

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers
en exercice : 19

de la Commune de HADOL
Séance du 12 juin 2025

Présents : 15
Votants : 19

L'an deux mil vingt-cinq, le 12 juin, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de Hadol, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de *Monsieur Jean-François CLASQUIN, Maire*.

Date de convocation

05/06/2025

Date d'affichage

26/06/2025

Présents : AUBERTIN V, BOIGEY-DIEMER M, BREGIER T, CLASQUIN J-F, COURTOIS-PAULUS A, DEVAUCHELLE E, FRESSE A, GABRION J-M, HUREL-MATHIEU C, JACQUEMIN J-F, MAIRE P, MILLION E, POIRIER S, ROLLOT D, VANNSON M-F.

M. Emmanuelle MILLION a été nommé secrétaire.

Absents excusés :

- *Monsieur COLIN Bernard donne pouvoir à Madame POIRIER Stéphanie*
- *Monsieur ROUSSELOT Maxime donne pouvoir à Madame Coralie HUREL-MATHIEU*
- *Madame VUILLEMIN Corinne donne pouvoir à Madame Marie-Françoise VANNSON*
- *Monsieur VUILLEMIN Emmanuel donne pouvoir à Monsieur Jean-François CLASQUIN*

Objet : *Acceptation des diverses modifications apportées au PLU – Modification n°1 du PLU communal*

Vu les observations des personnes publiques associées,

Point n°1 – Règle de recul des 30 mètres aux lisières forestières : applicabilité aux zones NP

Vu la question de la part de la DDT et du SCOT,

La Commission urbanisme propose au Conseil de se positionner sur la modification du règlement en son article 6 afin que le recul de 30 mètres soit applicable pour les parcelles boisées classées en zone NP

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à la majorité,

- **APPROUVE** cette action,
- **MODIFIE** le PLU dans ce sens.

POUR : 18

CONTRE : 0

ABSTENTION : 1 – J-F JACQUEMIN

Point n°2 – Règle de recul des 30 mètres aux lisières forestières : application de la règle à la limite de parcelle

Vu la question de la part de la DDT et du SCOT,

La Commission urbanisme propose au Conseil de se positionner sur la modification du règlement en son article 6 afin que le recul de 30 mètres soit applicable à la limite de parcelle et non de lisière, trop vague.

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à la majorité,

- **APPROUVE** cette action,
- **MODIFIE** le PLU dans ce sens.

POUR : 18
CONTRE : 0
ABSTENTION : 1 – S. POIRIER

Point n°3 – Surface des annexes en zone A et N

Vu la question de la part de la DDT et de la MRAE,

La Commission urbanisme propose au Conseil de réduire à 50 m² la surface maximale des annexes dans le règlement en zone A et N.

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à l'unanimité,

- **APPROUVE** cette action,
- **MODIFIE** le PLU dans ce sens.

Point n°4 – Surface des annexes en zone UA, UJ, 1AU

Vu la question de la part de la MRAE,

La Commission urbanisme propose au Conseil de préciser la surface autorisée des annexes (60 m²) dans le règlement du PLU (zone UA, UJ, 1AU).

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à l'unanimité,

- **APPROUVE** cette action,
- **MODIFIE** le PLU dans ce sens.

Point n°5 – Réciprocité d'éloignement entre les habitations et les installations agricoles

Vu la question de la part de la DDT, de la chambre d'agriculture et de la préfecture,

La Commission urbanisme propose au Conseil de se positionner afin d'apporter les modifications au règlement d'urbanisme afin de garantir le respect des règles d'éloignement des installations agricoles (principe de réciprocité) et ainsi prévenir toutes nuisances.

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à l'unanimité,

- **APPROUVE** cette action,
- **MODIFIE** le PLU dans ce sens.

Point n°6 – L'EARL de la Draille

Vu la question de la part de la DDT, du SCOT, de la MRAE et de la chambre d'agriculture.

La Commission urbanisme propose au Conseil de réduire la zone AC sur les parcelles C 1749 à 1752, 1773 et 1779, la réduction sera partielle afin de maintenir un tampon inconstructible de 200 mètres avec les habitations voisines

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à l'unanimité,

- **APPROUVE** cette action,
- **MODIFIE** le PLU dans ce sens.

