

SEANCE du CONSEIL MUNICIPAL
2 novembre 2011 à 20h30

Le deux novembre deux mil onze à vingt heures trente, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Emmanuel FRANCO, Maire de la commune d'Etival-lès-le Mans.

<u><i>Etaient présents</i></u>	<i>Mesdames Géraldine CROCHARD, Valérie DEROUIN, Messieurs Bruno CORBIN, Jean-Jacques LARDEUX, Adjointes. Mesdames Véronique BOG, Chantal COUASNON, Stéphanie COULEE, Marie-Paule QUEANT, Messieurs Jean-Pierre CONTANT, Luc GESBERT, Stéphane LANGLAIS, Christian LEFFRAY, Maxime MONNIER, François MORIN, Damien SURGET.</i>
<u><i>Absents excusés</i></u>	<i>Cyrille AMBERT (procuration à Jean-Jacques LARDEUX).</i>
<u><i>Secrétaire de séance</i></u>	<i>Stéphanie COULEE</i>

Monsieur le Maire donne lecture de l'ordre du jour :

1. Approbation du compte-rendu du 21 octobre 2011
2. Approbation du Plan Local d'Urbanisme
3. Modification du Droit de Prémption Urbain
4. Charte du Comité consultatif
5. Questions diverses.

Arrivée de Véronique BOG à la fin du point n°1.

1) Approbation du compte-rendu du 21 octobre 2011

Monsieur le Maire reprend le compte rendu du 21 octobre 2011 qui n'appelle aucune remarque et est adopté à l'unanimité.

2) Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire explique que, par précaution et pour préserver les intérêts de la commune, il ne participera pas au vote d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Monsieur Bruno CORBIN, premier Adjoint, prend la présidence de la séance pour le point n°2.

Monsieur le Maire quitte la salle du conseil. Monsieur le Premier Adjoint prend la parole et expose le Plan Local de l'Urbanisme.

VU les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme, et notamment son article L.123-10 ;

VU la délibération du 29 août 2008 prescrivant la révision générale du plan d'occupation des sols (POS) sous forme d'élaboration du Plan Local d'urbanisme, et fixant les modalités de la concertation avec le public ;

Vu le débat préalable portant sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de PLU, qui s'est tenu lors de la réunion du conseil municipal du 11 mars 2010 ;

VU la délibération du 11 janvier 2011 tirant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme, dont il résulte notamment que, conformément aux dispositions de l'article 19 - V de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, modifiée par la loi n° 2011-12 du 5 juillet 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union Européenne, la commune a opté pour l'application du régime juridique antérieur à l'article 19 de ladite loi du 12 juillet 2010 ;

VU la décision (n° E11000123/44), en date du 18 mars 2011, par laquelle le président du Tribunal administratif de NANTES a désigné Monsieur Jean-Louis YVERNAULT, en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique relative au projet de Plan d'Urbanisme ;

VU l'arrêté préfectoral (n° 2011118-0010) du 28 avril 2011 octroyant à la commune, sur le fondement de l'article L 122-2 du Code de l'urbanisme, une dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs n° 1 et n° 3 visés dans la demande de la commune ;

VU les avis émis par les personnes publiques associées à l'élaboration du PLU et consultées au cours de la procédure ;

VU l'arrêté municipal n°826 du 9 mai 2011 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLU et en fixant les modalités ;

VU la décision du commissaire enquêteur du 18 juin 2011, prise sur avis favorable du Maire du 17 juin 2011, prorogeant de treize jours, soit jusqu'au 12 juillet 2011, la durée de l'enquête publique relative au projet de PLU ;

VU le rapport et les conclusions du 10 août 2011 du commissaire enquêteur, qui a émis un avis favorable au projet de plan avec réserve et recommandation ;

Par délibération du 11 mars 2010, le conseil municipal a débattu des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui base le Plan Local d'Urbanisme sur deux grands enjeux :

- s'affirmer comme une commune éco responsable à proximité de l'agglomération mancelle participant à la structuration, l'organisation du territoire tout en gardant son caractère rural ;
- renforcer le caractère attractif et convivial de la commune offrant un cadre de vie de qualité durable ;

Se déclinant en 5 grandes orientations :

- assurer un développement du territoire équilibré, maîtrisé et durable ;
- soutenir le développement des activités économiques, agricoles et des commerces ;
- préserver les milieux naturels et la qualité des paysages et du patrimoine ;
- favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;
- mettre en place un urbanisme plus économe en ressources (énergie, eau, sols agricoles...)

