 en novembre 2024. Toutefois, l'intégralité des SUP sont disponibles et cartographiées sur le Géoportail de l'urbanisme.	En fait, l'arrêté préfectoral 87-192 du 14 septembre 1987 relatif au puits de captage de Saint-Gervais figure bien en annexe du dossier d'enquête.



		L'arrêté préfectoral du 14 septembre 1987 pourra être annexé au dossier, sous réserve de sa transmission.	
<b>Chambre d'agriculture</b>	Le diagnostic de l'agriculture doit être exhaustif et précis.	Le diagnostic agricole a été établi à partir de l'ensemble des données disponibles à l'échelle communale (Mode d'Occupation du Sol et recensement agricole). Celui-ci sera enrichi avec les données du Registre Parcellaire Graphique (RPG) du Géoportail. En revanche, après prise de contact avec la Chambre d'agriculture, il a toutefois été confirmé que celle-ci ne dispose pas, à ce jour, de données supplémentaires à transmettre hormis les données disponibles et déjà utilisées.	Compléments éventuels à inscrire dans le <u>Volet socio-économique</u> (L'agriculture, pages 76 à 78).
	Une très grande partie des terres agricoles de la commune a été classée en zone Ap, qui ne permet pas les nouvelles installations agricoles. L'enjeu de protection paysagère ne devrait pas se traduire par la délimitation d'un zonage Ap mais devrait plutôt privilégier l'implantation et l'insertion paysagère des bâtiments et installations agricoles en zone A.	Le classement en zone Ap résulte d'une demande du Parc naturel régional du Vexin Français, dans le cadre de la prise en compte des enjeux paysagers identifiés à l'échelle intercommunale. <u>Ce zonage sera toutefois réétudié, afin de garantir la pérennité de certaines exploitations agricoles, tout en maintenant les objectifs de protection paysagère portés par ce classement spécifique. De plus, l'article 4 du règlement écrit de la zone A sera étoffé pour une meilleure prise en compte de l'insertion paysagère des bâtiments agricoles. Le document Justifications des choix retenus devra être</u>	La problématique est illustrée par deux cartes (zonage actuel et proposition d'évolution) peu lisibles dans le document d'analyse des observations des PPA. Elle mériterait d'être explicitée dans le détail en mentionnant les parcelles concernées.  Le commissaire enquêteur note par ailleurs la nécessité de la compatibilité du PLU avec les dispositions du SDRIF-E et de la Charte du PNR.

		amendé (bilan des surfaces).	
	La délimitation des zones N et A n'est pas toujours cohérente avec l'usage des sols actuels. Les parcelles valorisées par l'activité agricole devraient être classées en zone A plutôt qu'en zone N.	La délimitation entre les zones A et N a été réalisée en prenant en compte à la fois les usages agricoles observés et les caractéristiques paysagères ou environnementales du territoire. En effet, la zone Natura 2000 est classée en zone N comme sur le PLU actuellement opposable. Ce zonage permet aussi la protection de la vallée de l'Aubette. Néanmoins, ce zonage sera retravaillé afin d'assurer la cohérence du zonage au regard de l'usage actuel du sol. Le document <u>Justifications des choix retenus</u> devra être amendé (bilan des surfaces).	La problématique est illustrée par deux cartes (zonage actuel et proposition d'évolution) peu lisibles dans le document d'analyse des observations des PPA. Elle mériterait d'être explicitée dans le détail en mentionnant les parcelles concernées.
	La gestion du réseau des chemins, dont la première fonction est d'assurer la desserte des fonds ruraux et qui est de la compétence de la commune, devra être conduite.	La commune prend note de cette observation. Toutefois, la gestion du réseau de chemins ruraux relève de compétences opérationnelles communales qui ne peuvent être précisées dans le cadre du PLU.	Donc pas de dispositions supplémentaires à inclure dans le projet PLU.
	S'agissant de l'OAP relative aux serres, la superficie prévue du STECAL, soit 8 ha, est importante sachant que le site n'est pas construit en intégralité et comporte des parcelles agricoles de pleine terre. La Chambre s'interroge sur la nécessité d'un zonage As pour les secteurs non construits et aménagés à ce jour.	Le périmètre du STECAL et donc de la zone As seront retravaillés et réduits pour intégrer seulement les « secteurs destinés à accueillir des activités » afin d'en assurer la cohérence avec les usages constatés sur le site et les équilibres à préserver entre reconversion économique et maintien des surfaces agricoles. Toutefois, le périmètre de l'OAP sera maintenu afin de prendre	

		<p>en compte l'ensemble du site en cas de projet.</p> <p>Nb : selon le Mode d'Occupation du Sol (MOS), la majorité du site est identifié comme espace agricole.</p> <p><u>Zonage et délimitation du STECAL</u> à retravailler.</p> <p>Modification induite de <u>l'Évaluation environnementale</u> (évaluation de l'OAP) et des <u>Justifications des choix retenus</u> (OAP, bilan des surfaces, STECAL).</p>	
	<p>Les règles relatives aux cônes de vue en zone Ap poseront des problèmes d'interprétation et doivent être reformulées pour privilégier l'insertion paysagère des constructions et installations agricoles.</p>	<p>Les cônes de vue identifiés au règlement ont pour objectif de préserver des perspectives paysagères remarquables, en cohérence avec les orientations portées par le PNR du Vexin Français. Le classement en zone Ap permet d'assurer cette protection en interdisant les constructions susceptibles de porter atteinte à la qualité de ces vues. Consciente de la nécessité de maintenir l'activité agricole, la commune a veillé à conserver des zones agricoles (A) permettant l'implantation de bâtiments liés à cette activité. Par ailleurs, les limites de la zone Ap seront réétudiées afin de s'assurer de leur adéquation avec les enjeux de production agricole.</p>	<p>Donc pas de dispositions supplémentaires à inclure dans le projet PLU.</p>
	<p>Supprimer les références à l'exploitation forestière dans la rédaction du règlement écrit relative à la zone A.</p>	<p>Les mentions relatives à l'activité forestière seront retirées de l'article A1 du <u>règlement</u> afin de se conformer au cadre réglementaire en vigueur.</p>	<p>Sauf erreur, il y a 2 mentions de l'exploitation forestière à supprimer, dans le tableau de la page 94 du <u>règlement écrit</u> et dans</p>

			le premier tiret de la liste des interdictions en page 95.
	En référence à l'article 4.1.4 article A3 du règlement écrit, les marges de retrait imposées aux constructions agricoles par rapport aux limites séparatives pourraient être réduites ou ne pas être réglementées.	Les marges de retrait, déjà présentes dans le PLU en vigueur, ont été reprises afin d'assurer la continuité et la cohérence paysagère du bâti. De plus, elles visent à garantir la sécurité et tiennent compte des spécificités techniques et d'usage liées à l'implantation des bâtiments agricoles. Dans ce cadre, il n'est pas envisagé de les réduire davantage, afin de maintenir un équilibre entre fonctionnalité des exploitations et qualité d'intégration au sein de l'espace agricole.	Donc pas de dispositions supplémentaires à inclure dans le projet PLU. La rédaction actuelle fixe le principe d'un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement pour l'implantation des constructions (hors cas d'extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes, soumis à une règle particulière).
	En référence à l'article 4.1.4.5 (page 97), la hauteur minimale [sic] des bâtiments à destination agricole devrait être d'au moins 12 mètres, avec la possibilité d'une hauteur plus importante.	La hauteur maximale de 10 mètres au faîtage pour les constructions à destination agricole correspond à la règle déjà en vigueur dans le PLU actuellement opposable. Son maintien vise à assurer la continuité réglementaire et une bonne insertion paysagère des bâtiments dans le contexte rural de la commune. Il n'est donc pas envisagé de rehausser cette limite.	Donc pas de dispositions supplémentaires à inclure dans le projet PLU. La formulation de la demande est par ailleurs ambiguë : il est question d'une hauteur « minimale » de 12 mètres pour le faîtage...
	En référence à l'article 4.1.5 article A4 (page 97), l'article L.151-18 CU n'autorise pas les PLU à prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux; seules peuvent être admises des recommandations. La pente des toitures devrait pouvoir être inférieure à 30° sur	Les prescriptions relatives aux matériaux et à la pente des toitures ont pour objectif de garantir la qualité architecturale et paysagère des constructions, conformément à l'article L.151-18 du code de l'Urbanisme, qui autorise les PLU à fixer des règles	Donc pas de dispositions supplémentaires à inclure dans le projet PLU.  Article L.151-18 CU : « Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées,

	l'horizontale si nécessité fonctionnelle.	relatives à l'aspect extérieur en lien avec l'insertion dans le milieu environnant. Ces dispositions, déjà présentes dans le PLU en vigueur, seront donc maintenues pour assurer la continuité et la cohérence du document d'urbanisme.	leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant ».
	En référence à l'article 4.1.6 Article 5, la règle concernant le maintien d'au moins 70 % de la surface du terrain en espaces verts de pleine terre n'est absolument pas adaptée aux parcelles agricoles.	La règle de maintien d'au moins 70 % de la surface du terrain en espaces verts de pleine terre apparaît cohérente avec la vocation des parcelles agricoles, qui sont par essence constituées de sols non imperméabilisés destinés à la culture ou au pâturage. Elle vise avant tout à préserver cet équilibre et à éviter une artificialisation non maîtrisée, dans un souci de cohérence avec les objectifs de préservation des espaces agricoles portés par le PLU. À noter que cette exigence ne s'accompagne d'aucune règle limitant l'emprise au sol, laissant ainsi une souplesse d'implantation pour les projets liés à l'exploitation agricole.	Donc pas de dispositions supplémentaires à inclure dans le projet PLU.  Néanmoins n'y a-t-il pas une ambiguïté sur la signification concrète de « espaces verts en pleine terre » ?
<b>DDT 95</b>	La nouvelle zone agricole Ap (qui représente 51,8 % des surfaces agricoles utiles de la commune) interdit toutes les constructions, y compris celles à destination de l'exploitation agricole. Elle est aussi couverte par 3 cônes de vue à l'intérieur desquels aucune	Le classement en zone Ap résulte d'une demande du Parc naturel régional du Vexin Français, dans le cadre de la prise en compte des enjeux paysagers identifiés à l'échelle intercommunale. Ce zonage pourra toutefois être réétudié pour faire l'objet	

	<p>construction créant un obstacle visuel n'est autorisée.</p> <p>Ces dispositions paraissent excessivement contraignantes au regard du PADD (qui préconise d'accompagner les mutations agricoles) et de l'esprit des articles L.151-19 et 151-23 CU. L'extension de la zone Ap et les cônes de vue doivent donc être réexaminés pour les limiter aux secteurs les justifiant au regard des enjeux paysagers.</p>	<p>de réduction et/ ou d'ajustements ponctuels, afin de garantir la pérennité de certaines exploitations agricoles, tout en maintenant les objectifs de protection paysagère portés par ce classement spécifique. (Voir proposition d'ajustement plus haut). La <u>justification des choix retenus</u> devra être corrigée en conséquence (bilan des surfaces).</p>	
	<p>Dans le cadre de l'OAP 1 (serres) est prévu un STECAL pour accompagner la mutation du site à la suite de sa mise en vente.</p> <p>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 1. La zone non bâtie pourrait alors rester en zone agricole A.</p>	<p>Le <u>périmètre du STECAL</u> et donc de la <u>zone As</u> sera retravaillé et réduit pour intégrer seulement les « secteurs destinés à accueillir des activités » afin d'en assurer la cohérence avec les usages constatés sur le site et les équilibres à préserver entre reconversion économique et maintien des surfaces agricoles. Nb : selon le Mode d'Occupation du Sol (MOS), la majorité du site est identifié comme espace agricole (Voir proposition d'ajustement plus haut). Toutefois, le périmètre de l'OAP restera le même afin de prendre en compte l'ensemble du site en cas de projet.</p> <p>Une modification de <u>l'Évaluation environnementale</u> (évaluation environnementale de l'OAP) et de la <u>Justification des choix retenus</u> est induite.</p>	
	La servitude d'utilité publique T7 relative aux	La servitude d'utilité publique T7 ne figure pas à	En fait, l'arrêté préfectoral 87-192 du 14

	obstacles de grande hauteur susceptibles de nuire à la navigation aérienne n'est pas mentionnée et doit être intégrée au PLU. Le plan des périmètres de protection du puits situé sur la commune de Saint-Gervais doit être complété de l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1987.	ce jour sur le portail SUP de la DDT. L'arrêté préfectoral du 14 septembre 1987 pourra être annexé au dossier, sous réserve de sa transmission. Les <u>Annexes</u> seront complétées en conséquence sous réserve de la transmission des documents en question.	septembre 1987 relatif au puits de captage de Saint-Gervais figure bien en annexe du dossier d'enquête.
<b>CDPENAF</b>	Réduire la zone Ap qui, par son importance, entrave la diversification et l'évolution des exploitations agricoles.	Le classement en zone Ap résulte d'une demande du Parc naturel régional du Vexin Français, dans le cadre de la prise en compte des enjeux paysagers identifiés à l'échelle intercommunale. <u>Ce zonage sera toutefois réétudié pour faire l'objet de réduction et/ou d'ajustements ponctuels, afin de garantir la pérennité de certaines exploitations agricoles, tout en maintenant les objectifs de protection paysagère portés par ce classement spécifique. (Voir proposition d'ajustement plus haut). Le bilan des surfaces au sein du document Justifications des choix retenus devra être modifié en conséquence.</u>	
	Limiter le périmètre du STECAL As aux zones construites (bâti et serres) afin d'éviter la consommation d'espaces agricoles ou naturels.	<u>Le périmètre du STECAL et donc de la zone As sera retravaillé et réduit pour intégrer seulement les « secteurs destinés à accueillir des activités » afin d'en assurer la cohérence avec les usages constatés sur le site et les équilibres à préserver entre reconversion économique et maintien des surfaces</u>	

		<p>agricoles. Nb : selon le Mode d'Occupation du Sol (MOS), la majorité du site est identifiée comme espace agricole (Voir proposition d'ajustement plus haut). Toutefois, le périmètre de l'OAP restera le même afin de prendre en compte l'ensemble du site en cas de projet.</p> <p>Une modification de <u>l'Évaluation environnementale</u> (évaluation environnementale de l'OAP) et de la <u>Justification des choix retenus</u> est induite.</p>	
<b>CNPF</b>	<p>Le PADD devrait présenter la forêt non seulement sous l'aspect environnemental et paysager mais aussi sous l'aspect économique. En toute hypothèse, le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers, qui relèvent du code forestier.</p>	<p>Représenter la forêt comme support d'une activité économique locale et durable n'est pas un objectif que la commune souhaite afficher dans son projet communal.</p>	<p>Donc pas de dispositions supplémentaires à inclure dans le projet PLU.</p>
	<p>Sur le plan de zonage, il est prévu de classer les bois et forêts en zone N. Les forêts sous plan de gestion sont grevées en plus d'un classement EBC (Espaces boisés classés). Cet empilement est inutile sur le plan réglementaire, le code forestier l'emportant sur le code de l'Urbanisme. Supprimer cet ajout.</p>	<p>Remarque déjà prise en compte pour l'arrêt du PLU.</p>	<p>Donc pas de dispositions supplémentaires à inclure dans le projet PLU.</p> <p>Toutefois, le commissaire enquêteur relève en examinant le règlement graphique que les espaces boisés sont toujours grevés du quadrillage EBC sur le plan zonal.</p>
	<p>Remarques sur des rédactions d'articles du règlement écrit évoquant la plantation de boisements d'une part, l'accessibilité et la sécurisation des secteurs</p>	<p>Remarques dûment prises en compte pour l'arrêt du PLU.</p>	<p>Donc pas de dispositions supplémentaires à inclure dans le projet PLU.</p>



	boisés (risque incendie) d'autre part.		
<b>Département du Val-d'Oise</b>	Recommandation d'examiner des alternatives d'implantation ou d'aménagement permettant la conservation d'une partie significative de l'espace boisé inclus dans l'emplacement réservé n°1.	L'emplacement réservé n°1 a vocation à accueillir un futur équipement public de loisirs, mais son aménagement devra s'appuyer sur la qualité paysagère du site existant. Dans cette perspective, la commune veillera à préserver autant que possible les arbres en place, conformément aux prescriptions du règlement écrit du PLU, qui précisent que « les arbres existants doivent autant que possible être conservés » et que « l'implantation des constructions doit être choisie de façon à préserver les plantations existantes de qualité ». Cette approche s'inscrit également dans les objectifs portés par l'OAP Trame verte et bleue, visant à maintenir les continuités écologiques et les milieux arborés de proximité.	Donc pas de dispositions supplémentaires à inclure dans le projet PLU.
	Espèces végétales envahissantes. A titre d'exemple, l'utilisation du laurier palme ( <i>prunus laurocerasus</i> ) pour la constitution de haies de délimitation est fortement déconseillée.	La commune intégrera dans les <u>Annexes</u> du PLU la liste actualisée des plantes exotiques envahissantes en Île-de-France, établie en 2022 par le Conservatoire botanique national du Bassin parisien.	

### C3. Inventaire des observations du public.

Pour analyser les observations du public et des PPA, auxquelles peuvent s'ajouter celles du commissaire enquêteur, la proposition est de retenir les trois axes définis dans le PADD, auxquels s'ajoute une rubrique complémentaire d'observations diverses :

① **Axe 1 : Biodiversité, paysages et risques : un équilibre entre préservation et valorisation.**

② **Axe 2 : Urbanisation : vers un développement maîtrisé.**

③ **Axe 3 : Attractivité : des atouts à dynamiser.**

④ **Autres observations.**


La première colonne du tableau ci-dessous donne la référence alphanumérique de chaque observation émise et la chronologie.

Reg X = observation déposée en mairie sur le registre d'enquête.

PermX = observation formulée en permanence.

@X = courrier ou mail reçu en mairie (lors d'une permanence ou hors permanence) et agrafé au registre papier déposé en mairie.

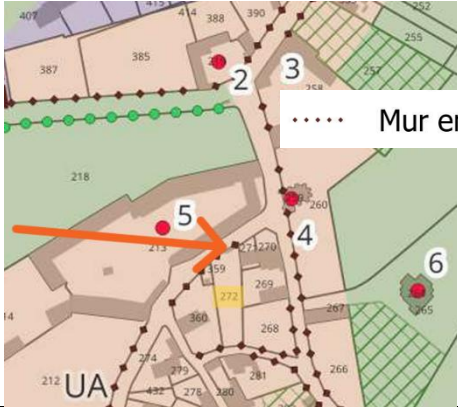
	①	②	③	④	
<b>Reg1</b>					
5.9.25				X	<b>Madame Catherine Bar</b> mentionne avoir consulté le dossier d'enquête mais sans y trouver réponse à son interrogation sur un passage piétonnier de la parcelle A276 à la parcelle A277 : « Est-ce que cette servitude est toujours active ? Quel est son numéro ? ».

				<p>En complément de la question et pour la documenter, le <u>commissaire enquêteur</u> produit ci-dessus l'extrait pertinent du cadastre où figurent les parcelles A276 et A277. Il s'assure par ailleurs que le dossier d'enquête ne comporte pas de répertoire de servitudes qui ne soient pas d'ordre public.</p>
<p>Perm1</p> <p>12.9.25</p>	X	X	X	<p><b>Madame Catherine Bar et Monsieur,</b> revenant sur le sujet abordé par Reg1, précisent la</p>  <p><i>Exemple de chemin de brouette, au fond de la cour des Jardins.</i></p> <p>préoccupation évoquée: il y a eu jadis, contigu à la parcelle A276 à son Sud, un étroit chemin d'environ à peine 2 mètres de largeur – un « chemin de brouette » comme on les désignait jadis - qui permettait aux propriétaires de la parcelle A277 et d'autres parcelles voisines de s'y rendre directement au départ de la Grand'rue (face à la mairie). Il y en a d'ailleurs d'autres du même type encore visibles dans le village (exemple : via la cour des Jardins). On peut d'ailleurs identifier sur le cadastre cet ancien chemin : il s'agit de la parcelle A444. Sur le terrain, comme l'a constaté le commissaire enquêteur en se rendant sur les lieux avec Madame B. et Monsieur, on peut de fait constater que si subsiste le mur Sud de cet ancien passage, mur qui sert aujourd'hui de délimitation avec la parcelle A559 (flèche rouge), il n'existe</p>

				<p>plus de mur Nord et que les parcelles A276 et A444 constituent un seul tènement. En revanche, on voit clairement, quand on est sur la parcelle A277, qu'un passage a été muré, qui était le débouché du « chemin de brouette » en question (flèche violette). La préoccupation de Madame B. et de Monsieur est de savoir si cette ancienne servitude, dont ils recherchaient l'identification dans le dossier du PLU révisé, est susceptible d'être réhabilitée.</p> <p>Complétant la visite de terrain, Madame B. et Monsieur ont montré au commissaire enquêteur la parcelle A284, dont Madame B. est également propriétaire, de même que la parcelle boisée 463. Ils s'interrogent sur la possibilité qu'il y aurait de créer sur cette parcelle 463 un chemin qui déboucherait sur le chemin de la Vallée (classé C1), goudronné au droit de la partie Nord de la parcelle 463, et qui permettrait de desservir un nouveau bâti qui serait construit sur la parcelle A284, laquelle appartient à la zone UA.</p> <p>Par ailleurs Monsieur a commenté le projet d'OAP relatif au secteur des actuelles serres François en mentionnant l'opportunité, qu'il a relevée dans les perspectives possibles d'évolution du site, de création d'un lieu de restauration type guinguette, comme on en trouve de plus en plus en France et qui sont particulièrement appréciés et fréquentés. L'emplacement aurait l'avantage de la proximité par rapport à Magny-en-Vexin, d'un aménagement possible dans le bâti actuel, d'une offre de parking à capacité adaptée et d'un éloignement du centre du village de Hodent, permettant d'y délocaliser des événements qui ont actuellement lieu au foyer rural, enclavé dans le village et source de nuisances sonores la nuit quand des évènements y sont organisés.</p> <p>Enfin Madame B. signale que les murs latéraux de la chapelle Sainte-Marguerite, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques, semblent envahis de lierre et qu'une intervention serait nécessaire.</p>
@1		X		<p><b>Monsieur Maxime François</b>, entreprise Serres François, adresse le 12 septembre 2025 le mail suivant au commissaire enquêteur sur l'adresse en mairie.</p>
12.9.25				

				<p>« Nous avons quelques remarques à formuler en ce qui concerne l'OAP du site des Serres (zone As).</p> <p>Tout d'abord, pouvez-vous nous expliquer la différence entre logement et hébergement (rubrique Habitation) ? Il manque visiblement une croix sur la ligne Hébergement (voir PJ)<sup>21</sup>.</p> <p>Il est précisé que pour la zone As, il est possible d'aménager 1 seul logement. Or il existe déjà 3 logements intégrés aux bâtiments :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 1 logement de gardien, en façade côté route (qui doit être totalement rénové)</li> <li>* 1 logement familial (cuisine, salon, 5 chambres, 2 salles de bain, ...), côté sud</li> <li>* 1 logement indépendant (2 pièces, salle de bain) avec accès direct au bâtiment d'exploitation.</li> </ul> <p>Nous avons bien noté les remarques de la DDT et de la Chambre d'Agriculture concernant la zone As qui serait trop étendue (la totalité de la zone de l'OAP des Serres). Ces organismes suggèrent de restreindre la zone As à la zone actuellement bâtie.</p> <p>Mais cette proposition n'est pas cohérente avec les possibilités et contraintes inhérentes à une zone As, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Extension possible de 20% du bâti existant</li> <li>* Maintien de 30% en espace vert de pleine terre</li> </ul> <p>En effet, si la zone As est circonscrite aux emprises déjà bâties, comment mettre en œuvre ces 2 prescriptions ?</p> <p>Aussi, nous demandons de maintenir la zone As sur la totalité de l'OAP du site des Serres (8 hectares). D'autant plus que les surfaces non bâties ne sont pas des terres agricoles cultivées ou déclarées au titre de la PAC. Il n'y a donc pas par définition de réduction de la surface agricole.</p> <p>Enfin, le bénéfice d'une OAP pour la zone des Serres ne doit pas être limité par ce qui pourrait apparaître comme une contrainte supplémentaire dans le cadre d'une reconversion du site ».</p>
<b>Reg2</b> 27.9.25			X	<p><b>Madame D.</b> dépose sur le registre une interrogation sur les raisons et les conséquences de la classification du mur de la parcelle A 272, ce qui n'était pas le cas dans le PLU dans sa version antérieure.</p>
<b>@2</b> 28.9.25			X	<p><b>Mme D.</b> adresse le mail suivant au commissaire enquêteur :</p> <p>« Je réside au 2 Grande rue à Hodent.</p>

<sup>21</sup> Le commissaire enquêteur n'a pas eu connaissance d'une éventuelle pièce jointe.

				<p>Je me suis aperçue que le nouveau PLU prévoit que le mur de ma propriété de la parcelle n°272, coté Grande rue, est classé. Or, il ne l'est pas actuellement dans le PLU en vigueur.</p> <p>Aussi, j'aimerais savoir qu'elle est la raison de cette modification et quelles en seront les conséquences ? ».</p> <p><i>Le mail daté du 28 septembre 2025 à 21.41 est reproduit <b>en annexe E au présent rapport</b>.</i></p> <p><i>En complément de la question et pour la documenter, le commissaire enquêteur produit l'extrait pertinent du règlement graphique et de la légende de ce dernier.</i></p> 
@3 29.9.25		X		<p>Intervenant au nom et pour le compte des <b>consorts Morizet, Maître Katia Leselbaum</b>, avocate, 10bis rue des Batignolles 75017 Paris, adresse le mail suivant au commissaire enquêteur :</p> <p><b>De :</b> Katia LESELBAUM &lt;<a href="mailto:katia@klbavocat.fr">katia@klbavocat.fr</a>&gt;  <b>Envoyé :</b> lundi 29 septembre 2025 10:13  <b>À :</b> <a href="mailto:mairie.hodent@orange.fr">mairie.hodent@orange.fr</a>  <b>Objet :</b> A l'attention du commissaire enquêteur (révision PLU) - Parcelle A 165</p> <p>« Je représente les intérêts des consorts MORIZET et vous prie de trouver ci-après les observations que je dépose pour leur compte dans le cadre de l'enquête publique que vous menez à l'occasion de la révision du PLU de la commune de Hodent.</p> <p>Ces observations portent sur la parcelle A 165 qui doit être classée en zone naturelle et pour laquelle je vous propose de conclure à son maintien en zone urbaine.</p> <p>A toutes fins utiles, je vous adresse les éléments ci-joints également via un lien wetransfer pour une meilleure qualité des images : <a href="https://we.tl/t-5rPRNdCN1C">https://we.tl/t-5rPRNdCN1C</a></p> <p>Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces observations.</p> <p>Je demeure à votre disposition ».</p>

Le mail daté du 29 septembre 2025 à 10.13 est reproduit en [annexe E au présent rapport](#). Ce mail est accompagné d'une lettre de 10 pages de Maître Leselbaum en date du même jour, laquelle est complétée par une annexe de 16 pages de documents émanant tous de la mairie de Hodent. Pour une raison technique de mise en page, la lettre est reproduite ci-dessous en copie d'écran. Pour une parfaite lisibilité de ces deux documents et, en premier lieu de la lettre de Maître Leselbaum, il convient de se reporter à l'annexe E au présent rapport, puis, au sein de cette annexe, au sous-dossier « Consorts Morizet », où on les retrouvera accompagnés du mail.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'interviens au nom et pour le compte des consorts MORIZET, propriétaire d'un terrain s/s Les Tremblots, parcelles cadastrées A 165 et A 167.







