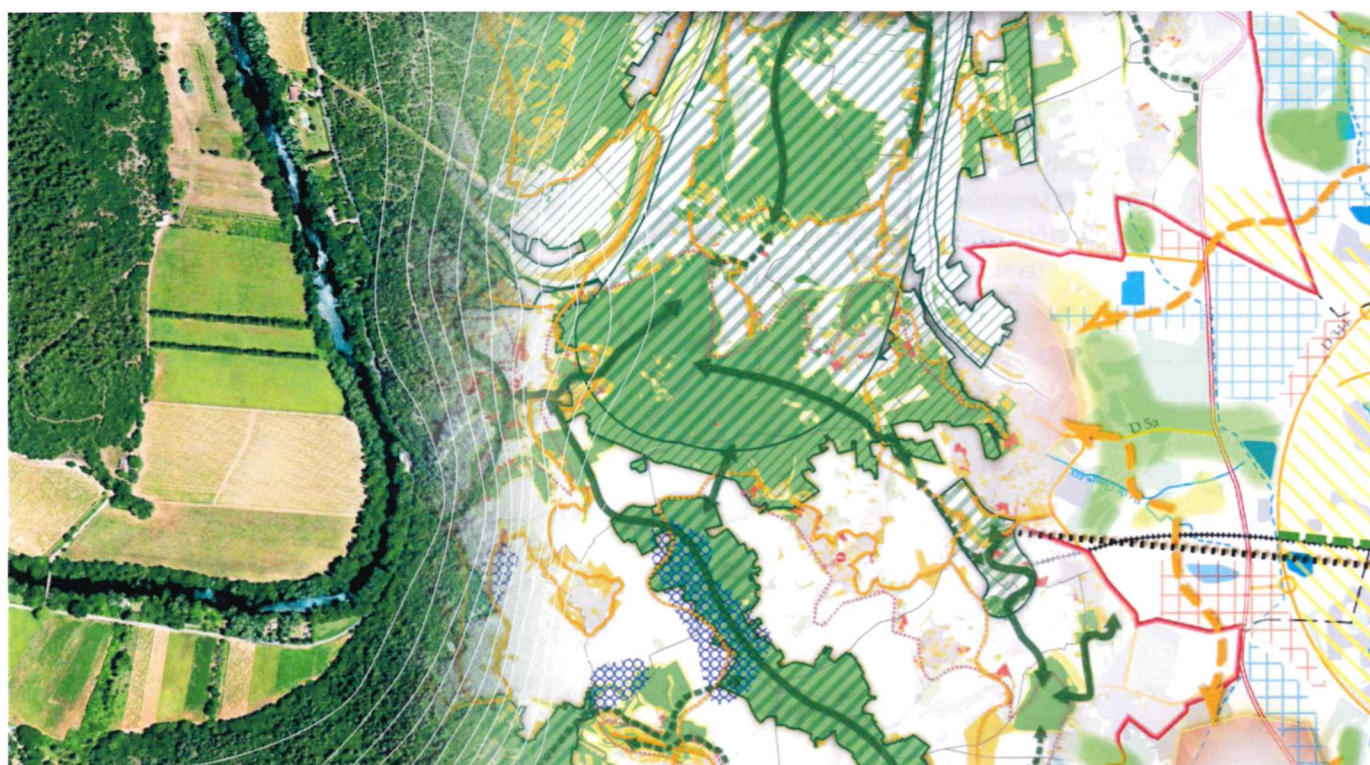




PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

VERSION POUR APPROBATION EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE

LE 21 JUILLET 2022

REALISATION

CITADIA Conseil



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, ELEMENT FONDATEUR DU DOCUMENT DE PLU	3
UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES « GRENELLE » ET « ALUR »	4
AXE 1 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE EN AFFIRMANT LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE	5
1.1 POURSUIVRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS.....	5
1.2 GARANTIR LA PRESERVATION DE SON CADRE DE VIE EN LUTTANT CONTRE L'ETALEMENT URBAIN, EN COHERENCE AVEC LES OBJECTIFS DU SCoT :	6
1.3 DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT AFIN DE L'ADAPTER AUX DIFFERENTES ETAPES DE LA VIE ET AINSI ASSURER LE PARCOURS RESIDENTIEL DE L'ENSEMBLE DE LA POPULATION.....	6
1.4 INCITER LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE EN LOGEMENT INNOVANTE ET ATTRACTIVE POUR LES JEUNES MENAGES	7
1.5 VALORISER LES DIFFERENTES COMPOSANTES DU CENTRE-VILLE ; EN PARTICULIER L'OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES, VECTRICE DU DYNAMISME DE LA COMMUNE	7
1.6 ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN PAR L'ADAPTATION DE L'OFFRE EN EQUIPEMENTS :	7
1.7 DONNER AUX HABITANTS LES MOYENS DE SE DEPLACER AUTREMENT :	7
AXE 2 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE PRESERVANT UN CADRE NATUREL, PAYSAGER ET PATRIMONIAL	8
2.1 PRESERVER LES ESPACES NATURELS QUI PARTICIPENT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	8
2.2 AFFIRMER L'IDENTITE CHAMPETRE DU PAYSAGE :	8
2.3 GARANTIR L'IDENTITE DU TERRITOIRE A TRAVERS LA PRESERVATION DE SON PATRIMOINE.....	8
2.4 LUTTER CONTRE LA BANALISATION DU PAYSAGE EN FAVORISANT NOTAMMENT DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE QUALITATIVES	8
2.5 ASSURER LA SECURITE ET LA LISIBILITE DES ENTREES DE VILLE	9
2.6 POURSUIVRE LA VALORISATION DES ELEMENTS DE NATURE EN VILLE	9
2.7 PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES :	9
2.8 ADAPTER LE DEVELOPPEMENT A LA CAPACITE DE GESTION DES EAUX DU TERRITOIRE	9
2.9 LIMITER L'EXPOSITION DES POPULATIONS AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :	9
