

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 2 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 27/03/2026



SOMMAIRE



PIECE 2 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	1
1 Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	3
2 Les objectif chiffrés du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	5
2.1 Objectifs démographiques	6
2.2 Objectifs de production de logement	6
2.3 Objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	7
3 Orientations du Projet d'Aménagement et Développement Durables	8
3.1 AXE 1 Biodiversité, paysages et risques : un équilibre entre préservation et valorisation	10
3.2 AXE 2 Urbanisation : vers un développement urbain maîtrisé	15
3.3 Axe 3 Attractivité : des atouts à dynamiser	17



1

LES OBJECTIFS DU PROJET D'AME- NAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet d'urbanisme de la commune.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal. Il donne des orientations générales d'organisation du territoire communal pour les 10-15 ans à venir.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

Ainsi, le PADD permet :

- ✓ Un débat au sein du Conseil Municipal ;
- ✓ Une visibilité pour la population sur les engagements de la Municipalité, clairement énoncés.

Le contexte législatif

Ce sont principalement les articles L.151-5, L. 153-12 et L. 153-13 du Code de l'Urbanisme qui définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 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 ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »



2

**LES OBJECTIF CHIFFRES DU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPE-
MENT DURABLES**

La construction du projet communal de Hodent a été engagée à partir de 3 questionnements fondamentaux :

Quels sont les objectifs démographiques à horizon 2040 ?

Quels seront les besoins induits ?

Quelles sont les capacités foncières du territoire pour accueillir les habitants, et où se trouvent-elles ?

2.1 OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES

La phase prospective a notamment permis de rendre compte des tendances démographiques suivantes :

- Un ralentissement de la croissance démographique depuis les années 2000
- Une diminution de la taille moyenne des ménages : 2,47 en 2020

Le projet communal vise une croissance démographique de l'ordre de 1,5% soit environ 75 habitants supplémentaires à horizon 2040. Cette tendance est compatible avec les objectifs supra communaux.

L'hypothèse retenue pour la taille moyenne des ménages est de 2,45 en 2040, soit une tendance à la baisse, à l'image de la tendance observée ces dernières années.

2.2 OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT

Les besoins en logements estimés pour répondre :

- A la croissance démographique projetée 1,5% de croissance annuelle, soit environ 75 habitants supplémentaires en 2040)
- A la taille moyenne des ménages estimée à 2,45 personnes par foyer en 2040
- Aux besoins induits par la variation des logements secondaires et vacants
- Aux besoins issus du renouvellement urbain

Sont d'environ 15 logements à l'horizon 2040, soit environ 2 logements à construire par an.

2.3 OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La commune de Hodent, inscrite dans une démarche de valorisation et de préservation du cadre de vie des habitants, souhaite confirmer son engagement à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

A ce titre, la réponse aux besoins en logements est essentiellement projetée dans l'espace urbain actuel sur une surface d'environ 19 ha. Elle s'inscrit dans :

- Un projet de création d'un logement identifié et qui sera livré à l'horizon du PLU ;
- Les interstices urbains mis en évidence par l'analyse du potentiel foncier, permettant d'accueillir environ 12 logements.

Aussi, pour répondre aux objectifs de la commune, il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation une surface de 1885m² dans la continuité des espaces d'habitat existants. Ce secteur pourrait accueillir environ 2 ou 3 logements supplémentaires.

Le présent PLU ne prévoit aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la création de logements hormis ce secteur.

Pour rappel, aucun hectare n'a été consommé depuis 2013¹.

> Soit un total d'environ 15 à 16 logements sur une surface d'environ 19 hectares dont 13 logements localisés au sein de l'enveloppe urbaine.

