

Objet de la réunion : Approbation du PLU

Suite aux propositions de la Commission PLU et à la réunion avec les services associés, ce Conseil Municipal avait pour objet l'approbation du PLU de Brie.

Suite aux avis des services associés, aux requêtes de la population, plusieurs modifications (cf comptes rendus des réunions du 27 mai, du 21 septembre et du 05 octobre 2009) étaient proposées par la Commission PLU, le Conseil Municipal devait valider ces propositions.

1 Validation des modifications suite à l'avis des services associés

Les services demandent toujours de revoir les perspectives démographiques insuffisamment justifiées et jugées trop optimistes.

Il a été apporté des justifications plus détaillées, celles-ci ont été présentées aux services lors de la réunion du 05 octobre, cependant il était quand même demandé de réduire les surfaces à urbaniser d'au moins 20%

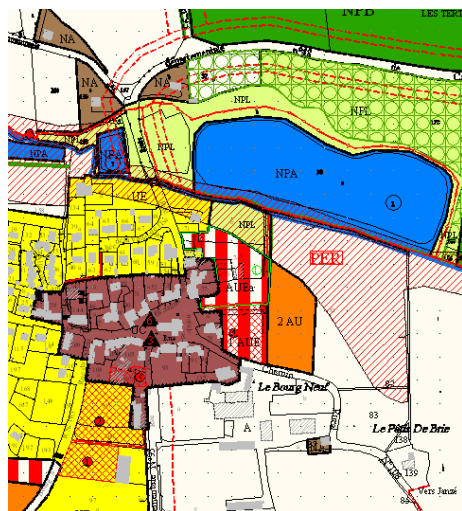
La Commission PLU propose de revoir le tracé du triangle en 2 AU (parcelle 68) et de supprimer la zone 2 AU du Parking Valentin puis d'étudier le contour de la zone 2 AU de la Moustière

a) Suppression de la zone 2 AU du Parking Valentin

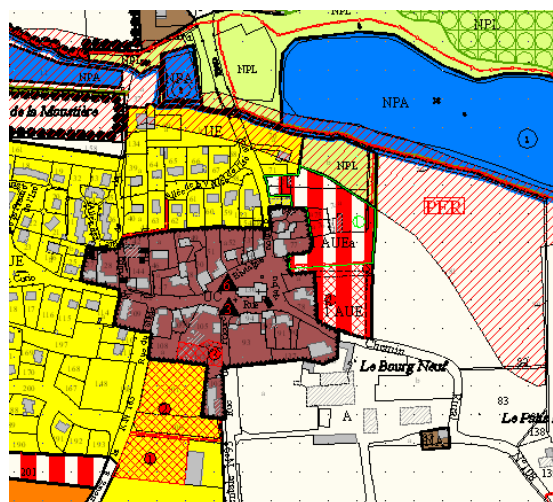
Il est proposé de supprimer cette zone située face à une exploitation agricole qui demeurera inconstructible tant que l'exploitation sera en activité.

Après vote oral, la zone 2 AU du Parking Valentin est supprimée, elle avait une superficie de 7300m², Vote à l'unanimité

Cette suppression permet de prendre en compte une partie de la demande de la Chambre d'Agriculture (suppression des 2 zones 2 AU situées à moins de 100 m des exploitations agricoles) et répond à la requête n°24 de l'enquête publique.



Projet arrêté



Modification validée

b) Réduction du triangle 2 AU de la parcelle 68

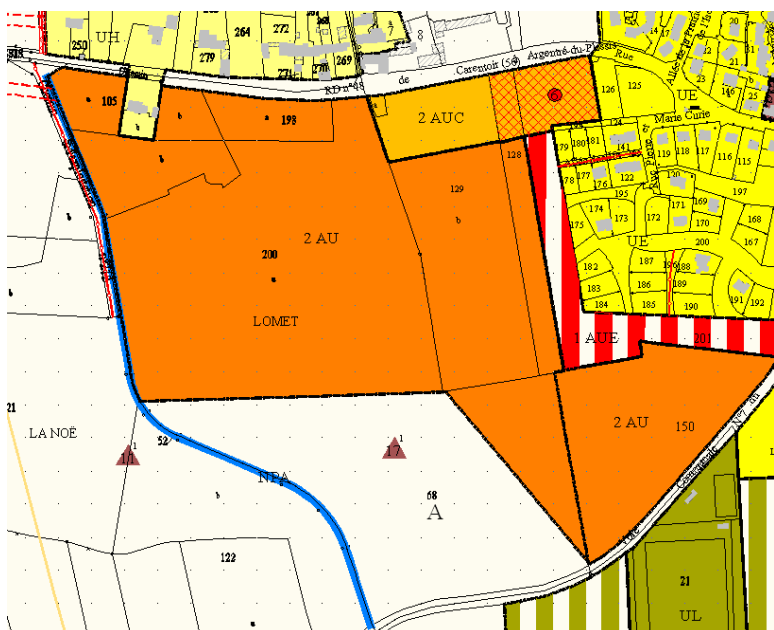
Il a été ouvert à l'urbanisation un morceau de la parcelle 68 afin d'avoir une liaison entre la zone 2 AU de la Moustière (parcelle 200) et la zone 2 AU du Coteau de Lise (parcelle 150).