AXE 3 : MAINTENIR UNE ECONOMIE DIVERSIFIEE GENERATRICE D'EMPLOIS	11
3.1 GARANTIR L'ATTRACTIVITE DE LA ZONE D'ACTIVITE :	11
3.2 DEVELOPPER L'OFFRE D'ESPACE D'ACTIVITE A DESTINATION DE L'ARTISANAT :	11
3.3 PRESERVER ET ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DE COMMERCE DE PROXIMITE EN CENTRE-VILLE	12
3.4 PRESERVER LES SURFACES AGRICOLES UTILES DE L'URBANISATION DANS LA MESURE DU POSSIBLE :	12
3.5 PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES	12
3.6 DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE TOURISTIQUE EN COMPLEMENTARITE AVEC CELLE DU LITTORAL	13
3.7 VEILLER AU DEPLOIEMENT DES INFRASTRUCTURES NUMERIQUES	13
CARTOGRAPHIE DE SYNTHESE DU PADD	15

PREAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables, élément fondateur du document de PLU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) détermine les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire. Il définit les objectifs d'aménagement et de développement pour le devenir de la commune.

Le règlement du PLU constitue quant à lui la traduction réglementaire et spatiale du PADD. Le PADD, document simple et concis donnant une information claire sur le projet de la commune, n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui sont eux opposables) doivent lui être compatible.

Comme exprimé à l'article L101-2 du code de l'urbanisme, le PLU, notamment à travers son PADD, doit recouvrir la totalité du territoire communal et déterminer les conditions permettant d'assurer le respect des objectifs de développement durable :

« 1. L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables
- Les besoins en matière de mobilité

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. » (Article L 101-2 du Code de l'Urbanisme). »

Le PADD, partie intégrante du PLU, doit s'articuler avec les documents de planification et d'orientations existant à l'échelle supra-communale : Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Saint Gilles Croix de Vie, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE), Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)... Plus généralement, il doit respecter la législation en vigueur, et notamment : les lois SRU et Grenelle (I et II), la loi ALUR, la loi paysage, la loi sur l'eau, ...

