

Département de Maine-et-Loire

CHOLET AGGLOMÉRATION

Modification n°3 du PLU de CORON

Enquête publique du 04 au 19 avril 2024



RAPPORT 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 du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I – Désignation et mission du commissaire enquêteur	p.4
II – Objet de l’enquête et son cadre réglementaire	
III - Le projet de modification n°3	p.5
III.1 Présentation générale	
III.2 Le nouveau secteur ouvert à l’urbanisation	
III.3 Les impacts environnementaux	
III.4 Compatibilité avec doc. de rang supérieur et avec PADD du PLU	
III.5 Modifications connexes du PLU	
IV – Synthèse des avis formulés sur le projet	p.10
V – Le Dossier mis à l’enquête	p.13
VI – Les dispositions préparatoires à l’ouverture de l’enquête	p.14
VI -1 Réunions avec l’autorité organisatrice	
VI -2 Publicité de l’enquête	
VII - Déroulement de l’enquête publique	p.15
VII-1 Permanences du commissaire enquêteur	
VII-2 Clôture de l’enquête	
VIII – Observations déposées	
IX – Procès-verbal de Synthèse et Mémoire en réponse	p.16

Annexes et Pièces jointes

ANNEXES

- 1 – Annexe 1 Pièce modifiée - Règlement graphique
- 2 – Annexe 2 (Pièce modifiée – Règlement écrit)

PIÈCES JOINTES

- 1 - Arrêté du Président de Cholet Agglomération n°2024/53 en date du 19 mars 2024 (**DOCUMENT PDF EN ANNEXE SÉPARÉE**)
- 2 – Avis de l’Autorité environnementale (MRAe) en date 22 janvier 2024 (**DOCUMENT EN ANNEXE PDF SÉPARÉE**)
- 3 - PV de synthèse du commissaire enquêteur
- 4 - Mémoire en réponse du maitre d’ouvrage

PREMIÈRE PARTIE

RAPPORT D'ENQUÊTE

I – Désignation et mission du commissaire enquêteur

Suite à la demande du Président de Cholet Agglomération en date du 8 février 2024, et par décision E24000020/49 du 15 février 2024, le Président du Tribunal Administratif de Nantes, a désigné Mr Jean-Yves Hervé, commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique relative à la modification n° 3 du PLU de CORON, commune de Cholet Agglomération.

Par arrêté n°2024/53 en date du 19 mars 2024, le Président de Cholet Agglomération a prescrit l'enquête publique et défini ses modalités d'organisation et de déroulement.

L'enquête s'est déroulée du jeudi 4 avril au vendredi 19 avril 2024. Dans le présent document, le commissaire enquêteur rend compte de la mission qui lui a été confiée et qu'il a accomplie conformément aux textes règlementaires et aux prescriptions de l'arrêté du président de Cholet Agglomération.

II – Objet de l'enquête et son cadre règlementaire

La commune de Coron qui comptait en 2020 une population de 1566 habitants, est située à 20 kms de Cholet. Elle dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par son Conseil municipal le 17 décembre 2008. Depuis cette date, le PLU a fait l'objet de 2 modifications de droit commun et d'une modification simplifiée.

Le PLU Intercommunal (PLUi) à l'échelle de Cholet Agglomération est en cours d'élaboration et son approbation n'est prévue au mieux qu'à la fin de 2025.

Compte tenu de l'attractivité de la commune de Coron depuis plusieurs années liées notamment à sa proximité avec Cholet et Chemillé, le Conseil communautaire, lors de sa séance du 21 mars 2022, a décidé d'engager la procédure de modification n° 3 du PLU de Coron afin de disposer de nouveaux droits à l'urbanisation. Les objectifs poursuivis dans le cadre de cette procédure concernent :

- l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau lotissement (le Coteau du Pinier) portant sur 41 logements,
- l'incitation à une gestion des eaux pluviales à la parcelle au sein des zones d'activités inscrites au PLU
- la densification des activités au sein de la zone de Chantelevent.

La procédure de modification n°3 du PLU sur le plan règlementaire relève notamment :

- * du Code Général des Collectivités Territoriales
- * du Code de l'Urbanisme en ses articles L 153-36 à L 153-44, R 104-12 et R 153-8
- * du Code de l'environnement :
 - en ses articles L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-27
 - en ses articles L 126-1 et R 126-1 à R 123-4
- * du Code des Relations entre le public et l'administration dont l'article L 311-9.

La procédure fait suite :

- * à la délibération V-3 du 21 mars 2022 du Conseil communautaire engageant la procédure,
- * aux avis rendus par les Personnes Publiques associées (PPA),

Elle prend en compte :

- * l'avis conforme n°2024ACPD5/PDL-2023-7469 du 22 janvier 2024 de la MRAe des Pays de la Loire, de ne pas soumettre à évaluation environnementale la procédure de modification n°3 du PLU de Coron,
- * la délibération V-2 du Conseil de communauté subséquente en date du 18 mars 2024.