Cependant, les élus proposent de réduire ce contour et de limiter la liaison entre les deux zones au minimum.

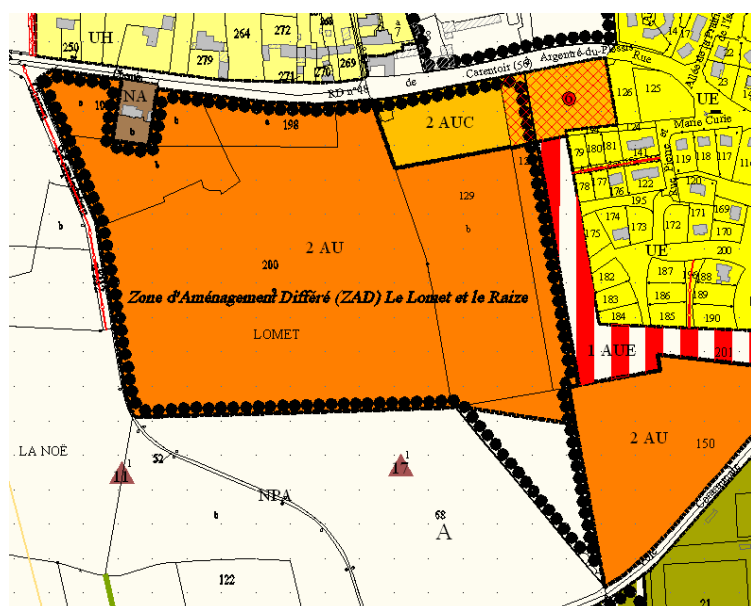
Après vote oral, le triangle de la parcelle 68 est réduit, Vote à l'unanimité

La pointe étant quand même couverte par la ZAD comme illustrée sur le plan ci dessous

La zone 2 AU de la Moustière passe donc de 11.03 hectares à 10.30 hectares, le triangle étant réduit de 6800 m².



Projet arrêté



Modification validée

c) Réflexion sur le tracé de la zone 2 AU de la Moustière

Il n'est pas souhaité réduire davantage les superficies et notamment le tracé de la zone 2 AU de la Moustière.

Le tracé s'appuie sur des limites parcellaires, de plus, l'unique desserte de la parcelle est le chemin d'exploitation n°212 ainsi les élus choisissent de répertorier en zone 2 AU l'ensemble de cette parcelle afin de lui éviter un enclavement.

La zone 2 AU de la Moustière apparaît logique dans sa globalité et ne peut pas être réduite, en effet, le point bas de cette zone se situe le long du chemin d'exploitation bordé par un cours d'eau, ce secteur sera donc nécessaire à l'évacuation des eaux pluviales, un bassin tampon devrait être réalisé dans la parcelle 105.

De même, le tracé de cette zone s'appuie sur le bouclage du cheminement piéton du bourg, en effet, le chemin d'exploitation (limite ouest de la zone) fait face à l'emplacement réservé n°10 destiné à la création d'une voie piétonne, voie piétonne permettant de compléter le bouclage piéton du bourg et des bords de l'Isse.

Ainsi les élus décident de maintenir la zone 2 AU de la Moustière dans sa globalité, une étude d'aménagement d'ensemble sera réalisée sur cette zone afin d'avoir une urbanisation cohérente.

Vote à l'unanimité

Au total, les zones 2 AU pour l'habitat passent de 15.54 hectares à 14.08 hectares. Au total (2 AU + 1 AU), le PLU de Brie comporte 15.97 hectares réservés à l'accueil de l'urbanisation future.

