



PLAN LOCAL D'URBANISME – MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

COMMUNE DE COËX

NOTICE EXPLICATIVE

Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération

ZAE du Soleil Levant
CS 63669 – Givrand
85806 Saint Gilles Croix de Vie Cedex

Téléphone 02 51 55 55 55
Courriel accueil@payssaintgilles.fr

Table des matières

1. PREAMBULE	3
a) RAPPEL DES PROCEDURES	3
b) OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	3
c) CADRE REGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF	3
d) LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	4
2. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
a) LES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	5

1. PREAMBULE

a) RAPPEL DES PROCEDURES

La commune de Coëx est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé depuis le 21/07/2022 et mis à jour le 15/09/2022.

Par arrêté en date du 30 mai 2023, le Président du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Coëx.

b) OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification simplifiée du PLU a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle (bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination non visibles sur le règlement graphique mais bien mentionnées dans le règlement écrit et le rapport de présentation).

c) CADRE REGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que l'établissement public de coopération intercommunale envisage de modifier le règlement (graphique/littéral) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, selon les dispositions de l'article L.153-41, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU),
- Soit d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme.

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et selon l'article L.153-45, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

d) LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :

1. Arrêté du Président du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération prescrivant la modification simplifiée du PLU
2. Élaboration du projet de modification simplifiée
3. Délibération du Conseil communautaire définissant les modalités de mise à disposition du public,
4. Notification aux Personnes Publiques Associées,
5. Publication et affichage des modalités de mise à disposition,
 - Mesures de publicité (8 jours au moins avant le début de la mise à disposition) :
 - Publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département,
 - Affichage en mairie.
6. Mise à disposition du public en mairie pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations,
7. Bilan de la mise à disposition et délibération motivée du Conseil communautaire approuvant le PLU modifié,
8. Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification simplifiée prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du code de l'urbanisme :
 - La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage au siège de l'EPCI et en mairie pendant une durée d'un mois,
 - Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
 - La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

2. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

La présente procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Commequiers implique la modification de certains documents constitutifs du PLU. La présente partie vise à présenter clairement les modifications/ajustements opérés par rapport au document opposable.

a) LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Les bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Dans le cadre de la révision générale du PLU de la commune de Coëx approuvée le 21 juillet 2022, plusieurs bâtiments en zone agricole (A) et naturelle (N) ont été identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Le rapport de présentation indique que 23 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés dans le cadre de la révision générale du PLU (voir extrait du rapport de présentation ci-après). Il s'agit donc bien d'une erreur matérielle car les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination non visibles sur le règlement graphique sont bien évoqués aux pages 239 et 240 du rapport de présentation.

Le règlement graphique a donc été modifié pour rendre de nouveau visibles les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifiés lors de la révision générale du PLU approuvée le 21 juillet 2022.

Extrait du rapport de présentation du PLU opposable (pages 239 et 240)

Un tableau récapitule sur chaque plan la vocation, le destinataire et la surface occupée par l'emplacement réservé. Les emplacements réservés sont liés avec un numéro, c'est ce dernier qui indique la vocation retenue au sein du tableau présent sur les plans de zonage.

Les bâtiments pouvant changer de destination en Zone A et N repérés au titre de l'article L.151-11 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme

