

COMMUNE DE NAUJAC SUR MER

1^{ERE} MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – ANNEXE AU
RAPPORT DE PRESENTATION



PROJET DE MODIFICATION
soumis à ENQUÊTE PUBLIQUE
du ...11/06/2018... au .11/07/2018....

PLU MODIFIE par délibération
du CONSEIL MUNICIPAL
du 12/10/2018....

Affaire n°16-30e

Architectes D.P.L.G.
Urbanistes D.E.S.S.
Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70

Email :
contact@agencemetaphore.fr



SOMMAIRE

1 — DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....	1
2 — OBJET DE LA MODIFICATION.....	2
3 — PRESENTATION DES MODIFICATIONS.....	4
3.1 Modifications du plan de zonage	4
3.2 Modifications du règlement et justifications des règles.....	6
4 — ANALYSE DU SITE ET IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ..	9
4.1 Modifications du zonage	9
4.2 Modifications du règlement	9
5 — JUSTIFICATIONS.....	10
6 — MODIFICATIONS SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	11
6.1 Modifications du plan de zonage	11
6.2 Modifications du règlement	11

1 — DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Naujac sur Mer a été approuvé le 3 octobre 2014.

Une modification simplifiée n°1 ayant pour objet un déclassement de deux parcelles de la zone UE en zone UB a été approuvée le 3 mars 2017.

Il a été décidé de procéder à une modification du P.L.U de Naujac sur Mer, dans les conditions définies aux articles L.153-36 à L.153-40 du code de l'Urbanisme afin d'une part à prendre en compte les observations faites dans le cadre du contrôle de légalité par courrier en date du 5 décembre 2014 et d'autre part de modifier le plan de zonage et le règlement pour adapter le document en fonction des enseignements issus de l'instruction des dossiers d'autorisation.

Au-delà d'ajustements de zonage dans le secteur du Bourg qui concernent la prise en compte des unités foncières de parcelles bâties dans la zone urbaine, la modification vise également à renforcer la mixité fonctionnelle dans le cœur de bourg en cohérence avec les orientations du PADD en déclassant une partie de la UE réservée aux équipements au profit du zonage UB de densité moyenne du Bourg.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

La présente procédure de modification du PLU a été soumise à l'examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du Code de l'Urbanisme ; en date du 5 février 2018 la MRAE de la RÉGION NOUVELLE AQUITAINE a décidé de ne pas soumettre le dossier à l'évaluation environnementale.

2 — OBJET DE LA MODIFICATION

Les changements apportés au P.L.U. concernent la modification :

- du **Plan de zonage** :
 - Le déclassement partiel de la zone UE « au Bourg » en UB
 - Le déclassement des secteurs Nh au profit du zonage N au regard de l'application de la loi « Macron », (assouplissement des règles d'extensions des constructions à usage d'habitation existantes et de leurs annexes),
 - Le déclassement de zone 1AU, (lotissement « parc de Naujac ») en zone U,
 - Le déclassement partiel de zone 1AU, (parcelles AB 534, AC 400) en zone UB,
 - Le déclassement d'une partie de zone NL3, (parcelles AM 28, 107, 109) en zone N,
 - Le repérage des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination, suite à l'application de l'art L151-11 du code de l'Urbanisme,

- du **Règlement d'urbanisme** :
 - L'introduction dans les rappels de l'existence du risque de remontée de nappe phréatique,
 - La modification du règlement des secteurs NL1, NL2, et NL3 correspondant aux activités de stockage de caravanes ou de campings afin de se conformer aux dispositions de la loi littoral,
 - La modification des articles 2 des zones A et N pour permettre, sous conditions, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que la réalisation de leurs annexes suite à l'application de l'art L151-12 du code de l'Urbanisme, qui seront soumis à l'avis de la CDPENAF en zone A et N,
 - La modification des articles 2 des zones A et N pour permettre, sous conditions, le changement de destination des constructions existantes identifiées sur le plan de zonage suite à l'application de l'art L151-11 du code de l'Urbanisme, qui seront soumis à l'avis de la CDPENAF en zone A et de la CDNPS en zone N,
 - la modification des articles 7 concernant les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
 - La modification des articles 8 des zones dans lesquelles figurent des règles de distance minimum entre les bâtiments,
 - la modification des articles évoquant le « continu ou semi-continu » pour rendre la rédaction plus compréhensible
 - la modification de la règle d'obligation d'un vide sanitaire pour « toute construction »,
 - la modification des règles des articles 11 concernant notamment les clôtures,

