

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE
SEANCE DU LUNDI 21 MARS 2022

Le vingt et un mars deux mille vingt deux, à dix-huit heures trente, les représentants de l'Agglomération du Choletais, légalement convoqués le quinze mars deux mille vingt deux, se sont réunis à l'Hôtel d'Agglomération – Salle du Conseil à Cholet.

Etaient présents :

Gilles BOURDOULEIX : Président.

Michel VIAULT, Alain PICARD, Jacqueline DELAUNAY, Isabelle LEROY, Guy SOURISSEAU, Cédric VAN VOOREN, Jean-Paul BREGEON, Jean-Paul OLIVARES, Sylvain APAIRE, Pierre-Marie CAILLEAU, Patrick PELLOQUET, Médéric THOMAS, Xavier TESTARD, Pascal BERTRAND : Vice-Présidents.

Florence DABIN, Olivier VITRÉ, Florence JAUNEAULT, Sylvain SENECAILLE, Sylvie BARBAULT, Guy BARRÉ, Dominique LANDREAU, Annick JEANNETEAU, Dominique HERVÉ, Natacha POUPET-BOURDOULEIX, Dominique SECHET, Laurence TEXEREAU, Christophe PIET, Frédéric PAVAGEAU, Gérard PETIT, Patrice BRAULT, Philippe BERNARD, Florent BARRÉ, Olivier RIO, Serge LEFEVRE, Louis-Marie GUETTÉ, Ammar HADJI : Conseillers Délégués.

Charline ABELLARD-COLINEAU, Philippe ALGOET, Olivier BAGUENARD, Jean-François BAZIN, Franck CHARRUAU, Murielle COURTAY, Guy DAILLEUX, François DEBREUIL, Ingrid FERCHAUD, Astrid FRAPPIER, Elisabeth HAQUET, Kai-Ulrich HARTWICH, Patricia HERVOUET, Marie-Noëlle JOBARD, Marie-Françoise JUHEL, Laurent JUTARD, Franck LOISEAU, Evelyne PINEAU, Patricia RIGAUDEAU, Sylvie TOLASSY : Conseillers.

Absents excusés :

Sylvie ROCHAIS (Ayant donné procuration à Jean-François BAZIN) : Vice-Président.

Sébastien CRÉTIN (Ayant donné procuration à Louis-Marie GUETTÉ), Josette GUITTON (Ayant donné procuration à Guy BARRÉ) : Conseillers délégués.

Vanessa BERNIER (Ayant donné procuration à Marie-Françoise JUHEL) : Conseiller.

Monsieur Gilles BOURDOULEIX, Président, ne participe pas au vote, Monsieur Michel VIAULT est désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Votants : 60, Pour : 58, Contre : 0, Abstention : 2, Ne participe(nt) pas au vote : 1.

CONSEIL DE COMMUNAUTE

SEANCE DU 21 MARS 2022

ENGAGEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CORON - DEFINITION DES OBJECTIFS POURSUIVIS

La commune de Coron est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 décembre 2008. À ce jour, le PLU identifie une zone 1AUb (zone à urbaniser à vocation d'habitat) ayant fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation en 2012. Une nouvelle opération, qui nécessite l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AU, est envisagée pour les raisons qui suivent.

Au cours des 18 dernières années, trois principales opérations à vocation d'habitat ont permis la création de 63 logements : le lotissement Farnineau 2 (2004), le lotissement des Boussains 2 (2009) et le lotissement des Genêts (2012). La commercialisation du lotissement des Genêts, lancée depuis 2012, est sur le point d'être finalisée avec la vente des derniers lots disponibles.

La commune de Coron profite d'une conjoncture favorable due à sa proximité avec Cholet et Chemillé, et au renforcement considérable des axes routiers. Cela lui a permis de commercialiser les lotissements aménagés permettant d'accueillir la population coronnaise avec le phénomène de la décohabitation ainsi que des primo-accédants venus s'installer à Coron. La commune souhaite conserver la maîtrise de son développement urbain dans le secteur des "Boussains" et des "Genêts", au nord de la commune, en poursuivant sa politique d'urbanisation sous forme de lotissements communaux.