L'avis des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté a été demandé. Les avis explicites sont les suivants :

- La Région Pays de la Loire n'a pas fait d'observation ;
- La Chambre des métiers et de l'artisanat n'a pas fait d'observation ;
- Le Conseil général de la Sarthe a émis des remarques relatives aux accès sur les routes départementales, aux équipements publics, aux emplacements réservés, à l'implantation des constructions, et aux limites d'agglomération ;
- La Chambre d'Agriculture a fait des remarques sur les occupations et utilisations du sol interdites et admises sous conditions, et sur les espaces libres et les plantations ;
- La commune de Louplande a rendu un avis favorable sous la condition que soit prise en compte la distance de 100 mètres des bâtiments d'élevage par rapport à la zone AU1 ;
- La Préfecture de la Sarthe a émis avis favorable avec remarques, et notamment : la nécessité d'une cohérence dans la délimitation des surfaces à urbaniser (8.9ha) et la délimitation concrète des terrains (11.7), les emplacements réservés spécifiques aux logements sociaux, la mention de la règle de l'urbanisation limitée, l'existence de construction en zone AU2, le classement des zones humides, la complétude des annexes, et l'amélioration de la rédaction des documents du PLU.
- Le préfet de la Sarthe a pris un arrêté en date du 28 avril 2011 autorisant l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1 et 3 ; mais interdisant l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2. Le secteur 1 correspond à des arrières de jardin dans le lotissement Union et Progrès. Le secteur n°3 correspond à deux parcelles le long de la voie communale n°402. Et le secteur n°2 se situe au niveau des ateliers communaux.

Monsieur le Premier Adjoint rapporte les résultats de l'enquête publique, dont les modalités de publicité ont été régulièrement effectuées. Ainsi 37 personnes se sont déplacées. 34 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur lors de ses permanences. 3 personnes sont venues en dehors des permanences. Plusieurs personnes sont venues deux fois.

Toutes les remarques issues de l'enquête publique ont été étudiées. Toutes les remarques ou questions traitant d'un même sujet ont été regroupées. Pour chacune des observations ainsi regroupées, une réponse a été apportée.

Les sujets abordés ont été, notamment, les suivants :

- les zones à urbaniser notamment en ce qui concerne des demandes de classement en zone AU afin de permettre l'habitat diffus et une diversité de l'offre de l'habitat. Il est rappelé les principes de gestion économe des sols (articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme), et l'interdiction pour les communes non couvertes par un SCOT d'ouvrir à l'urbanisation des zones NB, sauf dérogation de l'Etat. Le Plan Local de l'Urbanisme ne sera pas modifié en ce sens. Il a également été demandé à ce que le secteur de la Chaussée soit la première zone à urbaniser, avant le lotissement du Pont Chabeau. Or des études avaient déjà été réalisées pour le lotissement du Pont Chabeau. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2 se fera après une nouvelle enquête publique.
- Le lotissement du Pont Chabeau : des remarques ont été faites sur l'emplacement du lotissement sur une parcelle enclavée, sur l'orientation plein sud des maisons, sur l'opposition à la localisation des logements sociaux et sur le besoin d'une plus grande mixité sociale, sur l'intégration des terrains Perthuis dans le projet, sur la densité de construction trop importante... Ces demandes ne concernent pas le dossier de PLU. Afin de répondre à ces remarques et questions, un comité consultatif a été mis en place afin que des représentants de la population soient associés à l'élaboration du projet de lotissement. Il est rappelé qu'il est prévu d'implanter 80 lots, soit 14 maisons par ha, ce qui est d'une densité moindre que dans le centre bourg ou dans le secteur Emile Plet.
- Les accès au lotissement du Pont Chabeau : le cheminement traversant une parcelle était un oubli du bureau d'études qui a été modifié pour l'approbation du PLU.
- La circulation notamment sur les routes du Creux et de Voivres : Une étude a été réalisée par le cabinet Egis mobilité. L'étude peut être consultée sur le site internet. Elle démontre l'absence de problèmes de trafic, même avec les lotissements futurs.
- Les parcelles route de Fay : concernant des demandes de classement de parcelles en terrains constructibles. Il est demandé quel est l'intérêt général du déclassement des parcelles en terrains inconstructibles alors qu'ils ont été raccordés au réseau d'assainissement. Le principe de gestion économe des espaces naturels s'oppose à la satisfaction de ces demandes, ainsi que l'a d'ailleurs relevé le commissaire enquêteur dans ses conclusions.
- La procédure d'enquête publique. Concernant la remarque quant à l'absence des avis des personnes publiques associées dans le dossier soumis à enquête publique : Monsieur le Premier Adjoint précise que le dossier d'enquête publique a été tenu à la disposition du public dans son intégralité, pendant une durée minimale d'un mois.
- La qualité de vie : il a été fait une remarque sur la bonne prise en compte de l'environnement et de l'extension des chemins pédestres.
- Les emplacements réservés. Par exemple, opposition a été faite à l'emplacement réservé n°4, en ce que les propriétaires refusent le passage sur leur terrain pour ouvrir un accès sur la route de Voivres. Les emplacements réservés ont été maintenus. Mais la commune ne procédera pas à des expropriations.
- La zone artisanale UZa et plus particulièrement son accès. Cette remarque a été prise en compte.
- Les annexes au dossier de PLU. Des personnes ont invoqué une incohérence du PLU au zonage d'assainissement. Or la mise en cohérence pourra se faire ultérieurement. De plus, le zonage d'assainissement sera revu par le SIVOM des Hayes qui est devenu compétent.