III – Le projet de modification n°3 du PLU

III.1 Présentation générale

La commune de Coron est située au niveau de la deuxième couronne de l'agglomération choletaise qu'elle a intégrée le 1^{er} janvier 2017. C'est une commune rurale dont les activités sont majoritairement agricoles. Elle est distante de 20 kms de Cholet, 13 kms de Chemillé et 9 kms de Vihiers. D'une superficie de 3000 ha, elle abrite une quarantaine de sièges d'exploitation qui pratiquent élevage et cultures traditionnelles ainsi que quelques productions hors sol (caprins, porcins...). Un parc éolien de 4 machines est implanté sur la commune et celle voisine de La Tourlandry.

Le bourg regroupe :

- le centre bourg historique où sont concentrés l'essentiel des services administratifs, un EHPAD de 110 places, une supérette, une école privée, des installations sportives et culturelles ...
- la nouvelle zone économique et commerciale de Chantelevent, en bordure de la RD960 qui accueille des structures artisanales, des commerces de proximité (boulangerie, coiffeur, fleuriste...), une pharmacie et prochainement une maison de santé avec trois médecins.

L'amélioration récente de l'axe routier Cholet – Saumur (RD960) favorise la desserte du bourg.

Depuis une vingtaine d'années, les municipalités ont gardé la maîtrise foncière du développement urbain par le biais de lotissements communaux et la création de la zone de Chantelevent desservie directement à partir de la RD960.

Ce positionnement géographique et l'ensemble de ces dispositions confèrent à la commune de Coron des atouts indéniables en milieu rural en termes d'attractivité (desserte, services, proximité de pôles économiques, coût d'accession à la propriété) pour les jeunes couples et les primo-accédants en particulier.

III -2 Le nouveau secteur ouvert à l'urbanisation

La commune dispose d'un PLU approuvé le 17/12/2008, modifié à deux reprises en 2012 et en 2013 (cf. p4). La modification du périmètre de Cholet agglomération entraîne une refonte des documents d'urbanisme à la nouvelle échelle et l'élaboration d'un PLUi pas encore finalisé. Compte tenu de cette situation et des faibles possibilités de construction au niveau de Coron alors que la demande en logements y est forte, les élus communautaires ont décidé d'ouvrir une procédure en vue de proposer de nouveaux droits à construire à court terme.

La population coronnaise a cru de 13,8% depuis les années 2000 grâce notamment à la création de 3 lotissements communaux :

- en 2004 : lotissement Farineau 2 (7 lots)
- en 2009 : lotissement Les Boussains (24 lots)
- en 2012 : lotissement Les Genêts (32 lots).

Le rythme de construction sur la période 2006/2021 a été de 7,2 logements /an alors que le SCoT approuvé en 2020, a identifié un besoin de l'ordre de 12 logements /an pour faire face à l'évolution démographique.

La finalisation du lotissement des Genêts, associée à la mobilisation de certaines dents creuses et à l'absence de nouveaux projets, ne permet pas aujourd'hui de répondre favorablement aux objectifs du SCoT et à l'installation d'une nouvelle population désireuse de s'installer à Coron.

La modification n°3 du PLU doit apporter des réponses à cette problématique. Au niveau du document d'urbanisme, il a été identifié 2 réserves foncières classées en 2AUb : le Moulin Neuf (1) à l'Ouest du centre bourg (2) et le Côteau du Pinier (3) au Nord-Est. La commune est propriétaire de cette dernière.



Structuration du bourg de Coron, Cholet Agglomération, 2023

Le Moulin Neuf est relativement éloigné du centre bourg et à l'opposé de la zone de Chantelevent (4) qui s'est développée ces dernières années. Le Coteau du Pinier s'insère dans la continuité urbaine des derniers lotissements réalisés et se trouve à égale distance des deux pôles d'activités de la commune. Il permettra le développement de cheminements doux entre les zones « enfance et loisirs » situées au Nord et le secteur commercial de Chantelevent. Il bénéficie par ailleurs, de l'ébauche de voies de desserte et de la présence d'un bassin d'orage.

Compte tenu de ces éléments, le choix de ce secteur en 2AUB se justifie pleinement pour son évolution en 1AUB, en vue d'accueillir une nouvelle opération d'habitat qu'il est prévu de compléter par quelques réhabilitations possibles en centre bourg.

Le secteur du Coteau du Pinier, de 5,45 ha, est constitué de deux parcelles. Il est exploité par le GAEC de l'Aubier dont l'activité agricole couvre une superficie totale de 270 ha. L'incidence économique de la soustraction de ces terres sera donc très faible d'autant plus qu'elles sont actuellement à l'état de jachère.

