

CONSEIL MUNICIPAL DU 25 AVRIL 2012

L'an deux mil douze, le mercredi 25 avril 2012 à vingt heures trente, le conseil municipal de la Commune de CHALONNES SUR LOIRE, convoqué le 19 avril 2012, s'est réuni en nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire, sous la présidence de Madame Stella DUPONT, Conseiller Général de Maine et Loire, Maire de Chalonnnes sur Loire.

Etaient présents : Mme DUPONT, M. DAVY, Mme FOUSSARD, M CHAZOT, Mme BELLANGER, MM. DESCHAMPS, M. BIJU, JAMMES, JOUHANDIN, PHELIPPEAU, SCHMITTER, Mme SUTEAU-COGNE, M. BOUFFANDEAU, Mme FERRAILLE, M. GRIMAUT, Mmes PIGNON, LEQUEUX, MONNIER, MM. PAIROCHON, MULOT, Mme MOREAU

Pouvoirs :

Mme TRICAUD à Mme FOUSSARD
Mme BOURIGAULT à Mme DUPONT
M GARNAUD à Mme LEQUEUX
M. SANCEREAU à Mme MONNIER
M. CORNEC à Mme MOREAU

Excusées : Mmes NDIAYE, OSSEY et CAYEUX

Secrétaire de séance : Mme FOUSSARD

2012-53 - DIA PARCELLES SITUÉES AUX FOURS A CHAUX (reçu à la préfecture le 27/04/2012)

Madame le Maire rappelle que lors de la séance du 5 avril dernier, le Conseil Municipal a décidé de reporter sa décision concernant la préemption des parcelles E 857 , E 858 et E 1130, situées aux Fours à Chaux, représentant une surface totale de 9 263 m².

Elle précise également que :

- La personne qui se porte acquéreur y exerce deux activités :
 - o L'hivernage de camping-cars et de bateaux
 - o L'entretien de camping-cars,
- Les parcelles sont classées en zone 2 AU (réservée à l'urbanisation future)
- Un cheminement doux vers la ville peut être pratiqué par le chemin de Mouliherne et vers la gare par le plan d'eau du Layon,
- Le plan d'eau de la carrière peut constituer un point fort dans l'aménagement de ce secteur,
- Dans le cadre de la révision du PLU, l'inscription de ce secteur en zone 2AU est confirmée à vocation d'habitat,
- Il existe une petite zone naturelle autour du plan d'eau, ainsi que des parcelles déjà construites, classées en zone U.

Madame le Maire explique le contexte du développement urbain réfléchi dans le cadre de la révision actuelle du PLU :

- Il convient de prévoir le cadre de l'aménagement urbain, économique et agricole pour les 10 à 15 ans à venir,
- L'objectif de la croissance de la population s'élève à 1% par an, ce qui reste raisonnable,
- A cet effet, il convient de construire 700 logements sur les 10 à 15 ans à venir, pour lesquels les besoins en espaces sont estimés à 35 ha. Le secteur Fresnais/Fours à Chaux représente 4,3 ha, soit 12%,
- Le schéma du PADD précise les zones d'habitat prévues (ancienne gendarmerie, Saint Brioux, les Ligerais : 9 ha dont 4 ha aménageables, Petits Fresnais, le Pressoir Rouge, un espace de 2,5 ha à la Bourgonnière, un petit espace à la Guinière, et autres petites zones en centre ville),
- Mais le potentiel est limité, par conséquent, le Conseil Municipal doit être vigilant sur ces zones, avec l'objectif de préserver les capacités de développement de la ville,
- Avant les lois Grenelle I et II, le PLU définissait des objectifs pour une période de 30 ans ; aujourd'hui le PLU est défini pour 10 à 15 ans, avec des objectifs de développement à partir desquels on déduit le nombre de logements et les surfaces nécessaires.

