

Procès-verbal de la séance du Conseil municipal du 5 septembre 2011

Le Conseil municipal de la Commune de BROU s'est réuni en séance ordinaire à 20 heures 30, sous la présidence de Monsieur Philippe MASSON, maire.

Présents : M. MASSON maire, M. KIBLOFF 1^{er} adjoint, Mme SARRAZIN 2^{ème} adjointe, M. CAILLARD 3^{ème} adjoint, Mme THIRARD 5^{ème} adjointe, M. PELLETIER 6^{ème} adjoint, Mme SALIN 7^{ème} adjointe, M. BERNARD, Mme GASSELIN, M. RESTEGUE, Mme PILON, Mme LESIEUR, M. POYAT, M. GRANGER, Mme PLU, M. MONACO, Mme HUET-CAILLARD, Melle WALUSINSKI, M. BLONDEAU, M. LALLET, Mme SCHEFFER-ARTH.

Absentes représentées : Mme RICHE 8^{ème} adjointe (pouvoir à Mme SARRAZIN), Mme VOUZELAUD (pouvoir à M. MONACO).

Absents non représentés : M. COTTEREAU 4^{ème} adjoint, M. GENTY, Mme FOUSSARD, Mme GROSCLAUDE.

Secrétaire de séance : Mme PLU.

Le procès-verbal du précédent Conseil municipal est déposé devant chacun des conseillers, son approbation fera l'objet d'un vote lors de la prochaine réunion de l'assemblée communale.

I - Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme communal en révision

Monsieur le maire en introduction présente l'historique de la procédure engagée de révision du Plan d'Occupation des Sols (P O S) en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (P L U), puis il propose à Monsieur Guillemot, urbaniste du cabinet en Perspective, de poursuivre par la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les deux interventions successives se complètent ainsi :

« Par délibération en date du 21 septembre 2010, le Conseil municipal de Brou a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles L 123-6, R 123-24 et suivants du code de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'orientation du développement du territoire et de son fonctionnement. Il définit les rapports entre l'urbanisation et les espaces naturels, les paysages et les formes bâties et prévoit les besoins de développement : logements à construire, espaces pour accueillir les entreprises, nouveaux équipements éventuels.

Le Plan Local d'Urbanisme est surtout un outil de gestion du droit des sols, c'est d'ailleurs sa fonction juridique première. Il définit la destination des espaces et toutes les règles d'occupation des terrains, de construction et d'architecture. C'est en fonction du P L U que les permis de construire sont accordés, ainsi que les autorisations de réaliser une opération d'aménagement ou de créer un lotissement.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure décomposée en trois grandes étapes principales :

- 1 – le diagnostic
- 2 – le projet d'aménagement et de développement durables
- 3 – le zonage et le règlement.

Cette procédure présente l'avantage de reposer sur une concertation et ainsi permet de concilier au mieux les souhaits et les objectifs de la municipalité avec les attentes de la population.

La première étape relative au diagnostic a permis, au cours des mois écoulés, d'effectuer un état des lieux de la commune concernant différents aspects de cette dernière : habitat, économie, social, patrimoine, agriculture, environnement ...

La deuxième phase de la procédure du Plan Local d'Urbanisme est le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le P A D D), qui fait, aujourd'hui, l'objet d'une présentation et d'un débat au sein du Conseil municipal. Il a pour vocation d'exposer les objectifs de développement et d'aménagement de la commune, dans le respect des équilibres entre toutes ses composantes.

Les principes mis en avant par le code de l'urbanisme (article L 121-1) pour l'élaboration du P A D D sont le maintien (ou la recherche) des grands équilibres et la prise en compte des objectifs de développement par :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P A D D) a vocation à traduire les orientations municipales en matière d'aménagement pour les dix ans à venir. Ces orientations sont formalisées et spatialisées.

