
COMPTE RENDU
RÉUNION de travail du
08.07.2025

Lieu : Mairie 10H00
Objet du jour : LISTING DES MODIFICATIONS ENTRANT DANS LE CADRE DE LA REVISION SIMPLIFIEE
Présents :

Municipalité :	PASCO Jérôme :	Maire
	GESLIN Marie-Odile :	DGS
	BROUT Cédric :	CCPC
	BOUVET Pauline :	Service urbanisme Ville de Conches en Ouche
	JACQUES Stéphane :	DST adjoint / Service Eau & Assainissement - CCPC

Personnalités extérieures:

LE BRAS Isabelle :	DDTM - Responsable Planification
SMELA Agnès :	DDTM –Adjointe Planification
LASSALLE ASTIS Lucille :	DDTM – SACT
DEWULF Mathieu :	CHAMBRE AGRICULTURE
BOUDARD CAPON Céline:	Urbaniste - Architecte DPLG

Excusés:

Mme POULAIN :	UDAP, Architecte en chef des Bâtiments de France
M. HARDET :	CMA

La prochaine réunion portera sur la présentation au PPA du contenu des modifications dans le cadre de la révision allégée. La date reste à fixer.

Cette réunion est une réunion de travail élargie, elle porte sur les points suivants :

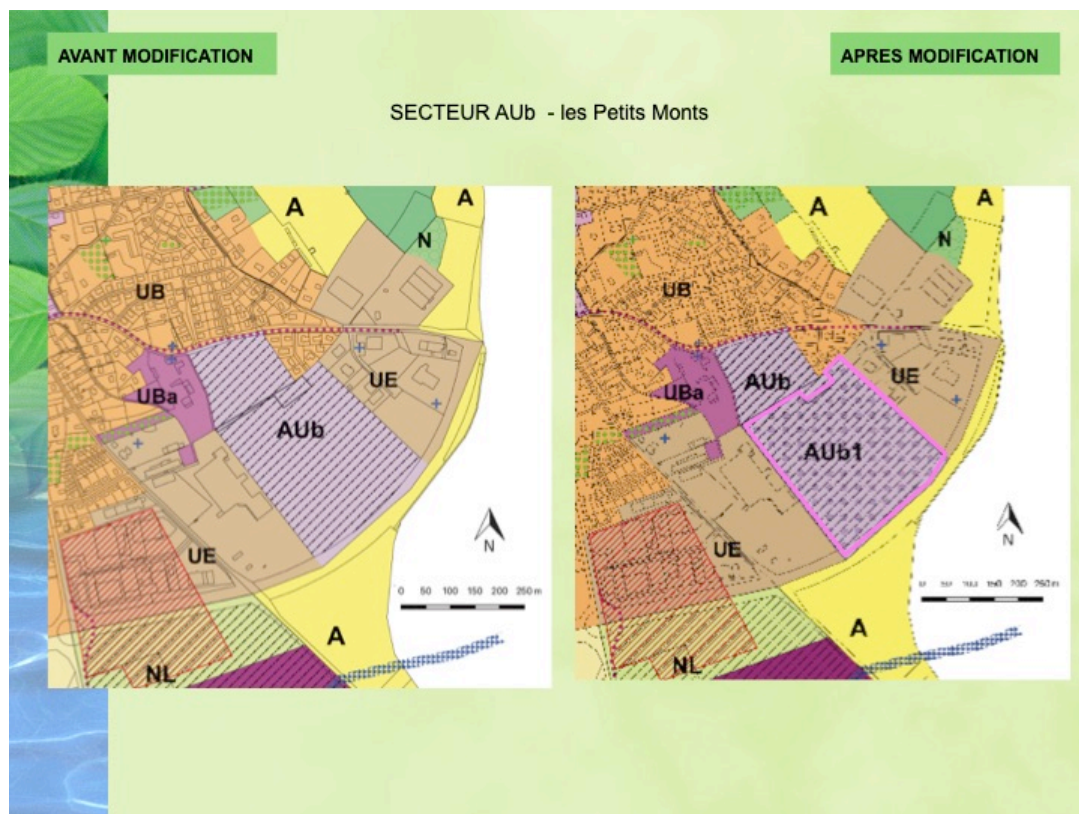
- 1- Les modifications sur les OAP
- 2- Les modifications du règlement graphique : plan de zonage
- 3- Les modifications du règlement écrit
- 4- Les échanges