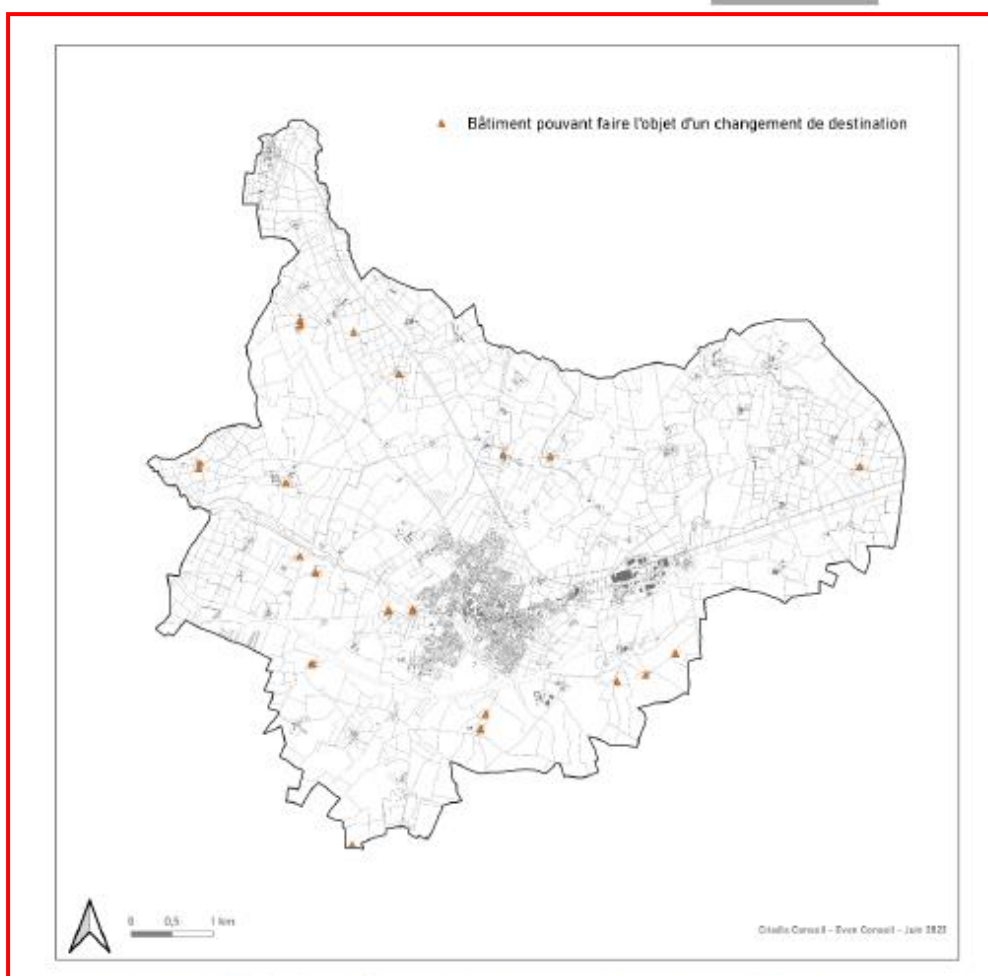
Dans ce cas, le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole, au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Ces bâtiments ont été identifiés après concertation avec le milieu agricole et ne concernent en aucun cas les locaux accessoires à l'habitation (ceux-ci pouvant être transformés en habitation sans nécessiter de changement de destination).

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent être identifiés au plan de zonage, s'ils remplissent les critères définis par la CDPENAF. Cette commission départementale rend un avis conforme sur les demandes de changement de destination au moment du dépôt des autorisations d'urbanisme, ce qui implique de respecter les critères qu'elle définit au moment de la phase de planification.

Les critères évalués en vue de l'identification de bâtiments susceptibles de faire l'objet de changements de destination ont été :

- Valeur architecturale et paysagère des bâtiments ;
- Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol, ...) ;
- Accessibilité ;
- Desserte par les réseaux ;
- Aptitude du terrain à l'assainissement autonome ;
- Bâtiments et/ou installation agricoles en activité situés à moins de 100m et/ou prise en compte des zones de non-traitement.

23 changements de destination sont identifiés au plan de zonage du PLU de Coëx.



Les cheminements doux à créer ou à conserver (art. L.151-38 du code de l'urbanisme) :

L'ensemble des cheminements doux identifiés représente 14,7 km étendu sur l'ensemble de la commune.

Extrait du règlement :

Les documents graphiques précisent le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver ou à créer.

Ces derniers ont une emprise minimale de 3 m.

Toutefois, lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

Les linéaires commerciaux à protéger au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Extrait de zonage du projet de PLU modifié