Parcelle A 165

Ci-après quelques photographies de la parcelle A 165 qui n'est pas boisée mais uniquement bordée d'arbres.



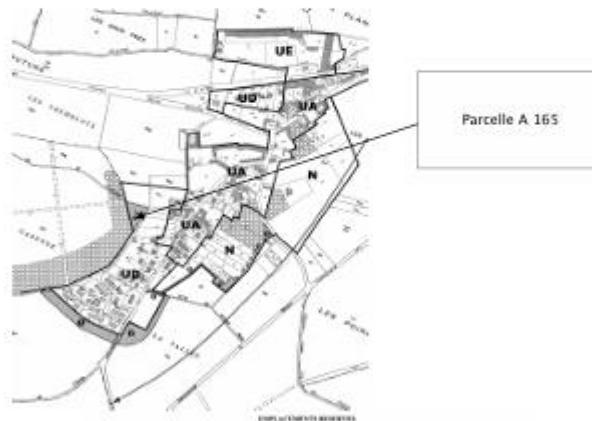
Etant précisé que ce terrain se situe à proximité immédiate d'un ensemble de pavillons modernes sans intérêt architectural majeur et surtout sans intérêt paysager particulier.

De plus, le terrain se situe en face d'un parc de stationnement, proche de l'école et de la mairie, bâtiments de type contemporain.





Selon le plan de zonage du PLU actuel, la parcelle A 165 se situe en zone UD, comme les pavillons contemporains situés à proximité.



Extrait du plan de zonage du PLU actuel (2015-2020) de la commune de Tignes

N°	DENOMINATION	RENDRE	RENDRE	RENDRE
1	Aménagement d'espaces publics (voirie, éclairage, mobilier urbain, etc.)	Commune	1 000 m²	Section 101 d'UD
2	Aménagement d'espaces publics (voirie, éclairage, mobilier urbain, etc.)	Commune	1 000 m²	Section 101 d'UD
3	Aménagement d'espaces publics (voirie, éclairage, mobilier urbain, etc.)	Commune	100 m²	Section 101 d'UD
4	Aménagement d'espaces publics (voirie, éclairage, mobilier urbain, etc.)	Commune	100 m²	Section 101 d'UD
5	Aménagement d'espaces publics (voirie, éclairage, mobilier urbain, etc.)	Commune	1 000 m²	Section 101 d'UD
6	Aménagement d'espaces publics (voirie, éclairage, mobilier urbain, etc.)	Commune	100 m²	Section 101 d'UD

Etant précisé que (i) par un courrier en date du 4 mars 2020, les consorts MORIZET ont sollicité l'acquisition par la commune de la parcelle A 165 grevée de l'emplacement réservé n° 5 et que (ii) par un courrier en date du 13 avril 2021, la commune de Hodent a levé l'emplacement réservé qui grevait la parcelle, à défaut d'avoir exprimé sa volonté d'acquiescer ladite parcelle (*annexe 2*).

En revanche, dans le plan de zonage du projet de PLU soumis à enquête publique, la parcelle A 165 se trouverait classée en zone naturelle :



C'est ainsi que dans le cadre de l'enquête publique du projet de PLU, j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir vous prononcer en faveur du maintien de la parcelle A 165 en zone U pour les raisons ci-après exposées.

\* \* \*

**En premier lieu**, conformément à l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme, le classement d'une parcelle en zone naturelle doit être justifié par l'un des critères suivants :

- la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- l'existence d'une exploitation forestière ;
- leur caractère d'espaces naturels ;
- la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

En l'espèce, le rapport de présentation du projet de PLU n'apporte aucune justification fondée sur les caractéristiques et la localisation de la parcelle pour procéder au déclassement de la parcelle A 165 et l'inscrire en zone naturelle ; les rédacteurs du nouveau PLU se contentant d'une vague référence au Plan de la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français (projet de rapport de présentation – Justifications des choix retenus, page 24) :

Zones	Sections	Vocation	Délimitation des zones par rapport à l'ancien PLU
Urbanisme	UA	Zone urbaine existante d'habitat et de services. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies, soit par viabilisation, soit par une façade.	La zone UA n'a pas été modifiée.
	UD	Zone urbaine d'habitat « dense » 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'extension de fait destinée à recevoir des équipements compatibles avec l'environnement et le paysage.	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.

Toutefois, il résulte du plan annexé à la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français actuellement en vigueur que la parcelle en cause se situe au sein de la zone blanche, c'est-à-dire urbaine.



				<p>Les rédacteurs du PLU n'ont donc aucune obligation de faire sortir de la zone blanche la parcelle A 165, et ce d'autant plus que le lien à respecter entre un PLU et les plans d'un parc naturel régional se limite à un simple lien de compatibilité.</p> <p>Or, en l'espèce, le maintien de la parcelle A 165, dont la superficie de 1 560 m<sup>2</sup>, ce qui est mineure à l'échelle du parc naturel, ne rendrait pas le PLU incompatible avec la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français.</p> <p>C'est ainsi que les rédacteurs du projet de PLU ne démontrent pas que la parcelle A 165 répondrait à l'un des critères visés à l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme.</p> <p><i>A contrario</i>, la localisation et les caractéristiques de la parcelle A 165 justifient son maintien en zone urbaine.</p> <p>En effet, tout d'abord, force est de constater qu'elle n'est pas concernée par une exploitation forestière et qu'elle n'est nécessaire ni pour préserver ou restaurer les ressources naturelles, ni pour prévenir les risques notamment d'expansion des crues.</p> <p>De plus, bien que située en bordure d'un espace boisé classé, la parcelle A 165 n'est clairement pas couverte par cette servitude, et d'ailleurs elle n'est pas boisée, mais uniquement bordée d'arbres, de telle sorte qu'il ne peut pas être considéré que cette parcelle détiendrait un caractère d'espace naturel.</p> <p>Et, les rédacteurs du PLU ne démontrent pas davantage que le classement en zone N serait justifié par la qualité de la parcelle et/ou son intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.</p> <p>Et pour cause, la parcelle A 165 n'en détiendrait aucun.</p> <p>A cet égard, il est patent que la parcelle A 165 se situe à proximité immédiate de parcelles bâties qui constituent le secteur principal d'urbanisation de la commune et peut être desservie par des réseaux situés à proximité.</p> <p>D'ailleurs, d'une part, la parcelle se situe juste en face d'un parc de stationnement, ainsi que de l'école et de la mairie.</p> <p>Et, d'autre part, la parcelle A 165 se situe également en face d'une parcelle identifiée par le projet de PLU comme « <i>potentiel de densification</i> », ce qui devrait également la caractériser (projet de rapport de présentation – justifications des choix retenus, page 5) :</p>
--	--	--	--	--



En deuxième lieu, le classement de la parcelle A 165 ne paraît pas cohérent avec les orientations du projet de PADD.

En effet, la cartographie associée à l'axe 3 du projet de PADD « *attractivité : des atouts à dynamiser* » identifie la parcelle A 165 en tant que « *terrain de jeux* », au sein d'un espace de « *transition environnementale et paysagère* », tout en semblant la situer en zone urbaine (projet de PADD, page 20) :



C'est ainsi que, même si la ville peut souhaiter que la parcelle A 165 constitue une « *transition environnementale et paysagère* » compte tenu de la proximité d'un espace boisé classé, rien ne s'oppose à ce qu'elle demeure en zone urbaine, par ailleurs.

En dernier lieu, et à toutes fins utiles, il convient de revenir sur des éléments de contexte, en particulier sur le projet de construction des consorts MORIZET, et sur l'évolution de la réflexion de la ville au sujet de cette parcelle, notamment sur le projet affiché dans le projet de PADD de « *terrain de jeux* ».

Il est en effet possible de démontrer que l'objectif réel de la ville au sujet de la parcelle A 165 n'a jamais été de la rendre inconstructible.

A cet égard, il convient de rappeler que la commune de Hodent a levé l'emplacement réservé qui grevait la parcelle en avril 2021, étant rappelé que cet emplacement réservé était au profit de la commune pour la réalisation d'une aire de jeux (*Annexe 1*).

Par suite, le maire de Hodent a délivré un certificat d'urbanisme opérationnel le 5 avril 2022 aux Consorts MORIZET indiquant que l'opération décrite comme « *la construction d'une maison en R+1 de 150 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et 90 m<sup>2</sup>* » était réalisable sous réserve du respect des articles de la zone UD (*Annexe 2*).

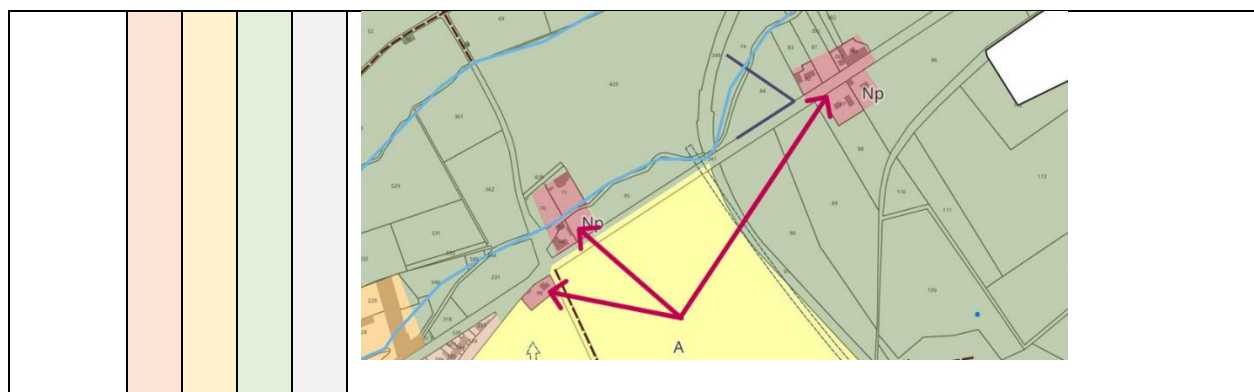
Et de surcroît, la mairie a fait une proposition tarifaire en mai 2023 pour la création d'un branchement eaux usées de la parcelle, puis a autorisé le raccordement sur conduite publique eau potable le 21 juillet 2023 et, à l'occasion d'une délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2023, la mairie a autorisé le branchement pour les eaux usées de la parcelle A 165 en faisant procéder elle-même aux travaux, le coût étant porté par les propriétaires (*Annexe 3*).

Les Consorts MORIZET pouvaient donc légitimement penser que la commune de Hodent n'envisageait pas de classer la parcelle A 165 en zone naturelle, mais plus encore qu'elle y permettrait la réalisation d'une opération de construction d'une maison individuelle en faisant elle-même les travaux de branchement aux réseaux nécessaires.

				<p>En définitive, vous ne pourrez que relever que, d'une part, les documents du projet de PLU ne justifient pas le classement de la parcelle A 165 en zone naturelle et, d'autre part, que la localisation et les caractéristiques de la parcelle justifient son maintien en zone urbaine.</p> <p>Pour l'ensemble de ces raisons, je sollicite de votre part de bien vouloir conclure en faveur du maintien de la parcelle A 165 en zone U.</p> <p>Je me tiens, bien entendu, à votre entière disposition pour tout complément d'information et vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes salutations les meilleures.</p>
Perm2 30.9.25		X		<p><b>Monsieur Alban Verschoode</b>, de l'agence Cassiopée Développement sise 4 rue de Fontenelle à Rouen, s'est présenté lors de la permanence du 30 septembre pour évoquer le dossier relatif à la parcelle A165 tel que déjà abordé par le courrier mentionné ci-dessus sous @3. Il précise au commissaire enquêteur qu'il assure en la circonstance au nom de l'Agence Cassiopée les fonctions de conseil et d'assistance à la maîtrise foncière pour le compte des <b>consorts Morizet</b>. Monsieur Verschoore remet en main propre au commissaire enquêteur copie de la lettre de Maître Leselbaum et son annexe, les exemplaires remis étant strictement identiques aux copies déjà agrafées au registre de permanence (le commissaire enquêteur relève que, de fait, le courrier de Maître Leselbaum comportait les mentions « <i>Envoyé par mail</i> » et « <i>Déposé en mains propres</i> »). Monsieur Verschoore retrace brièvement les étapes décrites dans la lettre : levée en 2021 de l'emplacement réservé numéro 5 du PLU de 2005, délivrance en 2022 d'un visa positif sur la demande de certificat d'urbanisme, puis refus d'un permis d'aménager. Sur l'ensemble de ce dossier, il confirme qu'une instance est en cours d'instruction devant la juridiction administrative. D'une manière générale, il confirme les termes de la lettre de Maître Leselbaum et la demande formelle que la parcelle A165 soit maintenue en zone urbaine Ud.</p>
@4 30.9.25		X		<p><b>Monsieur et Madame Dodin</b>, demeurant 2 route de Vernon, La Jalousie, à Hodent, adressent le 30 septembre à 20.02 un mail en mairie de Hodent, accompagné de la note ci-dessous.</p> <p>Objet : Demande de reclassement de parcelles en zone Na – secteur la Jalousie – route de Vernon</p> <p>Monsieur le Maire,</p> <p>Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision du PLU de la commune, nous venons par la présente vous solliciter pour une révision de classification et de zonage.</p> <p>Domiciliés sur le secteur de La Jalousie, ce quartier compte actuellement 4 habitations + annexes avec de grands jardins et/ou prés. Traversé par la départementale 86 (route de Vernon sur la commune), nous sommes situés en zone Np de même qu'un ensemble d'habitations et ancien commerce en bas du village - au carrefour du chemin d'Archemont, de la route de Genainville et de la route de Vernon.</p>



				<p>Ce classement en zone Np limite tout développement et création tant dans le domaine de l'habitat que dans celui de l'économie : nous ne pouvons qu'envisager une extension de l'existant ou une rénovation. Aucune nouvelle habitation n'est autorisée. Aucune activité n'est envisageable (artisanale, culturelle, touristique ou autre).</p> <p>Tout changement de destination, d'affectation et d'usage est impossible.</p> <p>Or, au vu de son positionnement stratégique à proximité immédiate des secteurs déjà urbanisés, des grands axes (D86 et RN14) et au cœur du Vexin Français, nous souhaiterions un reclassement en zone Na. Cela pourrait concerner l'ensemble des parcelles composant les propriétés de La Jalousie : A87, A88 et A86 / A82 et A83 / A393, A391 et A81 / A394 et A392 puis au bas du village (où se situait il y a quelques années un bistrot / épicerie) A96 et A95 (voire les parcelles voisines situées à hauteur de ce carrefour).</p> <p>A l'image du secteur du pont d'Hennecourt classé en zone Na, nous aimerions bénéficier des mêmes avantages et conditions.</p> <p>Ce reclassement permettrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une valorisation du secteur (du bâti &amp; des terrains)</li> <li>• un développement économique (artisanat, tourisme, culture ou commerce) : propice et intéressant tant pour la population que pour la commune</li> <li>• une ouverture sur l'extérieur – participation au développement et à la valorisation de notre territoire</li> <li>• une dynamique redonnée à un quartier isolé du village (pour rappel un bistrot existait à l'entrée du village sur la route de Vernon de même qu'une usine en direction de Bray &amp; Lû)</li> </ul> <p>Le secteur de La Jalousie est identique au secteur du pont d'Hennecourt : il liste les mêmes avantages (potentiel tant au niveau du bâti que des espaces, accès existants et directs, situation isolée / excentrée par rapport au cœur du village).</p> <p>Elle compte aussi des dents creuses intéressantes pour toutes nouvelles habitations.</p> <p><u>Il y a une vraie réflexion à avoir sur cette zone Np à transformer en zone Na.</u></p> <p>Nous nous tenons bien entendu à votre disposition pour toute rencontre ou visite de terrain, ainsi que pour vous fournir des documents complémentaires (plans, photos, proposition d'aménagement, etc.).</p> <p>En espérant que notre demande retienne toute votre attention et qu'elle puisse être étudiée favorablement dans le cadre de cette révision du PLU,</p> <p>M. Mme DODIN</p> <p><i>En complément du mail et de la lettre et pour les documenter, le, commissaire enquêteur produit ici un extrait du projet de règlement graphique permettant de visualiser les différentes parcelles dont le classement en Np serait maintenu.</i></p>
--	--	--	--	--



C4. Analyse thématique de l'ensemble des observations (PPA, public, commissaire enquêteur) et questions posées au maître d'ouvrage; réponses du maître d'ouvrage; commentaires du commissaire enquêteur.

Le déroulement de l'enquête publique présente les deux caractéristiques suivantes :

- les observations faites par des PPA ont été analysées par le maître d'ouvrage, qui a donné réponse à chacune d'entre elles avant la phase d'enquête publique, dans le souci d'informer au mieux sur les choix de la municipalité le public susceptible de prendre connaissance du dossier.

- quelques personnes physiques (8, dont 2 couples et un groupe de 2 conjoints) se sont exprimées d'une manière ou d'une autre, directement ou par mandat, pendant l'enquête. Cinq problématiques principales ont été de fait abordées.

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur estime que son rôle est d'abord de prendre acte de l'ensemble des engagements d'amendements des différentes pièces du PLU qu'a pris le maître d'ouvrage dans ses réponses aux PPA. Après quoi, le commissaire enquêteur peut procéder à un rassemblement des questions substantielles, qu'elles aient été abordées par le public ou qu'elles aient été liées aux échanges avec les PPA, ou encore qu'elles soient tirées de la lecture de l'ensemble des pièces du projet de PLU révisé.

C4.1. Résumé des engagements pris par le maître d'ouvrage dans ses réponses aux PPA en matière de modifications à apporter aux différentes pièces constitutives du projet de PLU révisé.

Le tableau ci-dessous est dressé à partir du tableau du [paragraphe 1.2 ci-dessus](#).

Les passages en vert correspondent aux engagements pris par le maître d'ouvrage dans ses réponses aux PPA.

En réponse à	Engagements pris	Commentaires du commissaire enquêteur
--------------	------------------	---------------------------------------

ARS	<u>L'État initial de l'environnement et la notice sanitaire</u> seront mis à jour pour tenir compte de ce que l'approvisionnement de la commune en eau potable se fait depuis 2017 via le SIAEP du Vexin Ouest.	Sauf erreur, <u>l'État initial de l'environnement</u> ne traite pas de l'alimentation en eau potable. N'est-ce pas le document <u>Volet socio-économique</u> en page 92 qu'il convient de corriger ?
	<u>L'Évaluation environnementale</u> pourra être complétée par une analyse des incidences et des risques liés à la prise en compte des captages d'eau potable.	Le territoire de Hodent est concerné par le captage de Saint-Gervais et singulièrement par ses périmètres de protection rapproché et éloigné. En revanche, deux anciens puits de captage ne sont plus exploités : celui du pont d'Hennecourt et celui qui se trouvait sur les parcelles 323 et 322, également dans la partie Nord-Ouest du territoire communal.
	Les valeurs guide de l'OMS relatives au bruit pourront être rappelées à titre indicatif, en complément des normes réglementaires actuellement mentionnées dans le <u>règlement écrit</u> .	
	La carte des SUP ( <u>Annexe</u> ) sera mise à jour selon la dernière version produite par la DDT 95 en novembre 2024. Toutefois, l'intégralité des SUP sont disponibles et cartographiées sur le Géoportail de l'urbanisme. L'arrêté préfectoral du 14 septembre 1987 pourra être annexé au dossier, sous réserve de sa transmission.	En fait, l'arrêté préfectoral 87-192 du 14 septembre 1987 relatif au puits de captage de Saint-Gervais figure bien en annexe du dossier d'enquête.
Chambre d'agriculture	Le diagnostic agricole a été établi à partir de l'ensemble des données disponibles à l'échelle communale (Mode d'Occupation du Sol et recensement agricole). <u>Celui-ci sera enrichi avec les données du Registre Parcellaire Graphique (RPG) du Géoportail.</u> En revanche, après prise de contact avec la Chambre d'agriculture, il a toutefois été confirmé que celle-ci ne dispose pas, à ce jour, de données supplémentaires à transmettre hormis les données disponibles et déjà utilisées.	Compléments éventuels à inscrire dans le <u>Volet socio-économique</u> (L'agriculture, pages 76 à 78).
	Le classement en zone Ap résulte d'une demande du Parc naturel régional du Vexin Français, dans le cadre de la prise en compte des enjeux paysagers identifiés à l'échelle intercommunale. <u>Ce zonage sera toutefois réétudié, afin de garantir la pérennité de</u>	La problématique est illustrée par deux cartes (zonage actuel et proposition d'évolution) peu lisibles dans le document d'analyse des observations des PPA. Elle mériterait d'être explicitée

	<p>certaines exploitations agricoles, tout en maintenant les objectifs de protection paysagère portés par ce classement spécifique. De plus, l'article 4 du <u>règlement écrit</u> de la zone A sera étoffé pour une meilleure prise en compte de l'insertion paysagère des bâtiments agricoles. Le document <u>Justifications des choix retenus</u> devra être amendé (bilan des surfaces).</p>	<p>dans le détail en mentionnant les parcelles concernées.</p> <p>Le commissaire enquêteur note par ailleurs la nécessité de la compatibilité du PLU avec les dispositions du SDRIF-E et de la Charte du PNR.</p>
	<p>La délimitation entre les zones A et N a été réalisée en prenant en compte à la fois les usages agricoles observés et les caractéristiques paysagères ou environnementales du territoire. En effet, la zone Natura 2000 est classée en zone N comme sur le PLU actuellement opposable. Ce zonage permet aussi la protection de la vallée de l'Aubette. Néanmoins, ce zonage sera retravaillé afin d'assurer la cohérence du zonage au regard de l'usage actuel du sol. Le document <u>Justifications des choix retenus</u> devra être amendé (bilan des surfaces).</p>	<p>La problématique est illustrée par deux cartes (zonage actuel et proposition d'évolution) peu lisibles dans le document d'analyse des observations des PPA. Elle mériterait d'être explicitée dans le détail en mentionnant les parcelles concernées.</p>
	<p>Le périmètre du STECAL et donc de la zone As sera retravaillé et réduit pour intégrer seulement les « secteurs destinés à accueillir des activités » afin d'en assurer la cohérence avec les usages constatés sur le site et les équilibres à préserver entre reconversion économique et maintien des surfaces agricoles. Toutefois, le périmètre de l'OAP sera maintenu afin de prendre en compte l'ensemble du site en cas de projet. Nb : selon le Mode d'Occupation du Sol (MOS), la majorité du site est identifié comme espace agricole.</p> <p><u>Zonage et délimitation du STECAL à retravailler. Modification induite de l'évaluation environnementale (évaluation de l'OAP) et des Justifications des choix retenus (OAP, bilan des surfaces, STECAL).</u></p>	
	<p>Les mentions relatives à l'activité forestière seront retirées de l'article A1 du <u>règlement</u> afin de se conformer au cadre réglementaire en vigueur.</p>	<p>Sauf erreur, il y a 2 mentions de l'exploitation forestière à supprimer, dans le tableau de la page 94 du <u>règlement écrit</u> et dans le premier tiret de la liste des interdictions en page 95.</p>
DDT 95	<p>Le classement en zone Ap résulte d'une demande du Parc naturel régional du Vexin Français, dans le cadre de la prise en compte</p>	

	des enjeux paysagers identifiés à l'échelle intercommunale. Ce <u>zonage</u> pourra toutefois être réétudié pour faire l'objet de réduction et/ ou d'ajustements ponctuels, afin de garantir la pérennité de certaines exploitations agricoles, tout en maintenant les objectifs de protection paysagère portés par ce classement spécifique. (Voir proposition d'ajustement plus haut). La <u>Justification des choix retenus</u> devra être corrigée en conséquence (bilan des surfaces).	
	Le <u>périmètre du STECAL</u> et donc de la <u>zone As</u> sera retravaillé et réduit pour intégrer seulement les « secteurs destinés à accueillir des activités » afin d'en assurer la cohérence avec les usages constatés sur le site et les équilibres à préserver entre reconversion économique et maintien des surfaces agricoles. Nb : selon le Mode d'Occupation du Sol (MOS), la majorité du site est identifiée comme espace agricole (Voir proposition d'ajustement plus haut). Toutefois, le périmètre de l'OAP restera le même afin de prendre en compte l'ensemble du site en cas de projet. Une modification de <u>l'Évaluation environnementale</u> (évaluation environnementale de l'OAP) et de la <u>justification des choix retenus</u> est induite.	
	La servitude d'utilité publique T7 ne figure pas à ce jour sur le portail SUP de la DDT. L'arrêté préfectoral du 14 septembre 1987 pourra être annexé au dossier, sous réserve de sa transmission. Les <u>annexes</u> seront complétées en conséquence sous réserve de la transmission des documents en question.	En fait, l'arrêté préfectoral 87-192 du 14 septembre 1987 relatif au puits de captage de Saint-Gervais figure bien en annexe du dossier d'enquête.
CDPNAF	Le classement en zone Ap résulte d'une demande du Parc naturel régional du Vexin Français, dans le cadre de la prise en compte des enjeux paysagers identifiés à l'échelle intercommunale. Ce <u>zonage</u> sera toutefois réétudié pour faire l'objet de réduction et/ ou d'ajustements ponctuels, afin de garantir la pérennité de certaines exploitations agricoles, tout en maintenant les objectifs de protection paysagère portés par ce	

	classement spécifique. (Voir proposition d'ajustement plus haut). Le bilan des surfaces au sein du document <u>Justifications des choix retenus</u> devra être modifié en conséquence.	
	Le <u>périmètre du STECAL</u> et donc de la <u>zone As</u> sera retravaillé et réduit pour intégrer seulement les « secteurs destinés à accueillir des activités » afin d'en assurer la cohérence avec les usages constatés sur le site et les équilibres à préserver entre reconversion économique et maintien des surfaces agricoles. Nb : selon le Mode d'Occupation du Sol (MOS), la majorité du site est identifié comme espace agricole (Voir proposition d'ajustement plus haut). Toutefois, le périmètre de l'OAP restera le même afin de prendre en compte l'ensemble du site en cas de projet. Une modification de <u>l'Évaluation environnementale</u> (évaluation environnementale de l'OAP) et de la <u>justification des choix retenus</u> est induite.	
Département du Val-d'Oise	La commune intégrera dans les <u>annexes</u> du PLU la liste actualisée des plantes exotiques envahissantes en Île-de-France, établie en 2022 par le Conservatoire botanique national du Bassin parisien.	