L'urbanisation du site des Fours à Chaux ne se fera pas dans l'immédiat, mais dans 7 à 12 ans. Il convient par conséquent d'analyser ce qui existe sur les parcelles mentionnées ci-dessus :

- Une activité économique a été créée il y a deux ans,
- L'acquéreur a été rencontré deux fois pour préciser les activités exercées et il apparaît qu'il existe un lien entre l'hivernage et l'entretien des camping-cars, les deux activités sont liées.
- Ces activités sont difficilement délocalisables, en raison de la surface des bâtiments et du terrain, et du coût de la reconstruction.

L'acquéreur s'est beaucoup investi dans son projet et ne souhaite pas rester locataire.

Plusieurs options ont été envisagées afin de prendre en considération la situation de l'acquéreur et les impératifs de la commune. Cependant, chaque option a ses contraintes, qu'il s'agisse d'une location par la ville ou d'une promesse de vente à long terme de l'acquéreur à la ville.

Par conséquent, il sera proposé de ne pas préempter pour que l'acquéreur puisse poursuivre son activité. Toutefois, ce secteur reste classé en zone 2 AU, ce qui induit des contraintes : aucune construction nouvelle ou agrandissement n'est possible.

Au moment de l'aménagement, dans quelques années, plusieurs solutions pourront être envisagées, avec des intérêts et des inconvénients dans tous les cas :

- l'acquisition à l'amiable par la ville,
- l'opération immobilière privée,
- l'expropriation, si cela s'avère nécessaire.

Madame SUTEAU indique que ce dossier nécessitait de prendre le temps de la réflexion, et que la proposition qui est faite la satisfait car elle préserve l'intérêt des parties.

Monsieur PAIROCHON dit être également satisfait de la proposition car une préemption l'aurait étonné dans la mesure où l'activité ne gêne personne, et alors que la réduction de la surface du terrain des particuliers nécessite d'entreposer les véhicules et bateaux dans des lieux adaptés. La zone reste sensible pour le développement et il n'y a pas d'urgence à acquérir ce terrain au détriment d'un créateur d'entreprise.

Monsieur PAIROCHON estime qu'il existe plein de raisons pour ne pas préempter et qu'il y a un risque de contentieux, car le projet d'aménagement n'est pas assez avancé. Enfin, la commune dispose d'autres outils pour conduire son projet ultérieurement.

Monsieur JAMMES demande si Monsieur PIN a conscience qu'il n'aura pas de possibilités pour se développer sur cette propriété.

Madame le Maire explique que cela lui a été bien précisé et que Monsieur PIN dit avoir suffisamment de bâti pour se développer.

Concernant la nécessité d'un projet dans l'éventualité d'une préemption, Madame le Maire signale que la jurisprudence a évolué et que la réglementation est respectée même si les caractéristiques précises du projet n'ont pas été définies.

Monsieur PAIROCHON confirme que la jurisprudence a évolué, mais souligne que la situation était fragile.

Madame MONNIER se dit ravie et pas seulement parce qu'elle était inquiète pour l'entreprise, mais aussi parce que celle-ci rend service aux personnes.

Madame le Maire explique qu'elle aussi est satisfaite, mais que par ailleurs, il convient de considérer le cadre qui s'impose aux communes et de ne pas oublier que le contexte a évolué ; par conséquent, la ville doit veiller à faire les réserves foncières nécessaires pour son développement.

Monsieur PAIROCHON considère qu'il aurait été injuste que la commune reloue à l'entreprise, car c'est la ville qui se serait alors enrichie.

Madame le Maire répond que le problème n'est pas là mais que la réflexion a été menée en termes de développement.

Monsieur SCHMITTER rappelle qu'il était nécessaire de travailler toutes les hypothèses.

Monsieur BIJU rappelle qu'en 2003 déjà, il avait été acté de ne pas laisser de nouvelles activités se développer sur ce secteur et que par ailleurs, la préemption constitue une possibilité légitime et normale pour une commune, mais personne ne l'envisageait dans le cas présent.

Afin de permettre qu'une activité économique se poursuive, sans pour autant obérer les possibilités de développement de la ville, Madame le Maire propose au Conseil Municipal :

- **DE NE PAS EXERCER** son droit de préemption pour acquérir les parcelles cadastrées E 857 pour 395 m², E 858 pour 912 m² et E 1130 pour 7 956 m².

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