1- Les modifications des OAP

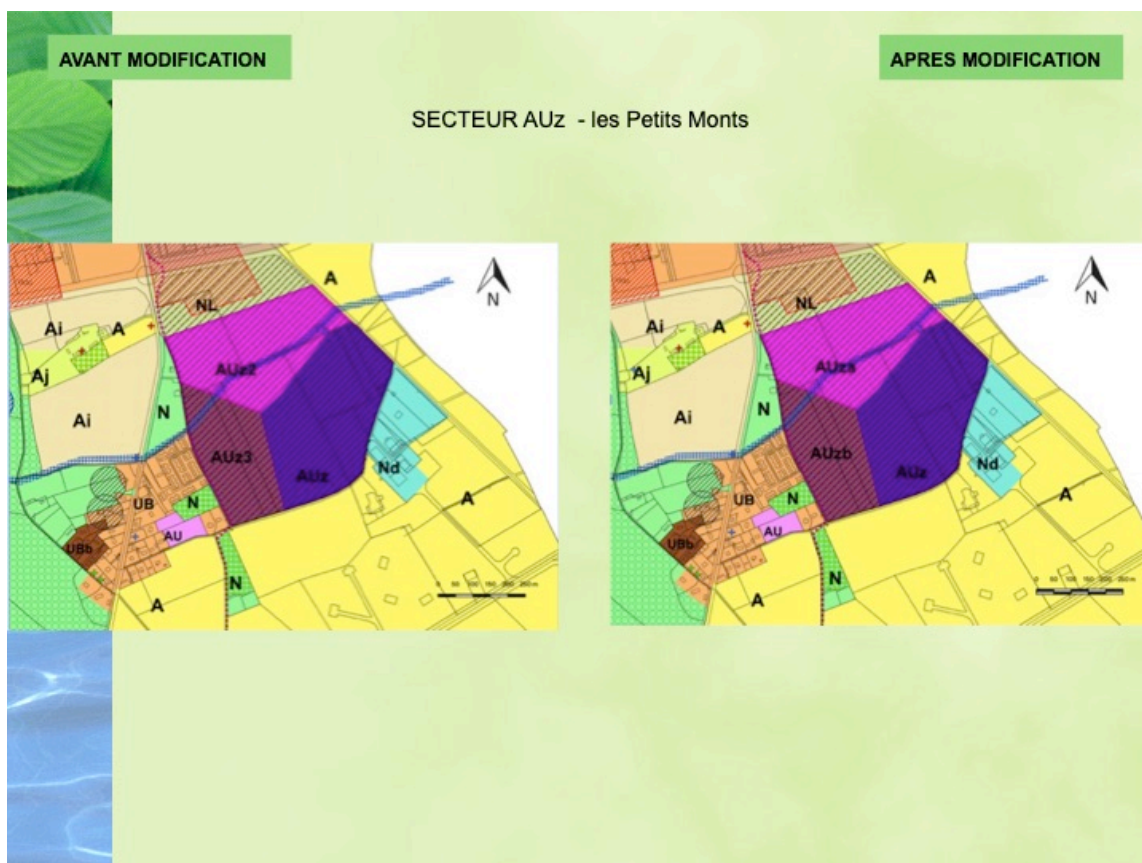
- OAP 7 – secteur AUb les petits monts :
 - o La zone devient une zone AUb1 (pour prendre en compte l'autorisation uniquement dans ce secteur des commerces et des services)
 - o Le listing des parcelles du cadastre sera réactualisé.
 - o La superficie cadastrée sera revue (pour tenir compte de la noue et bassin de rétention qui sont intégrés à la zone AUb-SILOGE)
- OAP 4 – secteur AUb les petits monts :
 - o Le listing des parcelles du cadastre sera réactualisé.
 - o La superficie cadastrée sera revue (pour tenir de la noue et bassin de rétention qui sont intégrés à la présente zone)
- OAP 5 – secteur AUZ :
 - o Les zones AUz, AUZ2, AUZ3 seront réactualisées pour correspondre au plan de zonage modifié et donc devenir respectivement AUz, AUza, AUzb (pour tenir compte des parts non constructible différentes sur les deux secteurs AUza et AUzb).
 - o Le calendrier de réalisation sera modifié pour que les trois secteurs deviennent urbanisable de suite
 - o Le listing des parcelles du cadastre sera réactualisé.