- L'épicerie : des personnes ont craint que l'emplacement réservé prévu à l'arrière de l'épicerie empêche le futur développement de l'épicerie, malgré l'avis contraire des gérants. La procédure de servitude de mixité sociale a été préférée à la procédure d'emplacement réservé. Les limites de la servitude ont été modifiées.
- Des demandes concernant la classification de parcelle et de changement de classification. Il n'est pas donné une suite favorable à ces demandes, vu la volonté de limiter l'ouverture à l'urbanisation de parcelles.
- Demandes diverses : la création de jardins familiaux, instauration d'une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement par le PLU, la proposition de transformer les parcelles libres à côté de l'école en parking. Ces propositions seront étudiées par le conseil municipal en dehors de la procédure de révision du Plan Local de l'Urbanisme.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable moyennant une réserve, et une recommandation qui vise à la prise en considération de ses remarques. Il ne peut pas être donné de suite entièrement favorable à cette réserve pour les raisons suivantes :

La réserve consiste d'abord à demander à la commune :

- de s'assurer que l'implantation des habitations du futur lotissement du Pont Chabeau soit, concernant la ferme de Bouchevreau située sur le territoire de la commune de LOUPLANDE, conforme l'arrêté préfectoral n° 10-2669 du 27 avril 2010 relatif aux prescriptions applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'une information soit donnée aux acquéreurs de parcelles du lotissement de Pont Chabeau concernant la présence voisine d'une ferme d'élevage.

Toutefois la question ne relève pas du PLU, mais de l'instruction future des demandes d'autorisations d'urbanisme, qui doivent en toute hypothèse respecter les dispositions, dites d'ordre public, de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme. Ces dispositions permettent de rejeter une demande de permis d'aménager ou de construire, ou d'assortir le permis de prescriptions spéciales, dans le cas où il existe un risque d'atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.

Par ailleurs, la règle dite « des 100 mètres » évoquée par la commune de LOUPLANDE dans son avis du 3 mai 2011 concerne, en fait, l'application du règlement sanitaire départemental, qui ne s'applique qu'aux autorisations d'urbanisme et pas au PLU.

De plus, la commune vendra les parcelles du lotissement. Elle assurera une parfaite information des acquéreurs des lots.

La réserve consiste ensuite à demander à la commune de réaliser une étude détaillée des aménagements nécessaires à la sécurisation des routes de Voivres et du Creux, avant l'installation des premiers habitants du Pont Chabeau.

Cette réserve ne relève pas du PLU, mais du pouvoir de police du maire, et de l'application du Code de la voirie routière. De plus, la commune a déjà réalisé des études concernant les aménagements des routes de Voivres et du Creux. Des travaux d'aménagements seront réalisés. Enfin, la sécurité des voies de desserte et des accès sera examinée à l'occasion de l'instruction de chaque demande d'autorisation d'urbanisme.

Conformément à la demande du commissaire enquêteur, le document graphique du règlement du PLU a été modifié pour tenir compte de l'arrêté préfectoral du 28 avril 2011.

L'enquête publique justifie que des adaptations mineures soient apportées au projet de PLU :

Hormis deux rectifications d'erreurs matérielles affectant des éléments du PLU non opposables aux autorisations d'urbanisme (rapport de présentation et PADD), l'ensemble des adaptations apportées procède soit de l'avis des personnes publiques associées formulé sur le projet de PLU arrêté, soit des observations émises par le public, soit du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. Elles procèdent donc de l'enquête publique.

