



# PLAN LOCAL D'URBANISME – MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

COMMUNE DE COMMEQUIERS

## 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](mailto: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 Commequiers est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé depuis le 13/06/2005, révisé le 05/02/2007, le 15/12/2008, le 13/09/2013, modifié le 02/05/2007, le 15/12/2008, le 22/12/2010, le 30/09/2013, le 07/12/2015, le 09/03/2020, mis à jour le 25/16/01/2014, le 26/04/2016, le 28/07/2022 et le 17/03/2023.

Par arrêté en date du 08 juin 2023, le Président du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération a prescrit la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Commequiers.

## b) OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification simplifiée du PLU a uniquement pour objet la suppression de l'emplacement réservé n°13 (création d'un accès – site du château – nord-est du centre-bourg).

## 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.

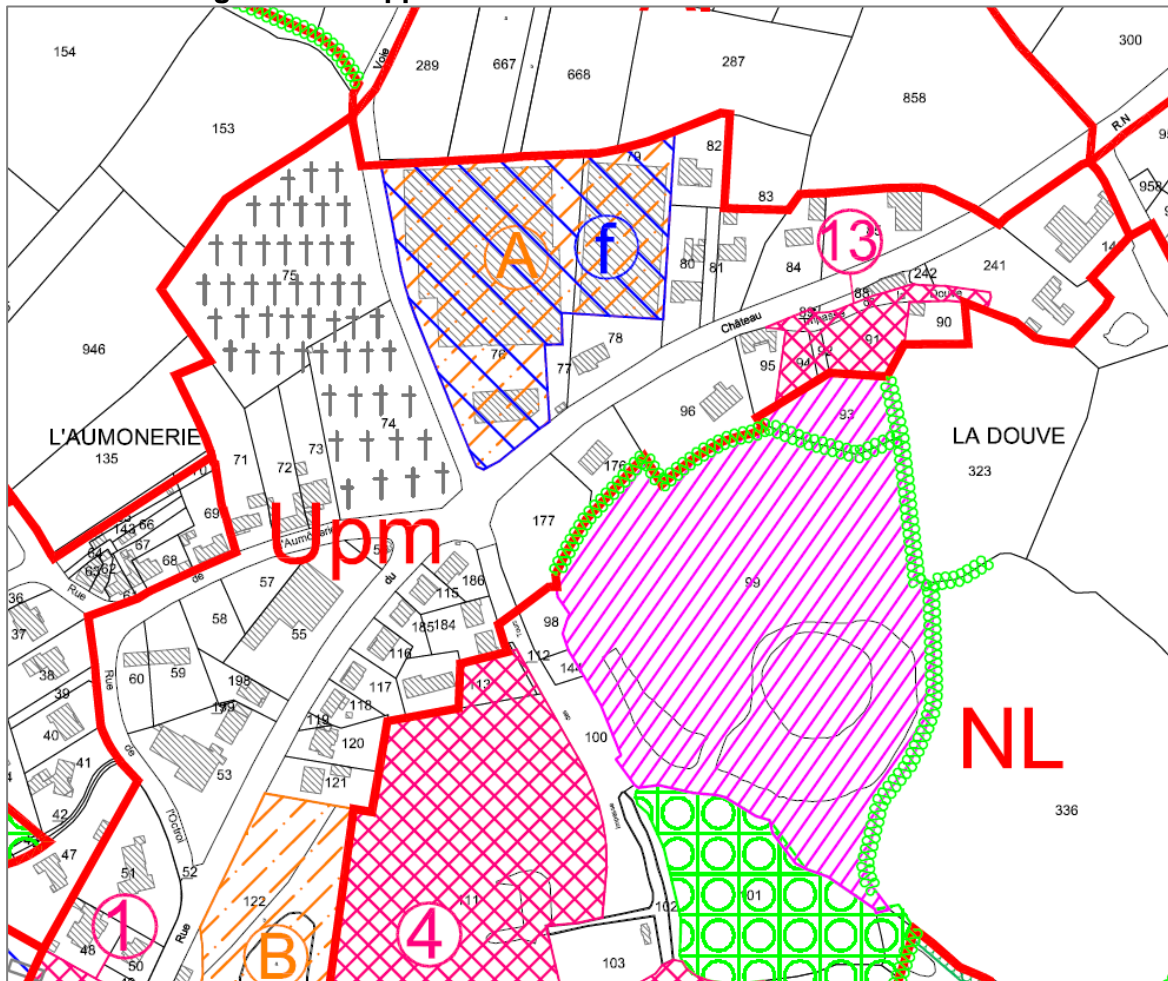
### a) LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