La commune de Coron veut garder la maîtrise de son développement urbain, en cohérence avec ses équipements collectifs et ses possibilités d'intégration de nouvelles populations. Elle s'inscrit par ailleurs, dans une logique de sobriété foncière et de respect des densités imposées par le SCoT. A ce titre, le projet d'aménagement du Coteau du Pinier comprendra 35 lots pour 41 logements (densité de 17,1 logements/ha) et s'étendra sur une superficie de 2,39 ha. Une esquisse de composition est présentée ci-après.

III.3 Les impacts environnementaux

- Il faut rappeler que la MRAe n'a pas demandé l'élaboration d'une évaluation environnementale considérant que le projet avait de faibles impacts sur l'environnement et la santé humaine.
- Les futures zones aménagées à l'état de friches situées sur un coteau présentent une assez forte pente en direction du Sud-Ouest. Une petite zone humide de 2000 m² implantée au nord a été exclue du zonage 1Aub alors qu'un bassin d'orage créé à l'occasion de la réalisation du lotissement du Boussais a la capacité d'accueillir les eaux de ruissellement du lotissement du Coteau du Pinier.
- Le secteur à urbaniser comporte des haies arbustives et buissonnières, supports de faune qui seront conservées dans leur majorité. Seules des percées seront aménagées pour permettre l'aménagement de voirie. La suppression de 23 mètres de linéaires sera compensée par la plantation de 50 m linéaires. Les arbres existants abritant le Grand Capricorne seront conservés et préservés de toute urbanisation.
- La commune de Coron n'est concernée par aucune zone Natura 2000 sur son territoire, la plus proche étant localisée à 17,5 kms au Sud-est de la commune. Aucune ZNIEFF n'est recensée, la plus proche est située à 3,7 kms du secteur à ouvrir à l'urbanisation. Par ailleurs, le SRCE adopté en 2015, positionne Coron au sein d'un réservoir de biodiversité justifié par un maillage bocager dense.
- Il n'interdit pas d'envisager de nouveaux aménagements mais demande au SCoT et PLU d'associer un règlement à chaque composante de la TVB actuelle locale. A Coron, celle-ci met en évidence une continuité écologique au Sud/Sud-est du bourg, le long de la rivière du Lys. Le projet d'urbanisation situé au Nord n'est pas de nature à porter atteinte à la continuité écologique.

III.4 Compatibilité de la modification n°3 avec les documents de rang supérieur et avec le PADD du PLU :

- La modification n°3 proposée est compatible avec le SCoT de Cholet Agglomération qui couvre, pour la période 2019-2034, les 26 communes de l'intercommunalité. Elle respecte les objectifs de production de logements et de densité des constructions,
- De même, elle s'inscrit dans les orientations du PADD du PLU de Coron structuré autour de 6 axes :
 - Entretenir une croissance démographique
 - Poursuivre le développement urbain sous forme organisée au Nord de la RD960
 - Accompagner le développement urbain dans une perspective de développement durable
 - Affirmer la vocation économique de la commune
 - Valoriser le cadre de vie
 - Prendre en compte les risques et nuisances dans le développement urbain.
- Elle n'a pas d'incidences au niveau du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Layon-Aubance-Louet en vigueur,

- L'examen de la compatibilité du projet avec le PCAET de Cholet est sans objet car celui-ci est en cours d'élaboration.

III.5 Modifications connexes du PLU

Outre l'ouverture de nouveaux droits à urbaniser au niveau du Coteau du Pinier, il est proposé dans le cadre de la procédure d'apporter de nouvelles dispositions techniques à :

- la question des eaux pluviales au niveau des zones UC, UE et UY par une incitation à une gestion à la parcelle sans un recours obligatoire au réseau collectif comme le prévoit le règlement actuellement,
- la densification de la zone de Chantelevent par la modification des distances de recul afin de permettre des extensions de bâtiments existants et ainsi une optimisation du foncier par un épaississement de l'urbanisation.

Ces orientations s'inscrivent par anticipation dans les principes retenus pour l'élaboration du règlement du PLUi-H de Cholet Agglomération.

IV - Synthèse des avis exprimés sur le projet

1 - Avis de la MRAe émis en date du 22 janvier 2024

Après avoir rappelé les objectifs de la modification n°3 du PLU de Coron, la MRAe retient que la réserve foncière mobilisable à court terme s'avère insuffisante pour soutenir le rythme de construction (12 logements/an), d'où la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation l'une des zones 2AUb du PLU.

- Le choix de la parcelle en partie Nord de la commune offre des potentiels de développement en termes de connexion avec le centre bourg et la zone d'activités de Chantelevent mais également de desserte puisqu'elle s'inscrit dans la continuité de lotissements existants.