ZONES A URBANISER	
1 AUE du coteau de l'Isse	1,18 h
1 AUEa du parking Valentin	0,71 h
Sous total des zones pour l'habitat 1 AUE	1,89 h
1 AUE du parking Valentin en emplacement réservé	0,42 h
1 AUL du Prieuré	1,4 h
1 AUL du stade	0,95 h
Sous total des zones pour les sports et loisirs	2,35 h
Sous total des zones 1 AU	4,66 hectares
2 AU du Coteau de l'Isse	2,12 h
2 AU de la Moustière	10,30 h
2 AU du Prieuré	1,66 h
2 AUC de la Moustière	1,22 h
2 AUA (communautaire) du Bois Teillay	14,45 h
2 AUA de la Rougerais	1,65 h
Sous total des zones pour l'habitat 2 AU	14.08 h
Sous total des zones 2 AU	31.40 hectares
Total des zones réservées pour l'habitat	15.97 hectares
Total des zones à urbaniser	37,52 hectares

d) Suppression de la zone NPL de la Moustière

Comme il avait été proposé dans le dossier complémentaire soumis à enquête publique, les élus valident la suppression de la zone NPL de la Moustière.

Ainsi la demande de la Chambre d'Agriculture et la requête n°6 sont prise en compte.

Vote à l'unanimité

e) Suppression des zones NH de la Féniclais sud et de la Haute Ripaudière

Comme il avait été proposé dans le dossier complémentaire soumis à enquête publique et suite aux avis défavorables des services associés, les élus valident la suppression des zones NH de la Féniclais sud et de la Haute Ripaudière, ces 2 secteurs seront désormais couverts par une zone NA inconstructible.

Vote à l'unanimité

2 Examen du rapport du Commissaire enquêteur et validation des modifications suite à l'enquête

Les requêtes sont examinées vu les propositions de la commission Urbanisme du 21 septembre 2009 :

Requête n°1

Aucune modification n'est demandée

Requête n°2

Mme Solange BOURGES, conseillère municipale, ne participe pas au débat et ne participe pas au vote compte tenu qu'elle a un intérêt personnel sur cette zone.

Pas de constructibilité dans le village des Hauts Noyers

Les élus décident de maintenir la zone NH sur le hameau des Hauts Noyers, ce dernier répondant aux critères de sélection mis en place pour l'ouverture des hameaux à l'urbanisation.

Vote moins un votant

14 avis favorables

Requête n°3

Demande d'extension de la zone NA au hameau des Ruisseaux

Après avis favorable de la Chambre d'Agriculture, il est proposé la prise en compte de la demande et l'extension de la zone NA

Vote à l'unanimité

Requête n°4

Demande de délargissement de l'emplacement réservé n°8 à la Moustière, il est proposé la prise en compte de la demande afin de faciliter au maximum le passage des camions incendies

Vote à l'unanimité

Requête n°5

Demande de modification du règlement de la zone UA à la Féniclais, il est proposé de ne pas modifier le règlement

Vote à l'unanimité

Requête n°6

Demande du maintien de la zone A à la place de la zone NPL dans le hameau de la Moustière, il est proposé la prise en compte de la demande

Vote à l'unanimité

Requête n°7

M. Jean-Louis COUDRAY, conseiller municipal auteur de la requête, ne participe pas au débat et ne participe pas au vote.

Demande de modification de la règle sur les brises vues et les soubassements

Il est proposé de modifier la règle sur la longueur des brises vues uniquement en zone UC et d'autoriser une longueur de 6m.

Concernant la possibilité d'un soubassement en béton de 5 cm, il est proposé de maintenir l'interdiction des soubassements en béton

Concernant la demande de revoir l'emprise au sol limitée à 30 m² pour les bâtiments annexes, il est proposé de maintenir cette réglementation

Vote moins un votant

14 avis favorables

Requête n°8

Demande de classement en zone 1 AU de la parcelle 105b actuellement classée en zone 2 AU (une partie de la zone 2 AU de la Moustière), il est proposé le maintien en zone 2 AU

Vote à l'unanimité

Requête n°9

Demande d'identification d'une longère pour transformation en gîte en zone A, il est proposé de ne pas modifier le zonage, la zone A permettant la diversification agricole

Vote à l'unanimité

Requête n°10

Demande d'élargissement du contour de la zone NA du Hardouin.