Ce projet d'aménagement propose aussi bien des actions de l'ordre de la politique de développement que des actions concrètes sur l'espace public.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont :

- 1) Préserver l'environnement et le cadre de vie pour une ville agréable et durable
- 2) Maîtriser le développement pour une gestion durable du territoire
- 3) Renforcer l'attractivité économique
- 4) Conforter les équipements publics et la mobilité à l'échelle du territoire.

1. Préserver l'environnement et le cadre de vie pour une ville agréable et durable

Le contexte

La commune de Brou a réussi jusqu'à présent à concilier un cadre de vie agréable malgré un développement important et par la même une pression urbaine sans cesse croissante. Cela constitue toujours pour la municipalité un objectif prioritaire, qui doit trouver son expression au travers d'un équilibre entre les espaces naturels et le développement urbain.

Orientations :

- ⇒ Limiter la consommation d'espaces naturel et agricole en optimisant au maximum le renouvellement du tissu urbain existant.
- ⇒ Maintenir la qualité de vie à travers la valorisation du grand paysage et la préservation des caractéristiques patrimoniales.
- ⇒ Protéger le milieu naturel dans une logique de préservation de la biodiversité.

Actions mises en œuvre :

- A. **Limiter le mitage et la consommation d'espace** : les espaces urbanisés et urbanisables sont clairement définis en fonction des besoins de la collectivité et sont limités aux secteurs les moins fragiles du point de vue paysager et environnemental.
- B. **Valoriser les espaces naturels et préserver la biodiversité** : le territoire communal présente de véritables corridors écologiques. L'objectif attendu est la conservation de ces trames « verte » (boisements, prairies ...) et « bleue » (fond de vallée et zone humide) en empêchant toute forme d'aménagement préjudiciable sur ces espaces fragiles.
- C. **Inciter au maintien et au renforcement des espaces plantés dans les parcelles privées et publiques** : en limitant leur constructibilité pour mettre en avant, d'une part, leur fonction de jardin et, d'autre part, leur fonction écologique.
- D. **Protéger le patrimoine bâti et historique** : il est proposé d'identifier le patrimoine monumental et le petit patrimoine d'intérêt pour le protéger. Il est attendu que les secteurs susceptibles d'être urbanisés s'insèrent dans le respect des structures générales du bâti (implantation, gabarit, hauteur ...).
- E. **Maintenir la qualité paysagère des entrées de ville** : la protection des « couloirs arborés » doit être prise en considération dans tout projet d'aménagement en entrée de ville.
- F. **Assurer la préservation du site pour un aménagement lié à l'activité du stand de tir** : par l'encadrement des constructions à venir dans le respect du cadre naturel environnant.
- G. **Améliorer l'intégration de la base de loisirs, du camping et du swin** : la diversification de l'activité (hébergement, restauration) doit s'accompagner de mesures visant à améliorer l'intégration des éléments bâtis au contact immédiat de l'étang et de la vallée de l'Ozanne.
- H. **Poursuivre la requalification de certains espaces publics**. La municipalité cherche à poursuivre sa politique de requalification des espaces publics sur la périphérie du centre-bourg. Cette volonté d'aménagement repose tant sur des aspects sécuritaires que paysagers.

2. Maîtriser le développement pour une gestion durable du territoire

Le contexte

En 2011, la commune de Brou comptait 3.583 habitants, contre 3.709 habitants en 1999. Cette décroissance démographique est le résultat d'un vieillissement de la population. La commune enregistre un solde migratoire toujours positif qui a permis de temporiser cette décroissance.

Ainsi, au regard de l'évolution démographique, la municipalité de Brou souhaite renouer avec une **croissance positive** pour ces dix prochaines années pour atteindre à terme les 5.000 habitants. L'ensemble des dispositions prises doit préserver le cadre de vie des résidents et des futurs habitants, mais aussi les caractéristiques identitaires de « *la ville où il fait bon vivre* ».

Orientations :

- ⇒ Optimiser l'occupation des secteurs bâtis par le comblement des espaces « en creux ».
- ⇒ Maîtriser le développement urbain par le biais de secteurs ouverts à l'urbanisation.