Un projet d'Aménagement et de Développement Durables « Grenelle » et « ALUR »

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi « portant Engagement National pour l'Environnement », dite Grenelle II, correspond à la mise en application des engagements pris dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune s'inscrit dans cette démarche et traduit dans les pièces qui le constituent les objectifs poursuivis par la loi Grenelle II.

Ainsi, le PADD doit définir les orientations générales des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

Par ailleurs, le PADD définit des orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de la commune.

Enfin, il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

AXE 1 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE EN AFFIRMANT LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE



POPULATION EN 2015 :

3 134 habitants



TAUX DE CROISSANCE :

+ 1.63%/an entre 1999 et 2015
+0.71%/an entre 2010 et 2015



TAILLE DES MENAGES :

2.26 personnes par ménage



TYPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENT :

98% de maisons individuelles

La commune de Coëx, compte 3 134 habitants, ce qui en fait la 6^{ème} commune la plus peuplée du Pays Saint Gilles Croix de Vie. Elle est définie par le SCoT comme une polarité rétro-littorale et comme le reste du Pays, elle a connu une forte croissance démographique depuis le début des années 2000. Son attractivité s'explique par un cadre de vie qualitatif. En effet, située à moins de 20 minutes du Pôle de Saint Gilles Croix de Vie, la commune allie la douceur de vivre de son cadre rural à la présence de nombreux équipements et services de proximité. Ce dynamisme de la vie local est un moteur pour l'installation de jeunes ménages et familles. Cependant, le vieillissement global de la population, avec l'augmentation de la pression foncière représente une menace majeure pour le territoire.

De plus, la richesse du bassin d'emplois de la commune, en constant développement, est également vecteur de son attractivité. Or, l'homogénéité du parc de logements, composé à 95% de maisons individuelles et à 77% de logements d'à minima 4 pièces, ne permet pas d'assurer le parcours résidentiel des nouveaux arrivants. Dès lors, c'est tout le fonctionnement de la commune, aussi bien économique que social, qui est menacé par ce déficit dans l'offre de logement.

Ainsi, plusieurs leviers s'offrent à la commune de Coëx pour maintenir voire affirmer son dynamisme :

1.1 Poursuivre l'accueil de nouvelles populations

Depuis le début des années 2000 la commune de Coëx connaît une croissance démographique constante et importante dont le rythme annuel varie de +1,6/an à 0.7%/an en moyenne. Cette évolution démontre l'attractivité résidentielle de la commune. La volonté des élus est de maintenir et poursuivre ce développement démographique.

Aussi, Coëx se fixe comme objectif de maintenir **un taux de croissance annuel de sa population de l'ordre de +1.5%/an à l'horizon 2030**. Ce taux de croissance correspond à **l'accueil en moyenne de 50 nouveaux habitants annuellement** sur le territoire communal et viser **une population communale d'environ 3 700 habitants en 2030. Nécessitant la production de 36 logements en moyenne par an soit un total de 360 logements sur la durée d'application du PLU.**

1.2 Garantir la préservation de son cadre de vie en luttant contre l'étalement urbain, en cohérence avec les objectifs du SCoT :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du pays de Saint Gilles Croix De Vie vise un développement raisonné en s'appuyant sur :

a) Une politique de renouvellement urbain ambitieuse

La commune priorise les constructions en densification au sein de l'enveloppement du bourg, afin de limiter la consommation de l'espace. Ce potentiel en densification est pris en compte dans la définition des besoins en foncier de la commune pour les dix prochaines années.

b) Le respect du cadre défini par les documents supérieurs pour maîtriser son rythme de développement et ainsi limiter la consommation d'espace naturel et agricole

En adéquation avec les prescriptions du SCoT et le scénario démographique choisi, le PADD fixe un objectif de 36 logements par an dans les dix ans suivant l'approbation du PLU.