#### C4.2. Questions posées au maître d'ouvrage, réponses du maître d'ouvrage, commentaires du commissaire enquêteur.

Sur la base des observations des PPA et des suites que leur a données le maître d'ouvrage, de celles du public et de celles du commissaire enquêteur, ce dernier a posé 29 questions dans le cadre du procès-verbal de synthèse des observations et dans le souci de préciser plusieurs volets du projet de PLU révisé, avant de formuler des conclusions motivées et un avis final. Le maître d'ouvrage a bien voulu y répondre (cartouches réponses) et le commissaire enquêteur en a pris acte en apportant, le cas échéant, des commentaires complémentaires, selon la procédure usuelle en matière de PVSO d'enquête publique.

L'échange, s'appuyant sur les axes du PADD, s'est organisé autour de quatre thèmes :

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

② Axe 2 : Urbanisation : vers un développement maîtrisé.

③ Axe 3 : Attractivité : des atouts à dynamiser.

④ Autres observations.

4.2.1. Axe 1 Biodiversité, paysages et risques : un équilibre entre préservation et valorisation.

#### Question N° 1.

a) S'agissant d'une manière générale du zonage des terres à vocation agricole (A et Ap), les observations des PPA font apparaître deux points de vue différents :

. Le Parc Naturel Régional du Vexin Français – qui ne s'est néanmoins pas exprimé en tant que PPA, mais avait fait parvenir avant l'arrêt du projet de PLU des observations que le maître d'ouvrage a intégrées dans le projet arrêté – fait valoir l'importance à donner à la protection des paysages, qui est l'un des fondements de l'existence même du PNR : « *Son identité est liée à la qualité de ses paysages qui sont néanmoins soumis à des processus permanents de transformation et d'évolution sous l'influence directe des activités humaines ou de leur absence et de l'urbanisation* » (<https://grouperougevif.fr/pnr-vexin/charte-2025/projet-charte-juillet-2025.pdf> ou [projet-charte-juillet-2025.pdf](#)).

La Région Île-de-France, s'appuyant sur le SDRIF-E désormais adopté et rappelant la nécessité d'une compatibilité du PLU avec le SDRIF-E, appuie fortement l'approche du PNR : «  *votre projet spatial repose sur la préservation du cadre naturel, agricole et boisé du PNR du Vexin Français dont est membre la commune* ».

. La Chambre d'agriculture estime, elle, qu'une « *très grande partie des terres agricoles de la commune a été classée en zone Ap, qui ne permet pas les nouvelles installations agricoles. L'enjeu de protection paysagère ne devrait pas se traduire par la délimitation d'un zonage Ap mais devrait plutôt privilégier l'implantation et l'insertion paysagère des bâtiments et installations agricoles en zone A* ».

La Direction départementale des territoires du Val-d'Oise, sous la responsabilité du préfet du département, soutient nettement cette approche de la Chambre d'agriculture. Il en est de même de la CDPENAF.

b) Ce débat s'établit clairement autour du degré de préservation des espaces agricoles au regard des enjeux paysagers. Comme le dit le règlement écrit, la zone A « *correspond aux secteurs de mise en valeur et de préservation des activités agricoles. C'est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et/ou économique des emprises cultivables du territoire communal* ». Tandis que la zone Ap « *correspond à des espaces agricoles sensibles en raison 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* ». En pratique, la lecture comparée des dispositions des deux zones montre clairement qu'en zone Ap les constructions, installations et aménagements de toutes natures



sont interdits, sauf situations très particulières (reconstruction de bâtiments après sinistre, installations nécessaires au bon fonctionnement des réseaux, infrastructures de circulation), alors que des usages élargis, dont l'édification d'habitations nécessaires à l'activité agricole ou la réparation de bâtiments existants compatibles avec la vocation de la zone, sont envisageables en zone A.

c) Le commissaire enquêteur note que le projet de PLU prévoyait au départ une assez large zone A, qui a été reclassée en zone Ap lors de l'arrêt du PLU, mais qui redeviendrait A à la lecture des réponses du maître d'ouvrage aux observations de la Chambre d'agriculture, de la DDT 95 et de la CDPNAF. Il note aussi que les justifications apportées à la compatibilité du PLU révisé avec le SDRIF-E mentionnent dûment la création d'une zone Ap afin de préserver les perspectives paysagères existantes (cf Évaluation environnementale, page 74).

Pour sa part, le commissaire enquêteur relève les deux considérations suivantes :

- aucun exploitant agricole directement concerné car propriétaire ou locataire de terres sur la commune, ne s'est exprimé à titre individuel pendant l'enquête publique sur la question du classement A ou Ap, alors qu'il serait utile de connaître les usages des terres agricoles concernées et les modes de production qui y sont pratiqués. Le paysage actuellement constaté sur le terrain fait apparaître plutôt des grandes cultures type céréalières ou fourragères, plutôt que des productions spécialisées pouvant nécessiter des bâtis de proximité.

- la définition qui est donnée des cônes de vue dans le règlement écrit, page 20, est explicite : « *Les cônes de vue identifiés sur le règlement graphique doivent être préservés. Aucune nouvelle construction ou aménagement ne peut altérer la qualité de ces vues en créant un obstacle visuel susceptible de les perturber. Ces cônes de vue sont directement liés à l'identification de zones agricoles en zone Ap* ».

🔗 Au total, le maître d'ouvrage entend-il en définitive maintenir la réponse qu'il a formulée à l'égard de la Chambre d'agriculture, de la DDT 95 et de la CDPENAF (accord pour retransférer en zone A des parcelles qui apparaissaient comme transférées en zone Ap dans le projet arrêté de révision du PLU) ?

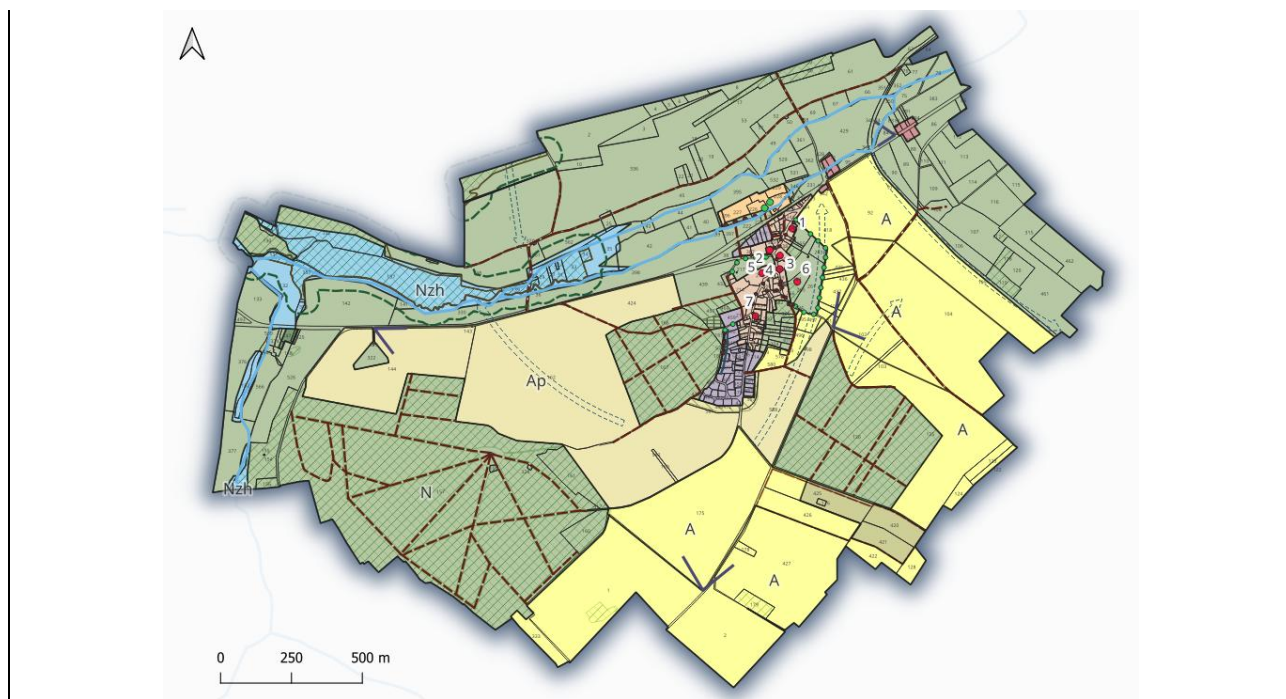
S'il devait y avoir transfert en zone A d'un certain nombre de parcelles classées en zone Ap dans le projet arrêté de règlement graphique, le maître d'ouvrage pourrait-il en donner la liste détaillée, les plans fournis dans la réponse à la Chambre d'agriculture étant de taille trop réduite pour identifier les parcelles en question ?

#### Réponse du maître d'ouvrage :

La délimitation entre les zones A et N a été réalisée en prenant en compte à la fois les usages agricoles observés et les caractéristiques paysagères ou environnementales du territoire.

En effet, la zone Natura 2000 est classée en zone N comme sur le PLU actuellement opposable. Ce zonage permet aussi la protection de la vallée de l'Aubette. Néanmoins, il est prévu de retravailler le zonage comme il suit afin d'assurer la cohérence du zonage au regard de l'usage actuel du sol.

Seules les parcelles suivantes sont maintenues en zone AP au regard de l'usage du sol et de la zone Natura 2000 : A 582, A558, A498, A162, A424, A144 et A169.



#### Commentaire du commissaire enquêteur.

La question portait moins sur la requalification en zone Ap de certaines parcelles figurant auparavant en zone N, comme la numéro A144, où il est logique de tenir compte de l'usage agricole observé, que sur le débat entre les tenants d'une zone agricole le plus possible classée en A (Chambre d'agriculture, DDT 95, CDPENAF) et les tenants d'un classement en zone Ap (PNR Vexin Français, Région) afin d'éviter, notamment, la construction de bâtiments à usage agricole et de préserver ainsi au maximum le caractère paysager, ce qui est une claire priorité de la Charte du PNR.

Quoiqu'il soit en définitive devenu complexe de comparer les parcellaires correspondant respectivement à la suggestion du PNR, à celle de la Chambre d'agriculture, à la version du PLU révisé arrêté, à la version issue des modifications apportées à cette dernière par le maître d'ouvrage entre l'arrêt du PLU révisé et l'enquête publique et, en définitive, à celle produite ci-dessus en réponse à la question du commissaire enquêteur (soit 5 versions au total...), le commissaire enquêteur comprend que l'on parviendrait, avec cette dernière version, à un compromis où chaque partie prenante trouverait à peu près satisfaction, avec, au surplus une certaine clarification de l'adéquation entre zonage et cadastre. Il lui semble toutefois qu'il serait logique d'assurer la meilleure adéquation possible entre cônes de vue et zonage agricole dans les angles de vue de ces cônes et qu'en ce sens il y aurait du sens à classer en Ap des parcelles comme la A92 et la A104, qui sont dans le champ de vision du cône placé à l'angle Nord-Ouest du Grand bois. Il en est de même pour la parcelle A175 qui est l'une des plus emblématiques de la préoccupation paysagère, car en déclivité du Sud vers le Nord, sous-jacente au cône de vue en provenance de Genainville et qui fait le lien entre le Grand bois et le bois de Bellevue (le bien nommé).

#### Question N° 2.

La formulation que l'on retrouve au règlement écrit s'agissant des zones A et Ap indique : « *Au moins 70 % de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre* ». Elle est identique en zone As, mais le pourcentage est de 30 %.

Cette formulation a un caractère un peu ambigu – la PPA Chambre d'Agriculture évoque même une disposition « absolument pas adaptée » - car on peut avoir du mal à imaginer un espace agricole qui ne serait pas un « espace vert ». A moins de considérer, comme c'est parfois le cas dans le langage courant, qu'un « espace vert » est un espace de respiration, ou bien un espace plutôt planté en prairie; mais la phrase n'a alors plus de sens. Par ailleurs, le concept de coefficient de pleine terre, récemment introduit dans la législation environnementale, n'est pas défini dans le règlement écrit.

☞ Des rubriques « Espace vert » et « Coefficient de pleine terre » pourraient-elles être introduites dans la partie « Définitions » du PLU révisé, pour éviter toute difficulté et ambiguïté d'interprétation ? Le fait que la Chambre d'agriculture elle-même éprouve des difficultés de compréhension est en soi significatif.

#### Réponse du maître d'ouvrage.

La notion d'espace de pleine terre est déjà définie dans les dispositions générales au point 2.7.2.3 article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

« 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. »

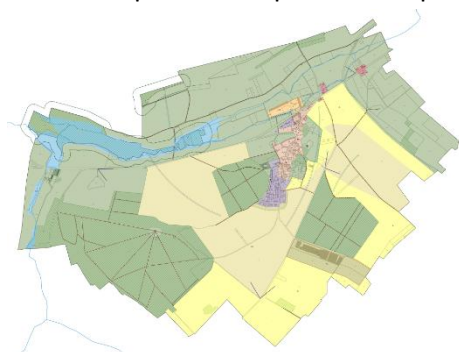
Il est possible d'ajouter la notion d'espace vert et de coefficient de pleine terre dans la partie définition du règlement écrit.

#### Commentaire du commissaire enquêteur.

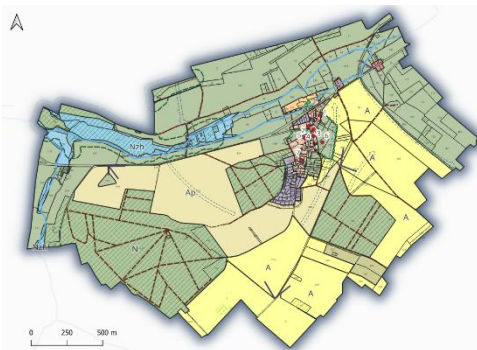
Il est pris acte de l'accord du maître d'ouvrage pour introduire les notions d'espace vert et de coefficient de pleine terre dans la partie « Définitions » (actuellement à partir de la page 53) du projet de nouveau règlement écrit.

#### Question N° 3.

La problématique abordée par la Chambre d'agriculture s'agissant de la délimitation entre les zones



A et N, selon laquelle les parcelles valorisées l'activité agricole devraient être classées en plutôt qu'en



par

être zone A zone

N, donne lieu à une réponse du maître d'ouvrage qui, tout en évoquant la logique d'un classement en zone N du périmètre Natura 2000 et la nécessité de la protection de la vallée de l'Aubette, s'appuie sur deux cartes « zonage actuel » / « proposition d'évolution » données en petit format et ne permettant pas d'identifier clairement les parcelles qui passeraient de N en A.

🔗 Le maître d'ouvrage peut-il produire un tableau explicite des numéros des parcelles qui passeraient d'une intégration dans la zone N dans la version arrêtée du règlement graphique à une intégration dans la zone A dans la version définitive du futur PLU ?

#### Réponse du maître d'ouvrage.

Seule la parcelle A144 était classée en zone naturelle au PLU arrêté et sera basculée en zone Ap pour l'approbation du PLU.

#### Commentaire du commissaire enquêteur.

Réponse dûment enregistrée.

#### Question N° 4.

Lors des ultimes concertations préalables à l'arrêt du projet de PLU révisé, le PNR Vexin Français avait proposé deux amendements techniques au règlement écrit :

Ajouter une disposition au règlement de la zone A imposant des plantations périphériques en accompagnement d'éventuelles constructions agricoles nouvelles; ce type de plantations est souhaitable pour assurer un minimum d'intégration dans le paysage.

Dans la zone N, préciser qu'il est possible d'édifier des abris pour animaux afin de pérenniser les espaces de prairie pâturés.

☞ Le maître d'ouvrage entend-il intégrer au règlement écrit ces deux propositions ? Ou estime-t-il qu'elles figurent déjà, explicitement ou implicitement, dans le projet de règlement écrit ?

#### Réponse du maître d'ouvrage.

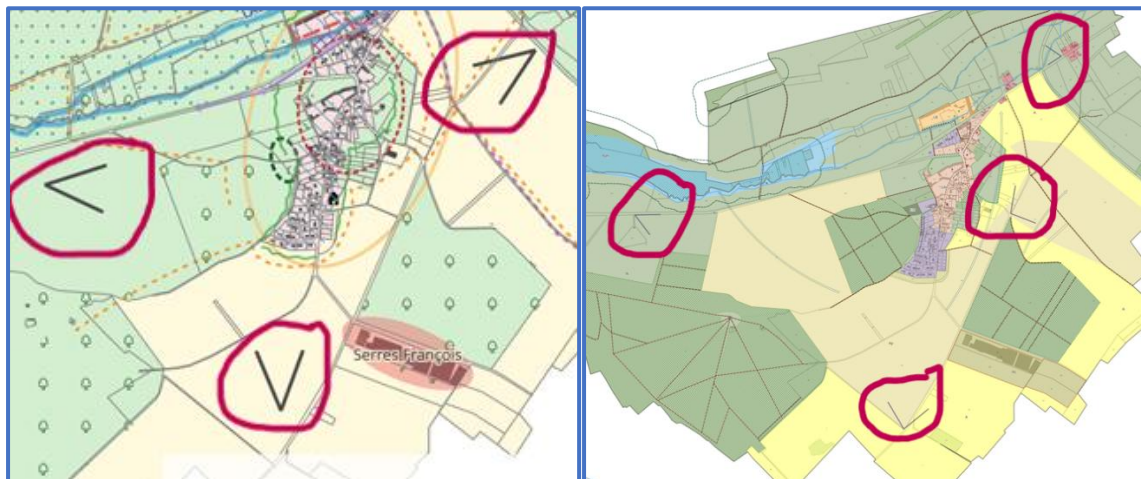
Une disposition sera ajoutée au règlement de la zone A afin d'imposer des plantations périphériques en cas de construction à destination d'exploitation agricole. Néanmoins, il n'est pas envisagé de permettre l'édification d'abris pour animaux en zone naturelle. Il n'y a pas de besoin identifié actuellement.

#### Commentaire du commissaire enquêteur.

Il est pris acte de l'accord du maître d'ouvrage pour introduire une disposition dans le règlement de la zone A afin d'imposer des plantations périphériques en cas de construction à destination d'exploitation agricole.

#### Question N° 5.

Repositionnement des cônes de vue du règlement graphique vers le PADD.



PADD.

Règlement graphique.

☞ Le commissaire enquêteur appelle l'attention du maître d'ouvrage sur la nécessité de mettre en harmonie les cartes du PADD avec celles du règlement graphique s'agissant du positionnement des 4 cônes de vue finalement arrêtés.

#### Réponse du maître d'ouvrage.



Cette remarque sera prise en compte.

Il est pris acte de l'accord du maître d'ouvrage pour harmoniser la carte pertinente du PADD avec celle du règlement graphique s'agissant du positionnement des cônes de vue.

Il est pris acte de l'accord du maître d'ouvrage pour harmoniser la carte pertinente du PADD avec celle du règlement graphique s'agissant du positionnement des cônes de vue.

Question N° 6.

Seules deux propositions d'identification d'arbres remarquables (article L.113-1 du code de



l'Urbanisme) apparaissent dans le règlement graphique. Les deux arbres sont situés dans la zone Ue (points verts), respectivement parcelles 226 et 228. Sauf erreur, ces deux arbres ne sont pas autrement identifiés dans le seul document qui les mentionne : Justifications des choix retenus, page 76. En particulier, ils ne figurent ni au document Volet paysage, ni au document Annexe au règlement écrit.

Leur espèce n'est pas mentionnée.

Lorsqu'on parcourt le territoire de la commune, l'on perçoit un patrimoine arboré évidemment beaucoup plus important, sans même considérer les zones largement boisées. Ainsi, sur la parcelle 387, identifiée comme dent creuse, semble-t-on apercevoir un grand cèdre. La parcelle 212, également identifiée comme dent creuse, est sans doute riche de beaux arbres, de même que les parcelles entourant le bâti remarquable de la parcelle A264.

🔑 Les références de ces deux arbres peuvent-elles être mentionnées dans le document Annexe au règlement écrit sous forme d'une rubrique 4 ? N'y aurait-il pas d'autres arbres remarquables à identifier sur le territoire communal, hors les bois placés sous réglementation du code forestier ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Les deux arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sur les parcelles A226 et A228 seront intégrées aux annexes du règlement écrit.



Seront également ajoutés 4 arbres remarquables sur la parcelle A147 et A374 : 1 ginkgo biloba de 150 ans et 3 platanes immenses de 120 ans.





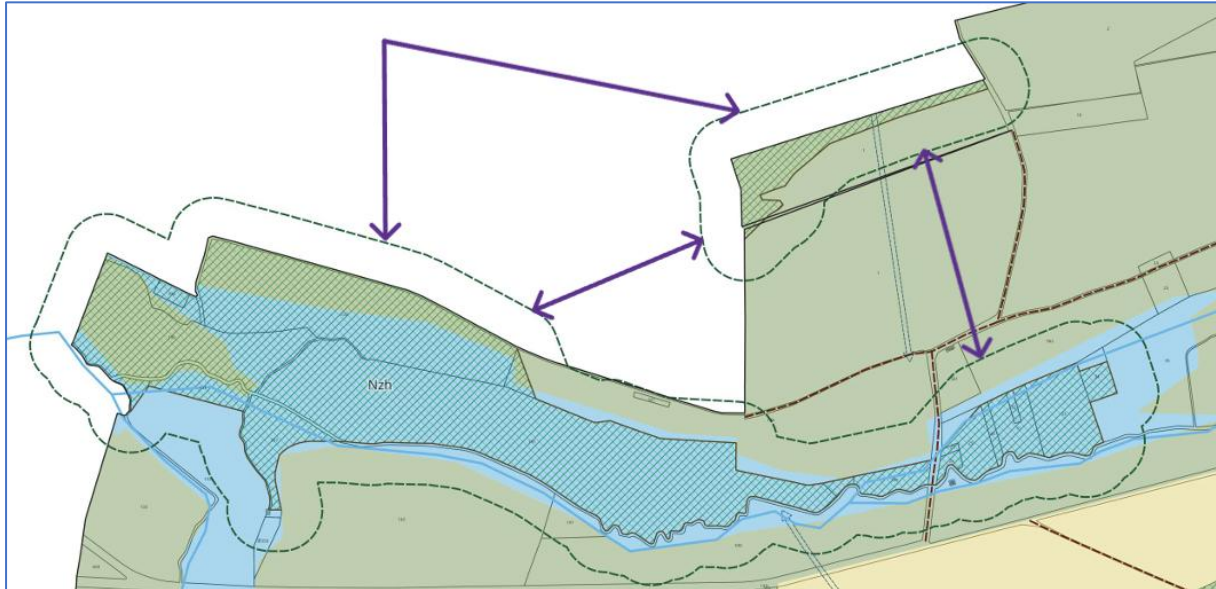
Il est également envisagé d'analyser les données du PNR afin d'envisager d'éventuelles nouvelles protections paysagères.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Il est pris acte de l'accord du maître d'ouvrage pour compléter l'identification d'autres arbres remarquables sur le territoire communal (hors zones boisées placées sous régime forestier) et, plus largement, d'inventorier des catégories de protections paysagères, dans l'esprit des directives générales du PNR Vexin Français.

#### Question N° 7.

Sur le règlement graphique, on relève au Nord-Ouest du territoire communal deux grandes « bulles » délimitées par un trait pointillé vert :



Or ce trait pointillé vert ne figure pas au cartouche explicatif du plan zonal.

🔗 A quoi ces « bulles » délimitées par un trait pointillé vert correspondent-elles ?

#### Réponse du maître d'ouvrage.





Les pointillées verts correspondent à la bande de 50m en lisière d'un massif boisé de plus de 100ha. L'application de cette bande est détaillée au 2.5 des dispositions générales. Toutefois, il y a une erreur matérielle relative à la représentation de cette bande dans le règlement écrit ainsi que sur la légende du règlement graphique. Cela sera modifié pour l'approbation. De plus, la bande ne doit pas apparaître au-delà des limites communales. Ce point sera également corrigé.

#### Commentaire du commissaire enquêteur.

Il est pris acte de l'accord du maître d'ouvrage pour mieux préciser au règlement écrit (actuelle page 18) le concept de bande de 50 mètres en lisière des massifs boisés de 100 ha et corriger sa représentation graphique, avec modifications induites dans la légende du règlement graphique et suppression des débordements sur les territoires des communes de Saint-Gervais et Omerville.

#### Question N° 8.

##### Prescriptions surfaciques

-  Emplacement réservé (ER)
-  Espace boisé classé
-  Périmètre OAP
-  Espace paysager à protéger

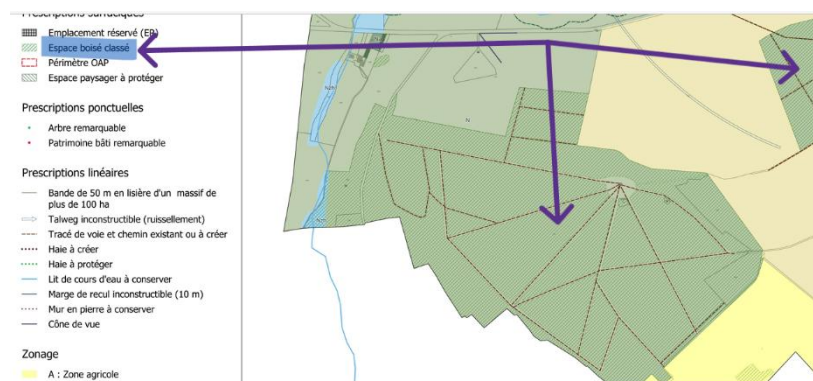
Sur le règlement graphique, on relève de nombreuses zones vertes quadrillées correspondant à des « espaces boisés classés » (EBC), identifiés comme tels dans le cartouche de légendes.