Le dossier de modification comprend donc :

- le présent Rapport de Présentation,
- le règlement d'urbanisme,
- un plan de zonage, (avant modification),
- un plan de zonage, (après modification),

3 — PRESENTATION DES MODIFICATIONS

3.1 Modifications du plan de zonage

(Cf. plan de zonage)

3.1.1 Déclassement partiel de la zone UE « au Bourg » en UB

Dans la continuité de la modification simplifiée n°1, il a été procédé au déclassement d'une partie de la zone UE à vocation d'équipements (sportifs, de loisirs, de plein-air et collectifs, (partie de parcelle 238), représentant une superficie d'environ m², en zone UB, zone urbanisée, **« de densité moyenne, principalement à vocation résidentielle correspondant aux extensions pavillonnaires récentes »** qui concerne notamment le bourg de NAUJAC-SUR-MER.

3.1.2 Déclassement des secteurs Nh au profit du zonage N,

Compte tenu des évolutions législatives introduites par les lois ALUR, LAAAF et Macron relatives aux possibilités d'admettre des extensions, annexes ou changements de destination en zones Agricole et Naturelle est procédé au déclassement des secteurs Nh au profit d'un zonage N avec l'introduction de règles de gestion dans le règlement.

3.1.3 Déclassement de zone 1AU, (lotissement « parc de Naujac ») en zone UB

Compte tenu de l'urbanisation de cette zone dans le cadre du lotissement du Parc, la zone 1AU correspondante a été reclassée en zone UB.

3.1.4 Déclassement partiel de zone 1AU, (parcelles AB 534, AC 400) en zone UB,

Compte tenu du fait que les parcelles AB 534, AC 400 sont des parcelles bâties classées par erreur dans la zone 1 AU elles ont été reclassées en zone UB.

3.1.5 Déclassement partiel de zone 1AUL, (parcelles AC 133, 67, 68, 127, 132) en zone UB,

Compte tenu du fait que les parcelles AC 133, 67, 68, 127, 132 sont des parcelles bâties classées par erreur dans la zone 1 AUL elles ont été reclassées en zone UB.

3.1.6 Déclassement d'une partie de zone NL3, (parcelles AM 28, 107, 109) en zone N,

Au lieu-dit « Pey-Bourdieu-Sud », compte tenu du fait que les parcelles AM 28, 107, 109 sont des parcelles bâties occupées par une maison d'habitation, il a été décidé de les déclasser du NL3 : secteur à vocation d'activités de loisirs de moyenne densité en zone N pour permettre une évolution du bâti.

3.1.7 Repérage des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination, suite à l'application de l'art L151-11 du code de l'Urbanisme,

Deux secteurs sont concernés par des demandes de changement de destinations, (cf photos page suivante):

Impasse Roussignan, deux bâtiments destinés à l'aménagement d'un cabinet vétérinaire.

Au lieu-dit Bancalet, un ancien moulin destiné à l'aménagement d'une habitation

Impasse Roussignan,



La parcelle sur laquelle se trouvent les deux constructions, objet du changement de destination, (repérées sur le plan de zonage par les numéros 1 et 2), s'inscrivent dans un ensemble de parcelles bâties à vocation d'habitat. Ce secteur est couvert en défense incendie par une bâche souple, il est correctement desservi en eau potable et électricité.

Lieu-dit Bancalet



La parcelle sur laquelle se trouve la construction, objet du changement de destination, (repérée sur le plan de zonage par le numéro 3), se trouve en partie nord de la commune au Lieu-dit Bancalet.

Il s'agit d'un ancien moulin accessible par un chemin, au droit du terrain sont présents les réseaux d'électricité et d'eau potable

3.2 Modifications du règlement et justifications des règles

3.2.1 Modification des paragraphes « caractéristiques de la zone » UA, UB, UE, 1AU, 1AUt

Dans le cadre du contrôle de légalité, les services de l'Etat ont demandé que soit introduit la mention du risque remontée de nappe phréatique dans les caractéristiques de chaque zone du règlement.

