

Département de Maine-et-Loire

CHOLET AGGLOMÉRATION

Modification n°3 du PLU de CORON

Enquête publique du 04 au 19 avril 2024



**CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Jean Yves HERVÉ
Commissaire Enquêteur
Désigné par Le Président du TA de Nantes
Décision E24000020/49 du 15 février 2024
Arrêté Cholet Agglo n°2024/53 du 19 mars 2024

SOMMAIRE

PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT

DEUXIÈME PARTIE : CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I – Présentation générale

II – Le projet

III – L'enquête publique

IV – Les enseignements tirés de l'enquête publique

V – Avis du Commissaire enquêteur sur la modification n°3 du PLU de Coron

I - Présentation générale

- La commune de Coron (1566 habitants – INSEE 2020) fait partie de Cholet Agglomération (26 communes – 104 864 habitants – INSEE 2020) depuis le 1^{er} janvier 2017.
- C'est une commune rurale distante de 20 km de Cholet et de 13 km de Chemillé, deux pôles économiques importants dont elle a bénéficié indirectement de l'attractivité ces vingt dernières années. Coron se trouve également sur l'axe routier Cholet-Saumur (RD960) qui a fait l'objet d'aménagements conséquents (parties en 2x2 voies) au cours de la même période, favorisant sa desserte.

En connexion avec cet axe et pour pallier les difficultés d'accès aux commerces du centre bourg historique, la commune a développé la zone économique et commerciale de Chantelevent. Le centre-bourg a conservé les services administratifs, une école, un EHPAD de 110 places, une supérette, les pôles de culture et de loisirs.

- Au cours des vingt dernières années, la collectivité a également mis en œuvre trois programmes de lotissements communaux proposant un total de 63 lots à bâtir auxquels il faut ajouter des opérations ponctuelles de réhabilitation d'habitats anciens et d'urbanisation de « dents creuses » au sein du bâti existant.

Cette attractivité immobilière est liée

- au positionnement géographique, en deuxième couronne de l'agglomération choletaise et à la proximité de Chemillé,
- à la maîtrise du foncier voulue par les élus,
- à l'existence de nombreux services (commerces, éducation, santé, activités sportives et culturelles ..) au sein de la commune.

Éléments, tous favorables à l'installation de nouvelles populations.

Actuellement, Coron ne dispose quasiment plus de droits à construire (les dernières parcelles du lotissement Les Genêts sont vendues) alors que la demande de logements reste forte.

Outre les arguments développés précédemment, cette situation est aussi liée à la pratique d'un coût d'accès à la propriété très attractif (1500€/m²), favorable à l'installation de jeunes couples et de primo-accédants.

- La commune de Coron est dotée d'un PLU approuvé en 2008, modifié à deux reprises. Ce document ne dispose plus de zones constructibles (1AUb) mais bénéficie par contre de deux réserves foncières en 2AUb. Le PLUi-H de Cholet Agglomération auquel sera intégré Coron est en cours d'élaboration ; son approbation envisagée fin 2025, ne permet pas de satisfaire la dynamique actuelle de construction de la commune et permise par le SCoT (12 logements/an).

C'est à partir de ces constats que les élus communautaires, dans l'attente d'un PLUi-H opérationnel, ont proposé d'ouvrir ponctuellement de nouveaux droits à construire à Coron, par une modification de son PLU pour une quarantaine de logements. Au rythme actuel des réalisations, cette option offre de la visibilité pour une période de 4 à 6 années à la commune qui peut, par ailleurs, conforter ses axes de développement en matière économique, commerciale et sociale.

II – Le Projet

Le PLU de Coron, dans la continuité des zones urbanisées, dispose de 2 secteurs inscrits en 2Aub. La zone du Moulin neuf à l'Ouest relativement éloignée du centre-bourg et plus encore du secteur de Chantelevent est écartée au bénéfice de la zone du Coteau du Pinier située au Nord-Est. Celle-ci, propriété de la commune, s'inscrit dans la continuité des derniers lotissements réalisés et se trouve relativement proche du centre-bourg historique et de la nouvelle zone de Chantelevent.

Sur les 5,45 ha du secteur, 2,39 ha seulement sont proposés pour être ouverts à l'urbanisation, par un zonage en 1Aub permettant la création de 35 lots et 41 logements (densité 17,1 logements/ha pour 15 logements/ha proposé par le SCoT).

La zone proposée à l'urbanisation bénéficie de voies de desserte à partir des lotissements des Bousains et des Genêts ainsi que d'un bassin d'orage. Les terrains à l'état de jachère sont exploités par le GAEC de l'Aubier qui couvre un domaine agricole de 270 ha.

Une petite zone humide a été exclue du périmètre de l'opération. Les haies et arbres existants seront conservés dans leur grande majorité. Les ouvrages et constructions individuelles devront avoir le plus faible impact possible sur l'environnement.

A partir des pôles « éducation et loisirs » implantés au Nord, il est prévu de créer une liaison douce vers le secteur de Chantelevent situé au Sud-Est, cheminant au travers des derniers lotissements.

La station d'épuration de la commune d'une capacité de 2200 Équivalent-Habitants est largement dimensionnée pour permettre les raccordements supplémentaires envisagés.

La commune de Coron, comme pour les lotissements précédents, gardera la maîtrise foncière de l'opération et la viabilisation des terrains.