Le règlement écrit, pages 17 et 18, est explicite s'agissant de ces espaces boisés classés. S'y appliquent les dispositions des articles L.113-1 à L.113-6 et R.113-1 à

R.113-14 du code de l'Urbanisme. L'article L.113-2 précise que le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Le propriétaire est tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Le règlement graphique montre que ces EBC couvrent aussi bien de vastes espaces boisés, comme les bois de Bellevue, de la Garenne ou encore du Grand'bois, qui sont de toute façon soumis au code forestier, que des parcelles beaucoup plus modestes, insérées dans le tissu urbain auquel elles donnent une évidente respiration naturelle, et qui peuvent être en prolongement de parcelles classées en Ua. Lors de son entretien avec Madame B. et Monsieur, le commissaire enquêteur a pu constater que les propriétaires de ce type de parcelles EBC n'étaient pas nécessairement informés des règles s'y appliquant.

Le maître d'ouvrage peut-il préciser si, sur ce sujet des espaces boisés classés, des dispositions nouvelles ont été insérées dans le PLU révisé qui ne l'étaient pas dans le PLU antérieur (2005) ? S'agissant des zones concernées, comment ont-elles été déterminées et avec quels partenaires ou services ? Ne faudrait-il pas procéder à une information spécifique des propriétaires de celles de ces parcelles incluses dans le tissu urbain du village pour les informer des règles applicables ?



Par ailleurs, si le commissaire enquêteur a bien interprété l'une des remarques de la PPA CNPF (Centre national de la propriété forestière), les forêts sous plan de gestion n'ont pas besoin d'être grevées d'un classement EBC, ce à quoi le maître d'ouvrage a répondu que cette remarque avait déjà été prise en compte pour l'arrêt du projet de révision du PLU. Or le commissaire enquêteur constate au vu du règlement graphique que les trois bois majeurs de la commune (Bellevue, Garenne, Grand'bois) sont toujours couverts d'un quadrillage vert symbolisant les EBC. Cela signifie-t-il qu'il a été vérifié que ces trois forêts ne seraient pas sous plan de gestion ?

### Réponses du maître d'ouvrage.

Les dispositions relatives aux espaces boisés classés figurent aux articles L113-1 à L133-7 du code de l'urbanisme. Les dispositions inscrites dans le règlement écrit reprennent les dispositions applicables du code de l'urbanisme et du code forestier en vigueur. Aucune disposition nouvelle particulière n'a été insérée par rapport à la réglementation en vigueur.

Le périmètre des zones concernées par le classement EBC sont identiques à celle inscrite dans le PLU opposable.

Les données relatives au plan de gestion ne relèvent pas du cadre du PLU. Quand bien même les massifs forestiers de Bellevue-Le Marais et Le Grand Bois font l'objet d'un plan de gestion, celui-ci n'est pas incompatible avec la protection EBC. Le classement de ce grand espace boisé en EBC vise à préserver un réservoir majeur de biodiversité et à garantir la continuité écologique sur le territoire communal. Ce massif contribue fortement au paysage et au cadre de vie local, tout en jouant un rôle de régulation climatique et de gestion des eaux pluviales.

Son maintien est conforme aux objectifs du PLU et aux politiques nationales de protection des espaces naturels. Le classement EBC permet ainsi d'assurer durablement la conservation de ce patrimoine naturel, au bénéfice des habitants et de l'environnement.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur comprend qu'il ne sera pas donné suite à la remarque du CNPF, qui suggérerait de ne pas quadriller en catégorie EBC les bois sous gestion et avait fait valoir que le code de l'Urbanisme ne pouvait se substituer au code forestier. On peut donc comprendre que le classement EBC contribue à une politique plus générale de protection paysagère et de biodiversité.

Le classement EBC étant finalement sans doute plus utile pour les petits espaces boisés privatifs insérés dans le tissu urbain, le commissaire enquêteur maintient qu'il serait opportun de mieux le faire connaître des propriétaires fonciers concernés, un exemple de cette nécessité d'une plus ample information s'étant typiquement présenté pendant l'enquête publique.

Enfin, il faut sans doute lire à la première ligne de la réponse du maître d'ouvrage « articles L.113-1 à L.113-7 du code de l'Urbanisme » plutôt que « articles L.113-1 à L.133-7 ».

#### Question n° 9.

La commune a créé un espace paysager à protéger (EPP) en lisière Sud du village, dans l'intention notamment d'atténuer l'impact visuel que peut donner la zone pavillonnaire depuis le cône de vue sis en partie Sud de la route de Genainville.



Le plan graphique fait apparaître en bordure immédiate de cet EPP une bande maintenue en zone A (flèche rouge principale).

☞ A quoi correspond la bande étroite apparaissant ainsi au règlement graphique en continuité Sud de l'EPP ? Sera-t-elle prolongée le long de la portion d'EPP située sur la façade Est de la zone pavillonnaire (flèche rouge moins épaisse) ?

Réponse du maître d'ouvrage.

L'espace paysager à protéger reprend la délimitation d'un ancien emplacement réservé qui a été réalisé. Néanmoins il apparaît un décalage avec le parcellaire. Ce décalage sera corrigé afin que l'EPP corresponde aux parcelles A581 et A557

Commentaire du commissaire enquêteur.

Il est pris acte de l'accord du maître d'ouvrage pour corriger et améliorer sur le plan zonal le graphisme de la bande d'espace paysager à protéger longeant le secteur Sud du village (parcelles A581 et A557).

#### Question N° 10.

S'agissant du site Natura 2000 FR1102014 « Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents » dans l'emprise duquel se trouve la commune d'Hodent, les données chiffrées du bas de la page 21 de l'État initial de l'environnement mériteraient une mise en cohérence : dans le tableau ci-dessous, il n'est en effet pas précisé à quoi se rapportent les superficies mentionnées (respectivement 216,35 ha pour les forêts alluviales, 166,02 ha pour les pelouses sèches et 151,22 ha pour les hêtraies) ainsi que les pourcentages précisés entre parenthèses : respectivement 5,81 %; 4,46 % et 4,06 %.

Code	Nature	Superficie (ha) (%de couverture)
91E0	Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> ( <i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i> )	216,35 (5,81 %)
6210	Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires ( <i>Festuco-Brometalia</i> ) (* sites d'orchidées remarquables)	166,02 (4,46 %)
9130	Hêtraies de l' <i>Asperulo-Fagetum</i>	151,22 (4,06 %)

**Les principaux habitats du site Natura 2000. ©INPN**

21

Si  
on  
rapporte  
ces  
données  
à la seule

commune d'Hodent, on aboutit à une incohérence, puisque la somme des trois superficies, soit 533,59 ha, est supérieure à la superficie de la commune (437 ha).

Il paraît plus vraisemblable que ces données concernent l'ensemble du site Natura 2000 concerné, dont la couverture totale est de 3716,15 ha (cf [Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents - ZSC - FR1102014](#) | [DRIEAT Île-de-France](#) ou <https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/vallee-de-l-epte-francilienne-et-ses-affluents-zsc-a3760.html>): ainsi le rapport 216,35 ha / 3716,15 ha est bien de 5,8 %.

☞ Ne conviendrait-il pas que ce soit précisé en commentaire du tableau, sachant que, du coup, ne sont pas précisées les superficies concernées de ces trois catégories pour le seul territoire de Hodent ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Cette remarque sera prise en compte.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Il est pris acte de l'accord du maître d'ouvrage pour améliorer, au document [Etat initial de l'environnement](#), la présentation des statistiques relatives au site Natura 2000 FR1102014 « Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents ».

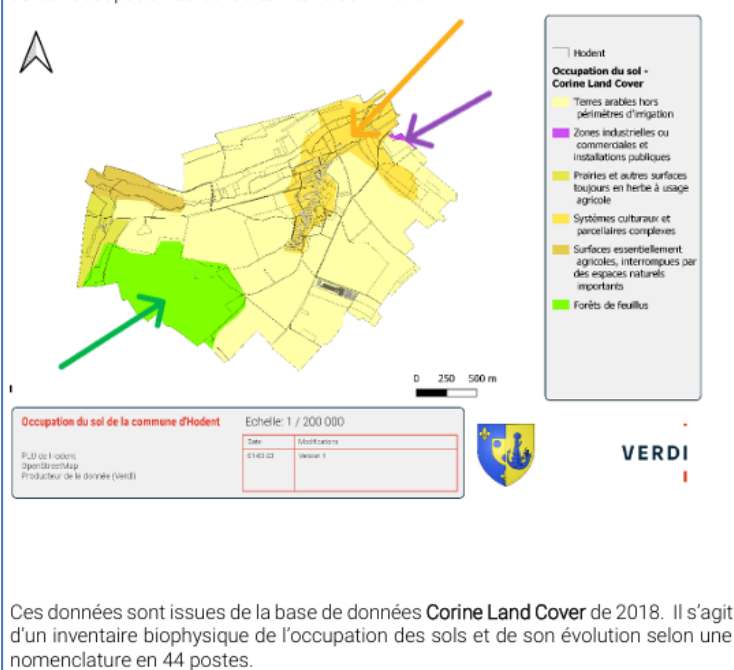
#### Question N° 11.

Deux observations peuvent être faites s'agissant de l'[État initial de l'environnement](#) pages 38 à 40 relatives à l'occupation des sols :

. Le plan de la page 38, issu de la base de données Corine Land Cover 2018, introduit à vrai dire une certaine confusion :



La commune de Hodent présente une superficie de 443ha. La carte ci-dessous présente l'occupation du sol du territoire communal.



- en ne faisant apparaître comme forêts (de feuillus) que le seul secteur Sud-Ouest de la commune (bois de Bellevue), alors que d'autres figurent clairement sur d'autres cartes, à commencer par celle du projet de règlement graphique (exemple : le bois au Nord des serres François; le bois de la Garenne).

- en introduisant une zone (orange) de « surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants » dans le coin Nord-Est du territoire communal, alors qu'il s'agit en grande partie d'une zone N selon le projet de règlement graphique.

- en introduisant une zone industrielle et commerciale en frange Nord-Ouest, à la limite avec le territoire de Magny-en-Vexin, alors que rien de tel n'apparaît dans l'ensemble du dossier d'enquête, et qu'il s'agit en fait d'une portion de la zone d'activités dénommée La Demi-lune, certes limitrophe mais appartenant à Magny-en-Vexin.

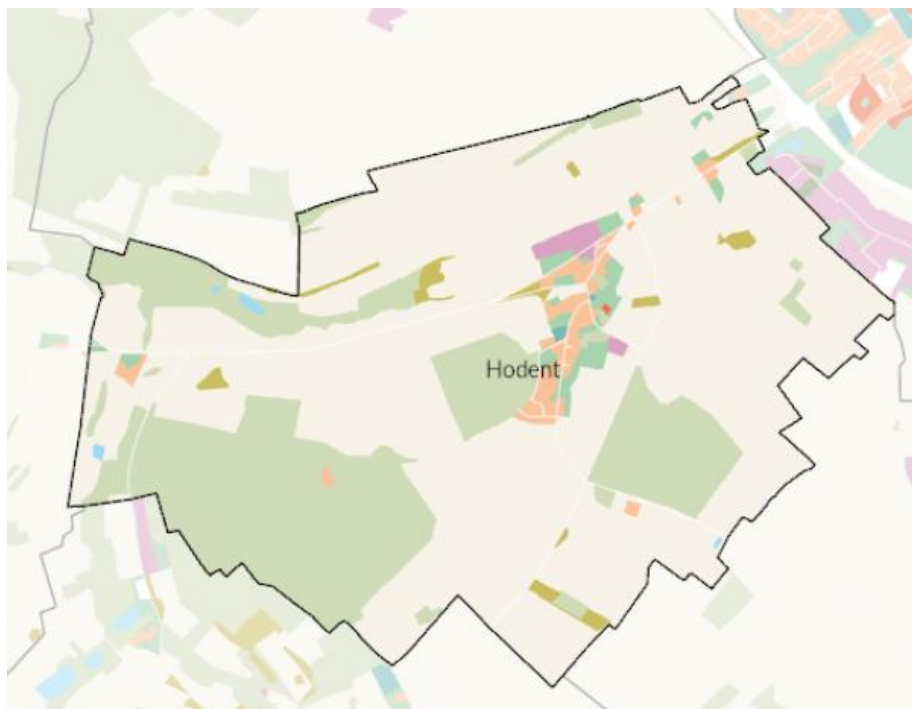
. La mention, toujours en page 38, de 99,7 % de surfaces naturelles et agricoles, est contredite en page 40 par le tableau qui fait apparaître 422,28 ha de « total d'espaces naturels et forestiers », soit 95,3 % du « total communal ».

☞ Le maître d'ouvrage pourrait-il envisager que soient apportées les précisions ou corrections nécessaires au regard des observations ainsi faites ? En définitive, y a-t-il un intérêt à maintenir dans le projet de PLU un document datant de 2018 et comportant manifestement des erreurs d'interprétation de la nature des sols ?

### Réponse du maître d'ouvrage.

La carte des données Corine Land Cover de 2018 sera remplacée par la carte du Mode d'Occupation des Sols de 2021 qui correspond aux données les plus récentes relatives à l'occupation des sols.





Commentaire du commissaire enquêteur.

Il est pris acte de la proposition du maître d'ouvrage de substituer, dans l'Etat initial de l'environnement la carte du Mode d'occupation des sols de 2021 à celle de Corine Land Cover de 2018.

#### 4.2.2. Axe 2 : Urbanisation : vers un développement maîtrisé.

##### Question N° 12.

S'agissant de l'évolution démographique possible de la commune, le PADD, conforté par la Justification des choix retenus, évoque deux hypothèses, l'une de maintien de la population actuelle, l'autre de croissance à un taux annuel de 1,5 %, ce qui donnerait une population de l'ordre de 287 en 2040. C'est la seconde hypothèse qui est retenue, corrélée notamment avec une certaine attractivité possible de Hodent au regard du développement propre de la commune de Magny-en-Vexin, dont la population était déjà de plus de 5700 habitants en 2022. En s'appuyant sur différentes données, notamment sociologiques (dont le facteur renouvellement/rénovation), tirées de l'expérience du passé récent, il en est déduit une

augmentation souhaitable brute de 15 logements d'ici 2040 par rapport aux 86<sup>22</sup> comptabilisés à ce jour, en tout cas à la date de rédaction du dossier d'enquête.

Toutefois, à la lecture précise des différentes pièces du rapport de présentation (pas toujours cohérentes les unes par rapport aux autres), le commissaire enquêteur pose les questions suivantes :

☞ Quel est le raisonnement à suivre concernant les logements vacants, identifiés au nombre de 12 dans le Volet socio-économique et dont « *la réduction constitue un enjeu important du PLU* » (page 46 de ce document), mais qui ne paraissent plus entrer en ligne de compte que marginalement dans le PADD (qui évoque en page 6 la « *variation des logements secondaires et vacants* ») et dans les Justifications des choix retenus, où le chiffre de 2 est évoqué en page 14 ? Au bout du compte, le maître d'ouvrage identifie-t-il les raisons pour lesquels ces logements vacants le sont, ou plutôt l'étaient en 2020, et propose-t-il des actions concrètes pour en réduire le nombre ?

☞ Il est mentionné en page 14 des Justifications des choix retenus qu'un projet de création d'un logement est identifié et qu'il sera livré à l'horizon du PLU : le maître d'ouvrage peut-il confirmer la situation actuelle de ce projet (emplacement et état d'avancement) ?

☞ A la même page, il est indiqué que les « interstices urbains permettent d'accueillir environ 12 logements », ce qui correspond aux dents creuses (parcelles A387, A212, A452 et A453) dont le total de superficie est de 7320 m<sup>2</sup> (0,732 ha) (donc, en moyenne un peu plus de 600 m<sup>2</sup> par logement). En outre, « *il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation une surface de 1885 m<sup>2</sup> dans la continuité des espaces d'habitat existants. Ce secteur pourrait accueillir environ 2 ou 3 logements supplémentaires* ». D'où la question : où se trouveraient ces 1885 m<sup>2</sup> (soit un peu moins que 0,2 ha) dès lors qu'ils ne se trouveraient pas dans l'espace urbain actuel et qu'il faudrait les ouvrir à l'urbanisation ? De quelles parcelles s'agit-il ? De quelle zone relèvent-elles actuellement : UA ou N ou autre ?

☞ Tant au PADD en page 6 que dans le document Justifications des choix retenus en page 16, il est mentionné comme objectif de production de logements « une quinzaine de logements supplémentaires à l'horizon 2040, soit environ 2 logements par an ». A première lecture, 2 logements par an de 2025 à 2040 font environ 30 logements. Quelle est l'explication de ce chiffre ? Y a-t-il d'autres paramètres à prendre en compte, qui mériteraient alors d'être explicités ? Est-ce l'agrégation du nombre du besoin en logements induit par le phénomène de renouvellement urbain (bâtiments à détruire donnant la possibilité de reconstruire ?), estimé à 17 en page 13 de Justifications des choix retenus, et du nombre de logements potentiels sur de nouveaux terrains (12 sur les dents creuses + 2 à 3 sur le nouveau terrain à inclure dans l'espace urbain, tel que mentionné à la question précédente) ?

<sup>22</sup> La Région Île-de-France reprend, pour sa part, un stock actuel de logements de 103, incluant donc, selon les données du Volet socio-économique, les 5 résidences secondaires et logements occasionnels et les 12 logements vacants.

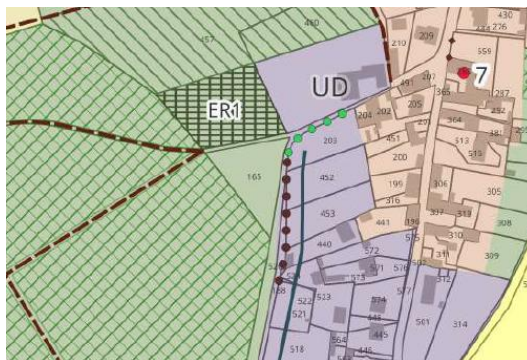
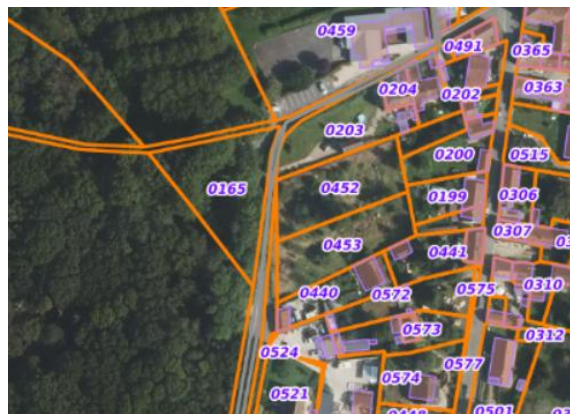
Enfin, l'identification en page 6 du document Justifications des choix retenus de toutes les parcelles constitutives de la zone d'activité, avec une mention de « 41 bâtis » correspond-elle à l'inventaire des bâtiments existants ou à l'évaluation d'un nombre de logements potentiels si la zone d'activités venait à être remplacée par une zone d'habitat ? Quelle est la probabilité de cette dernière hypothèse ?

### Réponses du maître d'ouvrage.

La commune relève la stabilité du nombre de **logements vacants** (12 entre 2020 et 2022). Il est, toutefois, difficile d'identifier précisément les causes de cette vacance, le statut pouvant recouvrir des situations diverses telles que succession en cours, biens en attente de travaux, logements proposés à la vente ou à la location sans trouver preneur, ou encore conservation par les propriétaires sans affectation immédiate (logements vétustes, usage futur, etc.). L'hétérogénéité de ces situations ne permet pas d'attribuer la vacance à une cause unique à l'échelle communale. Néanmoins, la commune reste vigilante sur l'évolution de ce phénomène. En effet, elle a identifié des logements communaux inoccupés qui font l'objet d'un projet plus global de restructuration du secteur de la mairie composé de bâtiments vieillissants (Axe 3 du PADD). Ce projet est une action concrète que la commune souhaite mettre en place afin de lutter contre la vacance.

Avant le lancement de la procédure de révision du PLU, un certificat d'urbanisme opérationnel avait été délivré pour un projet d'un logement sur la **parcelle A165**, classée en zone UD du PLU opposable. De fait cette parcelle a été intégrée au potentiel foncier. Toutefois, le projet n'ayant pas vu le jour et étant incompatible avec les dispositions du PLU en cours de révision, la parcelle sera retirée du potentiel foncier, sans incidence sur l'économie général du projet communal.

(Voir réponse détaillée question n°17)



Source : Géoportail et PLU arrêté

**L'ouverture à l'urbanisation** porte sur le changement de zonage de la parcelle A314. Celle-ci était classée en N au PLU actuellement opposable, et est classée en UD au PLU en cours de révision. Le changement de zonage de cette parcelle permet d'assurer la continuité de l'urbanisation du secteur, une autre opération étant sortie de terre il y a quelques années. Cela permet également d'assurer une continuité avec les espaces d'habitat existant.



Source : PLU arrêté et GoogleMaps

Concernant l'**objectif de production de logement**, il est bien de 15 logements à produire sur la période. Ces 15 logements correspondent à ce qui peut être fait dans les dents creuses, le diffus et aux 2/3 logements possibles sur l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle A314. Il y a en effet une erreur matérielle dans le chiffre affiché, le rythme de production serait d'1 logement par an et non de 2 logements par an. Ce point, ne remettant pas en cause l'économie général du projet, sera corrigé pour l'approbation du PLU.

Concernant la **zone artisanale**, le nombre de 41 bâtis est le résultat de l'application de la densité sur les parcelles vides du secteur. Toutefois, cet élément risque de prêter à confusion, n'étant pas intégré au potentiel foncier car relevant d'activités artisanales, il est proposé de le supprimer. En effet, il n'est pas envisagé que la zone artisanale mute vers une zone résidentielle.

Commentaire du commissaire enquêteur.

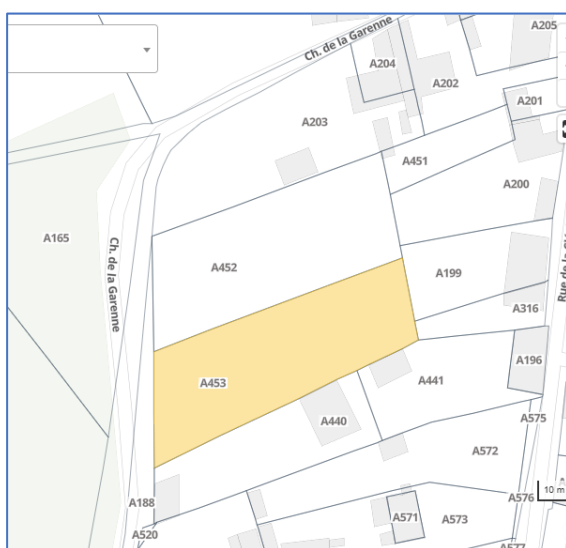
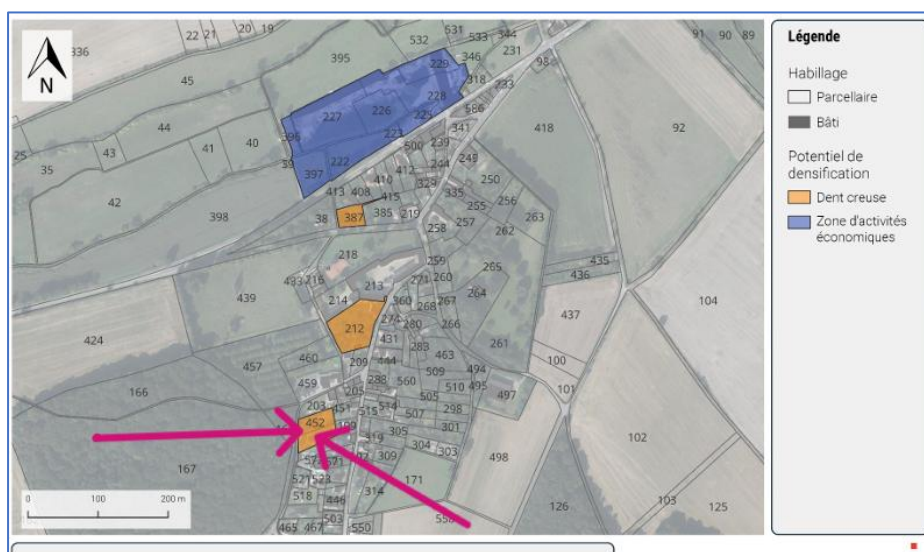
Il est pris acte des informations relatives aux logements vacants et aux parcelles A165 et A314.

Il est pris acte de la proposition du maître d'ouvrage de corriger dans les Justifications des choix retenus les données relatives au rythme de production de nouveaux logements par an et à l'évaluation du potentiel foncier, dont sera retirée l'hypothétique prise en compte de 41 bâtis dans la zone d'activités.

### Question N° 13.

Dans les Justifications des choix retenus, la carte de la page 5 permet d'identifier 3 des 4 dents creuses listées, mais non la 4<sup>ème</sup>, soit la parcelle A453, d'une superficie de 0,115 ha. On peut toutefois envisager

qu'il s'agisse d'une parcelle contigüe à la A452 et de même superficie.



La consultation du cadastre montre que la parcelle A453 est effectivement immédiatement contigüe à la A452, au Sud de celle-ci.



☞ La carte de la page 5 de Justifications des choix retenus devrait donc être complétée en conséquence en faisant explicitement apparaître la référence de la parcelle A453.

#### Réponse du maître d'ouvrage.

La parcelle A 453 est déjà intégrée au potentiel foncier et apparaît bien dans le tableau, seule l'étiquette correspondante au numéro de la parcelle n'apparaît pas sur la carte, les deux parcelles étant contigües.

#### Commentaire du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette confirmation quant à la parcelle A453.

#### Question N° 14.

Comme évoqué à la question précédente, le PLU révisé évoque la possibilité de produire une quinzaine de logements en utilisant trois dents creuses et une surface complémentaire de 1885 m<sup>2</sup>. Il est toutefois évident que cette perspective dépend de la capacité des propriétaires actuels de ces différents terrains à les valoriser en ce sens, soit en menant eux-mêmes des opérations de construction soit en les vendant à des promoteurs ou à des particuliers ayant l'intention de construire.



☞ A cet égard et sans rien préjuger des évolutions possibles sur une période d'une quinzaine d'années, ne faut-il pas relativiser cette perspective d'une quinzaine de logements supplémentaires ? Certes, la parcelle A387 est en vente (photo) et les parcelles A452 et A453 semblent ne faire l'objet que d'un entretien minimal, ouvrant peut-être l'horizon d'une mutation foncière; en revanche la parcelle A212, plus vaste, bien située et protégée au cœur du village, ne semble pas susceptible d'évoluer avant longtemps dès lors qu'elle paraît constituer une unité foncière avec les parcelles 213 et 214, aux bâtiments de grande qualité et d'ailleurs identifiés (« Le Prieuré ») parmi le bâti remarquable listé dans l'Annexe au règlement écrit. Le tènement de 1885 m<sup>2</sup> est-il susceptible d'être lui-même loti rapidement ? Au total, le chiffre d'une quinzaine de logements possibles n'est-il pas quelque peu optimiste ?