¹ Observatoire de l'artificialisation des sols

3

ORIENTATIONS DU PROJET D'AME- NAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DU- RABLES

Le diagnostic territorial, l'analyse de l'Etat Initial de l'Environnement, la mise en relief des enjeux et la concertation ont permis de mettre en exergue plusieurs thématiques.... :

- L'environnement, les risques et les paysages
- Les dynamiques démographiques
- Les dynamiques résidentielles
- Le développement économique
- Déplacements et mobilités
- Les équipements

....Thématiques abordées à travers trois axes :

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

Axe 2/ Urbanisation : vers un développement maîtrisé

Axe 3/ Attractivité : des atouts à dynamiser

3.1 AXE 1 BIODIVERSITE, PAYSAGES ET RISQUES : UN EQUILIBRE ENTRE PRESERVATION ET VALORISATION

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.

3.1.1 PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE

La trame verte de la commune de Hodent est représentée surtout par des entités boisées comme le bois de la Garenne, le bois de Bellevue ou encore le Grand Bois, mais aussi par des haies ou encore des arbres isolés. L'une des spécificités majeures du territoire est qu'un quart de celui-ci est inclus dans une zone Natura 2000 inscrit au titre de la Directive Habitats, qui est la Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents (FR1102014). Les principaux habitats que l'on retrouve sont les forêts alluviales et les pelouses calcaires sèches.

Cette trame verte joue donc un rôle primordial pour la commune. Elle contribue à favoriser la qualité de vie des habitants constitue un support paysager qui abrite une riche biodiversité. Il s'agira donc de préserver cette trame verte existante et de la renforcer à travers les objectifs suivants :

- ❖ Maintenir des espaces de respiration, des cœurs d'îlot et jardins au sein de l'espace urbanisé ;
- ❖ Préserver les espaces verts existants qui contribuent au développement de la biodiversité ;
- ❖ Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols ;
- ❖ Limiter l'artificialisation des espaces verts intra-urbains ;
- ❖ Protéger les espaces boisés et leur lisière ;

La trame bleue a aussi une grande importance au sein du territoire. L'Aubette traverse le nord de la commune sur un axe est/ouest et le ru de Genainville marque l'est de Hodent sur un axe nord/sud. Ces deux espaces représentatifs de la trame bleue à Hodent n'impactent que très peu les zones d'habitat, mais impactent la zone d'activité économique.

Générateur de zones humides, leurs lits et leurs berges constituent un habitat idéal pour la biodiversité et participe à la diversité écologique.

Les zones humides permettent aussi d'assurer la filtration des eaux et permettent ainsi de réduire la pollution des eaux ou encore les effets des crues. Elles font l'objet de réglementation spécifique visant à les protéger car elles font parties des écosystèmes les plus menacés du monde. Il conviendra donc de préserver ces espaces à travers les objectifs suivants :

- ❖ Préserver les cours d'eau et leurs abords ;
- ❖ Adapter les aménagements afin de réduire l'impact du développement de la commune sur les zones humides ;
- ❖ Protéger les milieux humides et aquatiques de la destruction, entre autres, pour préserver la qualité de la ressource en eau ;
- ❖ Protéger les talwegs liés au passage de l'eau et correspondants à des secteurs de ruissellement

3.1.2 PROTÉGER LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Hodent appuie son identité sur un socle à caractère rural. La majeure partie de son territoire est constituée d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La partie urbanisée est donc minoritaire.

Au regard du contexte hydrographique et topographique de la commune, toute imperméabilisation a des conséquences en termes de gestion des eaux pluviales, ruissellement et accentuation du risque inondation. La végétation joue un rôle important aussi bien en matière de paysage que de confort urbain et de préservation de la trame verte et bleue. C'est donc en limitant la consommation d'espace et en artificialisant le moins possible, que la réponse aux besoins devra être trouvée. Notons qu'aucune consommation d'espace n'est comptabilisée ces dix dernières années. Il conviendra donc de :

- ❖ Préserver l'espace agricole qui constitue la part importante du territoire de la commune ;
- ❖ Protéger les zones naturelles les plus sensibles de l'urbanisation ;
- ❖ Permettre l'évolution limitée des constructions existantes dans les secteurs les moins denses ;
- ❖ Soigner les transitions entre espaces naturels, agricoles et urbains afin de limiter un impact visuel trop franc.