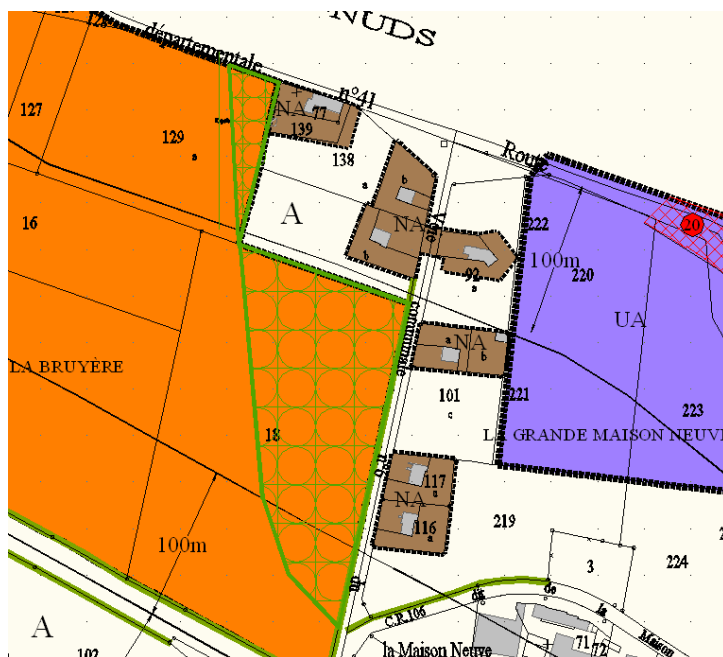
Après avis favorable de la Chambre d'Agriculture, il est proposé la prise en compte de la demande

Vote à l'unanimité

Requête n°11

Demande d'une création d'une zone boisée sur la zone 2 AUA du Bois Teillay, il est proposé la prise en compte de la demande

Vote à l'unanimité



Espace boisé classé de 1.80 hectare

Requête n°12

Demande de classement d'un terrain classé en zone NPL au profit d'une zone UE pour l'urbaniser, la demande ne peut pas être prise en compte du fait de l'existence du PPRI

Requête n°13

Même demande que la 11

Requête n°14

Demande du maintien d'un accès direct sur la zone NA de la Rougerais, il est proposé la prise en compte de la demande suite à l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture
Vote à l'unanimité

Requête n°15

Demande d'un zonage NH à la place du zonage NA parcelle 230/232, comme l'indique le Commissaire Enquêteur, ces parcelles sont incluses dans la marge de recul inconstructible de la RD 777

Requête n°16

Demande de modification du contour de la zone inondable.
Impossibilité de prendre en compte la demande, le contour est fixé par arrêté préfectoral

Requête n°17

Même requête que la 11

Requête n°18

Demande de conservation d'un puits et d'un calvaire, cette demande n'a pas de rapport avec le PLU

Requête n°19

Même requête que la 11

Requête n°20

Même requête que la 11

Requête n°21

Même requête que la 11

Requête n°22

Demande de revoir la règle sur l'emprise au sol des bâtiments annexes, il est proposé de ne pas modifier le règlement
Vote à l'unanimité

Requête n°23

Demande de création d'une zone NA sur une habitation tiers dans le hameau de la Godinière.
Après avis de la Chambre d'Agriculture, il est proposé la prise en compte de la demande
Vote à l'unanimité

Requête n°24

Plusieurs demandes :

- 1 - demande que la zone 1 AUL soit dessinée selon les limites parcellaires fixées en juillet 2009
- 2 - demande la suppression de la zone 2 AU du parking valentin
- 3 - demande de réexaminer le découpage du triangle parcelle 68

- 4 - de préserver la haie en bordure du parking
- 5 - un accord entre la commune et la SAFER pour la compensation des inconvénients causés à l'exploitation agricole

Le dernier point n'intervient pas dans le PLU, le point 2 a été déjà voté, il est proposé la prise en compte des points 1 et 4

Vote à l'unanimité

Requête n°25

Demande d'une dérogation pour un bâtiment à Beauchène

Conformément à la demande du Commissaire enquêteur, le courrier sera transmis à la Chambre d'Agriculture

Requête n°26

Mme Marie-Françoise FOUILLET, conseillère municipale directement intéressée par la requête, ne participe pas au débat et ne participe pas au vote.

Demande de suppression de deux haies classées aux Landes de Brie, il est proposé la prise en compte de la demande

Vote moins un votant

13 avis favorables

1 avis défavorable

Requête n°27

Demande de la suppression de l'emplacement réservé n°4 destiné à la création d'un parking. Il est proposé de ne pas supprimer cet emplacement

Vote à l'unanimité

3 Validation de 2 points restés en suspens du règlement zone A

a) Emprise au sol des logements de fonction

La Chambre d'agriculture souhaite qu'il soit instauré une emprise au sol maximale pour la construction des nouveaux logements de fonction en zone A

Il est proposé d'instaurer une emprise au sol maximale de 120 m²

14 avis favorables

1 abstention

b) Impossibilités techniques et constructibilité

Concernant la nécessité de permettre l'évolution des exploitations agricoles situées à moins de 100 m des tiers notamment en cas d'impossibilité technique liée à la finalité de l'ouvrage, à la maîtrise foncière ou à la topographie, il est proposé de maintenir le règlement tel quel et de ne pas ajouter cette exemption du fait de la rigidité de la Chambre d'Agriculture sur certaines dérogations.