### Réponse du maître d'ouvrage

Le Schéma Directeur d'Ile-de-France Environnementale (SDRIF-E) a été approuvé en conseil d'État le 10 juin 2025. Le PLU de Hodent doit être compatible avec ce document supra-communal. Le SDRIF-E impose une augmentation de +13% du nombre de logement dans les espaces urbanisés. Pour Hodent cela correspond à environ 13 logements supplémentaires. Le projet communal doit donc démontrer qu'il est possible d'accueillir 13 logements supplémentaires dans l'espace urbanisé. C'est un objectif de moyen et non de résultat. Les règles du PLU permettent donc la faisabilité de production de ces logements supplémentaires mais la commune n'a pas la main quant à leur réalisation qui dépend surtout des propriétaires des terrains. Toutefois, le territoire a la capacité de répondre à cet objectif.

L'objectif de production de logement répond donc aux objectifs supra-communaux qui s'imposent et au souhait de la commune de créer une continuité des espaces d'habitat existants avec le changement de zonage de la parcelle A314.

### Commentaire du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette analyse qui distingue à juste titre la faisabilité technique et la réalité des possibilités.

### Question N° 15.

S'agissant de la question posée par Madame B. et Monsieur quant à la servitude de brouette qui existait jadis pour desservir la parcelle A277 au départ de la Grand' rue, l'analyse du commissaire enquêteur est qu'il s'agissait non d'une servitude d'utilité publique, mais d'une servitude de droit privé qui est probablement forclosée aujourd'hui et dont seule la consultation des actes notariaux privés relatifs aux parcelles A277 d'une part, A444 d'autre part permettrait d'en reconstituer l'origine. En toute hypothèse, cette servitude, dont la trace n'est plus visible aujourd'hui sauf au niveau de son extrémité (fond de la parcelle A444 accolée à la A276 et, au revers, côté A277, maçonnerie très visible sur le mur séparatif entre la A444 et la A277), n'était utilisable qu'à pied et ne permettait pas le passage d'un véhicule automobile.

🔗 Le maître d'ouvrage partage-t-il cette analyse ?

### Réponse du maître d'ouvrage

La commune partage cette analyse et précise que la gestion des servitudes privées n'entre pas dans le cadre de la procédure de révision du PLU.



Commentaire du commissaire enquêteur.

Les éléments de cette analyse partagée entre le maître d'ouvrage et le commissaire enquêteur pourraient être à l'occasion transmis à Mme B. et à Monsieur, par égard à l'intérêt qu'ils ont porté à l'enquête publique et en considération de l'utilité pour eux d'avoir réponse à la question qu'ils se posaient.

#### Question N° 16.

S'agissant de la seconde question principale posée par Madame B. et Monsieur, une perspective évoquée serait la création d'un cheminement à travers la parcelle boisée 463, classée en zone N et en espace boisé classé, avec création d'un débouché sur le chemin de la Vallée. Une évolution possible serait alors de rendre envisageable la construction d'un bâti sur les parcelles A284 et A277, situées en zone UA et réunies aujourd'hui en une seule pelouse.

🔗 Cette question rejoint la question N° 8 ci-dessus. Une telle opération serait-elle compatible avec le PLU une fois révisé ? Plus particulièrement serait-elle compatible avec les dispositions du règlement écrit relatives aux espaces boisés protégés (pages 17 et 18) ?

#### Réponse du maître d'ouvrage.

Selon le Code de l'urbanisme, la création de nouveaux cheminements en EBC pour desservir des habitations est, en principe, interdite. L'article L113-2 du Code de l'urbanisme indique que « *Sont interdits dans les terrains classés en espace boisé les constructions de toute nature, les routes, voies et réseaux divers à l'exception de ceux nécessaires à la gestion, à l'exploitation ou à l'ouverture du bois au public.* ».

Par conséquent, un tel projet porte atteinte à la protection recherchée et contrevient à l'esprit du classement EBC, qui vise à empêcher toute artificialisation ou desserte d'urbanisation nouvelle.

L'opération n'est donc pas compatible avec le PLU révisé.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur prend note de cette analyse précise et suggère que Madame B. et Monsieur soient invités à en prendre connaissance le moment venu, c'est-à-dire lors de la publication du rapport d'enquête sur le site internet de la commune.

### Question N° 17.

Par courrier de Maître L. et par démarche faite au cours d'une permanence par Monsieur V., de l'agence de conseil en maîtrise foncière Cassiopée Développement, tous deux intervenant au nom des consorts M., ces derniers demandent le maintien en zone Ub de la parcelle A165 dont ils sont propriétaires.

Le commissaire enquêteur a pris connaissance avec attention du courrier de Maître L. et de ses annexes et entendu les compléments oraux apportés par Monsieur V. Le dossier présente certaines complexités et le commissaire enquêteur, informé de volets de ce dossier par le maître d'ouvrage lors de l'entretien préparatoire à l'enquête, est conduit à s'en tenir aux arguments présentés au nom des consorts M. (qui ne résident pas sur la commune), aux quelques éléments factuels figurant au dossier d'enquête et au constat visuel de l'état présent de la parcelle. Au surplus, le commissaire enquêteur a été informé d'une instance en cours d'instruction devant la juridiction administrative, qui ne porte pas sur la proposition figurant au dossier d'enquête – en l'occurrence le passage de la parcelle A165 de la zone Ud, où elle figure

dans le PLU encore en vigueur, à la zone N -, mais sur des procédures antérieures. Il se doit donc d'une parfaite neutralité par rapport à cette instance judiciaire, dont il constate seulement que l'issue peut ne pas être sans conséquence sur l'approbation définitive du projet de révision du PLU et sur la mise en œuvre, le moment venu, du PLU révisé.

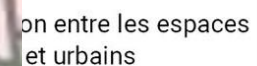
Dans ces conditions, le commissaire enquêteur note les points suivants.

a) La description initiale (pages 1 à 4 de la lettre de Maître L.) de la localisation, de la consistance, du voisinage et des zonages, actuel d'une part, proposé dans la révision du PLU d'autre part, est claire. Le commissaire enquêteur s'est déplacé sur les lieux à plusieurs reprises, dont le 30 septembre 2025, date à laquelle il a pris les deux photos ci-jointes. La seule différence qu'il note par rapport aux photos incluses dans la lettre de Maître L. est qu'il n'a pas constaté la présence de ce qui semble être un panneau d'affichage du type de ceux utilisés lors des campagnes électorales, tel qu'on peut le voir sur la photo de haut à droite en page 2 du courrier de l'avocate. Il a pu



constater qu'un barriérage léger en bois entoure le terrain et qu'on y trouve un banc lui aussi en bois. S'il est vrai que le terrain se situe à proximité immédiate d'un ensemble de pavillons modernes ainsi que d'un parc de stationnement desservant l'école, et qu'il est proche de cette dernière, il est en revanche assez éloigné de la mairie à l'échelle du village de taille modeste qu'est Hodent. Surtout, le commissaire enquêteur note que ce terrain est le seul du chemin de la Garenne à se trouver à l'Ouest de ce dernier et

b) S'agissant du premier développement du courrier de Maître L. (pages 4 à 7), le commissaire enquêteur note que, comme relevé par l'avocate, les Justifications des choix retenus précisent (page 24) que la zone Ud a été d'une part réduite en lien avec le PNR Vexin Français, d'autre part agrandie par une parcelle pour l'extension urbaine. Sauf erreur, il n'y a pas d'autres références dans le dossier d'enquête, sauf toutefois, à y regarder de très près, la carte de l'axe 1 du PADD qui positionne sous la forme d'un trait vert ondulé, à l'emplacement précis de la parcelle 165 nouvellement incluse en zone N un « *espace de transition entre les espaces naturels, agricoles et urbains* », traduisant ainsi, selon la forte volonté de la



nouvelle Charte du PNR, la volonté de cadrer clairement l'expansion potentielle de l'urbanisation, même à l'échelle la plus détaillée du terrain.

Au demeurant, le commissaire enquêteur regrette (question N° 26 ci-dessous) qu'il n'y ait pas eu dans l'un ou

l'autre des documents du dossier d'enquête – et en particulier les Justifications – de tableau clair et explicite donnant la liste précise des parcelles ou parties de parcelles du plan cadastral dont le PLU révisé organise le transfert d'un zonage à un autre.

S'agissant des références aux « zones blanches » du PNR, les cartes produites aux pages 5 et 6 du courrier de Maître L. paraissent insuffisamment précises pour être probantes.

Le commissaire enquêteur prend bonne note du développement de la lettre en sa page 7, en relevant seulement à nouveau qu'on peut trouver à la parcelle en question un caractère « esthétique » (il semble d'ailleurs qu'elle soit régulièrement entretenue par la commune justement pour cela) et qu'on ne peut pas dire qu'elle soit « juste en face » de la mairie.

c) S'agissant du deuxième développement de la lettre de Maître L., la référence à l'épingle bleue « terrain de jeux » sur la carte de l'axe 3 du PADD, compte tenu de la relative imprécision de la carte, paraît plutôt se référer à la portion de la parcelle 457 qui porte précisément un terrain de jeu de boules.

Puis, s'agissant de l'historique des événements intervenus ces dernières années, le commissaire enquêteur a bien noté la chronologie décrite et illustrée par les annexes à la lettre de Maître L. :

. 4 mars 2020 : les consorts Morizet demandent l'acquisition par la commune de différentes parcelles dont la A165 grevée de l'emplacement réservé n°5; cette demande n'avait pas reçu de réponse dans un délai réglementaire d'un an et un jour; la parcelle est alors sortie par la commune de la liste des emplacements réservés.

. 5 avril 2022 : est délivré aux consorts Morizet un certificat d'urbanisme actant que le projet de construction d'une maison de 150 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et de 90 m<sup>2</sup> à l'étage peut être réalisé sous réserve du respect des articles de la zone Ud du PLU et précisant que le terrain est grevé de deux servitudes d'utilité publique de la catégorie Patrimoine culturel et que les demandes de permis et déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services en charge des monuments historiques et des espaces protégés et de ENEDIS.

. 20 mai 2023 : est proposée aux consorts M. par la commune une offre de travaux de branchement au réseau d'assainissement en limite de propriété pour laquelle la commune est maître d'ouvrage.

d) Le courrier de Maître L. n'apporte pas de précisions supplémentaires sur la période postérieure au 20 mai 2023.

Monsieur V. a fait état, en permanence, d'un refus ultérieur de délivrance par la commune, sans doute fin 2024 ou début 2025, d'un permis d'aménager, décision donc attaquée depuis devant la justice administrative.

e) Le commissaire enquêteur ne peut que noter que le transfert en zone N de la parcelle A165 lui ferait perdre une part substantielle de sa valeur patrimoniale.

☞ Au regard des éléments inventoriés ci-dessus, et de la nécessité d'une parfaite information des parties prenantes à l'adoption potentielle du projet de révision du PLU tel qu'arrêté par le conseil municipal de Hodent, le commissaire enquêteur souhaite recueillir auprès du maître d'ouvrage, s'il le souhaite au regard de l'instance en cours de préparation devant la juridiction administrative, sa propre analyse

- . des éléments historiques de procédure présentés ci-dessus par l'avocate et le conseil en gestion foncière;
- . des raisons pour lesquelles il propose le transfert de la parcelle A165 dans la zone N, en substitution de sa situation actuelle dans la zone Ud.

#### Réponse du maître d'ouvrage.

Avant le lancement de la procédure de révision du PLU, un certificat d'urbanisme opérationnel avait été délivré pour un projet d'un logement sur la parcelle A165, classée en zone UD du PLU opposable. Concernant l'historique mentionné au paragraphe C ci-dessus, la commune a suivi les procédures légales et a instruit les différentes demandes conformément au PLU en vigueur. Concernant l'offre de travaux de branchement au réseau d'assainissement, il est précisé que la commune étant responsable du réseau a, sur demande du pétitionnaire, fait réaliser le branchement par une société qualifiée et a répercuté le coût de ce branchement au demandeur. Cette action ne préjugait en rien de la suite donnée aux demandes ultérieures.

Lors de l'élaboration du diagnostic, ce projet a été intégré au potentiel foncier (la parcelle sera supprimée du potentiel foncier). Toutefois, une demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée lors de la phase d'élaboration du PADD. Cette demande a fait l'objet d'un refus car elle a été considérée comme étant incompatible avec l'insertion dans le site selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (procédure administrative en cours).

Lors de la définition du projet de PLU, cette parcelle a été classée en zone N afin de prendre en compte les limites de l'urbanisation imposées par la Charte du PNR dont le projet révisé a été approuvé le 7 juillet 2025. Cette parcelle n'étant pas incluse dans l'espace urbanisé, le PLU devant être compatible avec la Charte, elle a été reclassée en N au PLU en cours de révision.





Annexe 2 : Hodent  
(zoom 1)



**Version de travail**



0 100 200 m

Source : BD Topo IGN (2016), orthophotocarte IGN (2016), autres données  
maîtrise (2020). Carte réalisée par le PNRFV - mars 2021.

**Périmètre document d'urbanisme**  
 Zone urbaine (Ua, Ub, UH, etc)  
 Zone à urbaniser (AU)  
 (PLU 2008)

**Périmètre nouvelle zone blanche**  
 Future zone blanche  
 Réflexion en cours

**Plan de référence simplifiée**  
 Zone blanche actuelle



Source : Extrait document de travail révision de la Charte du PNR

De plus, la parcelle A165, bien que précédemment classée en zone UD et ayant fait l'objet d'un dépôt d'autorisation d'urbanisme, présente un caractère naturel marqué, constaté lors du diagnostic du

territoire. En effet, cette parcelle se distingue par : la présence quasi exclusive d'espaces végétalisés et l'absence d'aménagements urbains, un rôle dans la continuité écologique ou paysagère locale (corridors, lisières, trame verte...) ou encore la préservation d'habitats ou d'espèces d'intérêt écologique.

Ce reclassement en zone N vise à reconnaître et protéger ces caractéristiques naturelles, conformément aux objectifs du PLU et aux principes de gestion durable du territoire.

Le fait qu'une autorisation d'urbanisme ait été déposée, à la faveur de l'ancien zonage UD, ne remet pas en cause la possibilité, pour la collectivité, de réévaluer le statut de la parcelle au vu de son état actuel et des enjeux environnementaux et paysagers.

#### Commentaire du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'ensemble des éléments de la réponse du maître d'ouvrage. Dans sa propre analyse, il avait tenté de présenter de manière équilibrée les points de vue de différentes natures exprimés dans ce dossier complexe.

Il lui apparaît que le classement en zone N de la parcelle A165 dans le PLU révisé trouve certes sa logique au regard des directives du PNR du Vexin Français et de l'apparence écologique de cette parcelle lorsqu'on l'observe sur le terrain. Pour autant, le reclassement en zone N à l'occasion de la révision du PLU sera nécessairement perçu par les propriétaires comme une forte contrainte, pour dire le moins. Or ce reclassement n'aura d'effets opérationnels que si l'instance en cours d'instruction devant la juridiction administrative n'est pas tranchée en leur faveur, sans d'ailleurs préjuger des éventuelles étapes ultérieures d'instruction de la procédure d'urbanisme selon le PLU actuellement opposable (Avis de l'architecte des bâtiments de France fondé sur le Titre IV « Sites » du Livre III de la partie réglementaire du code de l'Environnement).

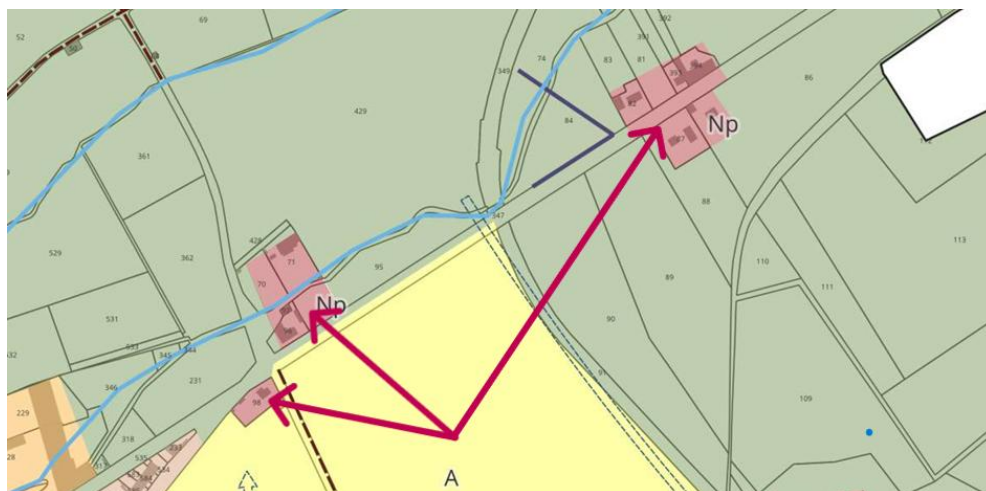
#### Question N° 18.

Par mail du 30 septembre 2025, Mme et M. D., domiciliés dans le secteur de La Jalousie, appellent l'attention sur le classement en zone Np de plusieurs parcelles, dont celles constituant le hameau de La Jalousie à proprement parler (4 habitations avec des annexes et de grands jardins et prés sont évoqués), mais aussi d'habitations et d'un ancien commerce situés au carrefour du chemin d'Archemont, de la route de Genainville et de la route de Vernon (D86). Ils estiment que ce classement limite tout développement d'habitat ou de projet de nature économique.

Ils demandent en conséquence un reclassement en zone Na – à l'exemple des parcelles du secteur du pont d'Hennecourt – des parcelles A87, A88 et A86 / A82 et A83 / A393, A391 et A81 / A394 et A392 (secteur La Jalousie) ainsi que A96 et A95, voire des parcelles voisines situées à hauteur du carrefour précité.



Ils estiment que ce classement permettrait une valorisation des parcelles concernées, un possible développement économique y compris dans le cadre plus large du Vexin Français, et de retrouver une dynamique pour un quartier du village qualifié de « isolé et excentré ».



Pour sa part, le commissaire enquêteur note que

le projet (Justifications des choix retenus) de PLU révisé identifie dans le zonage Np – déjà identifié dans le PLU de 2005, à la différence du secteur Na - des secteurs comprenant 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*, l'évolution du bâti devant se faire dans le respect des objectifs des axes 1 et 2 du PADD *au niveau du logement et de la préservation de l'environnement*. Le texte plus détaillé du règlement écrit lui-même ouvre, en théorie, des possibilités non négligeables d'aménagement et d'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 % d'emprise au sol de la construction existante, sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement; et d'adjonction de petits bâtiments annexes à caractère privatif. Un recul de 20 mètres par rapport à l'emprise de la RD 86 doit être respecté mais cette disposition ne s'applique précisément pas pour les extensions et installations annexes mentionnées dans la phrase précédente. Une position en arrière des habitations est privilégiée, s'agissant en particulier d'installations annexes d'agrément (abri de jardin, piscine...).

Toutefois, 70 % de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre, ce qui, pour des parcelles qui paraissent petites (exemple : A87 et portion de la A86 incluse dans la zone Np), peut limiter singulièrement les dispositions précédentes. Le commissaire enquêteur n'a pas eu la possibilité de procéder à une analyse détaillée des différentes parcelles mentionnées dans le courrier de Mme et M. D. parvenu quatre heures avant la clôture vespérale de l'enquête publique, mais ne peut que constater qu'au niveau du hameau de La Jalousie autant que dans le secteur du point bas du village, le classement en zone Np paraît se limiter strictement au bâti existant et à son entourage immédiat, alors que plusieurs parcelles semblent les prolonger (exemples : parcelle 87 possiblement prolongée par la 88; parcelle 86 dont seule une part très limitée est incluse dans Np; parcelle 82 possiblement prolongée par la parcelle 83). La problématique est peut-être moins aigüe s'agissant des parcelles dites du « bas du village » au demeurant situées à proximité immédiate de l'Aubette dont le PLU renforce la protection par diverses mesures.

☞ Quels arguments le maître d'ouvrage souhaite-t-il faire valoir au regard de la suggestion formulée par les intervenants ? Une extension partielle de la zone Np dans le seul hameau de La Jalousie pourrait-elle être envisagée ?

#### Réponse du maître d'ouvrage.

La commune affirme qu'il n'est pas envisagé de modifier le règlement écrit et graphique des zones N et Np au regard des contraintes environnementales liés au secteur de la Jalousie. De plus, le plan de référence de la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français ne permet pas d'étendre ces secteurs et d'autoriser plus de constructibilité. Le PLU doit être compatible au plan de référence de la Charte du Parc qui s'impose à lui.

#### Commentaire du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maître d'ouvrage, qui avait déjà formulé un avis identique lors de la phase de concertation, lorsque les intervenants avaient exprimé une demande du même type, à l'époque limitée au seul hameau de La Jalousie.

Le commissaire enquêteur, qui regrette que la requête ait été formulée tardivement, à une date et un horaire ne lui permettant pas de se rendre sur le terrain, s'interroge sur la question de savoir si les possibilités de faible extension du bâti existant, telles qu'elles sont explicitées dans le règlement écrit révisé, ont été expliquées aux intervenants et pourraient répondre partiellement à leurs projets. Il note par ailleurs que les « contraintes environnementales liées au secteur de La Jalousie » ne sont pas spécifiquement argumentées autrement que par la mention générale de la charte du PNR.

#### 4.2.3. Axe 3 : Attractivité : des atouts à dynamiser.

#### Question N° 19.

Quelques passages du Volet socio-économique, première pièce du rapport de présentation, fragilisent le document. Les données démographiques et résidentielles datent généralement d'il y a cinq ans. Le document mentionne en page 73 que « *Hodent n'accueille aucune zone d'activités économiques au sein de ses limites communales* » pour, en page 74, dire qu' « *une petite zone d'activités économiques permet d'accueillir plusieurs entreprises, notamment dans le domaine de l'automobile* ». L'alimentation en eau potable est donnée pour être assurée par la station du pont d'Hennecourt alors qu'il a été indiqué au commissaire enquêteur pendant l'enquête que ce n'était plus le cas; au demeurant figurent en pièces annexes des pièces relatives au SIAEP aujourd'hui compétent. Un chiffrage plus précis de la fréquentation moyenne quotidienne de la route D86 (donnée pour aller de 5000 à 15 000) pourrait être précisé; dans le document État initial de l'environnement, il paraît dommage que seules soient mentionnées les nuisances sonores liées à la D14, qui n'affectent Hodent que très marginalement, alors que ne sont pas citées celles liées à la D86, qui traverse, elle, le territoire communal; ces données sont pourtant apparemment disponibles à l'initiative des services de l'État. La carte de la boucle cycliste de Théméricourt, en page 116,

ou la mention de l'avenue verte cyclable London-Paris ne présentent pas d'intérêt déterminant pour Hodent. Dans la synthèse de la page 124, il convient de substituer « Magny-en-Vexin » à « Hodent » à la 4<sup>ème</sup> ligne avant la fin.

Hodent		Surfaces en hectares		
Type d'occupation du sol	2012	2017	2021	
Bois et forêts	118.24	118.75	118.75	
Milieux semi-naturels	6.76	6.25	6.25	
Espaces agricoles	297.08	297.08	296.64	
Eau	0.74	0.74	0.74	
Total espaces naturels agricoles et forestiers	422.82	422.82	422.38	
Espace ouverts artificialisés	7.63	7.63	7.91	
Habitat individuel	9.66	9.66	9.82	
Habitat collectif	0.1	0.1	0.1	
Activités	2.77	2.77	2.77	
Équipements	0.31	0.31	0.31	
Transport	0.0	0.0	0.0	
Carrières, décharges et chantiers	0.01	0.01	0.01	
Total espaces artificialisés	20.47	20.47	20.91	
Total communal	443.29	443.29	443.29	

**Occupation du sol de la commune. ©L'institut Paris Région 2021**

Entre 2012 et 2021, on observe une faible consommation des milieux naturels et forestiers sur la commune. Effectivement, aucune artificialisation des sols n'est effectuée sur la commune entre 2012 et 2017. Entre 2017 et 2021, la légère tendance à la consommation des sols naturels s'explique par l'implantation de nouveaux habitats individuels et d'espaces ouverts artificialisés. La commune d'Hodent a su conserver ses 99% d'espaces naturels et agricoles depuis 2012.

Par ailleurs, le concept d' « espaces couverts artificialisés » du tableau de la page 40 de l'État initial de l'environnement, pour une superficie de 7,63 ha en 2012 et en 2017, puis de 7,91 ha en 2021, n'est pas explicité, alors qu'il semble avoir contribué à la très légère augmentation de l'artificialisation des sols. S'agit-il de l'espace occupé par les serres François, dont la superficie est donnée pour couvrir 8 ha selon le document relatif aux OAP?

🔗 Le maître d'ouvrage est-il en mesure de fiabiliser le Volet socio-économique du rapport de présentation sur ces différents points avant l'adoption définitive de la révision du PLU ?

### Réponse du maître d'ouvrage.

Ces éléments seront ajustés et explicités afin de renforcer la fiabilité du diagnostic.

### Commentaire du commissaire enquêteur.

Il est pris acte de l'intention du maître d'ouvrage de procéder aux corrections ou compléments suggérés.

### Question N° 20.

S'agissant de l'espace occupé par les serres François, plusieurs points sont à relever.

a) Dans le PADD, paragraphe 3.3.3 page 18, il est indiqué que « le site des serres François [...] qui représente une activité horticole est actuellement en vente ». Le document relatif aux OAP, page 11, utilise

une formulation un peu différente : le secteur faisant l'objet de l'OAP correspond « à une activité d'horticulture vouée à muter à la suite de la vente du site ».

Le commissaire enquêteur relève que le courriel de Monsieur Maxime F. ne donne d'indications ni sur le principe d'une vente, ni sur son calendrier. Il évoque une « *reconversion du site* ».

b) Dans le document du dossier d'enquête relatif aux OAP, il est dit en page 12 que les diverses fonctions futures éventuelles du site ne devraient pas « obérer sa réversibilité ».