3.1.3 VALORISER LES ÉLÉMENTS PHARES D'UN PAYSAGE RURAL POUR UN CADRE DE VIE AGRÉABLE

Le paysage de la commune est principalement marqué par un contexte rural. Le bourg central, qui n'a subi que peu de modifications depuis son édification, est entouré d'espace agricoles et de forêts qui constituent la majorité du paysage de la commune.

Hodent s'est d'abord édifié au sein d'un noyau médiéval. On parle de « village-rue » qui possède des formes urbaines spécifiques du type bâti traditionnel ancien. Ces formes urbaines constituent un patrimoine bâti vecteur d'identité. Il s'agira donc de :

- ❖ Identifier, préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti remarquable.

Le patrimoine paysager aussi possède une place importante dans la qualité de vie des Hodentais et l'identité de la commune. Il s'agira donc de :

- ❖ Identifier, préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager ;
- ❖ Mettre en valeur le terrain de jeux ;
- ❖ Permettre la création d'un verger communal ;
- ❖ Identifier les sentes et cheminements pouvant faire l'objet de balade ;
- ❖ Maintenir l'emprise des chemins ruraux existants ;
- ❖ Identifier les cônes de vue à préserver sur les éléments distinctifs du paysage de la commune.

3.1.4 VEILLER À UNE BONNE INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

La commune de Hodent est composée d'une trame urbaine constituée par un bâti très dense, des rues étroites et tortueuses ainsi que des bâtiments emblématiques du pouvoir religieux médiéval tels que la chapelle ou le prieuré. Les spécificités de ces formes urbaines doivent être prises en compte dans les projets d'aménagement et de construction, afin de ne pas dénaturer l'image rurale de la commune, tout en répondant aux enjeux de lutte contre le réchauffement climatique. De plus, l'insertion paysagère et environnementale de tous nouveaux bâtiments, constitue un enjeu fort au regard des caractéristiques physiques et des spécificités environnementales du territoire. Pour y parvenir, il sera nécessaire de :