La commune souhaite également apporter quelques modifications au règlement du PLU actuel en privilégiant pour les zones UE, UC et UY, la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle et en réduisant au niveau du secteur de Chantelevent, les marges de recul (de 15 m à 5 m) pour permettre une densification de l'urbanisation.

III – L'enquête publique

Suite à la décision du TA de Nantes en date du 15 février 2024 portant désignation d'un commissaire enquêteur en vertu des textes réglementaires s'appliquant à ce type d'opération, le Président de Cholet Agglomération, par arrêté n° 2024/53 du 19 mars 2024, a prescrit l'enquête publique et en a défini les modalités d'organisation.

Parallèlement, le commissaire enquêteur, Mr Jean-Yves HERVÉ, a rencontré le 1^{er} mars 2024 à Cholet, la responsable de projet pour une présentation générale de la modification n°3 du PLU de Coron et la planification de la procédure.

Dans un second temps, il a rencontré le Maire de Coron pour une présentation de la commune et les attentes en matière d'urbanisation. Les échanges se sont poursuivis au cours d'une visite de différents secteurs du bourg, de la zone de Chantelevent et le Coteau du Pinier.

L'enquête publique s'est déroulée du 4 avril au 19 avril 2024. Le commissaire a tenu 3 permanences : le 4 avril à l'Hôtel d'agglomération à Cholet et les 10 et 19 avril 2024 en mairie de Coron. Ces permanences se sont bien déroulées et des échanges ont eu lieu avec les élus. A partir de différents supports, l'information du public était complète et adaptée

Aucune observation n'a été déposée par le public.

IV - Les enseignements tirés de l'enquête

Dans l'attente de la finalisation du PLUi-H de Cholet Agglomération, la demande de modification n°3 du PLU de Coron portant principalement sur l'ouverture de nouveaux droits à construire au niveau de la commune, se justifie à plusieurs égards :

- ✓ La situation géographique par rapport à Cholet et à Chemillé et la desserte à partir de la RD960 font de Coron, une commune attractive,
- ✓ Alors que les droits à construire sont quasiment épuisés, la demande d'installation de la part de nouvelles populations reste forte,
- ✓ Deux réserves foncières en 2AUb au PLU dont l'une, le Coteau du Pinier, est propriété de la commune, sont mobilisables à court terme,
- ✓ Le bourg de Coron avec son centre historique et son nouveau secteur économique de Chantelevent complémentaire, offre une palette de services de proximité particulièrement intéressante en milieu rural : santé, EHPAD, commerces, éducation, loisirs et culture...,
- ✓ Les infrastructures et équipements communaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir de nouveaux arrivants (STEP, installations sportives et culturelles...),

- ✓ Le coût d'accèsion à la propriété permettant l'installation de primo-accédants et de jeunes couples, est un atout favorable à l'évolution démographique de la commune,
- ✓ Le choix du Coteau du Pinier s'inscrit dans la continuité des lotissements des Boussains et des Genêts. Il viendra clore l'enveloppe urbaine dans la partie Nord-Est du bourg,
- ✓ Le projet envisagé est vertueux en matière de sobriété foncière, de densité des constructions, en proposant notamment la réalisation de deux petits immeubles collectifs,
- ✓ L'impact environnemental est faible : exclusion d'une petite zone humide du périmètre constructible, préservation maximale des haies buissonnières et des arbres, présence d'un bassin d'orage suffisamment dimensionné pour accueillir les eaux de ruissellement du nouveau quartier envisagé,
- ✓ L'impact sur l'activité agricole est très faible,
- ✓ Le projet de modification est compatible avec les documents de rang supérieur : SCoT de l'Agglomération choletaise, SDAGE, SRCE, PADD du PLU,
- ✓ Les deux modifications techniques demandées du règlement du PLU s'inscrivent dans une logique d'efficacité de l'urbanisation.

V – Avis du commissaire enquêteur sur la modification n°3 du PLU de Coron

Au vu des éléments suivants :

- Le dossier d'enquête, complet et conforme à la réglementation,
- L'absence d'observations et de position négative exprimée sur le projet,
- L'attente de la finalisation du PLUi-H de Cholet Agglomération,

Tenant compte :

- Des visites effectuées sur le terrain,
- Du déroulement satisfaisant de l'enquête,
- Des échanges avec la maîtrise d'ouvrage et les élus, dont le Maire de Coron,
- Des avis de la MRAe et des 5 organismes consultés sur le sujet,
- Du rapport du commissaire enquêteur
- Du procès-verbal de synthèse et du mémoire en réponse ce Cholet Agglomération

Considérant les arguments exposés et développés précédemment, dressant le bilan global de l'opération projetée,

J'émet un AVIS FAVORABLE

à la demande de modification n°3 du PLU de Coron

Je recommande :

- D'examiner le plan global de circulation du secteur et d'envisager, au cours de la réalisation du projet de lotissement, le prolongement de la rue Célestin Port jusqu'au Chemin du Pinier, pour des problèmes de sécurité notamment,

- D'examiner à nouveau l'étude « faune-flore-habitats » à la lumière des dernières dispositions environnementales adoptées en matière d'aménagement et de juger de la pertinence à compléter les relevés de terrain, à d'autres saisons,

À Angers, le 25 avril 2024

Jean-Yves HERVÉ
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'JY' followed by the name 'Hervé' in a cursive script.