

Séance du 19 décembre 2012

Réf : D2012-1912-003

Nombre de Membres : 15

Présents : 14

Procurations : 1

Votants : 15

L'an deux mil douze le dix neuf décembre à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur SERGENT Didier, Maire.

Présents :

M. SERGENT – M. CHAUVEAU – M. TREMBLAY - Mme FEZARD - Mme VALLET -M. CHAPPE – M. LELARD – Mme SYLVESTRE - M. DUBOIS – Mme DUVAL – M. MENAGER - Mme ANDRE –Mme GUILLEMET-M. AUGÉ

formant la majorité des membres en exercice

Date de la convocation
06-12-2012

Absents :

Absents excusés : Mme POUPIN avec pouvoir donné à Monsieur Chauveau

Objet de la délibération :

**APPROBATION
DU PLU**

Mme VALLET Isabelle a été élue secrétaire.

Vu le code de l'urbanisme modifié par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 Décembre 2000 et par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 Juillet 2003 et notamment ses articles L 123-10 et R 123-25.

Vu la délibération en date du 22/01/2009 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme,

Vu la délibération en date du 04/06/2009 mettant en œuvre la concertation,

Vu la délibération en date du 12/07/2011 mentionnant le débat organisé au sein du conseil municipal portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable,

Vu l'arrêté municipal en date du 10/07/2012 mettant le PLU à l'enquête publique

Vu les conclusions du commissaire enquêteur

Le conseil municipal,

- Examine les observations émises au cours de l'enquête publique relative à l'élaboration, les réponses apportées par le commissaire enquêteur ainsi que les observations émises avant l'enquête publique par les services consultés
- décide d'y apporter les réponses suivantes :

A. Les avis des personnes publiques associées

De manière générale les personnes publiques associées ont relevé des possibilités de développement fortes et demandent à resserrer les possibilités de construction, donc les zones AU.

Dans sa synthèse, le préfet donne un avis favorable au PLU tout en demandant :

- le reclassement de la Sente du Pré en 2 AU
- le reclassement de la zone 1AU à l'ouest de la ferme Prieur en Ne
- le retour en zone agricole du terrain chemin de la Tranquillité.

A l'inverse, le préfet demande le classement en zone urbaine de la ferme Prieur pour faciliter la réhabilitation des bâtiments.

La commission propose au conseil municipal de revoir le classement en zone AU pour effectivement restreindre les possibilités de construire.

1. De manière générale, toutes les exploitations agricoles en fonctionnement seront classées en A : ferme Prieur, ferme André, et ferme Hermeline. La réponse aux questions de ces 3 agriculteurs est donc globale et cohérente.
2. La parcelle 28 au Sud Ouest est enlevée de la partie urbaine pour être classée A.
3. La Sente du Pré est classée en 2AU, dans l'intégralité du périmètre défini au plan de zonage.
4. La zone 1AU à l'Ouest de la ferme Prieur et contiguë à la zone NE devient elle-même Ne.
5. De manière générale, aucune possibilité de construction nouvelle dans les hameaux n'est autorisée.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

B. Les avis des habitants

Dans le registre

- *Demande de Mme Prieur : classement de la sa ferme en 1 AU*

La commission propose au conseil municipal, de classer comme toutes les exploitations agricoles, la ferme en A.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

- *Observation de M. Chappé sur l'organisation des stationnements de jour et sur les clôtures*

La commission propose de garder le règlement tel quel. Par ailleurs, toutes les clôtures sont concernées par la règle.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

- *Demande de Mme Fleuridas et M. Denis pour construire à Flainville.*

La commission propose au conseil municipal de ne pas accepter de revoir la constructibilité dans les hameaux.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

- *Mme Dessez pose une question pour le statut de la sente communale entre l'école et la bibliothèque*

La commission rappelle que l'organisation actuelle et le statut des parcelles communales ne sont pas changés dans le PLU.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

- *M. Fontaine souhaite construire à Hardessé en s'appuyant sur des certificats d'urbanisme de 2006.*

La commission remarque que les certificats sont périmés et ré-affirme la non extension des hameaux.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

- *M. Cailly pose la question de l'ouverture à la circulation de la voie entre la bibliothèque et l'école.*

La commission rappelle l'orientation d'aménagement qui prévoit un sens rentrant vers les terrains de la Sente du Pré.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

- *M. Pavard pose la question du financement de aménagements, regrette l'exclusion de la constructibilité dans les hameaux ; pose la question sur le busage de la vallée de la Sente du Pré et pose la question de la circulation depuis la rue aux Juifs vers la Sente du Pré*

De manière générale, le financement des aménagements n'est pas à définir par le PLU.

La commission rappelle l'orientation d'aménagement qui prévoit un sens rentrant vers les terrains de la Sente du Pré. Enfin, le busage a été réalisé dernièrement après une étude technique.

La commission propose au conseil municipal de ne pas accepter de revoir la constructibilité dans les hameaux.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

- *Mme et M. Guillemet regrette la constructibilité près d'un ruisseau, regrettent la non constructibilité dans les hameaux.*

La commission rappelle l'aménagement récent du ruisseau.