2- Les modifications du règlement graphique : plan de zonage

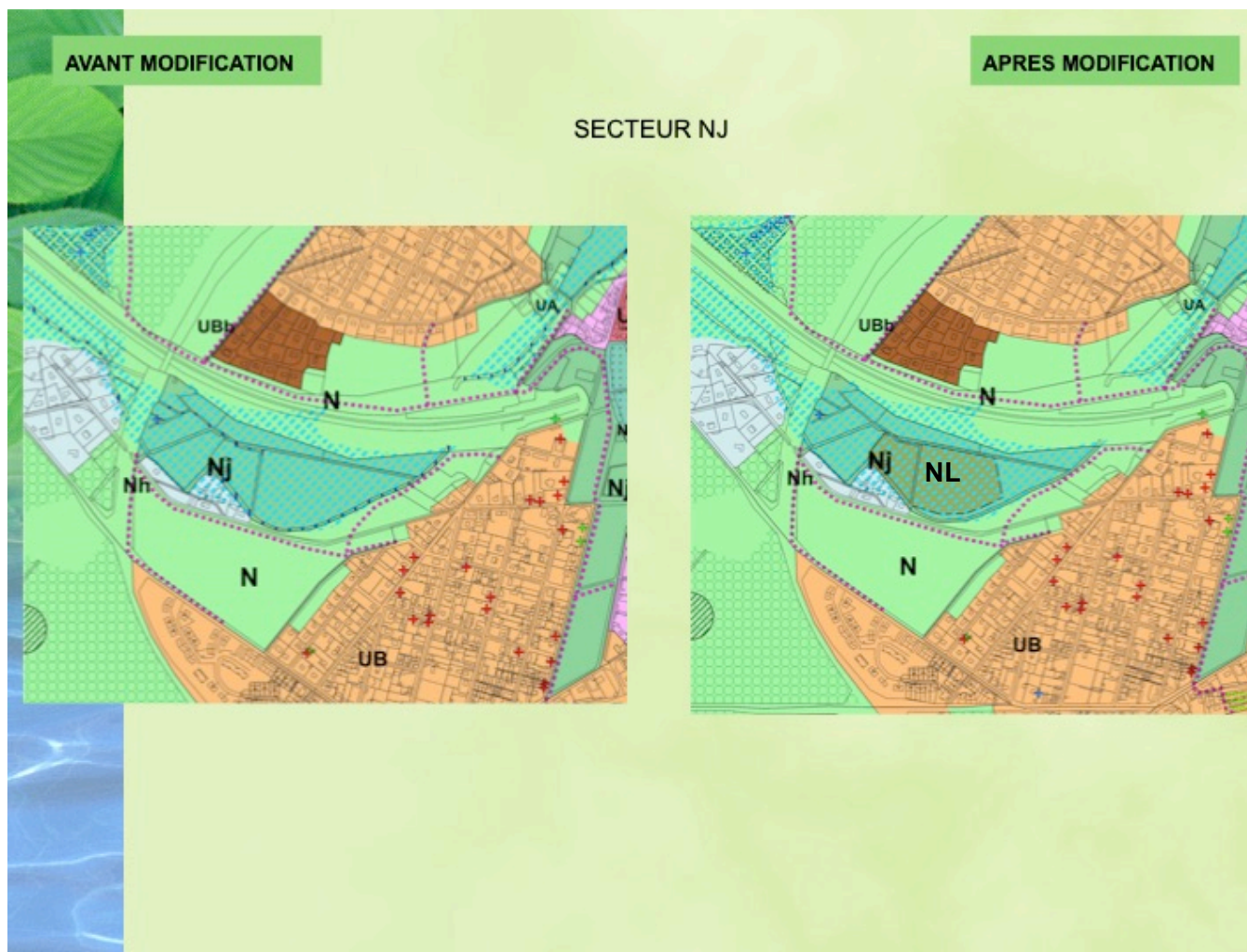
Modification résultant des modifications des OAP 4 et 7, Secteur AUb - les Petits Monts



Modification résultant des modifications de l'OAP 5, rectification erreur numérotation entre OAP et plan de zonage, et ouverture à l'urbanisation des secteurs - Secteurs AUz, AUz1, AUz2, deviennent AUz, AUza, AUzb



Modification résultant d'une erreur matérielle - Secteur NJ devient NL sur les équipements existant : minigolf, terrain de tennis, et sur le terrain mitoyen avec un projet de padel.