Cet objectif s'appuie sur la dynamique de création de logements observée au cours des dernières années sur la commune et sur l'anticipation des phénomènes de vieillissement / desserrement des ménages pouvant s'amorcer sur le territoire et impacter la démographie.

Conformément au SCoT, le PADD fixe des objectifs précis de modération de la consommation d'espace pour le développement de l'habitat :

- Densité moyenne minimale des opérations d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la commune **de 20 logements / hectare ;**
- Consommation d'espace maximale en extension de l'enveloppe urbaine pour les 10 ans suivant l'approbation du PLU **de 10 hectares.**

Ainsi, cet objectif de développement de l'habitat s'inscrit dans une démarche ambitieuse en ce qui concerne la lutte contre l'étalement urbain puisque sur les dix dernières années, ce sont 2.6 hectares qui ont été consommés en moyenne par an à destination de l'habitat en extension de l'urbanisation, **soit une modération de la consommation d'espace à vocation habitat sur la durée du PLU de 62%.**

1.3 Diversifier l'offre en logement afin de l'adapter aux différentes étapes de la vie et ainsi assurer le parcours résidentiel de l'ensemble de la population

La commune souhaite anticiper les difficultés que pourrait rencontrer sa population actuelle (décohabitation, séparation, vieillissement...) et future (nouveaux actifs cherchant à s'installer sur leur lieu de travail) en s'engageant vers une diversification des formes urbaines mais également

en favorisant la mixité du statut d'occupation (propriétaires, locatifs...) en s'appuyant sur les démarches engagées par le Pays (programme d'amélioration de l'habitat, passeport pour l'accession...).

1.4 Inciter le développement d'une offre en logement innovante et attractive pour les jeunes ménages

Le maintien des jeunes ménages représente un enjeu majeur pour le dynamisme de la commune, ainsi, la mise en œuvre de projet aux formes urbaines et aux modes d'habiter innovants seront incités.

1.5 Valoriser les différentes composantes du centre-ville ; en particulier l'offre commerciale et de services, vectrice du dynamisme de la commune

Le soutien de l'offre commerciale est une des priorités de la commune qui assurera sa pérennité, la qualité des aménagements, l'accessibilité et la lisibilité de sa centralité en mobilisant les outils adaptés.

De plus, le centre bourg de la commune est un secteur stratégique, ainsi la commune souhaite mobiliser les outils fonciers disponibles au sein du PLU, pour anticiper la densification de ce secteur : définition d'îlots urbains spécifiques qui auront vocation à accueillir des opérations plus denses.

1.6 Accompagner le développement urbain par l'adaptation de l'offre en équipements :

L'accompagnement de l'évolution de la structure de la population et la mise en place de services pour les publics les plus demandeurs est un préalable à la qualité de vie du territoire. **Il s'agit ainsi de :**

- Pérenniser l'offre en équipement petite enfance et en équipements scolaires afin de maintenir l'attractivité de la commune pour les familles.
- Anticiper les besoins en équipements dédiés aux personnes âgées.

1.7 Donner aux habitants les moyens de se déplacer autrement :

- Conforter le maillage urbain piétonnier et cyclable de façon qu'il soit continu et structuré
- Offrir les moyens aux alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle de continuer à se développer en favorisant notamment la pratique du covoiturage

AXE 2 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE PRESERVANT UN CADRE NATUREL, PAYSAGER ET PATRIMONIAL

L'attractivité de la commune de Coëx passe également par son identité rurale et par la qualité de ses paysages. Ainsi, l'équilibre entre la préservation du cadre naturel, paysager et patrimonial et son développement est fondamental pour le projet de territoire de la commune.