Vote à l'unanimité

4 Autres modifications et remarques diverses

a) Erreur de tracé zone UH

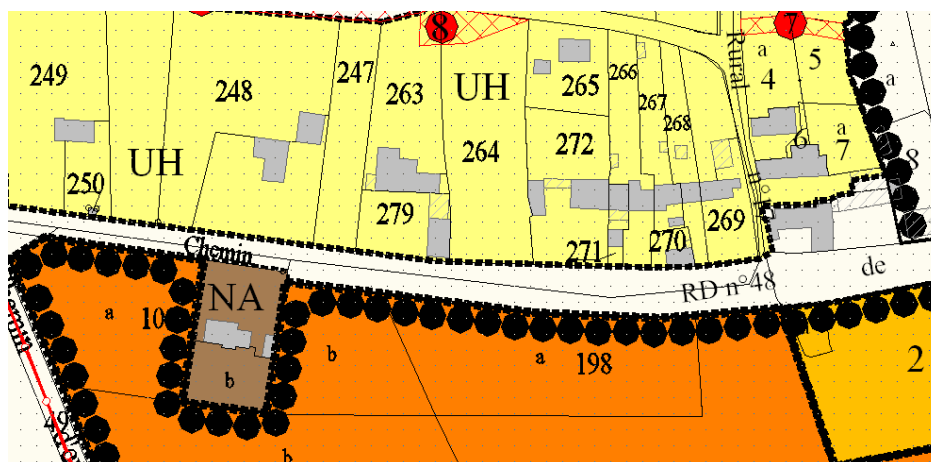
Mr Le Maire signale une erreur dans le tracé de la zone UH, en effet, il est inclus dans la zone UH une construction qui n'est pas desservie par le assainissement collectif contrairement à l'ensemble de la zone UH.

Il est donc demandé de créer une zone NA sur cette habitation, celle-ci étant desservie par un assainissement autonome.

Une fois la zone 2 AU de la Moustière urbanisée, cette zone NA pourra être intégrée au zonage U.

Vote à l'unanimité

La zone UH est donc réduite de 1700 m² au profit de la zone NA.



b) Interrogation sur les hameaux constructibles

Un conseiller municipal souhaite que lui soit reprécisée la démarche ayant abouti au projet d'urbanisation en campagne.

Concernant la politique pour l'urbanisation en campagne, il avait été organisé un premier vote de tendance le 26 janvier 2009 (6 pour et 5 contre l'ouverture des hameaux des Hauts Noyers, de la Féniclais et de la Haute Ripaudière à l'urbanisation)

Un second vote de validation a eu lieu le 09 février 2009 (7 pour et 6 contre) lors du Conseil Municipal d'arrêt du projet.

Suite aux avis des services associés, la commission d'urbanisme du 27 mai 2009 a proposé la suppression du zonage NH de la Féniclais Sud et de la Haute Ripaudière.

5 Approbation du PLU

Il a été procédé au vote à bulletin secret pour l'approbation du PLU

- oui pour l'approbation du PLU
- Non contre le PLU

15 votants :

- 15 oui
- 0 abstention
- 0 contre

Le PLU de Brie a été approuvé à l'unanimité le 26 octobre 2009 par l'ensemble du Conseil Municipal

6 Institution du droit de préemption urbain

Il a été procédé au vote pour instaurer un nouveau droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU.

Ce vote a été oral

- oui pour le DPU
- non, pas de DPU

15 votants :

- 15 oui
- 0 abstention
- 0 contre

Le droit de préemption urbain a été instauré sur l'ensemble des zones U et AU du PLU par la délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2009.

Séance levée à 23 h 45.

Signature du registre par les conseillers municipaux présents :

JAMET Bernard	ROBERT Patrick	FOUILLET Marie-Françoise	MOREL André
BOURGES Solange	PITOIS Nadine	RIGAUDEAU Gérard	BELLOCHE Mélanie
BRULÉ Maryline	CANNIEUX Maurice	COUDRAY Jean-Louis	DURET Patrick
FAYE Céline	FOUCHER Jean-Jacques	GENDROT Carole	