

## CONSEIL MUNICIPAL DU 26 MAI 2011

L'an deux mil onze, le jeudi 26 mai à vingt heures trente, le conseil municipal de la Commune de CHALONNES SUR LOIRE, convoqué le 19 mai 2011, 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** : Mmes DUPONT, MM. DAVY, CHAZOT, DESCHAMPS, BIJU, JAMMES, BOUFFANDEAU, GRIMAULT, Mmes FOUSSARD, OSSEY, BELLANGER, NDIAYE, BOURIGAUULT, SUTEAU, Mmes MOREAU, CAYEUX, MM. MULOT, SANCEREAU, CORNEC.

**Pouvoirs** :

S. FERRAILLE à P. DAVY  
G. JOUHANDIN à G. BIJU  
M. SCHMITTER à B. DESCHAMPS  
A. PIGNON à S. DUPONT  
M.M MONNIER à A. MOREAU  
D. PAIROCHON à C. MULOT

**Excusés** : J.P PHELIPPEAU, G. GARNAUD, C. TRICAUD et D. PETEZ

**Secrétaire de séance** : J. CHAZOT

<b>2011 – 72 - DEBAT SUR L'EVOLUTION DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD INTERVENUE DEPUIS LE PRECEDENT DEBAT DU 15 NOVEMBRE 2010</b>
--

Mme CLERC, du cabinet URBAN'ISM, présente les différentes modifications intervenues sur les orientations générales du PADD depuis la séance du 15 novembre 2010. Ces modifications sont annexées à la présente délibération.

L'exposé des motifs donne lieu aux interventions suivantes :

**a) Logement social et logement aidé**

B. DESCHAMPS demande si une projection a été faite pour connaître la part de logements sociaux sur la commune du fait de l'application des taux minima indiqués.

S. CLERC répond que le calcul est difficile, dans la mesure où il a été décidé de ne plus parler en pourcentage de logements sociaux mais en pourcentage de logement aidé, ce qui est sensiblement différent. Par conséquent, la part des logements sociaux dans les logements aidés n'étant pas définie, le calcul n'est pas possible.

Elle propose donc de fixer un double taux : 30 % minimum de logement aidé dont au minimum 15 % de logement social. Cela permettrait notamment de mieux définir les attentes de la ville et de mieux maîtriser les programmes d'habitat sur les terrains privés.

**b) Liaisons douces**

D. SUTEAU se demande comment mettre en œuvre le vœu de liaison douce sur des secteurs comme la route de Chemillé, à part en supprimant les fossés.

J. CHAZOT sait qu'il est difficile de répondre à cette question. Plusieurs possibilités sont offertes : élargissement de l'emprise de la voie avec soit réduction des fossés, soit réduction de la voie de circulation, liaison douce uniquement dans un sens. A chaque situation une réponse adaptée. L'objectif qui est affiché est cependant nécessaire pour assurer une vie entre les villages et la ville-centre. Il demande cependant d'être travaillé au cas par cas.

#### c) Activité commerciale dans le centre-ville

A. MOREAU s'exprime au nom de MM MONNIER, laquelle est toujours réservée sur cette interdiction de transformer en logement les rez-de-chaussée commerciaux. Elle considère qu'il s'agit là d'une atteinte à la liberté et au droit de propriété, et que cela peut entraîner un lourd préjudice pour les propriétaires concernés.

S. CLERC précise qu'une modification du PLU suffit pour modifier le périmètre qui a été proposé, dans la mesure où la ville se rend compte que le contexte et la situation du bien ne sont pas favorables au maintien d'une activité commerciale.

J.C SANCEREAU est d'accord avec les propos de MM. MONNIER et redit sa réticence au droit de préemption sur les fonds de commerces et les baux commerciaux.

S. DUPONT demande comment est défini un rez-de-chaussée commercial. Cela est-t-il lié à l'usage ou à l'existence d'un bail commercial ?

S. CLERC répond qu'il s'agit de la destination du bien au sens du Code de l'urbanisme. Stella DUPONT propose donc de mettre en œuvre cet outil d'aménagement commercial.

#### d) Densité d'habitat

F. FOUSSARD se demande si la densité de 15 logements / ha n'est pas trop forte

S. CLERC répond qu'il est difficile de faire moins, même en périphérie sur des zones urbanisables.

S. DUPONT rappelle que les orientations du SCOT en cours de réflexion fixent à un minimum de 15 logements par hectare pour les communes qui ne sont pas considérées comme des polarités et 25 logements pour les polarités.

### **PRESENTATION DES GRANDS PRINCIPES DE TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD**

S. CLERC présente ensuite les zonages prévus dans le PLU ainsi que leurs caractéristiques principales.

Elle informe des prochaines étapes concernant la révision du PLU :

- Exposition sur les orientations du PADD en juin
- Réunion publique de concertation sur la traduction réglementaire du projet le lundi 20 juin à 20 h 30
- Exposition sur la traduction réglementaire du PADD fin juin/début juillet
- Conseil municipal pour arrêter le bilan de la concertation le 21 juillet
- Conseil municipal pour arrêter le projet de PLU le 22 septembre
- Enquête publique en février 2012
- Arrêt définitif du PLU en avril 2012

*L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h40.*