2.1 Préserver les espaces naturels qui participent aux continuités écologiques

Le projet urbain protégera strictement les réservoirs de biodiversité identifiés dans le SCOT.

2.2 Affirmer l'identité champêtre du paysage :

- Le maillage bocager sera maintenu, notamment dans les secteurs identifiés comme réservoirs de biodiversité dans la trame Verte et Bleue.
- Encourager la gestion durable des boisements présents sur la commune.
- Préserver les cours d'eau et les abords des zones humides.
- Maintenir les coupures d'urbanisation.

2.3 Garantir l'identité du territoire à travers la préservation de son patrimoine

La commune affiche l'ambition de préserver l'identité communale et son attractivité par le maintien de sa richesse architecturale, paysagère et patrimoniale et cela passe par :

- Le maintien du bâti rural et de ses caractéristiques sera favorisé à travers les choix de zonage et les dispositions réglementaires.
- Les éléments de petit patrimoine ainsi que les témoins de l'histoire rurale de la commune seront identifiés et protégés au PLU.
- Ces engagements vont dans le sens de la valorisation touristique du territoire.
- Les changements de destination ont également vocation à préserver les bâtis de qualité.

2.4 Lutter contre la banalisation du paysage en favorisant notamment des opérations d'aménagement d'ensemble qualitatives

A ce titre, la commune entend veiller à l'amélioration de la transition ville-campagne en favorisant une harmonie visuelle des compositions urbaines et en évitant le caractère massif de certains espaces urbains, particulièrement en entrées de ville. Aussi, l'urbanisation linéaire au coup par coup qui induit souvent des entrées de ville peu qualitative sera proscrite.

2.5 Assurer la sécurité et la lisibilité des entrées de ville

Permettre la sécurisation et la lisibilité de l'axe D2006. Cette entrée de ville mêlant des habitations dispersées et de l'activité économique et structurée le long d'un axe passant représente un danger pour la population.

2.6 Poursuivre la valorisation des éléments de nature en ville

Les espaces verts et d'agrément au sein du centre-ville seront maintenus, en recherchant leur mise en réseau à travers les circulations douces. De plus, Ce réseau sera prolongé à travers les nouvelles opérations. Son articulation avec les espaces agricoles et naturels au travers notamment, d'espaces d'agrément multifonctionnels (espace vert, gestion des eaux pluviales, aire de détente, espace de jeux, ...) sera recherchée.

Les espaces de respiration assurés par le parc privé (jardins arborés, éléments patrimoniaux...) pourront être protégés.

2.7 Permettre le développement des énergies renouvelables :

En effet la commune de Coëx souhaite disposer d'un parc performant énergétiquement :

- En permettant le développement de projets structurants, notamment éolien ;
- En facilitant pour les bâtiments publics, résidentiels et économiques existants l'installation de dispositif d'énergies renouvelables.
- Les projets d'aménagement urbains seront inscrits dans des objectifs de moindre consommation énergétique en jouant sur l'orientation des habitats.
- La commune souhaite encourager la construction de bâtiments à énergie positive, pour répondre aux exigences des réglementations en vigueur et à venir.

2.8 Adapter le développement à la capacité de gestion des eaux du territoire

La commune s'inscrit dans une politique de réduction des risques liés à la gestion des eaux usées et pluviales dans le but de limiter les pollutions diffuses.

- Les ouvertures à l'urbanisation seront conditionnées aux capacités d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées du territoire. Ainsi, le développement urbain est conditionné à la capacité de la station d'épuration à traiter les eaux usées.
- La commune souhaite disposer d'un réseau d'assainissement adapté et optimisé.
- Une gestion alternative des eaux pluviales sera recherchée et l'optimisation du réseau de gestion des eaux pluviales sera privilégiée. Par ailleurs, la ville encourage les modes d'aménagements en faveur de la perméabilisation des sols, de la gestion alternative des eaux pluviales et de la gestion à la parcelle de ces eaux.