- Le lotissement Le Coteau du Pinier s'inscrit dans un périmètre de 2,39 ha sur les 5,45 ha retenus au PLU en zone 2AUb. Il sera divisé en 35 lots permettant la création de 41 logements avec une densité de 17,1 logements / ha, plus ambitieuse que celle prévue au SCoT (15 logements / ha).

- La station d'épuration de la commune considérée comme conforme dispose d'une capacité nominale de 2200 équivalents-habitants (EH). Elle accueille une charge organique moyenne de 670 EH correspondant à 34 % de sa capacité. Elle pourra intégrer la hausse d'effluents générés par le projet de lotissement.

La MRAe approuve le choix de privilégier une gestion des eaux pluviales à la parcelle dans les zones dédiées aux activités (UC, UE, UY) sans obligation de recours au réseau collectif mais avec celle du maintien de sols perméables.

- Aucun périmètre réglementaire ou d'inventaire n'est en connexion avec le secteur du futur lotissement qui se situe dans une zone de prairies, caractérisée par un bocage dégradé et des arbres anciens. Une zone humide de 2000m² a été exclue du périmètre initial à urbaniser. Un maximum de haies existantes sont conservées.

- La densification au sein de la zone d'activités Chantelevent favorisera l'optimisation des parcelles, limitera l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux besoins ainsi que la consommation d'espaces agricoles et naturels.

En conclusion, la MRAe recommande :

- de compléter les études faune – flore – habitats
- de conduire une étude paysagère afin d'intégrer la future forme urbaine dans le secteur bocager,
- de respecter les exigences réglementaires en matière de protection des espèces protégées et de leurs habitats, plus particulièrement lors de la phase travaux.

2 - Avis de la DDT émis en date du 14 mars 2024

La DDT rappelle les objectifs du projet d'ouvrir à l'urbanisation une partie d'un secteur 2AUB par le zonage de 2,39 ha en 1AUB. Il s'agit d'un lotissement communal dont Coron dispose déjà de la maîtrise foncière et qui répondra à une certaine pression démographique.

- Les enjeux agricoles sont limités, l'exploitation impactée dispose au total de 270 ha. Le site choisi est proche du centre bourg et des commerces de la zone de Chantelevent.

Il est situé à un point haut et il est regrettable qu'une étude paysagère n'ait pas été effectuée. Il est implanté hors périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire. Il va impacter des parcelles en jachère et au minimum 0,9 ha de prairies permanentes.

- Le découpage parcellaire devra prendre en compte les éléments du bocage et conserver le maximum de haies. La zone humide identifiée a été exclue du périmètre de l'opération. Une demande de dérogation « espèces protégées » sera nécessaire pour la phase Travaux. L'étude faune-flore-habitats devra être complétée par une deuxième campagne en période automne-hiver.

Sous réserve d'intégrer ses remarques,

la DDT formule un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU.

3 - Avis du Département émis en date du 31 janvier 2024

Le Département de Maine-et-Loire émet un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU de Coron.

La densification des activités du secteur de Chantelevent dont l'accès est assuré par un giratoire sur la RD960 peut nécessiter des aménagements liés à l'augmentation du trafic. Ce point particulier devra être examiné avec les services compétents.

4 - Avis de la Chambre d'Agriculture émis en date du 13 janvier 2024

La CA49 émet un avis favorable au projet de lotissement qui s'inscrit dans la continuité de l'enveloppe urbaine des derniers réalisés dans une logique de bouclage de l'urbanisation du secteur.

La CA49 encourage la commune à poursuivre ses efforts en matière de densification et de sobriété foncière.

5 - Avis de la commune de Coron émis en date du 21 décembre 2023

Le maire de Coron donne un avis favorable au projet de modification n°3 en rappelant les 3 objectifs.

6 - Avis de l'ARS émis en date du 18 janvier 2024

L'ARS, après avoir exposé le contexte particulier de demandes de logements à satisfaire sur la commune de Coron (primo-accédants, jeunes ménages, familles avec enfants en bas âge) présente les objectifs poursuivis dans le cadre de la procédure de modification.

- Dans son domaine de compétences, elle précise que le projet d'urbanisation qui entrainera des connexions sur les réseaux d'eau potable, est situé hors de tout périmètre de protection de captage destiné à la consommation humaine. Aucun impact n'est à redouter sur la ressource en eau.

- La gestion des eaux pluviales envisagée à la parcelle dans les différentes zones d'activités sans avoir nécessairement recours au réseau collectif, permettra de ne pas surcharger les réseaux. Le système mis en place devra cependant être entretenu afin de garantir correctement le stockage des eaux de ruissellement.

- En ce qui concerne les nuisances sonores, le projet de modification du PLU, ne se situe pas dans les bandes affectées par le bruit. De même pour la qualité de l'air, les justifications apportées dans le dossier sont pertinentes, excepté pour le risque d'exposition au radon (commune en risque potentiel, catégorie 3). Ce risque sanitaire doit être pris en compte par les futurs constructeurs. Ils devront mettre en œuvre les mesures appropriées afin de limiter toute exposition au radon à l'intérieur des bâtiments à édifier.