⇒ Développer les zones bâties de telle manière à ce que leur utilisation ne soit pas exclusive (habitat, activités ...).

⇒ Diversifier l'offre immobilière sur le marché.

Actions mises en œuvre :

- A. **Encadrer le développement urbain.** En définissant clairement les limites des espaces bâtis pour limiter la consommation de l'espace.
- B. **Optimiser l'occupation des espaces en creux pour éviter toute forme d'étalement des secteurs bâtis :** en encadrant le développement des secteurs bâtis afin de préserver l'intégrité de la vallée et pour rationaliser l'occupation de l'espace sur certains terrains.
- C. **Permettre l'évolution des quartiers d'habitat pavillonnaire :** pour éviter que ces quartiers ne se caractérisent uniquement par leur vocation résidentielle monotypée, il est attendu d'y diversifier les types d'habitats tout en respectant leurs caractéristiques urbaines (formes et volumes) et environnementales (jardins).
- D. **Inscrire une possibilité d'une intensification urbaine maîtrisée aux abords de la gare :** le secteur gare est un « pôle » stratégique dans le développement local de la commune. Son développement permettra la réduction des trajets automobiles domicile – travail – études.
- E. **Poursuivre les opérations de renouvellement urbain :** notamment dans le centre-bourg (rue de la Bouverie et rue de Châteaudun). Ces opérations doivent répondre à des besoins de logements dans le respect des caractéristiques bâties du centre-bourg.
- F. **Ouvrir à court et long terme des secteurs destinés à la construction de logements :** afin de bénéficier d'une grande flexibilité et d'une meilleure maîtrise de développement territorial.
Sur le court terme, une politique d'aménagement sur les terrains situés entre « La Grosse Pierre » et le hameau de « Vaugelan » et sur le secteur des « Grandes Bordes », viendra compléter l'offre de logements sur la commune.
Ce n'est qu'une fois ces terrains construits, que la commune propose l'urbanisation des terrains situés à l'arrière de « La Grosse Pierre ».
- G. **Favoriser un développement modéré sur les hameaux les plus importants :** « Le Puits Rond » et « Freté » disposent de terrains non bâtis qu'il convient de conforter pour limiter toute forme de consommation superflue d'espace.
- H. **Contenir les écarts et les petits hameaux dans leur configuration actuelle :** où seules seront autorisées les extensions des constructions existantes à la condition que ces dernières soient mesurées.
- I. **Conforter l'offre de logements sociaux :** notamment par la réalisation de treize logements à destination des seniors.
- J. **Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie :** par la mise en œuvre de techniques alternatives en faveur d'économies d'énergie et de réduction des impacts sur l'environnement dans les zones à urbaniser.

3. Renforcer l'attractivité économique

Le contexte

Sur le plan économique, la commune de Brou se caractérise par une activité commerciale et artisanale bien développée. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fait état de cette diversité commerciale et artisanale et cherche à maintenir et à développer l'ensemble du tissu économique.

Orientations :

⇒ Assurer la pérennité des commerces et des services de proximité.

- ⇒ Pérenniser l'attractivité de la zone d'activités.
- ⇒ Profiter du potentiel environnemental comme source de développement local.
- ⇒ Garantir la fonction économique des territoires ruraux et assurer des conditions économiques rentables et durables aux exploitations agricoles.

Actions mises en œuvre :

- A. **Soutenir le commerce de proximité** : par le maintien et le développement du commerce et des services de proximité.
- B. **Conforter la zone d'activités** : par l'optimisation de certaines parcelles déjà loties, notamment pour limiter toute forme de consommation foncière trop importante.
En fonction des aléas relatifs à la conjoncture économique à venir, cette zone doit pouvoir évoluer suivant une logique de mixité urbaine affirmée.
- C. **Développer le tourisme** : à partir de la qualité patrimoniale et du caractère remarquable de Brou, mais aussi grâce à la base de loisirs qui demeure un élément structurant de l'offre touristique sur la commune.
- D. **Favoriser la mixité urbaine comme vecteur de développement local** : sous réserve d'une cohabitation respectueuse, les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme garantiront une mixité des usages où les activités commerciales et artisanales de petite taille se conjuguent avec les secteurs habités sans conflit d'usage.
- E. **Affirmer la vocation agricole du territoire** : par le maintien des secteurs de la commune présentant des valeurs agronomiques, écologiques et économiques avérées et la diversification des activités agricoles (activité horticole, gîtes, vente à la ferme ...).