#### Suppression de l'emplacement réservé n°13

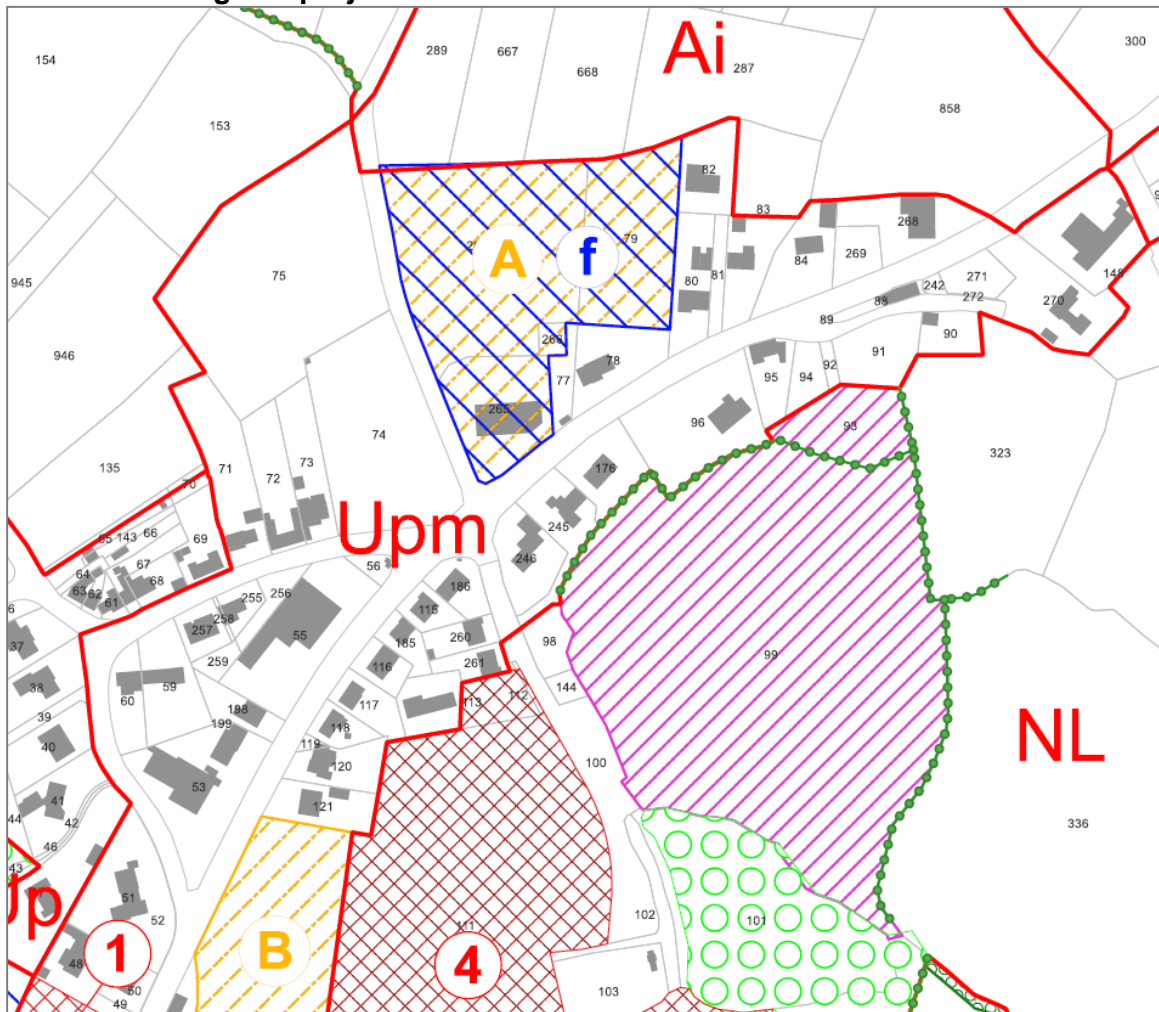
La commune de Commequiers est devenue propriétaire des parcelles AE91, AE92 et AE94 concernées par l'emplacement réservé n°13 (création d'un accès au site du château) de son Plan Local d'Urbanisme mais le projet de la municipalité a évolué sur ce secteur. En effet, seule une infime partie du secteur concernerait au final la création d'un accès au site du château. Le reste du terrain serait plutôt destiné à la construction d'un bâtiment de 450 m<sup>2</sup> composé d'un espace d'accueil de restauration/bar et sanitaires pour les manifestations communales (kermesse, fête du château...) ainsi qu'un vaste espace pour stocker le matériel qui servirait à la fête du château (décor, costumes).