☞ Qu'entend signifier le maître d'ouvrage par cette expression? Cela voudrait-il dire que l'ensemble du site pourrait, le cas échéant, à nouveau être utilisé comme site de production horticole, voire agricole (ou agro-industriel) le cas échéant?

c) Toujours dans le document du dossier d'enquête relatif aux OAP, page 12, est donnée comme destination générale envisagée la création d'un espace de convivialité réunissant diverses fonctions comme un restaurant éphémère, du maraîchage, des activités sportives et de loisirs, voire des activités commerciales temporaires.

Un membre du public (cf [Perm1](#)) s'est d'ailleurs exprimé en faveur de l'idée d'une « guinguette », sur un modèle actuellement à la mode en France depuis quelques années, en notant que l'emplacement aurait les avantages de la proximité de Magny-en-Vexin, d'une offre de parking à capacité adaptée et d'un éloignement du centre du village de Hodent. Il a aussi suggéré que pourraient y être délocalisés des événements qui ont actuellement lieu au foyer rural, enclavé dans le village et, selon lui, source de nuisances sonores la nuit.

Toutefois, cette destination générale peut sembler assez hétéroclite. Surtout, il n'apparaît pas certain qu'elle garantisse qu'un seul repreneur s'intéresse à l'ensemble du périmètre de l'OAP.

☞ En agrégeant plusieurs activités possibles dans la destination générale de l'OAP, le maître d'ouvrage ne craint-il pas d'avoir à envisager la coexistence de plusieurs opérateurs différents plutôt qu'un seul à la capacité économique et financière sans doute plus solide ?

d) Dans le règlement écrit, partie 4.3 relative aux dispositions applicables à la zone As, tableau d'interdiction et de limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, est présentée comme autorisée l'exploitation forestière. Or, la Chambre d'agriculture a demandé que soient supprimées les références à l'exploitation forestière dans la rédaction du règlement écrit relative à la zone A ; elle n'a toutefois pas dupliqué cette observation s'agissant de la zone As. Le maître d'ouvrage a accepté l'observation de la Chambre et répondu que les mentions relatives à l'activité forestière seraient retirées de l'article A1 du règlement sur la zone A afin de se conformer au cadre réglementaire en vigueur.

☞ Ne faudrait-il pas également retirer, dans la zone As, la possibilité d'autoriser l'exploitation forestière ?

Dans le même tableau, des activités comme l'artisanat, le commerce de détail, les salles d'art et de spectacles pourraient être autorisées sous conditions, ce qui répond à la destination générale de création d'un espace de convivialité (OAP n°1, page 12).

☞ En revanche, en quoi des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques pourraient-ils être autorisés, même sous conditions ? Cette perspective semble peu compatible avec la définition d'un STECAL telle que donnée dans l'article L.151-13 du code de l'Urbanisme.

e) Monsieur Maxime F. a, dans sa communication, fait état de quatre observations :

⇒ « Tout d'abord, pouvez-vous nous expliquer la différence entre logement et hébergement (rubrique Habitation) ? Il manque visiblement une croix sur la ligne Hébergement (voir PJ) ».

⇒ « Il est précisé que pour la zone As, il est possible d'aménager 1 seul logement. Or il existe déjà 3 logements intégrés aux bâtiments :

\* 1 logement de gardien, en façade côté route (qui doit être totalement rénové)

\* 1 logement familial (cuisine, salon, 5 chambres, 2 salles de bain, ...), côté sud

\* 1 logement indépendant (2 pièces, salle de bain) avec accès direct au bâtiment d'exploitation ».

⇒ « Nous avons bien noté les remarques de la DDT et de la Chambre d'Agriculture concernant la zone As qui serait trop étendue (la totalité de la zone de l'OAP des Serres). Ces organismes suggèrent de restreindre la zone As à la zone actuellement bâtie.

Mais cette proposition n'est pas cohérente avec les possibilités et contraintes inhérentes à une zone As, à savoir :

\* Extension possible de 20% du bâti existant

\* Maintien de 30% en espace vert de pleine terre.

En effet, si la zone As est circonscrite aux emprises déjà bâties, comment mettre en œuvre ces 2 prescriptions ?

Aussi, nous demandons de maintenir la zone As sur la totalité de l'OAP du site des Serres (8 hectares). D'autant plus que les surfaces non bâties ne sont pas des terres agricoles cultivées ou déclarées au titre de la PAC. Il n'y a donc pas par définition de réduction de la surface agricole ».

⇒ « Enfin, le bénéfice d'une OAP pour la zone des Serres ne doit pas être limité par ce qui pourrait apparaître comme une contrainte supplémentaire dans le cadre d'une reconversion du site ».

☞ Quelles réponses le maître d'ouvrage entend-il donner aux quatre thèmes abordés par Monsieur F., dont les deux premiers ont un caractère technique quant à la rédaction précise de l'article 4.3 (pages 104 et suivantes) du règlement écrit, et dont les deux derniers abordent, sur le fond, les questions du périmètre exact de la zone As et de la finalité même de l'OAP ?

f) Dans le prolongement des observations de Monsieur Maxime F., le commissaire enquêteur relève qu'en réponse aux remarques convergentes de la Chambre d'Agriculture, de la Direction départementale du territoire (Préfecture du Val-d'Oise) et de la CDPENAF (laquelle a une compétence d'avis sur la délimitation d'un STECAL en application de l'article L.151-13 du code de l'Urbanisme) suggérant de limiter strictement la zone As et de conserver la partie restante en zone A, le maître d'ouvrage indique que, de fait, il procédera à la réduction de la zone As pour intégrer seulement les « secteurs destinés à accueillir des activités » afin d'en assurer la cohérence avec les usages constatés sur le site et avec les équilibres à préserver entre reconversion économique et maintien des surfaces agricoles. Toutefois, le périmètre de l'OAP sera maintenu afin de prendre en compte l'ensemble du site en cas de projet.

☞ A l'issue de l'enquête publique, et au regard notamment des observations de Monsieur Maxime F., le maître d'ouvrage entend-il maintenir la disposition consistant à réduire la superficie de la zone As, et donc du STECAL, par rapport au projet de règlement graphique arrêté et de maintenir en zone A la partie Sud du périmètre de l'OAP ? Pense-t-il qu'un acquéreur se présenterait s'agissant de cette partie Sud ?

#### Observations et réponses du maître d'ouvrage.

Les éventuelles nouvelles fonctions site des serres François ne doivent pas obérer la **réversibilité** du site, c'est-à-dire que les aménagements projetés ne doivent pas faire obstacle à un potentiel recours à une activité agricole.

Lors de l'élaboration de l'OAP, un acheteur avait présenté un projet à la commune qui s'inscrivait parfaitement dans la vision que celle-ci a du site. Quand bien même la vente du site n'a pas été réalisée en faveur de ce projet, la commune maintient la volonté d'une évolution en ce sens. L'OAP est donc la traduction des volontés politiques. La commune n'est pas fermée à la coexistence de plusieurs opérateurs même si un seul serait le scénario le plus simple pour requalifier le site.

La mention de l'exploitation forestière sera supprimée de la zone As.

La commune souhaite aussi conserver la possibilité d'implanter des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et envisage également d'autoriser les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, afin de permettre l'implantation éventuelle de services destinés à la petite enfance.

Concernant les questionnements de Monsieur F, tout d'abord, la destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Le site n'a pas vocation à accueillir des constructions à vocation d'hébergement. Cette destination sera donc interdite.

Concernant le **périmètre du STECAL et donc de la zone As**, ceux-ci seront retravaillés et réduits (voir proposition ci-dessous qui pourrait être ajustée à la marge au moment de l'approbation pour tenir compte de la réalité du terrain) pour intégrer seulement les « secteurs destinés à accueillir des activités » afin d'en assurer la cohérence avec les usages constatés sur le site et les équilibres à préserver entre reconversion économique et maintien des surfaces agricoles. Le périmètre de l'OAP restera le même, une activité agricole peut y être maintenue même en cas de requalification du site.



Concernant les **logements existants**, ses logements sont pleinement intégrés aux bâtiments existants et constituent une situation de droit antérieur (existants avant l'approbation du PLU ou permis régulier). Ainsi, le règlement s'applique pour les créations nouvelles : il ne remet pas en cause les logements légalement existants, lesquels sont considérés comme des droits acquis.

En conséquence, la limitation à un logement ne vaut que pour la création d'un nouveau logement supplémentaire et non pour les logements déjà présents et reconnus dans l'état des lieux. Cette interprétation permet d'assurer la sécurité juridique des occupants tout en respectant les prescriptions du PLU.

La commune maintient donc les réponses apportées aux avis des Personnes Publiques Associées afin d'assurer la sécurité juridique de son document.

#### Commentaires du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur prend note des différentes réponses.

Il prend acte de l'intention du maître d'ouvrage de procéder à quelques rectifications formelles : suppression de la possibilité d'exploitation forestière en zone As; interdiction de la destination « hébergement ».



La perspective d'installation en pareil site de locaux et bureaux accueillant du public d'administrations publiques, voire des services destinés à la petite enfance ou des services d'enseignement, toutes activités qui nécessiteraient une desserte par véhicules, ne paraît pas très compatible avec les priorités du SDRIF-E d'installation de pareils services dans des centres urbains bien desservis par des transports en commun.

Le commissaire enquêteur note par ailleurs qu'il n'y a pas de réponse aux questions de M. F. quant à la cohérence entre la limitation stricte du périmètre d'une zone As (en pratique une diminution de la superficie de cette dernière) et la possibilité d'une extension du bâti de 20% ou la contrainte de maintenir en plein terre 30 % de la superficie résiduelle.

Par ailleurs, l'hypothèse évoquée d'une réduction du STECAL et donc de la zone As est difficile à comprendre au regard de la volonté affirmée en réponse à diverses PPA de maintenir le périmètre de l'OAP.

#### Question N° 21.

7 éléments bâtis remarquables ont été identifiés, dont 1 appartenant au domaine public (chapelle Sainte-Marguerite) et 6 étant propriétés privées (Annexe au règlement écrit, partie 3).

S'appliquent à ces sept bâtiments ou ensembles de bâtiments les règles générales énoncées à l'article 2.5 (Les prescriptions du plan local d'urbanisme, pages 19 et 20) du projet de règlement écrit : en particulier « *tous les travaux exécutés [...] doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. [...] Cette protection ne fait pas obstacle à une évolution, un changement d'usage ou destination des constructions, dans le respect de l'identité patrimoniale de l'édifice* ». Il n'y a toutefois pas de prescriptions détaillées par élément patrimonial (la chapelle inscrite à l'inventaire des Monument Historiques constitue un cas particulier).

🔗 Les propriétaires de ces 6 bâtiments ont-ils été spécifiquement avisés des prescriptions générales mentionnées à l'article 2.5 du projet de PLU, hors via, le cas échéant, la présente enquête publique. Le maître d'ouvrage envisage-t-il de les aviser ultérieurement ?

#### Réponse du maître d'ouvrage.

Les propriétaires des 6 bâtiments concernés n'ont pas fait l'objet d'une information spécifique individuelle en dehors des modalités classiques de la procédure. Toutefois, le projet de PLU a été présenté et débattu lors d'une réunion publique, conformément à la réglementation. L'enquête publique a précisément pour objet d'informer l'ensemble des propriétaires et de recueillir leurs observations concernant les prescriptions générales, notamment celles de l'article 2.5.

Il est important de souligner que les éléments concernés font déjà l'objet d'une protection au titre du PLU antérieur, évitant ainsi toute rupture de continuité dans la réglementation applicable. De plus, la commune étant située dans le périmètre du Parc Naturel Régional (PNR), la préservation du patrimoine constitue une obligation renforcée. Cette vigilance est accentuée par la présence d'un monument historique, impliquant l'application des avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur tout projet d'intervention.

Enfin, à ce stade, il n'est pas envisagé d'information individuelle supplémentaire postérieure à l'enquête publique. La procédure actuelle assure une large information et permet à l'ensemble des propriétaires d'être tenus au courant et de formuler leurs observations.

#### Commentaires du commissaire enquêteur.

Dès lors que tous les propriétaires concernés ou leurs ayants-droits ont été dûment informés, il n'y a effectivement pas lieu de procéder à une action supplémentaire. L'exemple donné à la question suivante d'une intervenante s'interrogeant sur la classification des murs sur rue montre néanmoins qu'une information préventive, ou une confirmation, peut toujours être utile. C'est aussi une démarche de courtoisie à l'égard des propriétaires concernés.

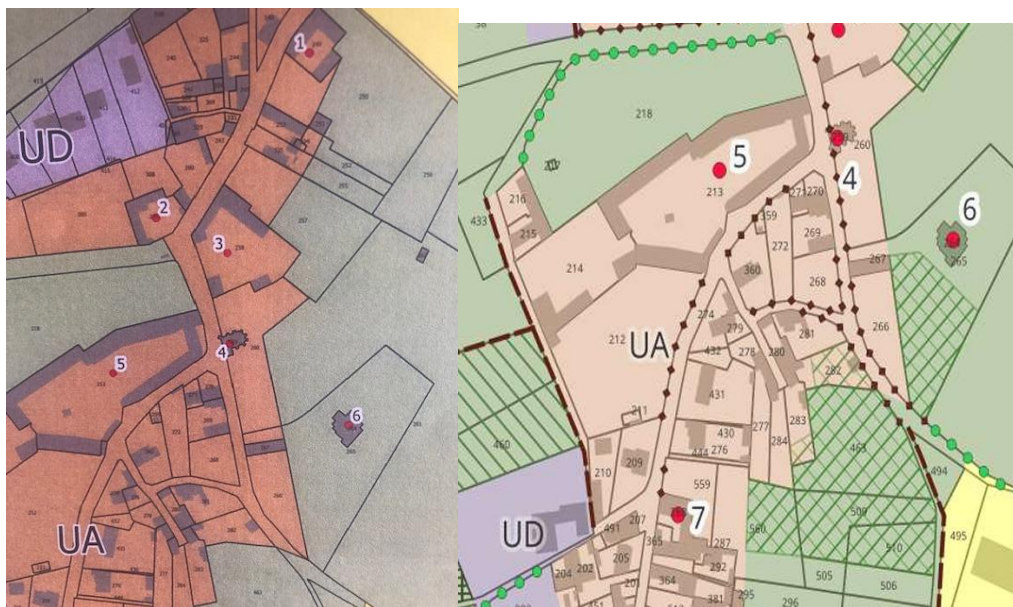
#### Question N° 22.

Le règlement graphique fait apparaître plusieurs alignements de murs en pierre, lesquels confèrent assurément au centre ancien du village un caractère pittoresque.

Une habitante, Madame D., a pris connaissance de cette identification qui, de fait, n'existait pas dans le PLU de 2005. Elle en demande les raisons et les conséquences.



Le commissaire enquêteur relève que le plan figurant au début du paragraphe « Patrimoine bâti » du document Annexe au règlement écrit ne fait pas figurer les alignements de murs, alors que ceux-ci apparaissent bien au règlement graphique.



*Annexe au règlement écrit.*

*Carte de zonage.*

🔗 Le maître d'ouvrage pourrait-il ouvrir une rubrique complémentaire dans le document Annexe au règlement écrit, qui mentionnerait, photos d'exemples et cartographie à l'appui, les murs en question et préciserait brièvement les dispositions du règlement écrit applicables à la préservation de ces murs ?

#### Réponse au maître d'ouvrage.

Cette remarque sera prise en compte.

#### Commentaire du commissaire enquêteur.

Il est pris acte de ce que le maître d'ouvrage ajustera en conséquence l'annexe au règlement écrit.

#### Question N° 23.

Le PADD fixe, en axe 3, paragraphe 3.3.5, l'objectif de création d'un cheminement praticable par les mobilités douces et piétonnes depuis Hodent vers la zone économique de Magny-en-Vexin via le chemin rural n°3.

Ce cheminement envisagé ne figure pas sur la carte illustrant cet axe 3. En revanche il semble apparaître dans la carte de synthèse des axes, mais plutôt comme un parcours de balade existant ou à

créer que comme le développement d'un axe de mobilité douce. Ce même cheminement est par ailleurs évoqué dans la justification de la compatibilité du PLU révisé avec le SDRIF-E (page 76 de l'Évaluation environnementale).

☞ Ne faudrait-il pas faire apparaître explicitement ce projet d'axe de mobilité douce à la carte de l'axe 3 du PADD ? Par ailleurs, quels aménagements sont-ils nécessaires pour transformer le chemin rural n°3 en axe de mobilité douce ?

#### Réponse du maître d'ouvrage.

Le projet de création d'un cheminement praticable pour les mobilités douces et piétonnes reliant Hodent à la zone économique de Magny-en-Vexin via le chemin rural n°3 est en effet mentionné dans le texte de l'axe 3 (paragraphe 3.3.5) et dans la carte de synthèse des axes. Cependant, il n'apparaît pas explicitement sur la carte spécifique à l'axe 3, ce qui peut prêter à confusion.

Il apparaît en effet pertinent, pour une meilleure lisibilité et cohérence du document, de faire figurer de manière explicite ce projet d'axe de mobilité douce sur la carte dédiée à l'axe 3 du PADD. Cette intégration renforcerait la clarté des intentions du PLU et faciliterait la lecture des projets structurants pour l'ensemble des acteurs.

Sur la transformation du chemin rural n°3 en axe de mobilité douce plusieurs aménagements sont à prévoir pour adapter le chemin aux mobilités douces :

- Sécurisation du revêtement et gestion de la largeur du chemin pour permettre le passage simultané de piétons, cycles, voire personnes à mobilité réduite,
- Signalétique adaptée en entrée et jonction du chemin avec les voiries existantes,
- Mise en valeur paysagère et environnementale (plantations, bancs, éclairage raisonné si nécessaire),
- Accessibilité et continuité, notamment par la suppression d'obstacles ou la réfection de certains passages,
- Si besoin, concertation avec les propriétaires riverains et adaptation du statut foncier pour garantir l'usage public du chemin.

La commune veillera à intégrer ces éléments lors des phases opérationnelles de projet lorsque celui-ci sera plus précisément défini.

#### Commentaire du commissaire enquêteur.

Cette double volonté de mieux faire apparaître graphiquement ce projet de cheminement sur la carte de l'axe 3 du PADD et d'établir un plan de réalisation progressive de ce projet sera certainement accueillie positivement par les habitants de la commune, qui peuvent trouver un réel avantage à accéder en « mobilité douce » à certains quartiers commerçants de Magny-en-Vexin.



#### Question N° 24.



Un seul espace réservé est identifié dans le PLU révisé.

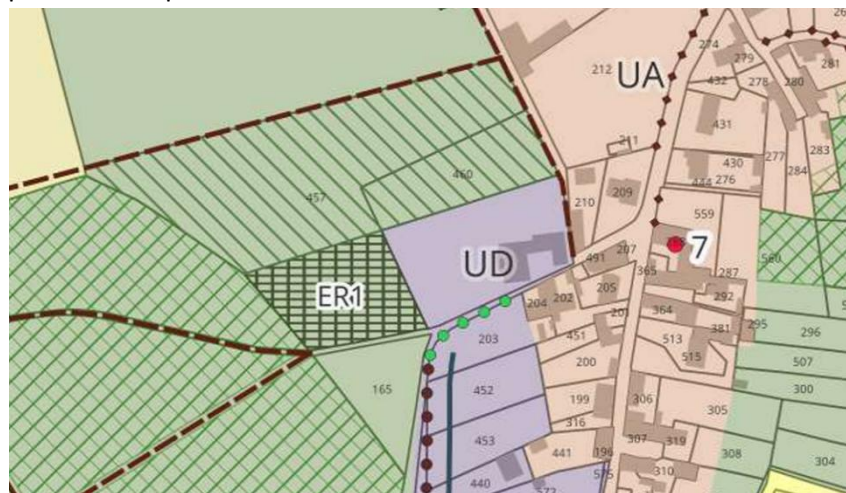
Si on le rapproche du cadastre, il semble couvrir la partie Sud de la parcelle A457.

Les raisons de la création de cet ER sont résumées brièvement en page 4 de l'Annexe au règlement écrit : aménagement du terrain de jeux; 2543 m<sup>2</sup>; bénéficiaire : Commune.

Le document Justifications des choix retenus (page 78) ne donne pas d'explications

supplémentaires.

Le commissaire enquêteur relève que le supposé propriétaire du terrain ne s'est pas exprimé pendant l'enquête.



Le maître d'ouvrage souhaite-t-il donner une justification plus précise à cet espace réservé et envisage-t-il de compléter en ce sens l'un des documents constitutifs du futur PLU révisé ?

#### Réponse du maître d'ouvrage.

Le terrain de jeux d'environ 2 500 m<sup>2</sup>, situé en zone naturelle et bénéficiant d'un emplacement réservé, fait actuellement l'objet d'une réflexion de la commune afin de définir les aménagements possibles tout en respectant le caractère naturel du site. Plusieurs options sont à l'étude, comme l'installation d'un espace de jeux pour enfants à faible impact sur l'environnement, des équipements légers (bancs, tables de pique-nique, continuité espace scolaire, hors bâti), ou l'aménagement de sentiers doux et d'espaces de découverte de la biodiversité.

La commune veillera à ce que tout projet tienne compte des contraintes liées à la zone naturelle, notamment en limitant l'imperméabilisation des sols et en privilégiant l'intégration paysagère. La

définition précise du projet se fera en concertation avec les habitants, afin de concilier les besoins de la population et la préservation de l'environnement.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Il est pris acte de cette perspective d'aménagement raisonné de la partie Sud de la parcelle A457, dans un esprit identique à celui applicable à l'aménagement évoqué à la question précédente.

#### 4.2.4. Autres questions.

##### Question n° 25.

Sur plusieurs plans figurant aux différentes pièces du dossier (ici pièce 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation, carte aérienne générale, mais aussi la carte schématique de l'OAP verte et bleue), la délimitation cartographique du périmètre communal semble faire apparaître une petite anomalie, à savoir un trait de délimitation de limite communale, au Nord-Ouest de la commune, entre



deux champs qui pourtant appartiennent dûment au territoire communal.

🔗 Cette anomalie a-t-elle une explication ou ne faudrait-il pas la faire disparaître de tous les schémas où elle apparaît?

*Carte extraite de la pièce 3 OAP.*

##### Réponse du maître d'ouvrage.


Ce point sera vérifié et les documents graphiques ajustés en conséquence.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Il est pris acte de cette perspective de clarification de la cartographie de plusieurs pièces du dossier dont le règlement graphique.

### Question N° 26.

Le tableau du document Justifications des choix retenus, page 80, intitulé « Bilan des zones » est conclusif de l'ensemble des dispositions retenues pour le PADD, les OAP, le règlement écrit et le règlement graphique. Il compare, entre le PLU de 2005 et le PLU révisé, à partir de la cartographie cadastrale, les surfaces totales en hectares de chacune des 10 zones constitutives de la carte zonale et fait également figurer la part en pourcentage que représente chacune des superficies des 10 zones par rapport à la surface totale du territoire communal. Trois nouvelles zones apparaissent : Ap, As et Nzh, sachant que pour la zone Ap, il s'agit du choix fait avant la réponse que le maître d'ouvrage indique faire aux PPA Chambre d'agriculture, DDT 95 et CPENAF et qui, pour l'essentiel, diminuerait sensiblement la surface finalement traitée en Ap.

 Ce tableau est évidemment intéressant mais le serait plus si figurait également un tableau précis des parcelles concernées par un changement de destination zonale. Ainsi, quelle est précisément la liste des parcelles ou parties de parcelles qui changent de zone d'un PLU à l'autre ? On comprendrait mieux alors pourquoi il est indiqué que la surface de la zone UA passe de 5,7 ha à 5,74 ha et quel est le solde entre les parcelles nouvellement incluses dans la zone UA et celles qui en sont retirées ? Mêmes questions pour les 9 autres zones. D'autant plus que ce tableau traduirait explicitement les choix faits par le maître d'ouvrage s'agissant de la révision à la parcelle près du PLU existant.

### Réponse du maître d'ouvrage.

Nous comprenons tout à fait l'intérêt d'un tableau listant précisément, parcelle par parcelle, l'ensemble des changements de zonage intervenus entre l'ancien et le nouveau PLU. Cependant, l'élaboration d'un tel document représenterait un travail considérable, nécessitant une analyse manuelle approfondie de chaque parcelle du territoire, et ce, pour chacune des 10 zones concernées.

Il est à noter que l'augmentation des zones N et A, résulte principalement de la mise en comptabilité du PLU avec le projet de Charte et des limites de l'urbanisation imposée.

Au regard du calendrier actuel de la procédure de révision et des contraintes de réalisation, il n'est malheureusement pas possible d'engager un tel travail supplémentaire. Par ailleurs, la réalisation de ce type de tableau dépasserait largement les exigences réglementaires applicables à la révision du PLU.

Il convient de rappeler que les évolutions de zonage sont déjà synthétisées dans les documents graphiques et les bilans de surfaces présentés, et que chacun peut consulter les planches pour identifier les changements touchant leur secteur.

La commune reste néanmoins disponible pour répondre à toute demande d'éclaircissement sur des cas particuliers ou pour accompagner les propriétaires souhaitant obtenir des informations sur la situation de leur parcelle.



#### Commentaire du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur entend la réponse du maître d'ouvrage, mais rencontre quelque difficulté à comprendre en quoi le travail serait à ce point considérable. Lorsque le zonage correspond strictement à la découpe cadastrale, l'inventaire des parcelles peut certes être chronophage, mais la connaissance des surfaces découle directement des informations du cadastre, qui donnent la superficie précise des parcelles. L'évolution des superficies des différents zonages est alors facile à mesurer. Lorsque ces zonages ne sont pas strictement adaptés au cadastre, l'exercice devient effectivement plus complexe, comme le montre l'examen attentif du projet de règlement graphique où l'on peut relever plusieurs exemples de parcelles où coexistent deux zonages distincts (par exemple entre UA et N dans la partie Sud-Est du village; nouvelle bande N le long de la dérivation de l'Aubette dans la partie UE; coexistence de zonages N et Ap sur les mêmes parcelles à La Jalousie...). A contrario, la décision finale sur le sujet du zonage A ou Ap sur plusieurs champs de la partie centrale de la commune semble pouvoir mettre en adéquation le zonage et les délimitations cadastrales, à la différence de ce qui apparaît sur le projet de règlement graphique figurant dans la version arrêtée du PLU révisé.

Il est d'ailleurs mentionné que les bilans de surface ont été présentés, ce qui laisse penser qu'il y avait bien une base pour effectuer ces bilans.

Quoi qu'il en soit, cette suggestion relève effectivement plus d'une démarche cartésienne que d'une exigence réglementaire.