4. Conforter les équipements publics et la mobilité à l'échelle du territoire

Le contexte

Brou dispose d'un panel assez important d'équipements tant sur le plan pédagogique que culturel ou sportif. Néanmoins, pour accompagner l'évolution des modes de vie, mais aussi pour répondre aux besoins de la population, il convient de compléter cette offre.

Le fonctionnement de la commune nécessite de s'adapter à une augmentation constante de l'usage de la voiture, notamment dans les déplacements domicile / travail. Brou cherche à promouvoir et à participer au développement des pratiques de mobilités dites « durables ».

Orientations :

- ⇒ Requalifier certains espaces publics.
- ⇒ Renforcer les équipements existants.
- ⇒ Faciliter l'usage des modes de transports alternatifs à la voiture particulière.
- ⇒ Améliorer les conditions de stationnement.

Actions mises en œuvre :

- A. **Dans le centre bourg** : affirmer la centralité par la requalification ou le confortement de certaines places.
- B. **Adapter les équipements en fonction du développement démographique** : par la mise en place de dispositions qui permettront d'adapter la demande d'équipements publics sur l'ensemble des espaces urbanisés et urbanisables.
- C. **Les équipements publics** : en facilitant l'accessibilité à ces derniers (stade, salle des fêtes, mairie, collège, gare ...), pour limiter le recours à l'automobile. Le développement de nouveaux équipements est une action engagée par la municipalité (salle des fêtes / salle de spectacle, une piscine couverte, une maison de santé pluridisciplinaire).

- D. **Renforcer et améliorer l'offre de stationnement** : notamment où celle-ci est déficitaire (gare, centre ville).
- E. **Améliorer les connexions entre les secteurs périphériques et le centre bourg** : par le développement des circulations dites « douces » à l'ensemble du territoire.
- F. **Aménager un sentier de découverte du paysage à partir de l'ancienne voie de chemin de fer** : pour compléter les itinéraires de promenades et de randonnées déjà inscrits au plan départemental.

Sur ces bases, le Conseil municipal est invité à débattre sur les orientations générales du PADD sans qu'un vote soit nécessaire ».

Un débat constructif s'instaure sur les grandes orientations du PADD.

- ✓ Le Conseil municipal prend acte de la tenue du débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme communal en révision.

II - Autorisation de signature par le maire des marchés de travaux de restauration de l'église Saint-Lubin

Suite à l'appel de candidatures lancé pour sélectionner les entreprises chargées de l'exécution des travaux de restauration de la nef et des chapelles sud de l'église Saint-Lubin, la commission d'appel d'offres s'est réunie pour procéder aux choix des prestataires, en présence de Monsieur SEMICHON, architecte de l'opération.

Monsieur le maire sollicite du Conseil municipal l'autorisation de signer les marchés à intervenir avec les entreprises retenues par la commission d'appel d'offres :

• Lot 1 – maçonnerie / taille de pierre :	Entreprise RPL Normandie	pour	98.657,87 €uros H.T.
• Lot 2 – restauration de la pierre / sculpture :	Entreprise Mainponte	pour	22.867,00 €uros H.T.
• Lot 3 – charpente :	Entreprise Cruard	pour	74.261,73 €uros H.T.
• Lot 4 – couverture :	Entreprise Chevreau	pour	81.100,00 €uros H.T.
• Lot 5 – vitraux :	Entreprise Vitrail France	pour	19.211,00 €uros H.T.