2.9 Limiter l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques :

Bénéficiant d'un cadre de vie de qualité, la ville de Coëx souhaite garantir aux habitants une qualité de vie optimale en prenant en compte les risques naturels (inondation et aléas-retrait gonflement des argiles principalement) dans sa politique d'aménagement en lien avec le réchauffement climatique, dont les effets pourraient augmenter les risques connus.

- **La commune souhaite limiter les constructions** dans les espaces présentant des risques naturels et technologiques et plus particulièrement les risques d'inondation. Les aménagements urbains visant à réduire les risques pour la santé humaine seront permis dans les espaces bâtis déjà impactés.
- Prendre en compte les risques technologiques dans les projets d'aménagement de façon à ne pas augmenter les populations soumises aux nuisances et le cas échéant, elle vise à accompagner les porteurs de projets dans la création des dispositifs de réduction des nuisances. C'est particulièrement le cas des dispositifs liés aux nuisances sonores.

AXE 3 : MAINTENIR UNE ECONOMIE DIVERSIFIEE GENERATRICE D'EMPLOIS



EMPLOIS EN 2015 : LA ZONE D'ACTIVITES :

1 300 emplois



Le Pôle technique Odysée, 30 ha regroupant une trentaine d'entreprises, dont 3 des 20 plus grandes entreprises industrielles du canton



INDUSTRIE :

44% des emplois dans le secteur de l'industrie



AGRICULTURE :

23 exploitations agricoles sur le territoire

Avec ses 1300 emplois, la commune connaît un dynamisme économique notable depuis les années 2000. En 2015, son indice de concentration de l'emploi était de 114 (+4 points par rapport à 2010) ce qui démontre le poids économique de la commune. Elle possède le 3ème indice de concentration le plus important de la Communauté de Communes derrière St-Gilles-Croix-de-Vie et la Chaize-Giraud. Ce dynamisme économique est principalement porté par l'industrie. En effet, la commune accueille une trentaine d'entreprises sur sa zone d'activités de rayonnement intercommunal dont 3 font partie des 20 plus grandes entreprises industrielles du canton (notamment LG Couture). Ainsi, la commune de Coëx s'est fixée comme objectif de conforter cette dynamique locale en donnant aux activités industrielles les moyens de se développer mais également en confortant la diversité des activités économiques, en lien avec l'artisanat, le commerce, le tourisme, l'agriculture...

3.1 Garantir l'attractivité de la zone d'activité :

- Maintenir la complémentarité de l'offre économique de la commune avec le VENDEOPOLE, projet économique structurant du territoire.
- Offrir aux entreprises les moyens de se développer et d'assurer leurs activités dans de bonnes conditions. La commune de Coëx sera notamment vigilante aux problématiques de logistique et plus particulièrement à la desserte de cette dernière par les poids lourds.
- Assurer le déploiement de la fibre sur la zone d'activités.

3.2 Développer l'offre d'espace d'activité à destination de l'artisanat :

Les artisans font partie intégrante de la vie économique de la commune. Le développement de leurs activités est un des objectifs politiques de la commune. Le PLU entend leur donner les moyens de s'implanter au mieux sur la commune.

- Les artisans pourront s'implanter de manière privilégiée au sein de la zone d'activité qui vient de s'étendre : **4 hectares ont été viabilisés afin de répondre aux besoins de l'artisanat.**
- La commune rendra possible l'installation de petits artisans dans le tissu urbain constitué. Cette possibilité d'implantation restera limitée aux activités non nuisantes afin de réduire le risque de conflit d'usage.
- Une zone d'extension sera prévue pour anticiper les besoins en foncier pour le développement à long terme de la zone d'activités économiques. **La superficie envisagée sera d'environ 6 hectares**, soit une consommation équivalente à la période passée et en accord avec les dispositions du SCoT du Pays de Saint-Gilles Croix de Vie.