- Sur le plan de l'environnement, le projet d'une manière générale, va dans le sens d'une urbanisation favorable à sa protection. L'ARS sur ce point souligne cependant le devoir de vigilance durant la phase des travaux.

En conclusion, l'ARS est favorable au projet sous réserve de la prise en compte effective des observations listées précédemment, notamment sur le radon.

V – Le Dossier mis à l'enquête

Le dossier comprend :

V.1 – Un registre d'enquête publique

V.2 – Un fascicule d'informations relatif à « l'enquête publique et à l'agencement des procédures »

V.3 – un fascicule recapitulatif l'ensemble des actes administratifs pris préalablement à l'ouverture de l'enquête (délibérations, arrêtés)

V.4 – une notice de présentation du projet de la modification n°3 de 183 pages comprenant :

- V.4.1 : une Note de présentation générale de 54 pages élaborée par le Service Urbanisme de Cholet Agglomération.

Ce document expose les éléments de contexte conduisant à l'ouverture d'un nouveau lotissement à Coron. Il présente l'analyse du choix du site du Coteau du Pinier et les incidences du projet sur l'environnement et l'agriculture. Il précise son dimensionnement dans l'attente de l'entrée en vigueur du PLUi-H de Cholet Agglomération.

Enfin, il dresse la liste des pièces modifiées : rapport de présentation, règlement graphique, règlement écrit des zones UC, UE, UY, création d'une OAP.

- V.4.2 : Cette note de présentation comporte 4 annexes

Annexe 1 - Planche du SRCE (TVB)

Annexe 2 – Étude portant sur la détermination et la délimitation des « zones humides » - Commune de Coron – Rue Célestin Port, document de 22 pages établi par le Bureau d'études spécialisé CADEGEAU / Sèvremoine en date du 23 avril 2018. Cette étude a conduit à exclure une petite emprise de 2000 m² de la zone 2AUB en partie Nord.

Annexe 3 – Inventaire des zones humides dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H de Cholet Agglomération, document de 73 pages établi par le Bureau d'études ENCIS environnement-Nantes : il concerne les parcelles potentiellement urbanisables en extension de l'enveloppe urbaine de la commune de Coron.

Annexe 4 - Étude « faune-flore-habitats » de 33 pages circonscrite à l'emprise du futur lotissement du Coteau du Pinier, réalisée par le Bureau d'études ATLAM environnement datant d'octobre 2021 d'après les relevés de terrain effectués au printemps et été 2021.

5 – un fascicule regroupant l'ensemble des avis des personnes publiques associées sur le projet :

* Avis de la MRAe

* Avis de la Chambre d'Agriculture 49

* Avis de l'ARS

* Avis du Département 49

* Avis de la DDT49

* Avis du Maire de Coron

Ces documents sont complets et explicites. Ils mettent en évidence la pertinence du projet par rapport aux différents enjeux : démographique, économique et social, environnemental de la commune de Coron.

L'ensemble de ces documents est facile d'accès pour le public.

VI – Dispositions préparatoires à l'ouverture de l'enquête

VI.1 – Réunions avec l'autorité organisatrice

* Le 1^{er} mars 2024, le commissaire enquêteur a rencontré à Cholet Agglomération, la responsable en charge du dossier pour une présentation générale de la modification n°3 du PLU. Le calendrier de l'enquête a été arrêté ainsi que l'ensemble des mesures de publicité décrites ci-après.

En fin de matinée, les mêmes personnes se sont déplacées à la mairie de Coron pour rencontrer le maire, Monsieur Testard, et sa collaboratrice. Celui-ci a présenté sa commune et commenté la nécessité d'ouvrir de nouveaux droits à l'urbanisation compte tenu d'une demande constante de logements par de jeunes couples notamment. Il veut garder la maîtrise foncière de l'opération qui aura le statut de lotissement communal. Il justifie le choix du site dont la commune est déjà propriétaire par la continuité de l'enveloppe urbaine, la proximité du centre bourg et de la nouvelle zone commerciale de Chantelevent.

Le groupe s'est ensuite déplacé sur le site de la future implantation du lotissement du Coteau du Pinier. Le maire a complété l'information du commissaire enquêteur par une visite détaillée des différents pôles de sa commune.

* Le 3 avril 2024, à Cholet Agglomération, la responsable du projet a présenté l'ensemble des pièces du dossier au commissaire enquêteur qui les a cotés et paraphés. Le thème de la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) a été évoqué et un échange est convenu avec le Service Environnement de Cholet Agglomération.