Monsieur MASSON précise que le coût total des travaux T T C s'élève à : 404.966,60 €uros, y compris les honoraires de l'architecte et du coordonnateur S P S. Il se montre satisfait du résultat de la consultation puisque les crédits budgétaires avaient été prévus à hauteur de : 465.000,00 €uros.

Il rappelle ensuite que la commune a décidé de lancer une souscription pour permettre de mobiliser le mécénat populaire en faveur de ce projet, en partenariat avec la Fondation du Patrimoine. Des triptyques imprimés gracieusement par le Crédit Agricole seront envoyés aux entreprises locales et nationales, distribués aux habitants de la commune et mis à la disposition de tous, pour inviter chacun à souscrire un don pour aider à la restauration de l'église Saint-Lubin de Brou.

- ✓ Le maire est autorisé, à l'unanimité, à signer toutes les pièces constitutives des marchés à intervenir concernant les travaux de restauration de l'église Saint-Lubin avec les entreprises adjudicataires.

III - Création de postes

Monsieur le maire explique que compte tenu du départ de l'employée communale responsable de la communication et en prévision du recrutement de son remplaçant, il convient de créer un poste de rédacteur contractuel pour permettre son intégration aux services municipaux.

D'autre part une agente bénéficie d'une possibilité de promotion au grade de rédacteur chef, poste qu'il convient de créer au tableau des effectifs.

- ✓ Avis favorable pour la création de ces deux postes : abstention de Monsieur LALLET sur le poste de rédacteur contractuel.

INFORMATIONS DIVERSES

☞ Monsieur le maire donne communication :

- de l'état d'avancement des travaux de la résidence seniors.
- de la visite de pré-livraison des locaux de la gendarmerie qui s'est déroulée ce jour. Les gendarmes intégreront les locaux le 1^{er} octobre prochain.
- de courriers de remerciements reçus pour versement de la subvention communale : Université du Temps Libre de la Région Dunoise – Comité de Châteaudun du Secours Populaire Français.
- de la distribution du « Brou-info / été - automne » ainsi que du « Brou-info / spécial 10^{ème} anniversaire ».

TOUR DE TABLE

- **Monsieur RESTEGUE** rend compte du déroulement de la « fête des randonnées » qui a eu lieu suite à un partenariat entre la commune de Brou, la communauté de communes du Perche-Gouet et le Pays Perche sur la base de loisirs, le week-end dernier 3 et 4 septembre. Il note avec satisfaction que malgré le temps pluvieux cette troisième édition a été un succès. Il remercie toutes les personnes qui ont contribué à cette réussite et termine son intervention en annonçant la publication du bulletin d'information de la communauté de communes.
- **Madame THIRARD** informe que le forum des associations se tiendra le samedi 10 septembre prochain sous la halle de 10 heures à 17 heures 30. Super U remettra un lot pour toute nouvelle adhésion.
- **Monsieur BLONDEAU** informe qu'il assurera une permanence à la salle du Conseil municipal lors des journées du patrimoine.
- **Monsieur LALLET** demande la pose de bancs sur le parcours sportif et des précisions sur l'affectation de l'officier de gendarmerie de la communauté de brigades Brou–Illiers-Combray.
- **Madame SCHEFFER-ARTH** critique le stationnement sauvage des véhicules le long des trottoirs de la place des Halles et les dépôts sauvages d'ordures près des containers enterrés. Elle s'inquiète de la vitesse excessive des véhicules rue de Frazé.
- **Monsieur PELLETIER** signale qu'une superbe exposition est présentée actuellement à l'office de tourisme intercommunal mettant en valeur les œuvres sculptées de Yves GALZIN.
- **Madame SALIN** donne des informations sur la création d'un cours d'anglais destiné aux enfants de trois à douze ans, appelé mini-school, le samedi matin salle Bisson. Puis elle aborde la sortie organisée le 8 octobre prochain à l'arc de triomphe de Paris en partenariat avec l'association cantonale des anciens combattants. Enfin elle rend compte du succès de la sortie en calèche organisée par le Conseil municipal jeunes au profit des résidents de la maison de retraite.

Fin de séance : 23 heures 25