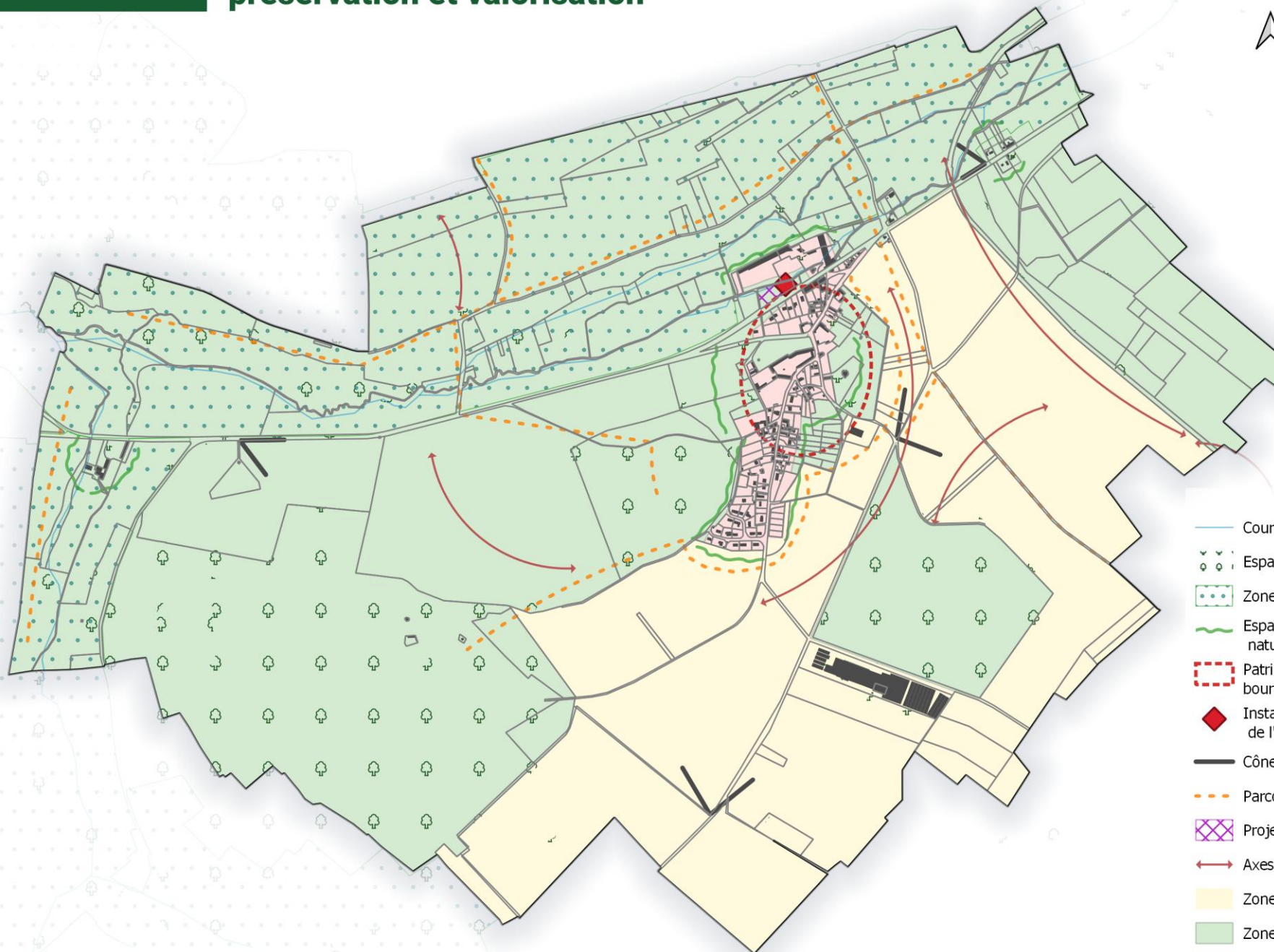
- ❖ Garantir une insertion qualitative des nouveaux projets en harmonie avec les caractéristiques, l'époque des constructions environnantes et le paysage ;

- ❖ Encourager le recours aux énergies renouvelables et à l'utilisation des bio-matériaux ;
- ❖ Lutter contre l'imperméabilisation des sols en imposant des espaces enherbés et de respiration dès la conception des projets ;
- ❖ Encourager la rénovation du bâti ancien ;
- ❖ Maintenir des transitions qualitatives entre les espaces privés et publics ;
- ❖ Promouvoir et favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle dans un objectif de 0 rejet ;
- ❖ Accompagner et encourager les constructions existantes et futures dans la mise en place de techniques de récupération et réutilisation des eaux pluviales.

3.1.5 PRÉVENIR LES RISQUES ET LES NUISANCES

La commune de Hodent ne fait pas l'objet de Plan de Prévention des Risques (PPR) mais est quand même soumise à des risques naturels, technologiques et des nuisances qu'il convient de prendre en compte. Ces risques sont surtout localisés au nord de la commune à proximité de la zone d'activités. Deux risques naturels majeurs sont recensés sur la commune : inondations (débordement, remontée de nappe, inondation de cave) et retrait et gonflement des terres argileuses. Des nuisances sonores sont également recensées à proximité de la RD14. Les risques technologiques sont en lien avec les activités et anciennes activités présentes sur la commune. Ces éléments doivent être pris en compte dans les choix en matière de développement urbain, à travers les objectifs suivants :

- ❖ Prendre en compte les risques hydrauliques liés à la présence de l'eau ;
- ❖ Favoriser l'implantation d'activités économiques et agricoles durables ;
- ❖ Limiter le développement urbain dans les zones dont la sensibilité aux risques et aux nuisances est plus élevée.