Celui-ci s'est déroulé le 4 avril 2024 lors de la 1^{ère} permanence du commissaire enquêteur à Cholet avec Madame Viaux et Monsieur Thomas. La collectivité a élaboré un guide en la matière, disponible sur son site Internet.

VI.2 – Publicité de l'enquête

L'avis d'enquête a été publié dans la rubrique Annonces Légales des journaux locaux Ouest France et le Courrier de l'Ouest, le mercredi 20 mars 2024 et le lundi 8 avril 2024. Il a également été mis en ligne sur le site internet des Services de Cholet Agglomération : urbanisme.cholet.fr

Le même avis d'enquête a été affiché pendant toute la durée de celle-ci sur les panneaux d'affichage de Cholet Agglomération et à la mairie de Coron et 4 autres panneaux d'affichage ont été répartis au niveau du bourg et du futur lotissement.

Le bulletin de liaison hebdomadaire communautaire « *Synergences* » (du 27 mars au 2 avril) a fait paraître dans un encart, l'avis d'enquête publique. Enfin dans son bulletin d'information du mois d'avril 2024, la mairie de Coron fait état de l'enquête publique.

Les différents moyens d'information mis à la disposition du public sont satisfaisants et adaptés.

VII – Déroutement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée du jeudi 4 avril, 9heures, au vendredi 19 avril 2024 à 12heures. Les deux dossiers d'enquête avec registre « version papier » étaient consultables par le public au siège de Cholet Agglomération et en mairie de Coron. L'adresse mail était également activée à Cholet Agglomération.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait formuler ses observations :

- Sur les registres au format papier, dans les conditions précitées à l'Hôtel de Cholet Agglomération et à la mairie de Coron,

- Par voie postale à l'adresse suivante : Cholet Agglomération, direction de l'aménagement (Modification n°3 du PLU de Coron), Hôtel d'Agglomération, BP 62111, 49321 Cholet cedex

- Par voie électronique à l'adresse suivante :
amenagement-adc@choletagglomeration.fr (objet : observation enquete publique/PLU Coron)

VII.1 – Permanences

En application de l'article 4 de l'arrêté n°2024/53 du 19 mars 2024, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour l'informer sur le projet et recueillir ses observations au cours des 3 permanences prévues :

- de 9h à 12h le jeudi 4 avril 2024 à l'Hôtel d'Agglomération à Cholet
- de 9h à 12h les mercredi 10 avril et vendredi 19 avril 2024 en mairie de Coron

Toutes les conditions matérielles ont été réunies dans ces lieux pour une consultation satisfaisante du dossier d'enquête. Le commissaire enquêteur remercie les personnels de l'accueil de l'Hôtel d'Agglomération de Cholet et le personnel de la mairie de Coron pour leurs différentes contributions.

VII.2 – Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est terminée dans les délais prévus, le vendredi 19 avril 2024. Aucun incident n'est à déplorer. Le commissaire enquêteur a clos les registres d'enquête.

VIII – Observations déposées

Aucune observation n'a été déposée sur les deux registres d'enquête.

Le commissaire enquêteur s'est entretenu avec :

- Monsieur le Maire de Coron,
- l'Adjoint à l'urbanisme et à la voirie
- l'ancien Adjoint au même poste
- la Directrice générale des services
- Monsieur Marage, habitant de Coron

IX – Procès-verbal de Synthèse (PVS) et Mémoire en réponse

Conformément aux termes de l'arrêté n°2024/53 qui a défini les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête, le commissaire enquêteur a remis, le 19 avril 2024, en mains propres, à la personne responsable du projet à Cholet Agglomération, le procès-verbal de synthèse. Le document a été commenté. Les questions relatives à l'étude paysagère et à un deuxième relevé de terrain « faune-flore-habitats » en période « automne-hiver » ont été soulevées.

Conformément à l'article R.123-16 du Code de l'environnement, le maître d'ouvrage dispose du délai de quinze jours à compter de la remise du procès-verbal, pour remettre au commissaire enquêteur le mémoire en réponse.