La commission propose au conseil municipal de ne pas accepter de revoir la constructibilité dans les hameaux.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

- *M. Chauveau pose la question du financement de la réhabilitation du pigeonnier.*

La commission rappelle que le financement des aménagements n'est pas à définir par le PLU.

- *Mme Drouyer regrette la non constructibilité dans les hameaux*

La commission propose au conseil municipal de ne pas accepter de revoir la constructibilité dans les hameaux.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

Par courrier

- *M. Menard pour construire à Hardessé, pour donner suite à un échange convenu avec un ancien maire.*

La commission propose au conseil municipal de ne pas accepter de revoir la constructibilité dans les hameaux.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

- *M. Chauveau pour construire à Flainville, hameau plus proche que le bourg de la gare de Bailleau le Pin.*

La commission propose au conseil municipal de ne pas accepter de revoir la constructibilité dans tous les hameaux.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

- *M. Denis regrette la faible concertation. Et demande que le conseil municipal tienne compte de l'avis de l'Etat pour la Sente du Pré, pose la question de l'assainissement sur ces terrains et regrette la non constructibilité dans les hameaux, en particulier Flainville et Pouancé, proches de Bailleau le Pin.*

La commission propose au conseil municipal de ne pas accepter de revoir la constructibilité dans tous les hameaux.

Pour l'assainissement de la Sente du Pré, la commission rappelle que tout le village est en assainissement individuel.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

- *M. Védie souhaite rendre constructibles des parcelles à Pouancé.*

La commission propose au conseil municipal de ne pas accepter de revoir la constructibilité dans les hameaux.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

- *M. Adam pose la question de la contradiction entre la zone AU de la Sente du Pré et le maintien de l'école et de la cantine puis du financement des aménagements.*

La commission répond qu'il n'y a pas contradiction, l'école restant en place. Par ailleurs, le PLU ne traite pas des financements des aménagements.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

- *M. Deseyne souhaite construire à Bennes, suite à un certificat d'urbanisme positif en 2001.*

La commission répond que le certificat est périmé et propose au conseil municipal de ne pas accepter de revoir la constructibilité dans les hameaux.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

- *M. Hermeline demande le classement en A de son exploitation agricole rue aux Juifs pour pouvoir réhabiliter ses bâtiments.*

La commission propose au conseil de classer toutes les exploitations en activité en A, dont celle de M. Hermeline. Par contre, la remise en place de nouvelles activités agricole, même en A, sera soumise au principe de réciprocité avec le voisinage.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

- *Mme Gaudin constate que l'orientation d'aménagement de la Sente du Pré comprend un chemin qui passe sur sa parcelle.*

La commission rappelle que l'orientation est un principe mais qu'il sera nécessaire, après la modification déclarant l'ouverture de la zone 2AU, de trouver une réponse à ce besoin de circulation piétonne.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

- *M. Védie souhaite des parcelles constructibles à Pouancé.*

La commission propose au conseil municipal de ne pas accepter de revoir la constructibilité dans les hameaux.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

- *Indivision Eloi souhaite construire à Pouancé et réhabiliter un corps de ferme.*

La commission rappelle que la réhabilitation est possible mais elle propose au conseil municipal de ne pas accepter de revoir la constructibilité dans les hameaux.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

- *Mme Drouyer regrette l'exclusion de la constructibilité dans les hameaux, remarque le caractère inondable de certaines parcelles constructibles et regrette le manque de concertation.*

La commission rappelle la concertation qui a eu lieu, dément le caractère inondable à l'appui de l'étude technique qui a été faite et propose au conseil municipal de ne pas accepter de revoir la constructibilité dans les hameaux.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

- *M. Travert est opposé à la non constructibilité dans les hameaux.*

La commission propose au conseil municipal de ne pas accepter de revoir la constructibilité dans les hameaux.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

- *Mlle Desvaux veut rendre constructible la parcelle 692 rue de l'église.*

La commission rappelle que cette parcelle n'est pas desservie par un espace public et la demande de l'Etat de réduire les possibilités de construction. La commission demande au conseil municipal de ne pas changer le classement de cette parcelle.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

- *M. Chapron est opposé à la constructibilité de la Sente du Pré considérée comme inondable.*

La commission rappelle l'étude technique qui a été faite en particulier sur ce secteur.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

- *M. André demande que son exploitation agricole soit classée en constructible*

La commission propose au conseil de classer toutes les exploitations en activité en A, dont celle de M. André.

Le Conseil Municipal approuve à la majorité.

Le Conseil municipal procède au vote à bulletins secrets concernant l'approbation du dossier d'élaboration de PLU.

Voix pour : 11

Voix contre : 4

Le PLU est donc approuvé à la majorité absolue.

Selon les articles R 123-24 et R 123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera transmise à Monsieur le préfet.

La présente délibération et les dispositions résultant de l'élaboration/la révision du PLU seront exécutoires : après sa réception par le préfet et accomplissement de la dernière des mesures de publicité visée ci-dessus.

Le dossier de PLU approuvé conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme, sera tenu à la disposition du public à la mairie de Ollé et à la préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture.

Acte rendu exécutoire
après dépôt en préfecture
le 23/01/13
et publication ou notification
du 23/01/13

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,