3.3 Préserver et encourager le développement de commerces de proximité en centre-ville

La commune a l'avantage de jouir d'une concentration de commerces et services au sein de son centre-ville. Le PADD vise à préserver cette structure de territoire.

- Des linéaires commerciaux pourront être mis en place pour protéger les commerces existants d'éventuels changements de destination. La création de nouveaux linéaires commerciaux permettra d'imposer l'implantation de nouveaux commerces sur des emplacements stratégiques pour renforcer l'attractivité de la centralité. Ces linéaires commerciaux seront localisés de manière stratégique sur les axes centraux principaux.
- Un secteur de centralité sera défini au PLU, conformément aux DAAC du SCoT. Cette centralité constitue l'hypercentre de la commune.

3.4 Préserver les Surfaces Agricoles Utiles de l'urbanisation dans la mesure du possible :

- L'urbanisation devra se faire en priorité sur les terres à faible valeur agricole notamment en limite de zone urbanisée et dans le cadre d'extension du bourg. En outre, un principe de limitation de la consommation d'espace sera imposé à toutes les opérations d'extensions urbaines.
- La prise en compte des périmètres de réciprocité devra permettre de préserver les sièges d'exploitation en place.
- La procédure de repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination prendra en compte les activités agricoles afin de limiter au maximum les incidences, notamment sur les terres d'épandage.

3.5 Permettre le développement des activités agricoles

La préservation des activités agricoles installées sur le territoire est un objectif important, le PLU souhaite mettre en place les outils nécessaires à l'évolution de l'existant.

- Les constructions de logements de fonction nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation seront permises en zone agricole. Conformément à la doctrine départementale, un logement de fonction pourra être envisagé pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation. Son implantation devra se faire au plus près du siège d'exploitation ou en limite d'une zone déjà bâtie.
- Création d'annexes et possibilité d'extension des maisons situées en milieux agricoles et naturels dans les conditions définies au règlement. Ces aménagements devront répondre au critère d'urbanisation « limitée ».

Limitier les risques de nuisances générées par l'implantation de tiers à proximité des exploitations existantes : L'objectif est de limiter les conflits d'usage sur la commune.

- Une interdiction de constructions nouvelles à destination d'habitation (non liées à la pratique agricole) sera définie en zone agricole.
- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en construction d'habitation ne pourront être autorisés dès lors que ceux-ci ne sont pas susceptibles de générer des nuisances pour un site d'exploitation situé à proximité (application des règles de réciprocité et intégration des enjeux liés à la perte de terres agricoles qui accompagne ces changements de destination).

Encourager la diversification des exploitations agricoles : Les modes de production agricole évoluent en corrélation avec les attentes des consommateurs. La commune de Coëx souhaite permettre ces évolutions et adapter les modes de production. La commune encourage les initiatives de circuits courts et l'agro-tourisme. Elle soutient le déploiement d'une agriculture périurbaine de qualité, la valorisation du patrimoine local, la diversification des filières et la valorisation du terroir.

3.6 Développement de l'offre touristique en complémentarité avec celle du littoral

En lien avec son identité rurale et agricole, la commune de Coëx souhaite encourager les initiatives en faveur du développement du tourisme vert notamment, en complémentarité avec l'offre touristique littorale.

3.7 Veiller au déploiement des infrastructures numériques

L'aménagement numérique et le déploiement du Très Haut Débit est un axe fort du développement territorial. En outre, la commune soutient au travers du développement du numérique l'accès à l'emploi ainsi qu'aux services notamment aux services publics dématérialisés, etc.

Le projet de territoire va dans le sens de :

- Favoriser le développement départemental du réseau numérique de très haut-débit par les moyens technologiques les plus adaptés au contexte territorial ;
- Permettre le renforcement de l'attractivité de la commune par le développement du réseau numérique afin de répondre aux enjeux touristiques, économiques et agricoles.

Cartographie de synthèse du PADD