- Cours d'eau
- Espaces boisés à préserver
- Zone Natura 2000
- Espaces de transition entre les espaces naturels, agricoles et urbains
- Patrimoine bâti remarquable du centre-bourg à protéger
- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Cône de vue
- Parcours de balade existant ou à créer
- Projet de création d'un verger communal
- Axes de ruissellement
- Zone agricole
- Zone naturelle
- Zone urbaine

0 250 500 m

Révision du PLU de Hodent
Sources : Verdi ; BD topo
Verdi Conseil Coeur de France

3.2 AXE 2 URBANISATION : VERS UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

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 évoluées depuis leur inscription sur la carte de l'Etat-major. Aujourd'hui, le développement urbain est également pensé avec sobriété tout en prenant en compte les dynamiques démographiques en cours.

3.2.1 UN DÉVELOPPEMENT AXÉ SUR L'EXISTANT

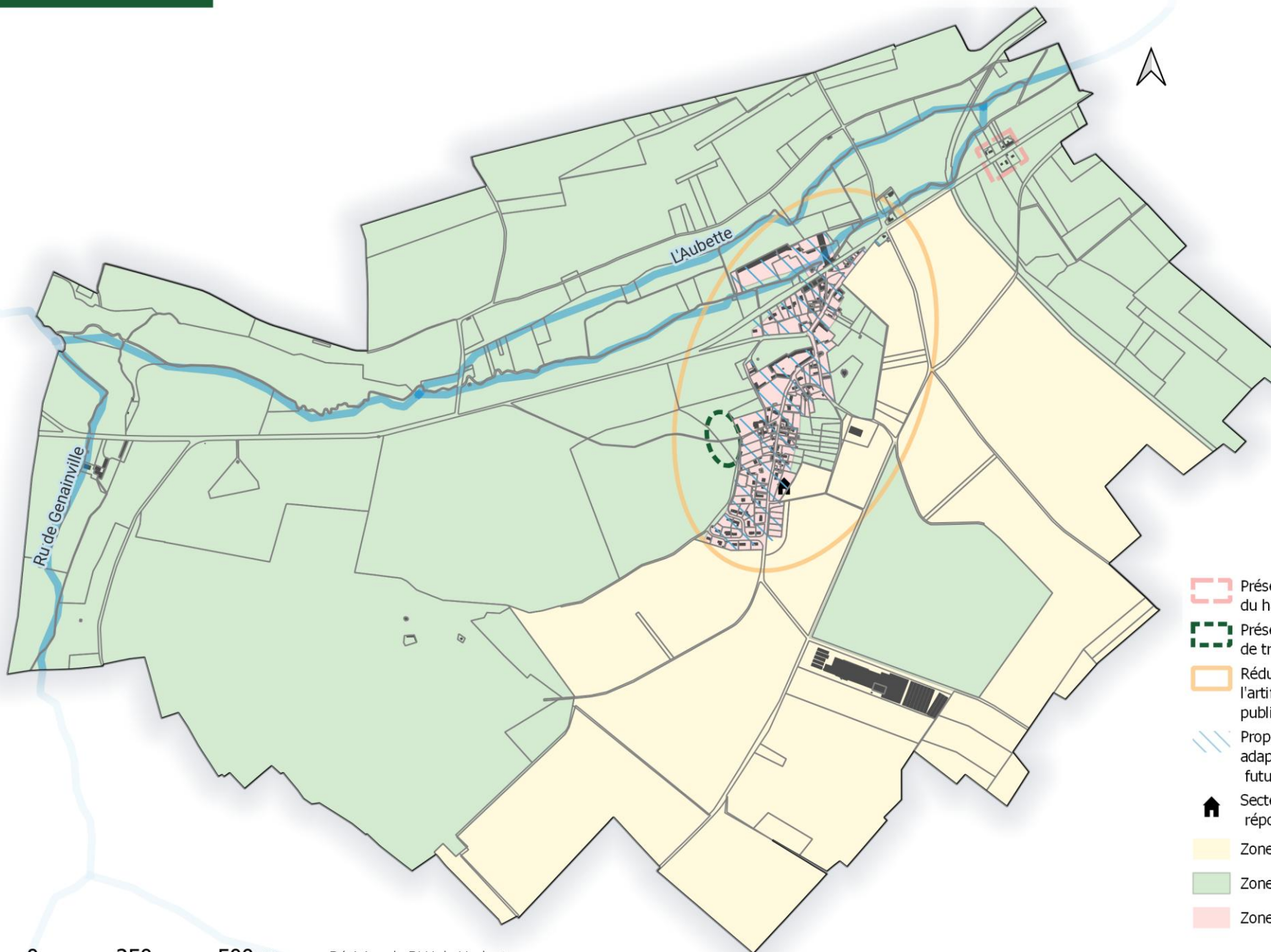
L'ère étant à la sobriété foncière, il est important de prendre en compte dès à présent la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050 annoncée par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Il est donc nécessaire de projeter le développement urbain de la commune sur l'existant à travers les objectifs suivants :