1- Adaptations apportées au rapport de présentation :

Il s'agit de modifications de pure forme qui portent sur une pièce du PLU qui n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme :

- compléments sur le risque sismique ;
- rectification « entité archéologique » au lieu de « site » ;
- précision sur le nombre d'exploitations agricoles ;
- complément sur les dates de modification du POS ;
- précision sur le régime juridique du PLU ;
- complément à l'argumentaire développé sur l'adéquation entre besoins en zones à urbaniser habitat (8.9 ha) et surfaces effectivement classées en zone à urbaniser (11.7 ha) ;
- précision sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale ;
- mention de l'arrêté préfectoral du 28 avril 2011 portant dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCOT) ;
- complément à l'argumentaire de justification des emplacements réservés.

2- Adaptations apportées au PADD et aux orientations d'aménagement :

Il s'agit de précisions permettant de renforcer la cohérence entre les différents documents composant le Plan Local de l'Urbanisme.

- Des incohérences concernant les accès aux zones AU et aux haies à protéger sont rectifiées :
 - correction de la carte du document annexe au PADD, qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme, sur le positionnement des accès à la zone AU de la Croix, afin de la mettre en cohérence avec le plan des orientations d'aménagement.
 - Suppression dans les orientations d'aménagement d'un cheminement passant sur une propriété bâtie.
- Des précisions sont apportées quant aux orientations d'aménagement portant sur la zone artisanale du bourg. Le premier paragraphe relatif aux accès et l'accès figurant en pointillés sur le schéma sont supprimés. L'objectif est de ne pas engager la commune sur un principe d'accès qui devra être examiné au moment du projet.

3- Adaptations apportées au règlement écrit et au règlement graphique (zonage) :

- La numérotation des emplacements réservés est corrigée.
- L'article 2 du règlement de la zone AU 2 fait mention de l'obligation de compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement du PLU conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme qui s'appliquent de toutes manières;
- Conformément à l'arrêté préfectoral du 28 avril 2011, le secteur de l'atelier communal est classé en zone NP en lieu et place d'un classement en zone AU ;

- la délimitation de la zone NH du secteur de la Taconnerie est rectifiée.
- Les zones AU2CB sont désormais classées en zone U compte tenu de leur caractère bâti dominant ;
- Deux zones humides situées en zone A (secteur dit des Chaleries) sont inscrites en éléments protégés à vocation écologique, en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme. L'article 1 de la zone A est complété pour y interdire toute construction, exhaussement ou affouillement de sol.
- L'article 2 de la zone A est complété par le mot « immédiate » afin que les constructions annexes réalisées dans le cadre d'une diversification des activités agricoles se situent « à proximité immédiate des bâtiments existants ».
- Les articles 6 et 7 du règlement écrit du PLU sont modifiés concernant l'implantation des équipements publics.
- Les emplacements réservés du centre bourg sont supprimés et remplacés par la servitude de mixité sociale de l'article L123-2-b) du code de l'urbanisme, imposant la réalisation d'un minimum de 50 % de logements sociaux, et dont l'emprise est réduite aux terrains non bâtis.

Ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet de PLU.

CONSIDERANT que le projet de PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé.

Monsieur le Premier Adjoint demande aux conseillers s'ils ont des questions. Il n'y a pas de question. Luc GESBERT considère avoir eu une information complète avec l'envoi du dossier de PLU modifié.

Le président de séance propose aux conseillers de procéder au vote à bulletin secret.

Il est demandé aux conseillers municipaux s'ils approuvent le projet de plan local de l'urbanisme tel que modifié, suite à l'enquête publique.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à 15 voix pour et une abstention :

- D'adopter les modifications précitées et d'approuver le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

Monsieur le Premier Adjoint précise que :

Conformément aux dispositions des 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. En outre, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités mentionnera le lieu où le PLU peut être consulté.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-25 du Code de l'Urbanisme, le PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie d'Etival-lès-le Mans aux horaires

d'ouverture, soit les lundis, mardis et vendredis de 8h45 à 12h et de 13h30 à 17h30 ; les mercredis de 8h45 à 12h et de 13h30 à 18h30 ; et les samedis de 9h à 12h.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-12 du code de l'urbanisme, la présente délibération deviendra exécutoire :

- après l'accomplissement de la dernière des formalités de publicité mentionnées ci-avant ;
- à l'expiration d'un délai d'un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a notifié à la commune aucune modification à apporter au Plan Local d'Urbanisme, ou, dans le cas contraire, à compter de l'intervention des modifications demandées.