3- Les modifications du règlement écrit

REGLEMENT ZONE AUB

Ajustement découlant des modifications des OAP et des besoins d'accueil de commerces et de professionnels de santé,

Modification portant sur intitulé de la zone :

- création du sous secteur AUB1

Modification portant sur article 6 :

- Réduction du recul d'implantation des constructions de 30m à 15 par rapport au RD840 et 830
- Autorisation d'implantation des annexes des constructions soit en alignement ou en recul minimum de 5m de toutes les voies et emprises publiques , y compris la RD840 et la RD830

REGLEMENT ZONE UB

Ajustement découlant d'un assouplissement de la règle de recul par rapport à la RD 840 en autorisant la construction d'annexe en zone UB, secteurs où certaines parcelles de bâties anciens font moins de 30m de profondeur

Modification portant sur article 6 :

- Autorisation d'implantation des annexes des constructions soit en alignement, soit en recul minimum de 5m de toutes les voies et emprises publiques, y compris la RD840 et la RD830

REGLEMENT ZONE AUz

Ajustement découlant des modifications des OAP, de l'ouverture à l'urbanisation

Modification portant sur intitulé de la zone :

- Suppression du phasage dans le temps
- Ajout de la liste des sous secteurs composant la zone AUz, AUza, AUzb

Modification portant sur article 6 :

- Réduction du recul d'implantation des constructions de 30m à 15 par rapport au RD840 et 830
- Autorisation d'implantation des annexes des constructions soit en alignement, soit en recul minimum de 5m de toutes les voies et emprises publiques, y compris la RD840 et la RD830

REGLEMENT ZONE N

Ajustement découlant de la rectification matérielle et d'un besoin de précision des occupations du sol en zone NL

Modification portant sur article 2.26 :

- Précisant les constructions annexes déjà autorisées dans la zone (sanitaires, stockage, vestiaire et club house)

REGLEMENT ZONE UA

Ajustement article UA 11, lié au refus des CARPORTs en zone UA

Modification portant sur article 11, chapitre toiture :

- Précisant l'autorisation des toitures terrasses pour les Carports d'une surface maximale de 20m2

4- Les échanges

La Chambre d'Agriculture, précise que les modifications présentées ne concernent pas la zone agricole, et n'apporte pas de remarque.

La DDTM :

- Déclassement d'une partie du secteur NJ au profit d'un classement en zone NL, en vallée.
Il est rappelé que le secteur est en zone inondable, qu'il n'y a pas de PPRI, que des contraintes autres que celles liées à l'urbanisme peuvent s'y appliquer.
La précision des annexes dans le règlement de la zone NL, correspond à une STECAL, (secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées) qu'il faudra justifier en CDPENAF. Au regard de la surface de la zone : 3 hectares et d'une occupation d'emprise 10%, on est bien au delà d'un secteur de taille et de capacité limitées, Il est nécessaire de revoir le périmètre de la zone pour avoir une surface minimale qui correspond au projet de constructions.
- Procédure CDPENAF
Il sera nécessaire pour la zone NL créée en vallée, de fournir un dossier de présentation de la STECAL. Mme SMELA informe que c'est elle qui présentera le dossier en CDPENAF, que si le rapport est suffisamment détaillé, elle pourra extraire les documents nécessaires.
Mme Boudard Capon préparera un dossier spécifique pour la zone NL.
La date de la commission est le 18/09 avec 1 mois pour rendre l'avis. Le dossier doit être transmis pour début septembre.
- Procédure MRAe et Evaluation environnementale
Mme SMELA précise que cela relève de la MRAe qu'il faut voir directement avec eux.
- Concernant la modification des règles d'implantations par rapport au RD840 et 830
Mme LEBRAS évoque les risques en terme de qualité paysagère de laisser les annexes se construire en limite d'emprise des RD830 et RD840.
Mme Boudard Capon précise que les RD 830 est bordé par un espace paysagé planté d'un double mail d'arbres pour les secteurs Aub, UE, UB, sud qui sont dans le domaine public, ou d'une emprise de boisement classé en EBC.