Point n°7 – Demande de précisions sur les parcelles UY situées respectivement à Guménil et au Sautez

Vu la question de la part de la CCI,

La Commission urbanisme propose au Conseil de se positionner comme suit :

- Pour les parcelles de Guménil : la maison d'habitation appartient à l'ancien directeur de l'établissement. Le changement de zonage a donc vocation à correspondre aux évolutions du site.
- Au Sautez les activités et usages des bâtiments visés sont bien dissociés.

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à l'unanimité,

- **APPROUVE** cette demande de précision,
- **MODIFIE** le PLU dans ce sens.

Point n°8 – Modifications de zonage – Minimont

Vu la question de la part de la Chambre d'Agriculture,
La Commission urbanisme propose au Conseil de classer en zone naturelle les parcelles 2843, 2844 et 2845 du fait de leur positionnement en deuxième rideau et des difficultés d'accès associées.

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à la majorité,

- **APPROUVE** cette action,
- **MODIFIE** le PLU dans ce sens.

POUR : 18

CONTRE : 0

ABSTENTION : 1 – A. COURTOIS-PAULUS

Point n°9 – Modifications de zonage – Au Haut du Repois

Vu la question de la part de la Chambre d'Agriculture,
La Commission urbanisme propose au Conseil de classer en zone naturelle la parcelle B 1262 du fait de son positionnement en deuxième rideau et des difficultés d'accès associées.

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à la majorité,

- **APPROUVE** cette action,
- **MODIFIE** le PLU dans ce sens.

POUR : 18

CONTRE : 0

ABSTENTION : 1 – A. COURTOIS-PAULUS

Point n°10 – Modifications de zonage – Au Vieux Près

Vu la question de la part de la Chambre d'Agriculture,
La Commission urbanisme propose au Conseil de classer en zone agricole la parcelle C 2925, du fait de son positionnement en deuxième rideau.

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à la majorité,

- **APPROUVE** cette action,
- **MODIFIE** le PLU dans ce sens.

POUR : 18

CONTRE : 0

ABSTENTION : 1 – A. COURTOIS-PAULUS

Point n°11 – Modifications de zonage – Derrière la Ville

Vu la question de la part de la Chambre d'Agriculture,
La Commission urbanisme propose au Conseil de classer en zone naturelle la parcelle B 1646 du fait de leur positionnement en deuxième rideau et des difficultés d'accès associées.

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à la majorité,

- **APPROUVE** cette action,
- **MODIFIE** le PLU dans ce sens.

POUR : 18

CONTRE : 0

ABSTENTION : 1 – A. COURTOIS-PAULUS

Point n° 12 – Abris à animaux

Vu la question de la part de la Chambre d'Agriculture,

La Commission urbanisme propose au Conseil de modifier le règlement pour la construction des abris à animaux, ces derniers devant dorénavant être constitués de 3 côtés fermés maximum et 1 côté minimum ouvert.

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à l'unanimité,

- **APPROUVE** cette action,
- **MODIFIE** le PLU dans ce sens.

Vu des demandes faites par les habitants lors de la consultation publique,

Point n°13 – Modification des emplacements réservés

Vu la demande n°1 formulée par la commune,

La Commission urbanisme propose au Conseil de redéfinir l'emplacement réservé place Louis Vivin car la limite devant la propriété Mangeol (place Louis Vivin) vient sur le pied de façade, il faudra donc prévoir un recul en cohérence avec le recul appliqué sur les parcelles voisines.

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à l'unanimité,

- **APPROUVE** cette action,
- **MODIFIE** le PLU dans ce sens.

