

---

**COMPTE RENDU**  
**RÉUNION EXAMEN CONJOINT du 04.11.2025**

---

Lieu : Mairie 10H00  
Objet du jour : REVISION SIMPLIFIEE DU PLU  
Présents :

Municipalité :	PASCO Jérôme :	Maire
	GESLIN Marie-Odile :	DGS
Personnalités extérieures:		
	LEROY Clément :	DDTM
	SMELA Agnès :	DDTM –Adjointe Planification
	BOUDARD CAPON Céline:	Urbaniste - Architecte DPLG

Excusés:

---

En introduction.

Mme GESLIN, rappelle que tous les PPA ont bien été convoquées, par courrier avec Recommandé Accusé Réception. Aucun retour n'est parvenu à ce jour.

Elle évoque les soucis rencontrés pour le dépôt dossier à la MRAe. Dossier papier transmis avec accusé réception du 24 septembre et un envoi des pièces par mail, suivi d'un échange téléphonique évoquant l'obligation de déposer les pièces du dossier sur la plateforme. L'impossibilité de créer un compte sur la plateforme.. un refus de la MRAe de prendre en compte la date du 24 Septembre et uniquement la date du dépôt en ligne, ce qui repousse l'avis de la MRAe à la commission du 26 janvier, et bouleverse le planning de l'enquête publique qui devait démarré en Janvier.

Mme SMELA confirme que l'avis de la MRAE doit être joint au dossier d'enquête publique.

Mme BOUDARD CAPON précise avoir pris contact avec La MRAe pour savoir si on relevait de l'examen au cas par cas ou bien d'une évaluation environnementale, Le retour Mail du PEE, (copie faite à M. ROMIEUX, chef du pôle évaluation environnementale) faisait état d'un examen au cas par cas si la révision touchait 1/1000èèm du territoire communal dans la limite de 5Ha. Dans le cas présent, la zone AUB, à elle seule représente plus de 10 Ha, nous sommes dans le cas d'une évaluation environnementale,

M. LEROY et Mme SMELA, précisent qu'il s'agit d'un organisme indépendant de l'autorité du Préfet de Région, même s'il est hébergé dans les locaux de la DREAL. Il arrive que la MRAe rende un avis plus rapidement que dans les 3 mois impartis.

M. LEROY propose de faire un courrier à la MRAe pour exposer la situation du projet et les enjeux de maintenir l'enquête publique en Janvier.

Mme GESLIN relancera la MRAe autant de fois que nécessaire.

Après les 15 minutes de courtoisie, M. PASCO demande à Mme BOUDARD CAPON de démarrer la présentation.

**La réunion 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 avis
- 5- Autres échanges

**1- Les modifications des OAP**

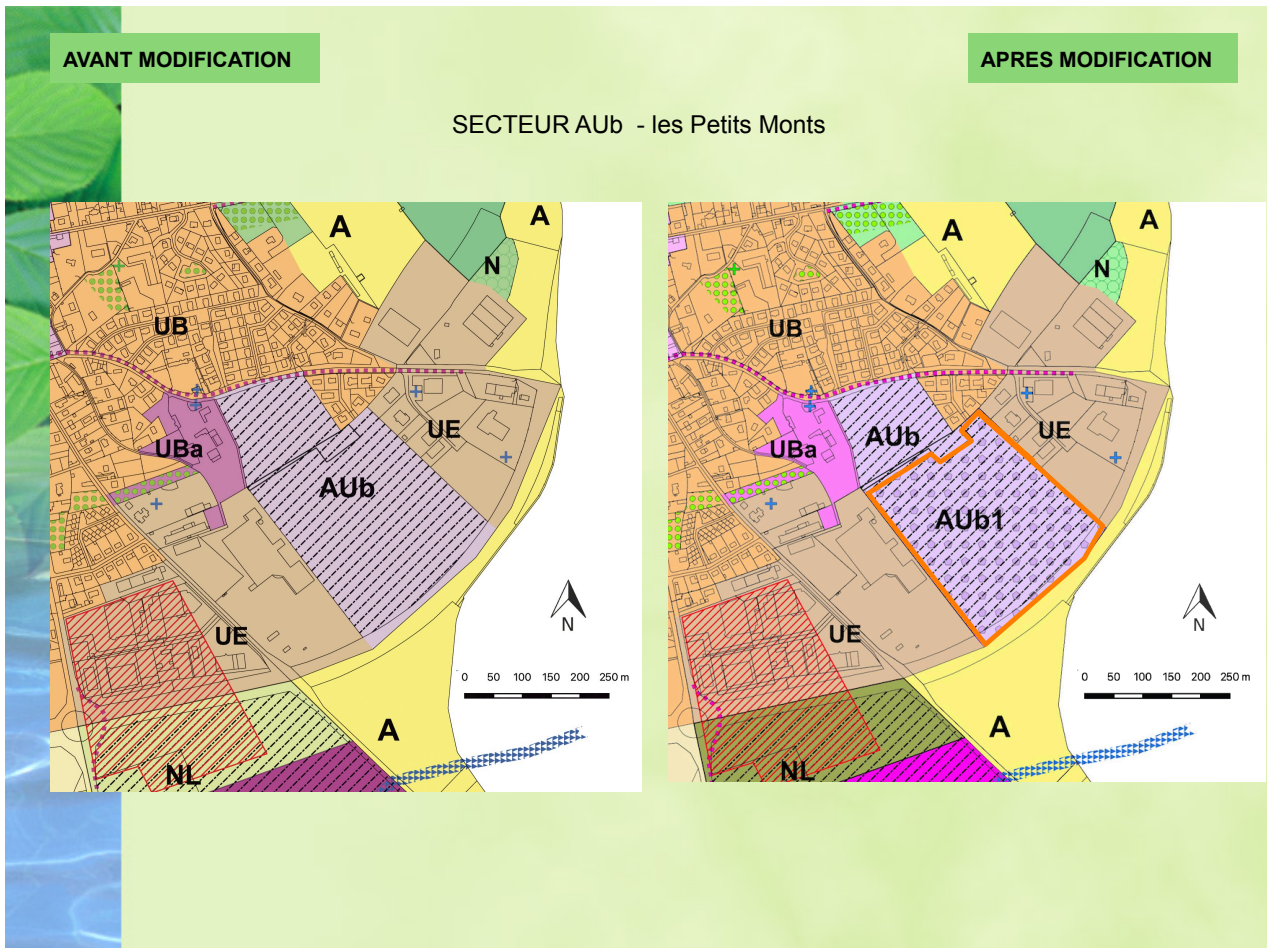
- OAP 4 – secteur AUB les petits monts :
  - o Le listing des parcelles du cadastre a été actualisé.
  - o La superficie cadastrée est revue (pour tenir de la noue et bassin de rétention qui sont intégrés à la présente zone)
  - o La desserte par la rue Alphonse Lamartine est supprimée car l'accès depuis le lotissement a depuis l'élaboration du PLU été vendu a un des deux riverains.
- 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)