- ❖ Repérer les espaces ayant la capacité d'accueillir une certaine densification au regard de la densité résidentielle environnante ;
- ❖ Réduire l'imperméabilisation et limiter l'artificialisation des espaces publics et privés ;
- ❖ Accompagner les potentiels projets de rénovation, réhabilitation et requalification des constructions existantes ;
- ❖ Préserver la morphologie urbaine du hameau de la Jalousie.

3.2.2 RÉPONDRE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS DES HODENTOIS

L'analyse des dynamiques démographiques a révélé la présence de famille avec enfants, voire de jeunes adultes. Le caractère familial de la commune est très marqué, cependant, le nombre d'habitant est en baisse depuis 2009. Renforcer dynamisme de Hodent pour favoriser de nouveaux emménagements est un objectif important, il s'agira donc de :

- ❖ Favoriser le parcours résidentiel et l'accueil de nouveaux habitants en proposant une offre de logement adaptée ;
- ❖ Diversifier voire moderniser l'offre de logement existante ;
- ❖ Exploiter les logements vacants pour diversifier l'offre de logement.



-  Préserver la morphologie urbaine du hameau de la Jalousie
-  Préservation d'espaces naturels de transition
-  Réduire l'imperméabilisation et l'artificialisation des espaces publics et privés
-  Proposer une offre de logement adaptée aux besoins actuels et futurs
-  Secteur d'extension urbaine répondant aux besoins
-  Zone agricole
-  Zone naturelle
-  Zone urbaine

0 250 500 m

Révision du PLU de Hodent
Sources : Verdi ; BD topo
Verdi Conseil Coeur de France

3.3 AXE 3 ATTRACTIVITE : DES ATOUTS A DYNAMISER

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.

3.3.1 REQUALIFIER LA ZONE D'ACTIVITÉS

La zone d'activité est implantée dans un secteur sensible de la commune. En effet, elle est située en bord de l'Aubette et à proximité de la zone Natura 2000. Elle est donc sujette aux risques hydrauliques présents sur le territoire. De plus, elle génère un certain nombre de nuisance de par les activités qui la composent. Il est donc important de requalifier ce secteur pour favoriser le dynamisme économique de Hodent tout en prenant en compte les enjeux environnementaux. Il conviendra donc de :

- ❖ Travailler sur l'insertion environnementale et paysagère des activités existantes et à venir ;
- ❖ Favoriser l'implantation d'activités plus propres et vertueuses pour l'environnement ;
- ❖ Encourager des constructions écoresponsables et de qualité architecturale limitant l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols ;
- ❖ Soigner les espaces de transition avec les zones d'habitat et les zones naturelles ;
- ❖ Accompagner et encourager les activités existantes et futures dans la mise en place de techniques de récupération et réutilisation des eaux pluviales ;
- ❖ Promouvoir et accompagner le développement des énergies renouvelables ;
- ❖ Permettre l'implantation d'activités diversifiées, complémentaires aux activités présentes à Magny-en-Vexin, pour favoriser l'emploi sur place et limiter les migrations pendulaires.