Sur les toitures terrasses,

Mme Boudard Capon rappelle l'avis transmis par Mme POULAIN, « En espaces protégés, les volumes indépendants devront présenter une toiture à pentes »

Mme Boudard Capon explique qu'en zone UP patrimoniale aucun changement n'est apporté sur les pentes des toitures, la

modification porte uniquement sur le secteur UA, où elles sont déjà autorisées sous condition d'être accolées à la construction. Il s'agit de permettre la construction de Carports non accolés aux constructions existantes. Ce point sera revu en réunion PPA.

Autres points :

- La densité dans les OAP et la notion de densité nette :

Mme Boudard Capon, évoque la notion de densité nette dans les OAP : fiche mode d'emploi. Où est précisé :

« NOMBRE DE LOGEMENTS (ÉQUIVALENT DENSITÉ NETTE) :

Le nombre de logements correspond au nombre de logements attendus dans le secteur visé : il est exprimé selon un ordre de grandeur à respecter. **L'équivalent « densité nette »** correspond au nombre moyen de logements à l'hectare calculé sur la part constructible du terrain. »

L'aménageur interprète la densité nette, sur la part constructible du terrain, donc sans les voiries...

Pour éviter toutes équivoques et risques de recours, les OAP peuvent elles être modifiées :

- soit pour supprimer « la référence à l'équivalent densité nette », conserver la mention du nombre de logements par hectare (sur totalité de la surface) et de conserver en parallèle le nombre de logements attendus sur le secteur
- soit de conserver uniquement le nombre de logements attendus sur le secteur
- soit de conserver uniquement la densité : nombre de logements à l'hectare sur le secteur.

Mme SMELA précise que la densité nombre de logements à l'hectare doit comprendre les voiries.

Devant l'ambiguïté de compréhension, Mme LEBRAS et Mme SMELA referont un point sur les adéquations PLU et SCOT pour préciser ce qui peut être fait.

- la gendarmerie et les secteurs potentiels

M. PASCO évoque le projet de gendarmerie, avec les besoins d'un terrain de 9000 m², plusieurs secteurs ont été proposés, mais ils ne répondent pas au cahier des charges de la gendarmerie.

Est évoqué le secteur Ai au carrefour des pénitents (carrefour sud RD 840 et RD830, direction BRETEUIL) qui n'a pas été proposé à la gendarmerie pour le moment, mais qui est idéalement situé, et où seront à intégrer dans le PLUi des surfaces pour installer une centrale de traitement de l'eau potable au plus près du château d'eau.

M. PASCO souhaiterait savoir si la modification de ce secteur pourrait entrer dans le cadre de la révision allégée.. et si oui si une nouvelle délibération est à reprendre.

M. DEWULF attire l'attention sur les zones agricoles restantes, si les surfaces sont trop petites cela pose des soucis pour leur exploitation. Il demande si ce projet de gendarmerie ne pourrait pas être intégré à la zone AUz.

M. PASCO précise que la zone AUz est à vocation de développement économique et que les Gendarmes craignent les nuisances liées aux activités économiques.

M. PASCO évoque aussi la possibilité d'une installation hors territoire de Conches en Ouche de la Gendarmerie et éventuellement sur la commune mitoyenne de BUREY.

- les délais contractuels :

Mme GESLIN demande les échéances du projet et date potentielle de l'enquête publique.

Suivant le retour sur le périmètre zone NL et sur le projet de gendarmerie.

Il faut compter :

- MRAe : examen au cas par cas, délais de 2 Mois
- Arrêt de projet possible après retour avis MRAe
- Si CDPENAF, délais de 1 mois
- Si évaluation environnementale, délais de 3 mois

Soit dans le pire des cas, 5 mois à partir du dépôt dossier examen au cas par cas de la MRAe avant enquête publique de 3 mois. Ce qui nous porterait à mars/avril 2026

Mme LEBRAS rappelle que la réunion PPA doit avoir lieu après la délibération d'arrêt de projet de PLU.

En conclusion,

Le périmètre ajusté de la zone NL en vallée sera transmis rapidement.

Le dossier de STECAL sera préparé par Mme Boudard Capon pour être transmis début septembre avec objectif de passage en CDPENAF du 18 septembre prochain.

Pour l'évaluation environnementale ou examen au cas par cas, Mme Boudard Capon contactera la MRAe.

Mme LEBRAS et Mme SMELA feront le point sur les documents PLU et SCOT pour faire un retour rapide par mail sur le projet gendarmerie et sur les OAP (densité nette).