Point n°14 – Maintien en zone constructible

Vu les demandes n°14, 16, 60 et 61-1 formulées par les habitants

La Commission urbanisme propose au Conseil de se positionner sur les demandes comme suit : Concernant la délimitation des zones constructibles, l'équipe municipale a travaillé sur le zonage en prenant en considération un certain nombre de critères tels :

- Le potentiel foncier existant
- La qualité de la desserte routière
- La densité du bâti existant

Par ailleurs et conformément aux orientations du SCOT les hameaux et lieux-dits composés de moins d'une vingtaine d'habitations, ainsi que les secteurs où l'habitat est particulièrement diffus, ne peuvent être maintenus dans un secteur constructible afin de répondre aux enjeux de la densification de l'habitat.

Toutefois le règlement toiletté de la zone N autorisera les extensions des constructions à usage d'habitation, l'extension et 61-1 formulées par les habitants

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à la majorité,

- **APPROUVE** cette action,
- **MODIFIE** le PLU dans ce sens.

POUR : 16

CONTRE : 0

ABSTENTION : 3 – A. COURTOIS-PAULUS, J-M GABRION, J-F JACQUEMIN

Point n°15 – Demande de changement de zone N ou A en UA

Vu les demandes n° 02, 05, 11, 31, 45, 47, 58, 8, 44-2, 50-2, 51 et 58 formulées par les habitants,

La Commission urbanisme propose au Conseil d'informer tous les demandeurs en leur rappelant que pour leurs éventuelles évolutions sur leurs parcelles, ils ne possèdent aucun droit à construire sur de telles zones. Toutefois le règlement de la zone N laisse un certain nombre de possibilités d'aménagement des espaces bâtis.

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à la majorité,

- **APPROUVE** cette action,

POUR : 17

CONTRE : 0

ABSTENTION : 2 – A. COURTOIS-PAULUS, J-F JACQUEMIN

Point n°16 – Constructions autorisées en zone N

Vu les demandes n° 03, 06, 07, 09, 13, 20, 21, 24, 27, 34, 35, 37, 38, 40-1, 41, 42, 43-1, 43-2, 53, 59-1 et 66, formulées par les habitants,

La Commission urbanisme propose au Conseil de réviser le règlement comme suit :

1. **Le règlement toilté de la zone N autorisera :**
 - les extensions des constructions à usage d'habitation, l'extension et la construction de leurs annexes
 - Les extensions des constructions à usage d'habitation, l'extension et la construction de leurs annexes
 - Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
2. **L'instruction des futures demandes d'urbanisme relative à la distance des annexes par rapport aux habitations principales est fixée à 20 mètres.**

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à la majorité,

- **APPROUVE** cette action,
- **MODIFIE** le PLU dans ce sens.

POUR : 18

CONTRE : 0

ABSTENTION : 1 – A. COURTOIS-PAULUS,

Point n° 17 – Proximité des installations agricoles

Vu les demandes n° 04, 23 et 26, formulées par les habitants,

La Commission urbanisme propose au Conseil de se positionner en affirmant que dans ce cadre, la règle d'éloignement, fixée entre 50 et 200 mètres selon la catégorie de l'installation agricole, prévaut sur toute autre règle.

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à la majorité,

- **APPROUVE** cette action,
- **MODIFIE** le PLU dans ce sens.

POUR : 18

CONTRE : 0

ABSTENTION : 1 – A. COURTOIS-PAULUS

Point n°18 – Les OAP patrimoniales

Vu la demande n° 59-2, formulée par les habitants,

La Commission urbanisme propose au Conseil de modifier le règlement du PLU, et plus précisément dans le chapitre commun de l'opposabilité des préconisations du PLU, qui se verra ajouter une liste des parcelles concernées par les OAP patrimoniales, annexée audit règlement.

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à la majorité,

- **APPROUVE** cette action,
- **MODIFIE** le PLU dans ce sens.

POUR : 18

CONTRE : 0

ABSTENTION : 1 – A. COURTOIS-PAULUS

Point n°19 – Les abris à animaux situés en zone N

Vu la demande n° 64, formulée par les habitants,

La Commission urbanisme propose au Conseil de les autoriser pour les activités agricoles relevant des activités agricoles déclarées. Dans le cas contraire où il ne s'agirait pas d'une activité agricole déclarée, il serait possible alors de construire une annexe à la construction principale.