3.2.2 Modification de l'article 1 de la zone UE,

La commune a souhaité ajouter dans les constructions non interdites les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher

3.2.3 Modification de l'article 2 de la zone 1AUt

Dans le cadre du contrôle de légalité, les services de l'Etat ont demandé que soit introduit une condition de la réalisation de travaux de dépollution du site et de renforcement du réseau de desserte en eau potable dans l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUt au lieu dit « Saint Isidore ».

3.2.4 Modification des articles 2 des zones A et N

En cohérence avec la suppression des secteurs Nh, les articles 2 des zones A et N sont complétés afin d'assurer la gestion des constructions existantes, (extensions, annexes), et les conditions de changement de destination :

- a) *L'adaptation et la réfection des constructions existantes.*
- b) *L'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m² de surface de plancher par unité foncière.*
- c) *Les annexes aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés, (piscine, tennis, ...) à condition:*
- *qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,*
 - *que leur emprise au sol n'excède pas 50 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,*
 - *que leur hauteur n'excède pas 4,50 m à l'égout du toit,*
 - *qu'elles se situent à une distance de 40 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe,*
 - *d'une limitation à une ou plusieurs annexes avec un maximum de 50 m² d'emprise au sol par construction à usage d'habitation existante tous les 10 ans,*
- d) *Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les autorisations et travaux relatifs au changement de destination seront soumis à l'avis conforme de la commission compétente en matière de préservation des espaces Agricoles, Naturels et Forestiers prévue à l'article L.112-1 du Code rural et de la pêche maritime.*

3.2.5 Modification des articles 7 des zones UA, UB, 1AU, 1AUt, A, N

Compte tenu des difficultés d'interprétation de la rédaction de ces articles et d'application au regard des demandes d'autorisation, une nouvelle rédaction a été établie. Elle introduit un certain nombre de dérogations, une rédaction plus compréhensible et des adaptations de la règle pour les bâtiments annexes à l'habitation.

Par souci de cohérence des règles entre les zones lorsque des retraits minimums sont imposés ils sont fixés à un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces adaptations se justifient au regard des nécessités d'évolution des besoins dans le temps et de la densification des tissus urbains.

3.2.6 Modification des articles 8 des zones UB, UE, 1AU, 1AUt, 2AU

Afin d'assouplir les conditions d'implantation des bâtiments annexes et des piscines, cet article des zones concernées n'est plus réglementé.

Cette disposition se justifie au regard des nécessités d'évolution des besoins dans le temps et de la densification des tissus urbains.

3.2.7 Modification des articles 10 des zones UA, UB, UE, 1AU, 1AUt,

Compte tenu des difficultés d'application au regard des demandes d'autorisation, il a été décidé de supprimer l'obligation de vide sanitaire pour « toute construction », en excluant les constructions à usage d'annexe à l'habitation.

Cette disposition se justifie au regard de l'absence d'enjeu de remontée de nappes sur des constructions non habitables.

3.2.8 Modification des articles 11 des zones UB, 1AU, 1AUt, A, N,

Compte tenu des difficultés d'application au regard des demandes d'autorisation, il a été décidé d'adapter quelques règles d'aspect architectural et de modifier des règles concernant les clôtures : passage de 1,50 m à 2,00 m maxi sur limite séparative, l'autorisation de murs pleins sur emprise publique et de clôture bois à claire voie.

En zone A et N, les clôtures seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques, soit d'échalas en châtaignier fendus disposés verticalement, (clôture girondine) fixés sur des poteaux en bois massif, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

3.2.9 Modification des articles de la zone 1AUL

Article 8 :

Afin d'assouplir les conditions d'implantation des bâtiments annexes et des piscines, cet article des zones concernées n'est plus réglementé.

Cette disposition se justifie au regard des nécessités d'évolution des besoins dans le temps et de la densification des tissus urbains.

Article 9 :

Afin de maîtriser l'impact au sol des constructions, il a été décidé de fixer un pourcentage maximum d'emprise au sol de 30 % de la surface du terrain.