### Question N° 27.

Les cartes extraites du SDRIF-E et figurant aux pages 89 à 91 du document Justifications des choix retenus sont elles-mêmes issues des trois cartes constitutives du règlement graphique du SDRIF-E. Les deux premières (maîtriser le développement urbain; développer l'indépendance productive régionale) ne font apparaître aucune orientation spécifique s'agissant de Hodent. La troisième – Placer la nature au cœur du



développement régional – fait apparaître la préoccupation d'ensemble de conforter les unités paysagères (points répétitifs en vert clair), de maintenir les continuités écologiques régionales, et de préserver les cours d'eau et conforter leurs berges (Aubette et ru de Genainville reconnaissables).

Le maître d'ouvrage identifie-t-il la signification des traits épais bleus et verts apparaissant sur le plan de Hodent ? S'agissant du trait bleu il semblerait que ce soit un cours d'eau à rouvrir et restaurer, ainsi qu'il est dit à la page 74 de l'Évaluation environnementale. Le maître d'ouvrage estime-t-il réaliste la restauration de pareil cours d'eau, dont l'éventuel tracé paraît difficile à retracer sur le

terrain ?

### Réponse du maître d'ouvrage.

Un projet de renaturation ou de restauration d'un ancien cours d'eau sera à discuter avec le syndicat mixte de bassin versant de l'Aubette mais également la Communauté de Communes. Les dispositions du PLU seront vérifiées afin de ne pas bloquer la réalisation d'un tel projet.

### Commentaire du commissaire enquêteur.

Il est pris acte de cette perspective de renaturation d'un ancien cours d'eau, si elle est possible. Il est étrange qu'elle figure sur la cartographie d'un plan aussi global que le SDRIF-E et qu'elle ne soit pas identifiée à l'échelle communale.

### Question N° 28.

A propos des propositions d'indicateurs de suivi formulées en pages 80 à 82 du document Évaluation environnementale, le commissaire enquêteur note que le « calendrier » de suivi est plafonné à 5 ans. Cette échéance peut paraître rapprochée par rapport à certains axes retenus dans le PADD, notamment en matière de production d'un certain nombre de logements.

☞ Le maître d'ouvrage confirme-t-il la fixation à 5 ans du suivi d'un certain nombre d'objectifs listés en page 81 du document Évaluation environnementale ?

Par ailleurs, si devait être retenu le transfert d'un certain nombre de parcelles de la zone envisagée Ap à la zone A, ne serait-il pas opportun de créer un indicateur de suivi pour vérifier si la recommandation ainsi formulée par plusieurs PPA a effectivement eu des conséquences concrètes sur les modes de valorisation des terres agricoles ?

☞ Si le transfert en zone A de parcelles insérées en zone Ap dans le projet de PLU arrêté devait finalement être acté, le maître d'ouvrage pourrait-il envisager un indicateur de suivi des conséquences concrètes que cela aurait permis en matière de modes de valorisation des terres agricoles ?

Enfin, l'incertitude actuelle sur le devenir de l'emplacement des serres pourrait justifier un indicateur en tant que tel pour juger, à terme, de l'intérêt d'avoir identifié une zone As en forme de STECAL et d'avoir instauré une OAP dédiée.

☞ Suggestion de créer un indicateur de suivi de l'OAP N°1 « les Serres ».

### Réponses du maître d'ouvrage.

Le suivi d'un certain nombre d'objectifs sera modifié pour être fixé à 6 ans conformément L153-27 du code de l'urbanisme relatif à l'évaluation des documents d'urbanisme.

### Commentaires du commissaire enquêteur.

Il est pris acte de la modification à apporter au calendrier d'évaluation des indicateurs.

Il n'a pas été pas répondu aux suggestions d'indicateurs complémentaires quant au suivi du mode de valorisation des surfaces agricoles selon leur zonage (A ou Ap), ni quant à la possibilité de créer un indicateur de suivi de l'OAP N°1.

### Question N° 29.

Le commissaire enquêteur appelle l'attention du maître d'ouvrage sur certains aspects de la lisibilité générale de la structure du règlement écrit. Il lui semble qu'il faut un certain temps pour bien comprendre la logique du plan retenu.

Certes, le sommaire, pages 2 et 3, est lisible en ce qu'il présente les 5 grandes « parties » (dont on finira par comprendre plus loin que ce sont en fait des « titres ») : avant-propos; dispositions générales; dispositions applicables aux zones urbaines; dispositions applicables aux zones agricoles; dispositions applicables aux zones naturelles. On y retrouve, sous chaque partie, la décomposition en « sous-parties » (il faut les appeler ainsi, puisqu'il n'est pas proposé de les appeler, par exemple, « chapitres »), soit 14 pour les dispositions générales, puis 3 pour les 3 zones urbaines (Ua, Ud, Ue), 3 pour les 3 zones agricoles (A, Ap, As) et 2 pour les zones naturelles (N dont Na et Np, Nzh).

La lisibilité initiale se poursuit jusqu'à la sous-partie 2.6 incluse.

S'agissant de la sous-partie 2.7, apparaît la règle énoncée en page 12 introduisant des sections, puis des articles, selon un découpage tiré des articles R.151-27 à R.151-50 du code de l'Urbanisme :

#### **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

Puis reprend une séquence de sous-parties, sans sections, allant de 2.8 à 2.14, jusqu'à la page 59.

On aborde ensuite les dispositions applicables aux différentes zones, à commencer par les zones urbaines, en commençant par la sous-partie Ua, page 61. On pourrait s'attendre à trouver en page 62, l'introduction de la section I pour Ua (destination des constructions, usages des sols et natures d'activité), ce qui donnerait 3.1.1, puis une déclinaison par article qui devrait commencer par être 3.1.1.1 (Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités). Or la numérotation retenue est 3.1.2 article UA 1 : pourquoi 2 et pas 1, et pourquoi élever un article au niveau d'une section ?

A partir de ce moment-là, la numérotation devient franchement complexe à suivre, d'autant qu'apparaît la séquence des « articles UA » dont la propre numérotation paraît en décalage par rapport à la nomenclature (ainsi l'article UA 4 a pour nomenclature 3.1.5, où n'apparaît pas le chiffre 4).

Parmi les complexités : le concept d'article désigne deux ensembles différents : les articles listés dans le tableau ci-dessus et qui sont des décompositions des sections; et les articles propres à chaque zone (ici zone UA, allant de UA 1 à UA 8, ce dernier ayant pour nomenclature 3.1.9, cf page 72). Complexité complémentaire : la nomenclature se décompose encore en sous-articles (sans que ce concept ait été explicité dans la sous-partie 2.3, page 13).

S'ajoute encore le fait qu'est introduit dans le détail de la rédaction de ces derniers sous-articles le concept de « Titre » : ainsi il est souvent renvoyé « au titre 2 du présent règlement » (cf pages 71, 72, 83, etc...) : ce « titre » est-il en fait la « sous-partie » « Dispositions générales » ? Pourquoi ne pas avoir d'emblée en page 2 introduit ce concept de « titre » : Titre 1 Avant-propos, Titre 2 Dispositions générales, etc... ?

Au total, la manipulation du règlement écrit est particulièrement ardue, et on ne sait plus comment « baptiser » les références exactes des différents paragraphes du texte auxquels l'on souhaite se référer. Il en résultera à l'évidence beaucoup de difficultés pratiques et de temps perdu pour tous les usagers, public et personnel élu et administratif, lorsqu'il sera fait référence au règlement écrit, par exemple lors de l'instruction des dossiers d'urbanisme.

Sans parler de coquilles comme, en page 98, un paragraphe numéroté « 4.1.6.2 4.1.6.2 »....

Enfin, le commissaire enquêteur appelle l'attention du maître d'ouvrage sur l'emplacement de la partie consacrée aux « Définitions » (actuellement pages 53 à 59). Habituellement, les lexiques des documents de planification d'urbanisme se trouvent en début de recueil, là où l'on a spontanément plutôt le réflexe de les y trouver.

🔗 Le maître d'ouvrage partage-t-il l'avis du commissaire enquêteur ? Ne faudrait-il pas une explication de méthode plus détaillée en tête du règlement écrit ? Précisant notamment la manière de décliner le vocabulaire de la nomenclature : titre, chapitre, section, article, sous-article ? L'usage de nuances de couleurs différentes ne serait-il pas nécessaire, pour identifier l'intitulé des différentes strates de la nomenclature ? Est-il d'ailleurs vraiment utile de procéder à une identification de 8 « articles » au sein des différentes zones, dont l'introduction semble créer plus de confusion que de clarification ? Une nomenclature numérique décomposée simple ne serait-elle pas de nature à rendre plus lisible la structure générale du règlement écrit ?

Par ailleurs, les définitions lexicales pourraient-elles être transférées plus en amont, vers le début du document et de la partie consacrée aux dispositions générales ?

#### Réponse du maître d'ouvrage.

Ces éléments seront retravaillés pour l'approbation afin d'améliorer la clarté du document. Il en est de même pour les corrections orthographiques.

Commentaires du commissaire enquêteur.

Il est pris acte de l'accord du maître d'ouvrage quant à une simplification de la nomenclature du projet de règlement écrit, qui est particulièrement souhaitable pour des raisons pratiques.

▲ ▲ ▲

## Partie D

Dans la Partie D, établie sur le fondement de l'article R.123-19 du code de l'Environnement (conclusions motivées faisant l'objet d'une présentation séparée), le commissaire enquêteur, s'appuyant sur l'analyse des observations émises, présente ses conclusions motivées au regard des questions de forme et des thèmes de fond abordés dans le cadre de l'enquête publique. Il s'exprime sur l'adéquation du projet de PLU révisé aux objectifs initialement fixés par la municipalité. Ces conclusions motivées sont suivies de son avis final.

A la différence des trois Parties précédentes, cette Partie D est rédigée à la première personne du singulier.

### D1. Sur l'organisation générale de l'enquête publique et sur la procédure de révision du PLU.

#### a) Sur le cadre juridique général.

J'ai pris connaissance du cadre général de cette enquête publique environnementale menée sous le régime de la révision d'un plan local d'urbanisme (articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'Urbanisme), révision justifiée principalement par la modification du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU dont la commune de Hodent s'était dotée en 2005. Accessoirement, d'autres modifications comme certaines évolutions de zonages N (zones naturelles) et A (zones agricoles) justifiaient également le recours à la procédure de révision.

De manière plus globale, sans marquer une rupture par rapport aux constantes du territoire de Hodent (importance des zones naturelles et agricoles, activités économiques limitées, marges de manœuvre réduites en matière de développement urbain), le recours à une révision du PLU, fondée principalement sur une réécriture complète du PADD, trouve sa pleine logique dans la nécessité d'actualiser un document de politique municipale datant d'il y a une vingtaine d'années.

Je relève que le maître d'ouvrage a veillé, dans les différentes composantes du rapport de présentation et notamment dès l'avant-propos du Volet socio-économique, à mentionner les références juridiques pertinentes principalement du code de l'Urbanisme mais aussi du code de l'Environnement, illustrant ainsi combien l'action des collectivités locales en matière d'urbanisme doit être menée dans le respect des objectifs du développement durable (article L.101-2 CU).

Je relève également que l'ensemble de la révision a été menée dans le souci de s'assurer de la compatibilité avec six documents-cadres « supérieurs » de planification territoriale : le Schéma directeur de la Région Île-de-France – Environnement (SDRIF-E), le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE), le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Normandie/cours d'eau



côtiers, le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), le Plan des mobilités en Île-de-France et le Parc Naturel Régional Vexin Français. Trois de ces documents-cadres ont été eux-mêmes en révision/élaboration/finalisation pendant la même période (SDRIF-E, PDMIF, Charte du PNR Vexin Français), les lignes directrices en étant connues néanmoins suffisamment tôt pour qu'il en soit tenu compte dans les révisions concomitantes de PLU. Certains ajustements pourront être ultérieurement factuellement nécessaires, comme la mention, sur l'une des cartes du SDRIF-E, d'un « cours d'eau à restaurer » dans la partie Est de la commune, lequel n'est pas identifié dans le PLU<sup>23</sup>.

b) Sur la concertation antérieure à la phase d'enquête publique.

Je relève que :

- La procédure de révision du PLU, lequel était initialement entré en application en décembre 2005 (se substituant alors au POS), a été lancée par une délibération du conseil municipal de mars 2022, laquelle a fixé les modalités d'une concertation active.

- Cette concertation, dont le bilan a dûment figuré en tête du dossier d'enquête, s'est notamment traduite par des réunions publiques organisées en février 2024 (présentation du projet de PADD) et en février 2025 (présentation de l'ensemble du projet de PLU révisé), suivant de peu de jours, à chaque fois, celles organisées avec les personnes publiques associées. Une quinzaine de personnes ont assisté à chacune de ces réunions publiques, ce qui n'est pas négligeable au regard de la population de la commune, et des sujets ont été abordés dont certains ont été à nouveau traités pendant l'enquête. Le faible nombre d'intervenants du public pendant cette dernière est peut-être à rapporter à la qualité de l'information déjà diffusée pendant la concertation.

Si un cahier d'observations, en permanence disponible en mairie pendant cette phase de concertation pour permettre l'expression des avis ou préoccupations des habitants, n'a finalement pas été utilisé, il convient de noter l'idée originale de l'affichage successif sur la grille de la mairie, au centre du village, de panneaux simples décrivant les phases de la révision du PLU, ainsi que la distribution de flyers, l'ensemble permettant d'appeler régulièrement l'attention sur la révision en cours.

c) Sur la structure du futur PLU révisé et sur la liste des pièces figurant en conséquence au dossier.

Je relève que la structure du PLU révisé sera bien conforme aux prescriptions législatives et réglementaires (articles L.151-1 à L.151-48 CU et R.151-1 à R.151-55 CU) avec un rapport de présentation comportant le diagnostic socio-économique, l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale (et son résumé non technique), la justification des choix retenus; puis avec le PADD, les OAP, le règlement écrit et ses annexes, et le règlement graphique.

---

<sup>23</sup> Cf question n°27 au paragraphe C4.2.

L'ensemble est donc conforme.

Je note l'importance donnée dans le diagnostic au volet paysage, qui fait l'objet d'un fascicule spécifique documenté complétant l'état initial de l'environnement, ce qui répond bien à l'esprit général du Parc naturel régional du Vexin Français.

Je note aussi la volonté exhaustive de rassemblement en annexes de l'ensemble des pièces susceptibles d'encadrer et affiner, au cours des années, la mise en œuvre pratique du PLU révisé : éléments sanitaires, nuisances acoustiques, réseaux divers, servitudes d'utilité publique, etc... Plus largement et comme me l'a dit le maître d'ouvrage s'agissant du détail des dispositions techniques du règlement écrit, l'expérience de dix ans de communautarisation des procédures d'urbanisme au sein des Communautés de communes du Vexin-Centre et du Vexin-Val de Seine et l'instauration depuis trois ans d'un Guichet unique des autorisations d'urbanisme conduisaient à « toiletter » le règlement écrit pour en modifier ou préciser plusieurs aspects proprement techniques dont la mise en œuvre a pu créer des difficultés pratiques ou des incompréhensions au fil des années.

d) Sur le contenu des pièces principales constitutives du dossier.

En procédant à l'analyse exhaustive des pièces du projet de PLU révisé proprement dites<sup>24</sup>, j'ai pu apprécier le travail approfondi qui a été effectué pour donner une vue exhaustive des enjeux dont doit tenir compte la commune. Une large gamme de données, aux sources multiples, dont certaines particulièrement pertinentes en la circonstance comme l'atlas des paysages du Vexin Français, a été agrégée et sert de base au diagnostic socio-économique et à la nécessaire préservation de l'environnement et de la biodiversité. L'ensemble, de lecture agréable malgré d'inévitables recoupements notamment en matière de perspectives environnementales, souligne le caractère naturel, agricole et forestier fortement prégnant de la commune de Hodent et, du coup, les marges de manœuvre étroites avec lesquelles composer pour assurer a minima le maintien d'une capacité d'habitat compatible avec les hypothèses de croissance démographique. Les tableaux atouts/faiblesses/opportunités/menaces permettent des synthèses utiles et, par exemple, contribuent efficacement à la compréhension de mesures comme la protection des zones humides et des trames verte et bleue.

Je me suis toutefois interrogé sur la pertinence des raisonnements menés sur la démographie et sur l'adaptation de l'offre d'habitat, tant il est fait usage de bases statistiques aux échantillons quantitativement très faibles (évolution de la courbe démographique et de l'offre de logements) et non actualisés depuis 2020 : cela conduit d'ailleurs à des erreurs manifestes, comme le nombre estimé de la production de logements pendant les 15 prochaines années.

Sur l'ensemble des pièces constitutives du dossier, j'ai formulé dans le PVSO une série de remarques concrètes qui, après échange avec le maître d'ouvrage, me conduisent à présenter la série suivante de recommandations.

---

<sup>24</sup> Cf [paragraphe B4 ci-dessus](#).

#### ☞ Recommandations groupées n° 1.

Le maître d'ouvrage a bien voulu donner acte au commissaire enquêteur, en réponse aux questions n°2, n°4, n°5, n°7, n°9, n°10, n°11, n°12, n°19, n°20, n°23, n°25, n°28 et n°29, qu'il procédera à différentes corrections de forme dans les pièces concernées du futur PLU révisé :

- introduire les notions d'« espace vert » et de « coefficient de pleine terre » dans la partie « Définitions » (actuellement à partir de la page 53) du projet de nouveau règlement écrit.

- introduire une disposition dans le règlement de la zone A (règlement écrit) afin d'imposer des plantations périphériques en cas de construction à destination d'exploitation agricole (suggestion initialement émise par le PNR Vexin Français).

- corriger la carte pertinente du PADD pour la rendre conforme à celle du règlement graphique s'agissant du positionnement des quatre cônes de vue.

- mieux préciser au règlement écrit (actuelle page 18) le concept de bande de 50 mètres en lisière des massifs boisés de 100 ha et corriger sa représentation graphique, avec modifications induites dans la légende du règlement graphique et suppression des débordements sur les territoires des communes de Saint-Gervais et Omerville.

- corriger et améliorer sur le plan zonal le graphisme de la bande d'espace paysager à protéger longeant le secteur Sud du village (parcelles A581 et A557).

- améliorer, au document Etat initial de l'environnement la présentation des statistiques relatives au site Natura 2000 FR1102014 « Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents ».

- substituer, dans l'Etat initial de l'environnement, la carte du Mode d'occupation des sols de 2021 à celle de Corine Land Cover de 2018.

- corriger dans les Justifications des choix retenus les données relatives au rythme de production de nouveaux logements par an et à l'évaluation du potentiel foncier, dont sera retirée l'hypothétique prise en compte de 41 bâtis dans la zone d'activités.

- compléter, dans les Justifications des choix retenus, la carte de la page 5 par l'identification explicite de la parcelle A453 contigüe à la A452, l'ensemble constituant une dent creuse.

- dans le document Volet socio-économique, revoir les formulations des pages 73 et 74 relatives aux zones d'activités économiques; corriger les considérations relatives à l'approvisionnement de la commune en zone potable; donner un chiffrage plus précis de la fréquentation moyenne quotidienne de la route RD 86. Dans le document Etat initial de l'environnement, préciser les données des nuisances sonores liées à cette route; aménager les données relatives à la boucle cycliste de Théméricourt et à la voie verte cyclable London-Paris dont l'intérêt n'est pas déterminant pour Hodent; substituer « Magny-en-Vexin » à « Hodent » en page 124; fiabiliser en page 40 les données relatives aux espaces couverts artificialisés.

- dans la partie du règlement écrit relatif à la zone As, supprimer la mention de l'exploitation forestière et interdire la sous-destination « Hébergement ».

- faire apparaître sur le plan pertinent de l'axe 3 du PADD le projet d'axe de mobilité douce de Hodent à Magny-en Vexin.

- clarifier la raison pour laquelle, sur plusieurs plans figurant aux différentes pièces du dossier (Orientations d'Aménagement et de Programmation, carte aérienne générale; règlement graphique...), la délimitation cartographique du périmètre communal dans sa partie Nord-Ouest semble faire apparaître une petite anomalie, à savoir un trait de délimitation de limite communale entre deux champs qui pourtant appartiennent dûment au territoire communal.
- modifier le document Évaluation environnementale page 81 pour substituer « 6 ans » à « 5 ans » comme échéance d'évaluation des indicateurs proposés, en conformité avec l'article L.153-27 du code de l'Urbanisme relatif à l'évaluation des documents d'urbanisme.
- simplifier et adapter la nomenclature du projet de règlement écrit, ce qui est particulièrement souhaitable pour des raisons pratiques.

e) Sur la préparation matérielle et sur le déroulement de l'enquête publique.

J'apprécie d'avoir pu rencontrer le maître d'ouvrage en mairie dès le 5 juin 2025 et d'avoir été associé par lui à la finalisation de l'arrêté d'organisation de l'enquête, lequel a été signé le 13 juin 2025.

Je relève que la saisine de la MRAe et des personnes publiques associées concernées a été régulièrement faite et dans les délais impartis afin de connaître les avis en retour suffisamment de temps avant l'ouverture de l'enquête. De fait, le maître d'ouvrage a pu me donner dès notre première rencontre une synthèse des avis recueillis auprès des PPA ayant répondu.

Je relève également que :

. Les dispositions légales de publicité préalables à l'enquête (publications dans la presse, affichage municipal) ont été respectées par le maître d'ouvrage, et toutes les mesures complémentaires qui pouvaient être prises pour faire connaître l'actualité de l'enquête l'ont été, notamment la création d'une rubrique spécifique sur le site [www.hodent.fr](http://www.hodent.fr).

. Le dossier de l'enquête était accessible de manière matérielle au siège de l'enquête et de manière électronique via le site de la commune. Une consultation électronique était également disponible au siège de l'enquête (mais n'a pas été utilisée). Le registre papier a été utilisé à la fois pour le dépôt direct d'observations et pour agrafage des documents reçus par mail ou par courrier.

. J'ai pu dûment tenir les trois permanences programmées par l'arrêté d'organisation, au cours desquelles j'ai reçu 3 personnes (un couple et un intervenant portant les intérêts de conjoints propriétaires sur la commune). 4 mails m'ont été adressés.

. Il n'y a pas eu d'incident à rapporter, ni lors de la phase préparatoire à l'enquête, ni pendant l'enquête.

Je constate que :

. pour des raisons qu'elle a explicitées et assumées<sup>25</sup>, la MRAe n'a pas été en mesure de délivrer un avis, sinon un avis formel sans observation.

. sur 40 PPA saisies, 8 ont répondu, dont 2 hors délai. 7 ont rendu un avis favorable, mais plusieurs avec des observations et recommandations. 1 PPA (Chambre d'agriculture) a rendu un avis défavorable avec remarques.

. le PNR du Vexin Français n'a pas adressé d'avis en réponse à la consultation formelle. Compte tenu toutefois de l'importance que constitue le Parc Naturel du Vexin Français dans l'organisation spatiale et la protection de l'environnement du département du Val-d'Oise; de l'adoption en cours d'une révision de sa Charte (phase de consultation finale des communes et intercommunalités, ainsi que des départements : 1<sup>er</sup> septembre 2025 au 31 décembre 2025); des dispositions de l'article L.333-1 VI du code de l'Environnement, j'ai estimé nécessaire d'analyser et exploiter les observations faites dans le mail de janvier 2025 (phase ultime de concertation des PPA) que le PNR avait alors adressé au maître d'ouvrage.

Je constate par ailleurs que, par différents moyens (entretiens lors des 3 permanences, mails, dépôt de pièces complémentaires) que fait apparaître le registre papier reproduit en [annexe D](#) au présent rapport, ce sont 8 intervenants du public, dont 2 couples et un groupe de 2 conjoints, qui ont formulé des observations par tous moyens (dont via une avocate et le représentant d'une agence conseil). Cinq problématiques principales ont été évoquées par ces personnes.

Je n'ai pas d'autres observations matérielles à formuler quant à la préparation et au déroulement de l'enquête. Sur question de ma part, le maître d'ouvrage n'a lui-même pas eu d'observations à formuler sur les mêmes sujets.

## D2. Sur la prise en compte des personnes publiques associées.

a) Sur les suites que le maître d'ouvrage s'est proposé de donner aux observations des personnes publiques associées.

Je constate principalement que le maître d'ouvrage a procédé par lui-même à l'analyse détaillée des avis des 6 PPA qui lui ont été adressés dans les délais convenus et décidé de répondre avant même l'enquête publique par une orientation quant aux suites éventuelles à donner. A cet égard, Monsieur le

---

<sup>25</sup> Cf [Annexe B](#) au présent rapport.

Maire d'Hodent m'a précisé dès notre première rencontre qu'il estimait qu'il était nécessaire que le public disposât de tous les éléments d'analyse avant de délivrer éventuellement, à son tour, des avis.

Au-delà d'un recensement et d'une catégorisation par grandes thématiques des avis des PPA, il n'appartient généralement pas à un commissaire enquêteur de formuler un jugement sur ces avis et, a fortiori, sur les réponses qu'entend donner le maître d'ouvrage, au surplus quand ces réponses sont déjà connues au moment de l'enquête publique. Il peut être néanmoins opportun que le commissaire enquêteur commente, quand cela est utile, les observations éventuelles du public en les rapprochant de sujets ou problématiques également abordés par ailleurs par des PPA.

En la circonstance, je ne saurais procéder à une analyse des avis des PPA différente de celle figurant au dossier d'enquête; je m'en tiens donc au travail déjà effectué par le maître d'ouvrage.

Pour la clarté de l'échange ainsi intervenu entre les PPA et le maître d'ouvrage et pour celle des conclusions motivées que je suis conduit à formuler, j'ai toutefois synthétisé dans un tableau récapitulatif les sujets abordés par les 6 PPA concernées et fait apparaître, **en vert**, les engagements pris par le maître d'ouvrage<sup>26</sup>. J'y ai ajouté une colonne d'observations de méthode en tant que nécessaire.

Au moment de tirer les conclusions motivées de la présente enquête, je reprends ci-dessous la liste simplifiée des engagements que le maître d'ouvrage a pris à l'égard des PPA intervenantes dans la perspective de la finalisation de la révision du PLU.

#### 📁 Recommandations groupées n° 2.

Pour mémoire, le maître d'ouvrage a pris les engagements ci-dessous (en vert) à l'égard de 6 PPA. Il est donc recommandé qu'il veuille bien leur donner une suite effective.

Toutefois, le commissaire enquêteur recommande au maître d'ouvrage de bien vouloir prendre connaissance auparavant de ses recommandations ultérieures n°3 et n°5 qu'il souhaite lui soumettre avant une décision définitive.