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à la majorité,

- **APPROUVE** cette action,
- **MODIFIE** le PLU dans ce sens.

POUR : 11

CONTRE : 5 – E. DEVAUCHELLE, J-M GABRION, C. HUREL-MATHIEU, P. MAIRE, M-F VANNON.

ABSTENTION : 4 - A. COURTOIS-PAULUS, J-F JACQUEMIN, E. MILLION, D. ROLLOT

Point n° 20 – Régularisation – passage en zone N

Vu la demande n° 30, formulée par les habitants,

La Commission urbanisme propose au Conseil de répondre favorablement à la demande afin de régulariser une irrégularité dans le classement initial.

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à la majorité,

- **APPROUVE** cette action,
- **MODIFIE** le PLU dans ce sens.

POUR : 17

CONTRE : 0

ABSTENTION : 2 – A. COURTOIS-PAULUS, J-M GABRION

Point n°21 – Régularisation – classement en zone UA

Vu les demandes n°16, 32, 52 et 40-2, formulées par les habitants,

La Commission urbanisme propose au Conseil de répondre favorablement aux demandes afin de supprimer des dents creuses.

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à la majorité,

- **APPROUVE** cette action,
- **MODIFIE** le PLU dans ce sens.

POUR : 18

CONTRE : 0

ABSTENTION : 1 – A. COURTOIS-PAULUS

Point n°22 – Régularisation – passage de UY en N

Vu les demandes n°17 et 59-3, formulées par les habitants,

La Commission urbanisme propose au Conseil de répondre favorablement aux demandes afin de régulariser le classement au regard des usages.

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à la majorité,

- **APPROUVE** cette action,
- **MODIFIE** le PLU dans ce sens.

POUR : 18

CONTRE : 0

ABSTENTION : 1 – A. COURTOIS-PAULUS

Point n°23 – Régularisation – passage de AC à N

Vu la demande n° 22-2, formulée par les habitants,

La Commission urbanisme propose au Conseil de répondre favorablement à la demande (pas de création de zone UA).

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à la majorité,

➤ **APPROUVE** cette action,

POUR : 18

CONTRE : 0

ABSTENTION : 1 – A. COURTOIS-PAULUS

Point n°24 – Régularisation – rejet de passage en zone 2AU

Vu les demandes n°25, 46, 48 et 49, formulées par les habitants,

La Commission urbanisme propose au Conseil de répondre favorablement aux demandes visant à maintenir en zone UA les parcelles, considérant de l'emplacement et de la création d'une dent creuse dans un secteur particulièrement bâti.

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à la majorité,

➤ **APPROUVE** cette action,

➤ **MODIFIE** le PLU dans ce sens.

POUR : 18

CONTRE : 0

ABSTENTION : 1 – A. COURTOIS-PAULUS

Point n°25 - Projet à vocation économique (agricole)

Vu la demande n° 65, formulée par les habitants,

La Commission urbanisme propose au Conseil de ne pas statuer immédiatement sur le sujet, d'étudier dans quelle mesure il est possible d'y répondre dans le cadre d'une prochaine procédure de modification ou de révision du PLU.

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à la majorité,

➤ **APPROUVE** cette action,

POUR : 18

CONTRE : 0

ABSTENTION : 1 – A. COURTOIS-PAULUS

Point n°26 - Données relatives aux zones boisées, aux zones humides et à l'OAP 1AU

Vu les demandes n° 15, 21, 36, 39, et 55, formulées par les habitants,

La Commission urbanisme propose au Conseil de ne pas statuer immédiatement sur le sujet, d'étudier dans quelle mesure il est possible d'y répondre dans le cadre d'une prochaine procédure de modification ou de révision du PLU.

Après lecture faite et discussion, le conseil municipal, à la majorité,

➤ **APPROUVE** cette action,

POUR : 18

CONTRE : 0

ABSTENTION : 1 – A. COURTOIS-PAULUS

Fait et délibéré en séance les an, mois et jour susdits, et ont signé au registre tous les membres présents.

Pour Copie certifiée conforme,
Hadol, le 26 juin 2025.

Le Maire,

Jean-François CLASQUIN