Cette disposition se justifie au regard de la maîtrise de la densité des constructions et de maîtrise du ruissellement des eaux pluviales et l'imperméabilisation des sols.

Article 10 :

Afin de maîtriser l'impact visuel des constructions, des hauteurs maximum sont fixées selon le type de constructions : hébergement touristique, usage collectif, ...

Article 11 :

Afin de maîtriser l'aspect extérieur des constructions un certain nombre de prescriptions architecturales sont introduites.

3.2.10 Modification des articles des zones NL1, NL2, NL3,

Dans le cadre du contrôle de légalité, les services de l'Etat ont demandé que le règlement des zones NL1, NL2, NL3, se conforme aux dispositions de la loi littoral, notamment en évitant « tout durcissement ».

Ainsi, l'article 2 a été modifié en conséquence, en interdisant toute construction nouvelle et n'autorisant que les éléments suivants :

- Les Hébergements Légers de Loisirs (HLL) à condition que la capacité d'accueil et le nombre de HLL n'augmentent pas.
- Les résidences mobiles de loisirs et les caravanes à condition que la capacité d'accueil et le nombre de résidences mobiles de loisirs et de caravanes n'augmentent pas.
- Les bâtiments nécessaires aux services communs des unités d'hébergement à condition que leur superficie n'augmente pas.

4 — ANALYSE DU SITE ET IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 Modifications du zonage

Les modifications de zonage portent sur des déclassements de zones U ou AU, qui composent le bourg, et qui sont mineures en superficies

Compte tenu de la nature de ces modifications, et de la vocation de zone urbaine du bourg de Naujac sur Mer, il n'y a pas d'impact négatif particulier sur l'environnement qui puisse être identifié.

Les autres modifications sont issues de la suppression du « pastillage » des zones naturelles.

4.2 Modifications du règlement

Les modifications de règlement visent à prendre en compte les difficultés d'interprétation de la rédaction de certains articles et d'application au regard des demandes d'autorisation ; elles prennent en compte également les observations formulées dans le cadre du contrôle de légalité, par les Services de l'Etat.

Compte tenu de la nature de ces modifications, il n'y a pas d'impact négatif particulier sur l'environnement qui puisse être identifié.

5 — JUSTIFICATIONS

Par ailleurs, le présent projet de modification répond ainsi au champ d'application prévu par le Code de l'Urbanisme (articles L. 153-36 à L.153-40).

La présente modification ne :

- porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en 2007 car elle vise à reclasser une partie de zone UE en zone UB qui permet de répondre à l'un des objectifs du PADD : « Renforcer et mettre en lien les pôles de vie aux fonctions diversifiées » .
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites ou de milieux naturels, vu la localisation des modifications.
- ne comporte pas de graves risques de nuisance le projet concerne une extension de zone UB, zone urbanisée, « de densité moyenne, principalement à vocation résidentielle correspondant aux extensions pavillonnaires récentes » qui concerne notamment le bourg de NAUJAC-SUR-MER et des reclassements de zone AU en zones U.
- ne réduit pas les périmètres de zones agricoles dites zones A ou naturelles dites zones N, car les modifications portent essentiellement sur des zones AU et U du bourg.

6 — MODIFICATIONS SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Suite à l'enquête publique, il a été décidé de procéder à la modification du plan de zonage et du règlement en fonction des observations formulées par le public.

6.1 Modifications du plan de zonage

Les modifications de zonage portent sur :

Les parcelles AB 400 et AB 534 demeurent en zone 1 AU.

La partie de la parcelle AB 433p prévue au classement en UB demeure en zone UE.

6.2 Modifications du règlement

Les modifications portent sur :

-l'amélioration de la lisibilité de la règle à l'article 10 du règlement des zones UA, UB, UE, 1 AU et 1 AUt.

D'autres demandes de modifications n'ont pas pu avoir d'issue favorable :

-Le point (f) de l'article 1 de la zone UE n'est pas supprimé car il traite des logements de fonction,

- Le point (g) de l'article 2.1 de la zone N n'est pas modifié car dans cette zone le Code de l'Urbanisme ne permet pas l'extension des annexes.