3.3.2 PRÉSERVER ET ACCOMPAGNER LES ÉVOLUTIONS DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

La commune possède un potentiel agricole important. Il convient donc de :

- ❖ Maintenir, valoriser et diversifier l'activité agricole ;

- ❖ Accompagner les mutations de l'activité agricole ;
- ❖ Pérenniser les espaces agricoles existants ;
- ❖ Favoriser l'implantation de nouvelles cultures qui soutiendraient la transformation et le commerce de produits locaux.

3.3.3 ACCOMPAGNER LA MUTATION DU SITE DES SERRES FRANÇOIS

Le site des serres François, situé en bordure de la route de Charmont, qui représente une activité horticole est actuellement en vente. La commune se saisit donc de cette opportunité afin de répondre aux besoins actuels et futurs des Hodentois. Il s'agira donc de :

- ❖ Encadrer l'implantation d'activités et/ou services avec des règles spécifiques ;
- ❖ Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols de ce site situé à l'extérieur du bourg ;
- ❖ Veiller à l'insertion environnementale et paysagère de futures activités et/ou services.

3.3.4 MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES ADAPTÉE

Hodent est une commune rurale qui possède quelques équipements : école, Salle Communale, parc public ...

Ces éléments sont des atouts qu'il convient de maintenir pour favoriser un cadre de vie agréable et adapté. Toutefois, sa proximité avec Magny-en-Vexin lui permet de bénéficier d'une offre de service et d'équipement plus complète. Il s'agira donc de :

- ❖ Favoriser le développement d'offre d'équipement d'hyper-proximité cohérente pour une commune rurale ;
- ❖ Pérenniser l'offre existante, notamment l'école ;
- ❖ Renforcer les atouts des spécificités d'une commune rurale pour renforcer la qualité de vie ;
- ❖ Requalifier et restructurer le secteur de la mairie composé de bâtiments vieillissants, et proposer éventuellement une offre de logements communaux.