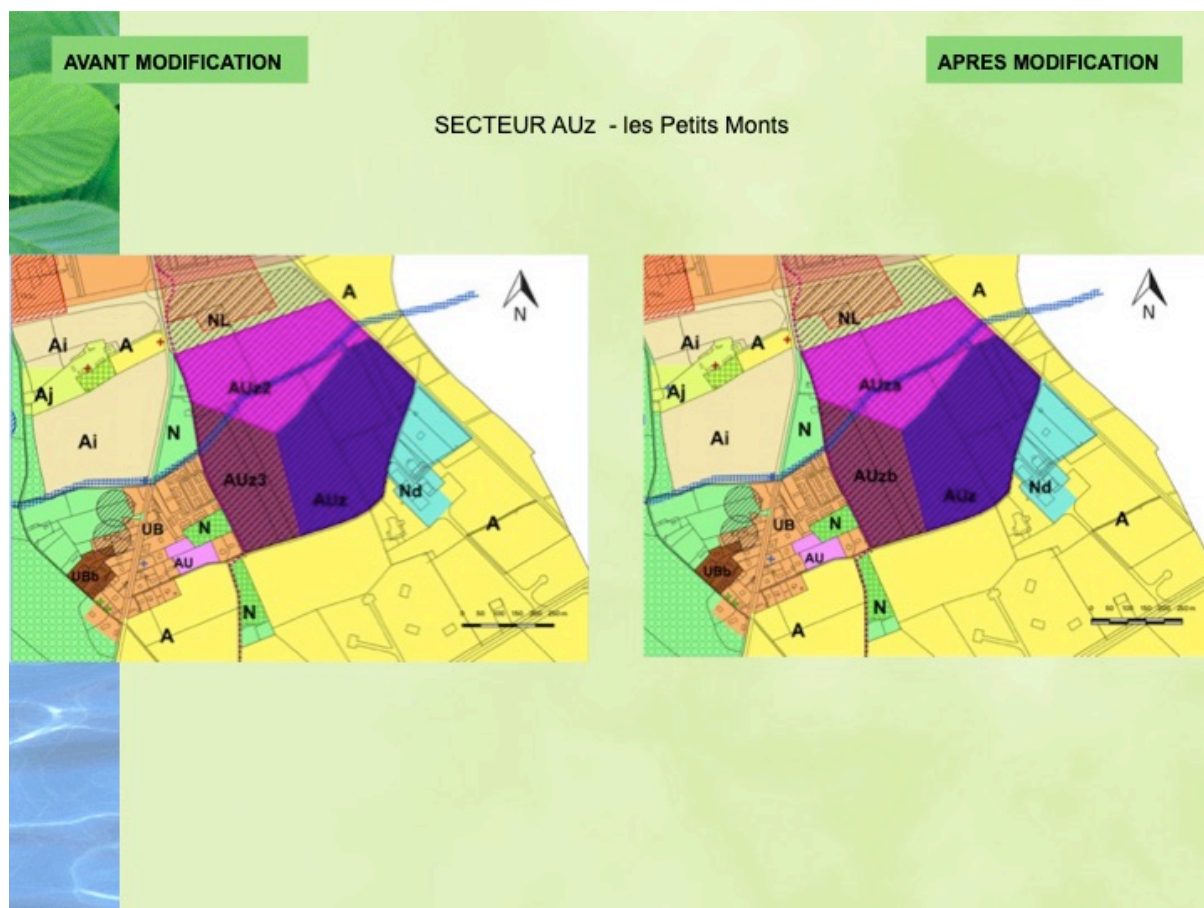
- Le listing des parcelles du cadastre a été actualisé.
  - La superficie cadastrée est revue (pour tenir compte de la noue et bassin de rétention qui sont intégrés à la zone AUB-SILOGE)
  - La desserte par la rue Alphonse Lamartine est supprimée car l'accès depuis le lotissement a depuis l'élaboration du PLU été vendu à un des deux riverains.
  - Le schéma de sectorisation a été revu pour définir les secteurs à vocation d'habitat, d'activité et de la Gendarmerie et ne pas figer l'implantation de la Gendarmerie et des logements de fonction.
- OAP 5 – secteur AUZ :
- Les zones AUz, AUZ2, AUZ3 sont modifiées dans leur intitulé (rectification erreur matérielle entre plan de zonage et schéma des OAP) et deviennent respectivement AUz, AUza, AUzb (pour tenir compte des parts non constructibles différentes sur les deux secteurs AUza et AUzb),
  - Les trois secteurs deviennent urbanisable de suite, le secteur AUz est entièrement loti, ferme photovoltaïque avec maraichage et usine de Méthanisation. Les deux autres secteurs doivent faire l'objet d'un aménagement global pour bien prendre en compte les risques naturels, industriels et les enjeux environnementaux liés à la mare existante et aux ruissellements et retraitement des eaux de voirie avant retour dans le talweg identifié dans l'étude de bassin versant. Ainsi que l'obligation d'un espace vert tampon sur la totalité de la servitude de canalisation gaz, comme rupture dans l'urbanisation du site.
  - Le listing des parcelles du cadastre a été actualisé