En réponse à	Engagements pris	Commentaires du commissaire enquêteur
ARS	<u>L'État initial de l'environnement et la notice sanitaire</u> seront mis à jour pour tenir compte de ce que l'approvisionnement de la commune en eau potable se fait depuis 2017 via le SIAEP du Vexin Ouest.	<i>Sauf erreur, <u>l'État initial de l'environnement</u> ne traite pas de l'alimentation en eau potable. N'est-ce pas le document <u>Volet socio-</u></i>

<sup>26</sup> Cf **paragraphe C2** ci-dessus.

		<i>économique</i> en page 92 qu'il convient de corriger ?
	L'Évaluation environnementale pourra être complétée par une analyse des incidences et des risques liés à la prise en compte des captages d'eau potable.	Le territoire de Hodent est concerné par le captage de Saint-Gervais et singulièrement par ses périmètres de protection rapproché et éloigné. En revanche, deux anciens puits de captage ne sont plus exploités : celui du pont d'Hennecourt et celui qui se trouvait sur les parcelles 323 et 322, également dans la partie Nord-Ouest du territoire communal.
	Les valeurs guide de l'OMS relatives au bruit pourront être rappelées à titre indicatif, en complément des normes réglementaires actuellement mentionnées dans le règlement écrit.	
	La carte des SUP (Annexe) sera mise à jour selon la dernière version produite par la DDT 95 en novembre 2024. Toutefois, l'intégralité des SUP sont disponibles et cartographiées sur le Géoportail de l'urbanisme. L'arrêté préfectoral du 14 septembre 1987 pourra être annexé au dossier, sous réserve de sa transmission.	En fait, l'arrêté préfectoral 87-192 du 14 septembre 1987 relatif au puits de captage de Saint-Gervais figure bien en annexe du dossier d'enquête.
Chambre d'agriculture	Le diagnostic agricole a été établi à partir de l'ensemble des données disponibles à l'échelle communale (Mode d'Occupation du Sol et recensement agricole). Celui-ci sera enrichi avec les données du Registre Parcellaire Graphique (RPG) du Géoportail. En revanche, après prise de contact avec la Chambre d'agriculture, il a toutefois été confirmé que celle-ci ne dispose pas, à ce jour, de données supplémentaires à transmettre hormis les données disponibles et déjà utilisées.	Compléments éventuels à inscrire dans le <u>Volet socio-économique</u> (L'agriculture, pages 76 à 78).
	Le classement en zone Ap résulte d'une demande du Parc naturel régional du Vexin Français, dans le cadre de la prise en compte des enjeux paysagers identifiés à l'échelle intercommunale. Ce zonage sera toutefois réétudié, afin de garantir la pérennité de certaines exploitations agricoles, tout en maintenant les objectifs de protection paysagère portés par ce classement spécifique. De plus, l'article 4 du règlement	La problématique est illustrée par deux cartes (zonage actuel et proposition d'évolution) peu lisibles dans le document d'analyse des observations des PPA. Elle mériterait d'être explicitée dans le détail en mentionnant les parcelles concernées.  Le commissaire enquêteur note par ailleurs la nécessité de la compatibilité



	écrit de la zone A sera étoffé pour une meilleure prise en compte de l'insertion paysagère des bâtiments agricoles. Le document <u>Justifications des choix retenus</u> devra être amendé (bilan des surfaces).	du PLU avec les dispositions du SDRIF-E et de la Charte du PNR.
	La délimitation entre les zones A et N a été réalisée en prenant en compte à la fois les usages agricoles observés et les caractéristiques paysagères ou environnementales du territoire. En effet, la zone Natura 2000 est classée en zone N comme sur le PLU actuellement opposable. Ce zonage permet aussi la protection de la vallée de l'Aubette. Néanmoins, ce zonage sera retravaillé afin d'assurer la cohérence du zonage au regard de l'usage actuel du sol. Le document <u>Justifications des choix retenus</u> devra être amendé (bilan des surfaces).	La problématique est illustrée par deux cartes (zonage actuel et proposition d'évolution) peu lisibles dans le document d'analyse des observations des PPA. Elle mériterait d'être explicitée dans le détail en mentionnant les parcelles concernées.
	Le périmètre du STECAL et donc de la zone As sera retravaillé et réduit pour intégrer seulement les « secteurs destinés à accueillir des activités » afin d'en assurer la cohérence avec les usages constatés sur le site et les équilibres à préserver entre reconversion économique et maintien des surfaces agricoles. Toutefois, le périmètre de l'OAP sera maintenu afin de prendre en compte l'ensemble du site en cas de projet. Nb : selon le Mode d'Occupation du Sol (MOS), la majorité du site est identifié comme espace agricole. <u>Zonage et délimitation du STECAL à retravailler. Modification induite de l'évaluation environnementale (évaluation de l'OAP) et des Justifications des choix retenus (OAP, bilan des surfaces, STECAL).</u>	Le même sujet a été abordé, en termes identiques, par la DDT 95 et le CDPENAF. Le même engagement pris par le maître d'ouvrage vaut donc aussi à l'égard de ces deux autres PPA.
	Les mentions relatives à l'activité forestière seront retirées de l'article A1 du <u>règlement</u> afin de se conformer au cadre réglementaire en vigueur.	Sauf erreur, il y a 2 mentions de l'exploitation forestière à supprimer, dans le tableau de la page 94 du <u>règlement écrit</u> et dans le premier tiret de la liste des interdictions en page 95.
DDT 95	Le classement en zone Ap résulte d'une demande du Parc naturel régional du Vexin Français, dans le cadre de la prise en compte des enjeux paysagers identifiés à l'échelle intercommunale. Ce <u>zonage</u> pourra toutefois être réétudié pour faire l'objet de réduction et/ ou d'ajustements ponctuels, afin de	

	garantir la pérennité de certaines exploitations agricoles, tout en maintenant les objectifs de protection paysagère portés par ce classement spécifique. (Voir proposition d'ajustement plus haut). La <u>Justification des choix retenus</u> devra être corrigée en conséquence (bilan des surfaces).	
	La servitude d'utilité publique T7 ne figure pas à ce jour sur le portail SUP de la DDT. L'arrêté préfectoral du 14 septembre 1987 pourra être annexé au dossier, sous réserve de sa transmission. Les <u>annexes</u> seront complétées en conséquence sous réserve de la transmission des documents en question.	<i>En fait, l'arrêté préfectoral 87-192 du 14 septembre 1987 relatif au puits de captage de Saint-Gervais figure bien en annexe du dossier d'enquête.</i>
CDPNAF	Le classement en zone Ap résulte d'une demande du Parc naturel régional du Vexin Français, dans le cadre de la prise en compte des enjeux paysagers identifiés à l'échelle intercommunale. Ce <u>zonage</u> sera toutefois réétudié pour faire l'objet de réduction et/ou d'ajustements ponctuels, afin de garantir la pérennité de certaines exploitations agricoles, tout en maintenant les objectifs de protection paysagère portés par ce classement spécifique. (Voir proposition d'ajustement plus haut). Le <u>bilan des surfaces</u> au sein du document <u>Justifications des choix retenus</u> devra être modifié en conséquence.	
Département du Val-d'Oise	La commune intégrera dans les <u>annexes</u> du PLU la liste actualisée des plantes exotiques envahissantes en Île-de-France, établie en 2022 par le Conservatoire botanique national du Bassin parisien.	

b) Sur une recommandation que le commissaire enquêteur estime opportun de formuler à l'égard du maître d'ouvrage.

J'ai bien noté que le maître d'ouvrage entendait, dans le dossier d'enquête publique, faire finalement droit aux observations de plusieurs PPA quant à la préférence à donner à un zonage A par rapport à un zonage Ap, dans un débat d'où deux propositions différentes ont émergé entre les tenants d'une zone agricole le plus possible classée en A (Chambre d'agriculture, DDT 95, CDPENAF) et les tenants d'un classement en zone Ap (PNR Vexin Français, Région) afin d'éviter, notamment, la construction de

bâtiments à usage agricole et de préserver ainsi au maximum le caractère paysager, claire priorité de la Charte du PNR.

Du fait de l'échange complémentaire intervenu, à l'issue de l'enquête publique, entre le commissaire enquêteur et le maître d'ouvrage<sup>27</sup>, il est devenu complexe de comparer les parcellaires correspondant respectivement à la suggestion du PNR, à celle de la Chambre d'agriculture, à la version du PLU révisé arrêté, à la version issue des modifications apportées à cette dernière par le maître d'ouvrage entre l'arrêt du PLU révisé et l'enquête publique et, en définitive, à celle produite en réponse à la question du commissaire enquêteur (soit 5 versions au total...).

Je comprends que l'on parviendrait, avec cette dernière version, à un compromis où chaque partie prenante trouverait à peu près satisfaction, avec, au surplus une certaine clarification de l'adéquation entre zonage et cadastre.

En notant qu'aucun agriculteur exploitant directement concerné ne s'est exprimé lors de l'enquête publique pour faire valoir une préférence entre zonage A et zonage Ap, et que la protection paysagère est une ligne directrice majeure de la Charte du PNR du Vexin Français, je maintiens qu'il serait logique d'assurer la meilleure adéquation possible entre cônes de vue et zonage agricole dans les angles de vue de ces cônes et qu'en ce sens il y aurait du sens à classer en Ap des parcelles comme la A92 et la A104, qui sont dans le champ de vision du cône placé à l'angle Nord-Ouest du Grand bois. Il en est de même pour la parcelle A175 qui est l'une des plus emblématiques de la préoccupation paysagère, car en déclivité du Sud vers le Nord, sous-jacente au cône de vue en provenance de Genainville, donc à partir d'une voie publique, et faisant le lien entre le Grand bois et le bois de Bellevue.

### Recommandation n° 3.

Avant d'arrêter définitivement les zonages respectifs A et Ap, qui ont fait l'objet d'un débat entre PPA et de plusieurs variantes successives, le commissaire enquêteur recommande le classement complet en zone Ap des parcelles A92, A104 et A175.

## D3. Sur la prise en compte des observations du public.

J'ai pris acte des 5 groupes d'observations présentées par les intervenants du public.

a) Madame Bar et Monsieur ont évoqué deux questions principales différentes<sup>28</sup> :

<sup>27</sup> Cf Question n°1.

<sup>28</sup> Cf Questions n° 15 et n° 16.

- une interrogation sur la pérennité d'une « servitude de brouette » ayant existé jadis pour rejoindre leur parcelle depuis la Grand'rue;
- une interrogation sur la création d'un cheminement à travers la parcelle boisée 463, classée en zone N et en espace boisé classé (EBC), avec création d'un débouché sur le chemin de la Vallée. Une évolution possible serait alors de rendre envisageable la construction d'un bâti sur les parcelles A284 et A277, situées en zone UA et réunies aujourd'hui en une seule pelouse.

Le maître d'ouvrage a bien voulu partager l'analyse du commissaire enquêteur selon laquelle seule une consultation de documents notariaux passés pourrait éclairer la première interrogation, laquelle, en substance, ne relève pas de l'enquête publique.

Il a par ailleurs écarté la création d'un cheminement dans la parcelle 463 classée en zones N et EBC, que Madame B. et Monsieur auraient pu envisager pour desservir les parcelles A284 et A277 classées en zone UA.

J'estime donc que des réponses adéquates ont été données aux préoccupations soulevées par Madame B. et Monsieur.

#### Recommandation n°4.

Le commissaire enquêteur suggère que, par courtoisie à l'égard de Madame B. et Monsieur, qui ont pris le temps de s'intéresser à l'enquête publique, ceux-ci soient invités à prendre connaissance du présent rapport lorsqu'il sera rendu public sur le site [www.hodent.fr](http://www.hodent.fr) afin qu'ils puissent s'informer du traitement des deux questions qu'ils ont posées, tant dans le PVSO que dans le rapport d'enquête, et des réponses apportées.

b) Les consorts Morizet ont soumis à l'attention du commissaire enquêteur<sup>29</sup>, via leur avocate et un cabinet conseil en gestion de patrimoine foncier, la situation actuelle du contentieux qu'ils ont avec la municipalité quant à la délivrance potentielle d'une autorisation de construire sur la parcelle A165.

J'ai procédé à une analyse balancée de ce dossier en l'état qu'il me paraît présenter et le maître d'ouvrage a bien voulu m'apporter son propre éclairage.

Je pense que le classement en zone N de la parcelle A165 dans le PLU révisé trouverait certes sa logique au regard des directives du PNR du Vexin Français et de l'apparence écologique de cette parcelle lorsqu'on l'observe sur le terrain. Pour autant, le reclassement en zone N à l'occasion de la révision du PLU sera nécessairement perçu par les propriétaires comme une forte contrainte, pour dire le moins. En toute hypothèse, ce reclassement n'aura d'effets opérationnels que si l'instance en cours d'instruction devant la juridiction administrative n'est pas tranchée en leur faveur, sans d'ailleurs préjuger des éventuelles étapes ultérieures d'instruction de la procédure de droit de construction selon le PLU actuellement opposable (notamment du fait de l'avis de l'Architecte des bâtiments de France fondé sur le Titre IV « Sites » du Livre

<sup>29</sup> Cf Question n°17.

III de la partie réglementaire du code de l'Environnement et sur le classement d'ensemble du Vexin français comme site inscrit<sup>30</sup>).

J'estime donc que les termes du débat ont été exposés par moi-même et le maître d'ouvrage dans le cadre du PVSO et que la préoccupation des consorts M. a été dûment prise en compte dans le cadre de la présente enquête publique. Les consorts M. pourront être invités à prendre connaissance de cet échange lors de la publication du présent rapport. Le fait qu'une instance soit en cours d'instruction devant la juridiction administrative me conduit à m'abstenir de tout autre commentaire.

c) Monsieur François, en charge des intérêts de sa famille quant à l'évolution économique et foncière des Serres François / horticulture, a formulé plusieurs remarques et des questions par un mail destiné au commissaire enquêteur. J'ai donc examiné dans son ensemble le dossier, déjà abordé dans l'échange intervenu entre certaines PPA et le maître d'ouvrage, et le PVSO a permis d'ouvrir un dialogue complémentaire entre le maître d'ouvrage et moi-même. Des précisions ont d'ores et déjà été actées dans le cadre des recommandations groupées n°1 ci-dessus (suppression de la mention d'exploitation forestière; interdiction de la création de capacités d'hébergement). La question de la création simultanée d'un zonage spécifique As, d'un STECAL et d'une OAP a fait l'objet d'échanges entre les PPA du secteur agricole et le maître d'ouvrage. Il est apparu que le maître d'ouvrage, après avoir envisagé un classement As et STECAL pour l'ensemble du périmètre de l'OAP envisageait en définitive de réserver ce dernier à la seule partie construite (et non démontable) de l'espace couvert par l'établissement, une partie du périmètre de l'OAP étant finalement basculée en zone A.

J'ai le sentiment que ce dossier est marqué par plusieurs incertitudes : Monsieur F. n'évoque pas, dans son mail, d'échéances de vente ou même de négociations sur l'avenir des terrains concernés; un interlocuteur semble s'être présenté en 2024 pour évoquer un projet, mais n'a pas donné suite au motif de l'instabilité gouvernementale...; parmi les évolutions envisageables pour la commune figurent des projets de locaux et bureaux d'administrations publiques accueillant du public, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, afin de permettre l'implantation éventuelle de services destinés à la petite enfance : toutes perspectives nécessitant un acheminement par voitures peu compatible avec la sobriété souhaitée en matière de mobilités. Je m'interroge également sur l'utilité d'une superposition d'un zonage STECAL, d'une zone As et d'une OAP, et je note que les différents documents du projet de PLU révisé sont rédigés en termes généraux, tant s'agissant de la zone As/STECAL en page 54 des Justifications des choix retenus que s'agissant de l'OAP qui ne mentionne ni la zone As ni le STECAL. Je note encore que les questions précises posées par Monsieur F. sur l'impossibilité qu'il y a à combiner un zonage As réduit avec la possibilité d'une extension du bâti de 20% ou la contrainte de maintenir en pleine terre 30 % de la superficie résiduelle n'ont pas reçu réponse de la part du maître d'ouvrage. Je parviens difficilement à comprendre quel serait pour la commune le retrait d'une partie du zonage As pour le transformer en zonage A qui ne pourrait qu'intéresser dans l'immédiat qu'un exploitant agricole et retirerait une partie de l'attrait du site actuel aux yeux de possibles nouveaux acteurs de ce site.

---

<sup>30</sup> Selon l'État initial de l'environnement page 23, le Vexin Français est le plus grand site inscrit de France (60 000 ha).

☞ Recommandation n°5.

Au regard des nombreuses incertitudes relatives à l'évolution potentielle du site actuellement occupé par les Serres François, le commissaire enquêteur recommande de s'en tenir au maintien d'un périmètre commun au zonage As, au STECAL et à l'OAP, dont, à défaut de saisir tous les avantages à tirer de cette superposition, l'on peut à tout le moins penser qu'elle laisse ouvertes différentes variantes de nouveaux projets potentiels succédant à l'exploitant de serres et n'obère pas la « réversibilité » du site, en d'autres termes le maintien possible d'une activité agricole.

d) Madame D. a pris connaissance de l'existence sur le projet de plan zonal d'un graphisme de pointillés noirs identifiant les murs traditionnels en pierre du centre du village<sup>31</sup> et a souhaité connaître les conséquences de cette protection nouvelle pour les propriétaires.

Je note que le maître d'ouvrage ne répond pas à cette dernière interrogation. Il rejoint en revanche ma proposition d'identifier les murs en question dans l'annexe au règlement écrit relatif au patrimoine bâti.

Je saisis l'occasion pour recommander que cette annexe soit également complétée par l'identification des arbres remarquables qu'en réponse à ma question<sup>32</sup> le maître d'ouvrage a bien voulu élargir à 4 nouveaux arbres au-delà des 2 initialement mentionnés, ainsi que par une sélection de vues remarquables de paysages typiques du Vexin Français sur le territoire communal, comme l'a suggéré le Parc naturel régional.

☞ Recommandation n°6.

Le commissaire enquêteur recommande que l'annexe au règlement écrit consacrée aux emplacements réservés, à la liste des plantes et espèces allergènes et au patrimoine bâti soit complétée par trois nouvelles rubriques :

Murs d'intérêt patrimonial.

Arbres remarquables.

Paysages remarquables typiques du Vexin Français (application de l'article L.151-23 CU).

L'ordre de présentation des six rubriques pourrait être harmonisé.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur recommande que, par courtoisie, les propriétaires de biens fonciers comportant des murs de pierre remarquables, identifiés sur le plan zonal révisé, en soient spécifiquement avisés par le maître d'ouvrage.

<sup>31</sup> Cf Question n° 22.

<sup>32</sup> Cf Question n° 6.

e) Madame et Monsieur Dodin ont saisi par mail le commissaire enquêteur d'une demande<sup>33</sup> relative au classement en zone Np de plusieurs parcelles, dont celles constituant le hameau de La Jalousie à proprement parler (4 habitations avec des annexes et de grands jardins et prés sont évoqués), mais aussi d'habitations et d'un ancien commerce situés au carrefour du chemin d'Archemont, de la route de Genainville et de la route de Vernon (D86). Ils estiment que ce classement limite tout développement d'habitat ou de projet de nature économique et demandent un reclassement en zone Na.

Je note que les mêmes intervenants avaient déjà posé la question lors de la phase de concertation en la limitant à l'époque au seul hameau de La Jalousie, question à laquelle le maître d'ouvrage avait déjà répondu par la négative. Je note par ailleurs que le classement en zone Na (Pont d'Hennecourt) avait, par le passé, trouvé sa justification par le risque d'abandon et de dégradation d'une ancienne ferme agricole, ce qui n'est pas le cas à La Jalousie.

Je regrette que la requête ait été formulée tardivement, à une date et un horaire du dernier jour de l'enquête ne me permettant pas de me rendre sur le terrain, ce qui m'aurait assurément permis de mieux comprendre les enjeux de la demande et de la réponse. Je note en effet que, dans la réponse du maître d'ouvrage, les « contraintes environnementales liées au secteur de La Jalousie » sont essentiellement argumentées au regard de la mention générale de la charte du PNR. Je m'interroge sur la question de savoir si les possibilités de faible extension du bâti existant, telles qu'elles sont explicitées dans le règlement écrit révisé, ont été expliquées aux intervenants et pourraient répondre partiellement à leurs projets.

#### Recommandation n°7.

Le commissaire enquêteur recommande de porter la réflexion avec les intervenants de La Jalousie sur les possibilités d'extension du bâti existant telles qu'elles sont explicitées dans le projet de règlement écrit révisé au titre du zonage spécifique Np, lequel existait déjà dans le PLU de 2005. Toute extension complémentaire de cette zone amputerait la zone N strictement parlant, ce qui ne va ni dans le sens de l'esprit général de la révision du PLU ni dans celui de la nouvelle charte du PNR.

#### D4. Sur l'atteinte des objectifs fixés par la révision du PLU.

D'une manière générale, l'esprit de la révision du PLU de Hodent, tel que fixé par la délibération du 10 mars 2022 du conseil municipal, privilégiait d'abord une utilisation économe des espaces en

---

<sup>33</sup> Cf [Question n° 18](#).



identifiant les disponibilités subsistantes dans les zones bâties et en favorisant le renouvellement urbain, tout en s'appuyant sur quelques principes comme la diversité de l'habitat.

Ce n'est qu'après que venaient les considérations plus liées à la nature et à la biodiversité : continuités écologiques, création, maintien et recomposition des espaces verts, naturels et boisés. Puis celles relatives à la mise en valeur des espaces agricoles; la qualité des paysages valait surtout pour les entrées de commune.

Le souci de promouvoir des constructions sobres en énergie était mentionné à travers l'établissement d'un règlement écrit réadapté.

Était enfin évoquée la modernisation de la réglementation pour tenir compte des nouvelles législations.

Trois ans plus tard, le PADD livre une priorisation inversée : il met d'abord l'accent sur la grande sensibilité environnementale, sur les réservoirs de biodiversité, sur le zonage Natura 2000, sur l'inclusion dans le PNR du Vexin Français et sur la mise en valeur des trames verte et bleue. Ce n'est qu'ensuite qu'il traite la nécessité d'un développement urbain sobre et mentionne l'existence de quelques emplois, sans oublier le profit tiré de la proximité avec les zones d'activités de Magny-en-Vexin.

J'estime que cette inversion fonde pour l'essentiel la composition du dossier d'enquête qui fait une large place, précise, détaillée et convaincue, à l'environnement naturel dans toutes ses dimensions, en s'appuyant sur des sources d'information diversifiées. Est-ce la concomitance avec les révisions du SDRIF, du plan des mobilités en Île-de-France et, à échelle plus locale, de la Charte du PNR qui explique cette inversion ? Il n'y a en tout cas pas de doute que des sujets comme la protection de la zone Natura 2000 et des pelouses sèches au Nord de la commune (16 % du territoire communal), la préservation des zones humides et, partant, de la biodiversité, la mise en valeur et la structuration des paysages à travers le positionnement des quatre cônes de vue mais également la protection des espaces naturels sensibles et des espaces boisés classés dont au centre du village, les cheminements de mobilité douce comme l'entretien du GR 11 et la voie piétonnière à travers champs en direction de Magny-en-Vexin, l'identification des vues paysagères et des arbres remarquables, les trames verte et bleue objet d'une OAP, sont autant de messages forts portés par le PLU révisé.

A contrario pourrait-on dire – mais l'expression n'est que partiellement appropriée -, les questions de l'aménagement « urbain » et de la production de logements sont traitées sur un mode prudent, valorisant « l'utilisation économe des espaces » mentionnée dès 2022, avec l'identification des dents creuses et une extension fort modeste de la zone UA. Encore ces perspectives sont-elles plus théoriques que pratiques puisqu'elles dépendent des intentions réelles des propriétaires des parcelles concernées. Il est vrai aussi que la proximité immédiate de Magny-en-Vexin, pôle (et même « polarité » selon le SDRIF-E) 25 fois plus peuplé que Hodent, et la stabilisation constatée ces dernières années de la population communale relativisent la question de l'offre d'habitat à Hodent.

Je note enfin que le troisième axe du PADD ne peut que rester modeste quant à l'enjeu économique, compte tenu des nombreuses incertitudes pesant sur l'avenir de l'activité des serres horticoles et du caractère apparemment fragile de quelques activités présentes dans la zone longeant la dérivation de l'Aubette. L'agriculture a fait l'objet de prises de positions tranchées dans le débat entre

tenants d'un zonage strict Ap ou plus conciliant A s'agissant de l'installation de bâtiments adaptés, débat que l'absence de témoignage des exploitants des terres de la commune a rendu assez théorique.

Au total, j'estime que le projet de PLU révisé, dont les adaptations techniques réglementaires faciliteront certainement l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme susceptibles d'être déposées, répond aux objectifs fixés en 2022 mais plus encore désormais à ceux évoqués lors de la phase de concertation intervenue en 2024 et au premier trimestre 2025 et à ceux traités par la charte révisée du PNR du Vexin Français. De manière plus ponctuelle, je note néanmoins que quelques dossiers évoqués par des intervenants du public nécessitent une attention soutenue, soit qu'ils fassent l'objet d'un contentieux (devenir de la parcelle A165), soit qu'ils méritent un dialogue (La Jalousie), soit qu'ils semblent encore entourés d'une grande incertitude (devenir de la zone des serres).

#### D5. Avis final.

En conséquence,

➤ Après avoir :

- pris connaissance de manière exhaustive de l'ensemble du dossier d'enquête, dont spécifiquement les documents constitutifs du plan local d'urbanisme tels qu'ils auront été modifiés à l'issue du processus de révision;

- effectué, en marge de chaque permanence, des visites de terrain pour visualiser les lieux évoqués;

- pris connaissance des avis et observations des personnes publiques associées qui ont répondu aux sollicitations du maître d'ouvrage;

- recueilli l'ensemble des quelques observations et avis exprimés par un public restreint lors des trois permanences ou par voie mail ou postale;

- avoir rédigé et remis au maître d'ouvrage un procès-verbal de l'ensemble de ces observations et l'avoir invité à bien vouloir répondre aux questions de synthèse rédigées à son endroit à partir de ces observations;

- pris connaissance des réponses du maître d'ouvrage, les avoir commentées et en avoir dûment tenu compte pour rédiger des conclusions motivées;

- apprécié l'ensemble de la démarche menée depuis 2022 par le maître d'ouvrage dans un souci de transparence et de réflexion sur les meilleurs choix à faire par la commune;

- rédigé en conséquence des conclusions motivées assorties de 7 recommandations, dont les deux premières regroupant des points méthodologiques précis,

→ J'émets un :

Avis FAVORABLE

sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de Hodent.

A Hodent, le 29 octobre 2025,

Le commissaire enquêteur,



Philippe ZELLER

▲ ▲ ▲