Le règlement graphique a donc été modifié en supprimant l'emplacement réservé n°13 (voir ci-après).

#### Extrait de zonage du PLU opposable



# Extrait de zonage du projet de PLU modifié



Par ailleurs, la liste des emplacements réservés a également été mise à jour.

### Liste des emplacements réservés du PLU opposable

N°	DESIGNATION	CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES	BENEFICIAIRE
1	Voie d'accès au secteur 1AUp du Marchais – Nord du Centre Bourg	1 220,00 m <sup>2</sup>	Commune
3	Voie d'accès au secteur 1AUp de La Barre – Nord Ouest du Centre Bourg	280,00 m <sup>2</sup>	Commune
4	Aménagement d'un espace vert entre Centre Bourg et le Château – Nord Est de l'agglomération	2,900 ha	Commune
5	Voie d'accès au secteur 1AUp de La Croix Blanche – Ouest de l'agglomération	560,00 m <sup>2</sup>	Commune
8	Réalisation de bassins tampons en lien avec la station d'épuration – Sud Est de l'agglomération	2,000 ha	Commune
9	Voie d'accès au sous-secteur 1AU <sub>pa</sub> des Volettes – Ouest de l'agglomération	410,00 m <sup>2</sup>	Commune
10	Réalisation d'une 2 x 2 voies entre Challans et Les Sables d'Olonne – A l'Ouest de la commune	31,000 ha	Conseil Général
11	Création d'une voie de ceinture – Nord Ouest de l'agglomération	670,00 m	Commune
12	Voie de délestage pour accéder à la zone d'activités des Aures – Ouest de l'agglomération	3 090,00 m <sup>2</sup>	Commune
13	Création d'un accès – Site du château – Nord Est du centre bourg	2 535,00 m <sup>2</sup>	Commune

### Liste des emplacements réservés du projet de PLU modifié

N°	DESIGNATION	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
1	Voie d'accès au secteur 1AUp du Marchais – Nord du centre-bourg	1 220 m <sup>2</sup>	Commune
3	Voie d'accès au secteur 1AUp de La Barre – Nord-Ouest du centre-bourg	280 m <sup>2</sup>	Commune
4	Aménagement d'un espace vert entre le centre-bourg et le château – Nord-Est de l'agglomération	2,9 ha	Commune
5	Voie d'accès au secteur 1AUp de La Croix Blanche – Ouest de l'agglomération	560 m <sup>2</sup>	Commune
8	Réalisation de bassins tampons en lien avec la station d'épuration – Sud-Est de l'agglomération	2 ha	Commune
9	Voie d'accès au sous-secteur 1AUpa des Volettes – Ouest de l'agglomération	410 m <sup>2</sup>	Commune
10	Réalisation d'une 2x2 voies entre Challans et Les Sables d'Olonne – Ouest de la commune	31 ha	Conseil Départemental
11	Création d'une voie de ceinture – Nord-Ouest de l'agglomération	670 m <sup>2</sup>	Commune
12	Voie de délestage pour accéder à la zone d'activités des Aures – Ouest de l'agglomération	3090 m <sup>2</sup>	Commune