A ANGERS, le 22 avril 2024

Jean-Yves HERVÉ

Commissaire enquêteur

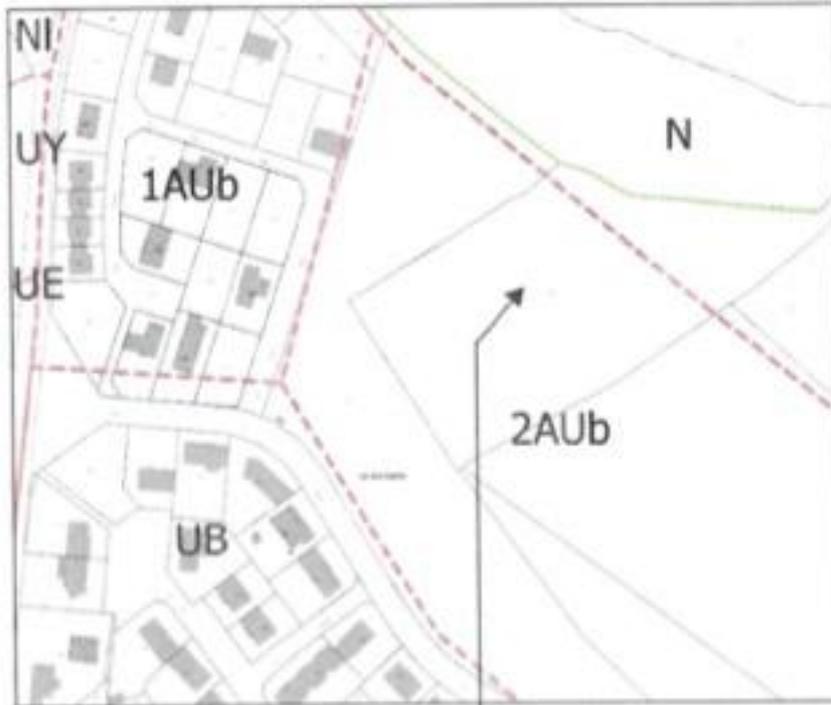


ANNEXES

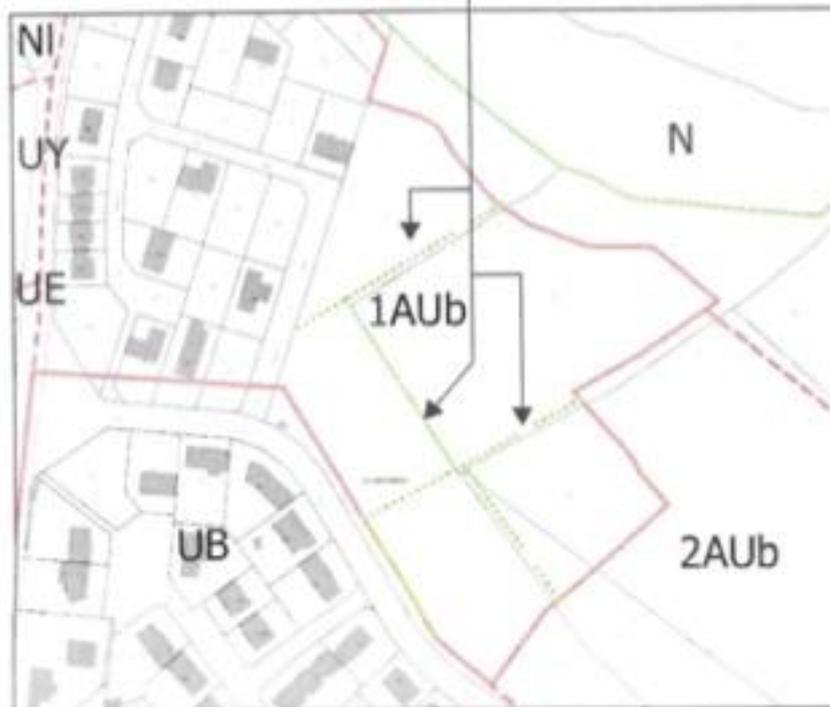
et

PIÈCES JOINTES

Règlement graphique avant modification



Modification du zonage réglementaire de type «2AUb» vers le type «1AUb»
Protection de haies existantes au titre de l'article L.123-1-7 du C.U.



Règlement graphique après modification

1. CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2. - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le secteur UCa, conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le reste de la zone UC :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et d'assurer l'infiltration des eaux pluviales.

Le constructeur peut, si nécessaire, rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Les branchements particuliers sur ce réseau doivent être conformes au règlement du service assainissement de Cholet Agglomération.

~~Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.~~

~~En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.~~

1. CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2. - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et d'assurer l'infiltration des eaux pluviales.

Le constructeur peut, si nécessaire, rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Les branchements particuliers sur ce réseau doivent être conformes au règlement du service assainissement de Cholet Agglomération.

~~Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.~~

~~En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.~~

3. - Réseaux divers :

Sauf en cas d'impossibilité technique, les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité, etc.) doivent être enterrés.

1. CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

ARTICLE UY 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. - **Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

Une disconnexion totale du réseau d'eau du process industriel et du réseau d'eau potable doit être installée, en application des dispositions de l'article R.1321-54 du Code de la santé publique. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique et dans le cas d'alimentation alternée (puits privé / adduction publique).

2. - **Assainissement :**

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et d'assurer l'infiltration des eaux pluviales.

Le constructeur peut, si nécessaire, rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Les branchements particuliers sur ce réseau doivent être conformes au règlement du service assainissement de Cholet Agglomération.

~~Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.~~

~~En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.~~

3. - **Réseaux divers :**

Sauf en cas d'impossibilité technique, les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité, etc.) doivent être enterrés.