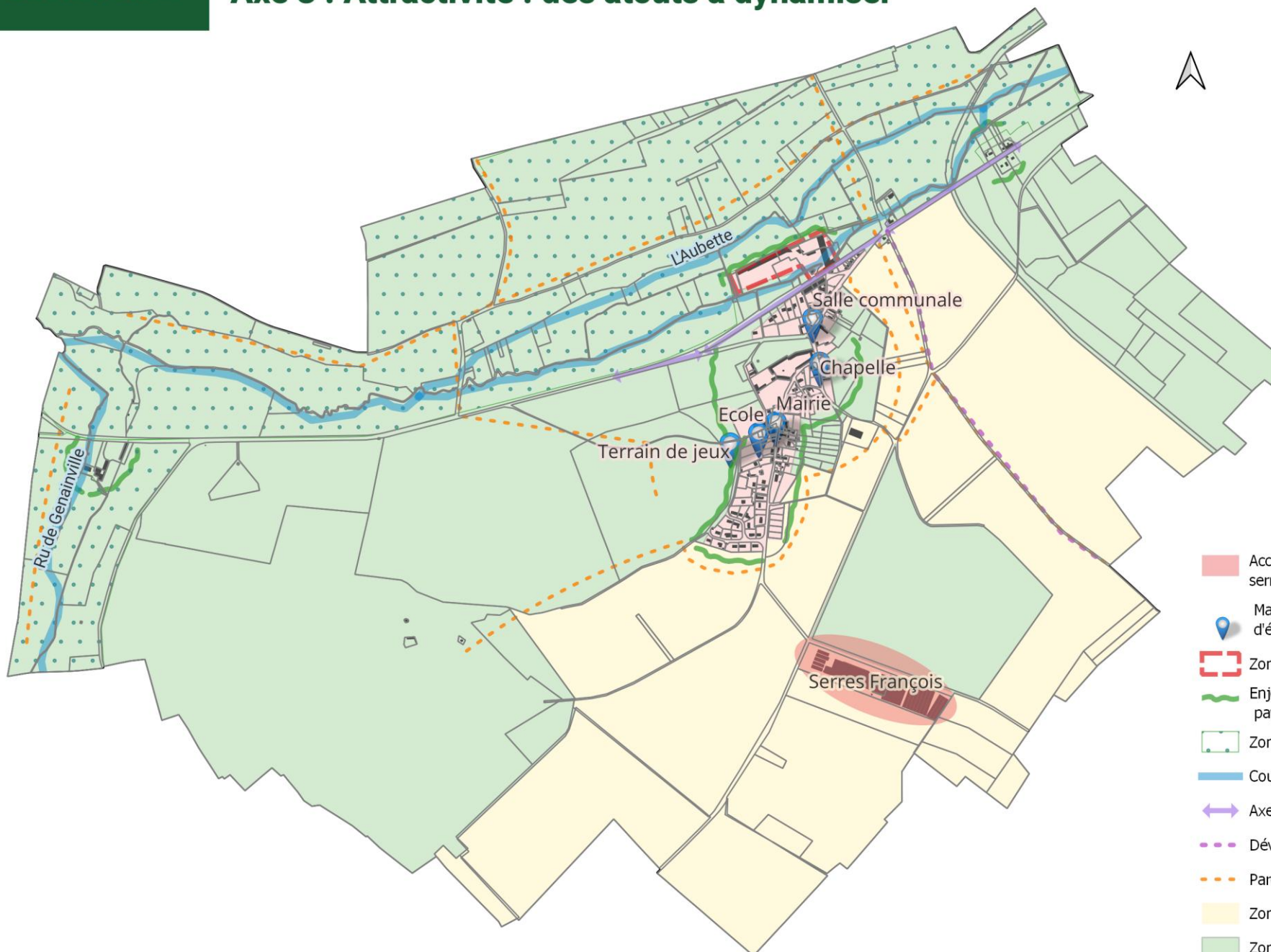
3.3.5 ENCOURAGER LA MULTI MODALITÉ

Outil essentiel pour réduire la place de la voiture dans les déplacements quotidiens tout en favorisant l'usage de différents modes de transports, la multi modalité doit être encouragée sur le territoire de Hodent. Il conviendra de :

- ❖ Assurer un accès sécurisé aux piétons vers les divers points d'intérêt du village ;
- ❖ Favoriser la connexion de Hodent avec d'autres pôles (de vie, de déplacements, d'emploi...) par le biais des mobilités douces pour les trajets quotidiens ;
- ❖ Renforcer le réseau des cheminements doux et assurer leur continuité ;
- ❖ Améliorer l'offre de transport en commun hors période scolaire,
- ❖ Permettre la création d'un cheminement pour les mobilités douces et piétons depuis Hodent vers la zone d'activités économiques de Magny-en-Vexin via le chemin Rural n°3, ainsi que vers Ambleville via le GR existant.

3.3.6 DÉVELOPPER L'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION

Le déploiement du réseau à haut débit est important dans le cadre de l'accès à l'information, la culture et la participation à la vie locale. Il s'agira donc, pour les projets de requalification, construction et renouvellement, de répondre aux exigences en termes d'aménagement numérique. La dimension numérique devra être prise en compte en proposant directement la mise en place de la fibre soit en anticipant son installation ultérieure.



- Accompagner la mutation du site des serres François
- Maintenir et développer une offre d'équipements et de services adaptés
- Zone d'activité à requalifier
- Enjeu de transition environnementale et paysagère
- Zone Natura 2000
- Cours d'eau
- Axe de mobilité douce existant
- Développer l'axe de mobilité douce
- Parcours de balade existant ou à créer
- Zone agricole
- Zone naturelle
- Zone urbaine

0 250 500 m

Révision du PLU de Hodent
Sources : Verdi ; BD topo
Verdi Conseil Coeur de France