Coron dispose d'un enseignement privé comprenant 7 classes, de l'élémentaire au primaire et de plusieurs services (épicerie, boucherie, pressing, relais poste et retrait d'argent).

Compte tenu du peu de disponibilité de terrains à bâtir conjugué aux besoins significatifs de production de logements sur le territoire de l'Agglomération du Choletais, la commune ne pourra pas contribuer à l'effort intercommunal à court terme et observera la fragilisation de sa structure socio-démographique ainsi que ses commerces et équipements dans l'attente de l'approbation du PLUi-H mi 2024.

Elle ambitionne ainsi la réalisation d'un lotissement communal d'une trentaine de lots (tranche 1) afin de conforter la vitalité de son centre bourg et proposer des parcelles en adéquation avec les nombreuses demandes reçues en mairie (primo accédants, jeunes ménages, familles avec enfants en bas âge...). La commercialisation du lotissement s'effectuera dans l'attente du deuxième semestre 2025, temps nécessaire pour la réalisation d'une nouvelle opération à la suite de l'approbation du PLUi-H.

Le PLU et le SCoT identifient des potentiels de densification au sein de l'enveloppe urbaine (cf annexe 1). L'aboutissement de plusieurs projets d'aménagement sur ces espaces démontre les efforts portés pour mobiliser ce foncier (présentés en annexe 1). Plusieurs espaces sont à ce jour encore mobilisables, avec cependant une complexité de reconversion importante (espace bâti à requalifier ou réhabiliter, site en reconversion avec de la démolition-reconstruction, maîtrise foncière complexe, activités en place, coûts financiers importants pour la collectivité...). C'est pourquoi, la réflexion menée sur ces secteurs ne peut s'opérer que sur un temps long avant de pouvoir y accueillir des

logements.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU est donc inévitable pour proposer une offre de logements à Coron, à plus court terme, en cohérence avec les orientations inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

La commune étant propriétaire du foncier, cette évolution peut ainsi s'opérer par une modification du PLU et non pas par une révision telle que définie par l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme.

Dès lors, il est demandé au Conseil de Communauté de définir les objectifs poursuivis dans le cadre de cette procédure, à savoir :

- ouvrir à l'urbanisation le lotissement " Le Côteau du Pinier ",
- inciter à une gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- favoriser la densification des activités au sein de la zone de Chantelevent.

Le Conseil de Communauté,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 5211-1,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 132-7, L. 132-9, L. 153-31, L. 153-36, L. 153-37, L. 153-38, L. 153-40, L. 153-44, et R. 153-20 à R. 153-22,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Coron en date du 17 décembre 2008 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Coron,

Vu la décision du Président de l'Agglomération du Choletais d'engager une procédure de modification du PLU de Coron,

Considérant l'évolution du territoire de la commune de Coron et le besoin prégnant de doter la commune de nouveaux logements,

Considérant que les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones telles qu'exposées en annexe ne permettent pas de répondre aux besoins de production de logements,

Considérant que le terrain à ouvrir à l'urbanisation est classé en zone 2AU et a fait l'objet d'acquisitions significatives par la commune,

Considérant que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification conformément aux articles L. 153-31 et L. 153-36 du code de l'urbanisme,

Vu l'avis favorable de la commission " Aménagement de l'Espace " en date du 2 mars 2022,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages valablement exprimés,

DECIDE

Article 1 : De prendre acte de l'engagement de la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coron.

Article 2 : De définir les objectifs poursuivis dans le cadre de cette procédure :

- ouvrir à l'urbanisation le lotissement " Le Côteau du Pinier ",
- inciter à une gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- favoriser la densification des activités au sein de la zone de Chantelevent.

Extrait de la présente délibération
affiché le 28/03/2022 à l'Hôtel
d'Agglomération, en exécution des
dispositions des articles L. 5211-1,

Pour extrait conforme,

Transmis à la
Sous-Préfecture de Cholet

L. 2121-25 et R. 2121-11 du code
général des collectivités
territoriales

Le 22 mars 2022
Agglomération du Choletais

Michel VIAULT
Premier Vice Président