3-4 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE UC POUR PERMETTRE LA DENSIFICATION DE LA ZONE DE CHANTELEVANT

ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'alignement de la RD 960, aucune aire de stockage ne pouvant être autorisée dans cette marge de recul, et de 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes ou à élargir.

Exceptions :

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas la règle définie ci-dessus, sa réfection, sa transformation et son extension peuvent s'effectuer avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de relevage, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour un motif technique, ne pas respecter les règles précédentes.

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement* des routes départementales et nationales.

Pour les autres voies et emprises publiques, l'implantation n'est pas réglementée. Toutefois, cette implantation ne devra pas entraîner une gêne pour la circulation ou la sécurité des personnes.

Département de Maine-et-Loire

CHOLET AGGLOMÉRATION

Modification n°3 du PLU de CORON

Enquête publique du 04 au 17 avril 2024



PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE (PVS)

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

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

I - Présentation générale

II - Le Projet

III - L'Enquête publique

IV - Question posée par le commissaire enquêteur

V - Mémoire en réponse du maitre d'ouvrage

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.

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 Boussains 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 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 – Question posée par le commissaire enquêteur

Dans l'attente d'un PLUi-H de Cholet Agglomération finalisé, la modification n°3 du PLU de Coron répond à une demande forte de logements et au maintien d'une dynamique communale d'ensemble (création d'une maison de santé ...). Le projet proposé est vertueux et cohérent en matière de continuité de l'enveloppe urbaine.

La topographie particulière du Coteau du Pinier, préalablement aux travaux de viabilisation, ne nécessiterait-elle pas, comme le souligne la DDT, une étude paysagère d'intégration du nouveau lotissement dans son environnement ?

V – Mémoire en réponse du maitre d'ouvrage

Conformément à l'article R.123-16 du Code de l'environnement, ce procès-verbal de synthèse, remis en mains propres à l'Hotel d'Agglomération de Cholet, a été commenté par le commissaire enquêteur et **signé en 2 exemplaires**. Le maitre d'ouvrage dispose du délai de quinze jours à compter de la remise du procès-verbal, pour remettre au commissaire enquêteur le mémoire en réponse à la question posée.

Fait à Cholet, le 19 avril 2024

Fait à ANGERS, le 19 avril 2024



Jean-Yves HERVÉ - Commissaire enquêteur

Le 24 AVR. 2024

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT

Service Urbanisme et Habitat

N°réf : AR/SP 2024/51

Dossier suivi par Solenne PROUST

Tél : 02 44 09 25 94

Monsieur Jean-Yves HERVÉ
10 allée de l'École du Bois
49240 AVRILLÉ

Objet : Modification n°3 du PLU de Coron
Réponse au PV de synthèse

Monsieur le commissaire enquêteur,

Suite à la clôture de l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Coron le vendredi 19 avril 2024, vous avez remis votre procès-verbal de synthèse ce même jour, comme le prévoit l'article R. 123-18 du code de l'environnement.

À l'issue de cette enquête publique, vous formulez une seule interrogation qui est la suivante :

La topographie particulière du Coteau du Pinier, préalablement aux travaux de viabilisation, ne nécessiterait-elle pas, comme le souligne la DDT, une étude paysagère d'intégration du nouveau lotissement dans son environnement ?

La conception du projet au Coteau du Pinier a évolué dans le temps. En effet, plusieurs versions ont été élaborées. Aux prémices du projet de lotissement, certains aspects environnementaux (et par conséquent paysagers) n'avaient pas été suffisamment intégrés, notamment la préservation des haies. En effet celles-ci jouent un rôle prédominant à la fois environnemental (pour la faune, la captation des eaux pluviales, etc.) et paysager (rôle de barrières et de transition vers l'espace agricole). Conscientes que les haies ont un rôle essentiel à jouer, la commune de Coron et Cholet Agglomération ont fait évoluer le projet, allant dans le sens de leur préservation pour une meilleure intégration des futures habitations. Aussi, alors que la première version impliquait la destruction de nombreux mètres linéaires de haies, la dernière version favorise l'adaptation des constructions à l'existant, afin de conserver les haies. Le découpage parcellaire a alors été entièrement retravaillé pour suivre les haies et mieux fondre les habitations sur l'existant. Enfin, compte tenu de la topographie du site, le choix d'implantation des logements semi-collectifs s'est volontairement porté sur la partie la plus basse du site, amoindrissant ainsi leur impact visuel. Ainsi, la mise en œuvre d'une étude paysagère ne semble plus nécessaire.

Au terme de cette enquête publique, je tenais à vous remercier de la communication constante que vous avez établie avec les services de Cholet Agglomération, permettant ainsi son bon déroulement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président
Par délégation le Vice-Président
en charge de l'Aménagement du territoire
Alain PICARD