Monsieur le Maire revient dans la salle du conseil. La décision du conseil municipal lui est exposée.

Il reprend la présidence de la séance.

3) Modification du Droit de préemption urbain

Par délibération de ce jour, le conseil municipal a approuvé le Plan Local de l'Urbanisme. En conséquence, il est nécessaire d'ajuster le champ d'application du droit de préemption urbain au nouveau document d'urbanisme. Monsieur le Maire propose d'instituer le droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) du PLU adopté en date du 2 novembre 2011. Ce zonage correspond au même périmètre de droit de préemption urbain antérieur, qui s'appliquait sur les zones urbaines et les zones d'urbanisation future NA, NAa, NAz et NAI du Plan d'Occupation des Sols.

Il demande au conseil municipal de confirmer la délégation qui lui est donnée, par délibération 5 juin 2009, pour exercer en tant que de besoin, le droit de préemption urbain, conformément à l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

- d'instituer le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et les zones à urbaniser du Plan Local de l'Urbanisme approuvé le 2 novembre 2011 ;
- de confirmer la délégation donnée à Monsieur le Maire, pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain.

Monsieur le Maire précise que la commune exercera ce droit de préemption après l'entrée en vigueur effective du Plan local de l'urbanisme et accomplissement des mesures de publicité de la présente délibération dans deux journaux diffusés dans le département.

4) Charte du comité consultatif

Monsieur le Maire rappelle qu'un comité consultatif pour la réalisation du lotissement du Pont Chabeau a été mis en place. Il s'est réuni une première fois le 15 octobre 2011.

Il propose au conseil municipal la Charte du comité consultatif, qui est basée sur le même modèle que pour le comité consultatif relatif à l'Approche Environnementale de l'Urbanisme.

Monsieur le Maire donne lecture du projet de charte, qui est annexé au présent compte rendu.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité d'approuver la charte du comité consultatif.

Monsieur le Maire explique que la charte sera envoyée dès le lendemain aux membres du comité consultatif, afin qu'il l'approuve le soir même, lors de leur deuxième réunion.

5) Questions diverses

Bruno CORBIN invite l'ensemble des conseillers municipaux à la commission travaux et urbanisme du jeudi 3 novembre 2011. La société Citéos sera présente à cette réunion. Elle y exposera les possibilités de contrats pour la rénovation de l'éclairage public.

Bruno CORBIN explique qu'une estrade provisoire pour l'Eglise est en cours de construction.

Luc GESBERT explique qu'il a voté le Plan Local de l'Urbanisme en toute indépendance. Il est fier de faire partie du conseil municipal et de l'action qui a été réalisée.

Jean-Jacques LARDEUX explique que le prochain numéro d'Etival.com sera distribué à partir de vendredi.

Jean-Jacques LARDEUX considère que l'approbation du Plan Local de l'Urbanisme est l'aboutissement d'un important travail, très poussé.

François MORIN rappelle l'organisation de la journée du 11 novembre. La messe aura lieu à Souigné. A 11h, aura lieu la dépose de gerbe sur le monument aux morts. Ensuite un pot de l'amitié sera organisé.

Valérie DEROUIN demande des volontaires pour l'organisation du Marché de Noël qui aura lieu le 10 décembre.

Valérie DEROUIN explique que le conseil municipal des jeunes va faire le choix de l'affiche du marché de Noël samedi matin.

Chantal COUASNON précise que le Centre Communal d'Action Sociale organise le repas des aînés le vendredi 11 novembre.

La séance est levée à 21 heures 30.

Les décisions du conseil municipal sont susceptibles de recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la date de publication.

SIGNATURES des conseillers municipaux présents lors de la séance du 2 novembre 2011 :

Emmanuel FRANCO	Géraldine CROCHARD	Valérie DEROUIN	Bruno CORBIN
Jean-Jacques LARDEUX	Cyrille AMBERT	Véronique BOG	Jean-Pierre CONTANT
Chantal COUASNON	Stéphanie COULEE	Luc GESBERT	Stéphane LANGLAIS
Christian LEFFRAY	Maxime MONNIER	François MORIN	Marie-Paule QUEANT
Damien SURGET			