## 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



### 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, et du projet de gendarmerie

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 UE

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 :

- Réduction du recul d'implantation des constructions de 30m à 15 par rapport à 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

## 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 20m<sup>2</sup>

### 4- Les Avis

Mme BOUDARD CAPON rappelle que lors d'une précédente réunion de travail :

- La **Chambre d'Agriculture** avait émis l'avis suivant : « les modifications présentées ne concernent pas la zone agricole, et n'apporte pas de remarque. »
- Le **SDAP**, avait émis un avis transmis par courrier, portant sur « En espaces protégés, les volumes indépendants devront présenter une toiture à pentes ». Aucun nouvel avis n'a été transmis.  
Les modifications portent sur des secteurs hors périmètre ABF.

### La DDTM :

M. LEROY :

- rappelle sur les OAP, secteur AUB1, que le PLAN doit être un schéma de principe et non un plan de surface, pour permettre au permis d'aménager d'être en compatibilité avec les OAP, même si les secteurs n'ont pas tout à fait le même emplacement ni la même forme.
- demande que la partie réglementaire des OAP sur le secteur AUB1 soit complétée, en précisant la surface minimale de 8800m<sup>2</sup> à réserver pour la réalisation de la Gendarmerie et des logements de fonction.
- demande la modification du règlement écrit de la zone AUB1, concernant la hauteur des clôtures, qui est limitée à 2m alors que la gendarmerie aura besoin d'une hauteur de 2,2m.

Mme SMELA :

- Confirme que le recul de 15m reste cohérent avec le PADD et la volonté de préserver une bande paysagère.

### 5- Autres Echanges

Mme SMELA précise que le secteur AUB a déjà fait l'objet d'une évaluation au moment du PLU, qu'il ne portait pas atteinte à l'environnement et à la mare classée NATURA 2000, isolée dans la zone boisée.

Mme BOUDARD CAPON interroge sur la hauteur des logements qui sont mitoyens du projet de Gendarmerie, si le R+1 demandé par la gendarmerie pour éviter les vues sur la Gendarmerie, correspond à un R+ Combles aménagés, ou à R+1+Combles ?

Dans le règlement AUB1, il est précisé une hauteur de 9m faitage et acrotère pour les logements individuels, ce qui revient à un R+1+C. Elle demande si le règlement de la zone AUB1 sur les hauteurs doit être modifié ?

M. LEROY conseille de prendre contact avec les représentants de la Gendarmerie pour clarifier ce point. Une précision pouvant être apportée jusqu'à l'enquête publique par les Services de l'Etat.

M. PASCO et M. LEROY confirment que le projet sur le secteur AUB1 est un bel exemple de mixité urbaine, qui permet à toutes les parties d'en tirer bénéfice.

### En conclusion :

**La MRAe sera relancée par Mme GESLIN et M. LEROY, pour espérer un délai d'instruction plus favorable qui permettrait de maintenir l'enquête publique en Janvier 2026.**

**Une précision sur les hauteurs des logements mitoyens de la gendarmerie sera demandée aux Gendarmes.**