

DEPARTEMENT de la GIRONDE
Commune de NAUJAC sur MER

Enquête publique

Du 11 juin 2018 au 11 juillet 2018

Sur le projet de modification n°1
du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de NAUJAC sur MER

arrêté du maire du 7 mai 2018

Rapport et avis du commissaire enquêteur

Hubert BOUTEILLER

SOMMAIRE

I. GENERALITES.....	4
A. Objet de l'enquête	4
B. Cadre juridique	4
C. Composition du dossier	5
1. Le dossier du PLU.....	5
2. Les délibérations et arrêtés suivants :	6
3. Autres documents joints :	6
II. Organisation Générale et déroulement de l'enquête	6
A. Désignation du commissaire enquêteur.....	6
B. Organisation de l'enquête	7
C. Information du public.....	7
D. Déroulement de l'enquête.....	8
E. Visites	8
F. Clôture de l'enquête.....	8
G. Procès-verbal de synthèse des observations et réponses du maître d'ouvrage	8
III. Présentation du projet	9
A. Présentation de la commune de Naujac Sur Mer	9
B. Historique de la démarche.....	10
C. Les personnes consultées	10
1. Les Personnes Publiques Associées.....	10
2. Autres personnes ou associations concernées.....	12
D. Le projet de Modification N°1 du PLU.....	12
1. Plan de zonage	12
2. Sur le Règlement d'urbanisme	13
E. Analyse du site et impact du projet sur l'environnement.....	13
F. Justifications	13
IV. Examen des observations	14
A. Déroulement de l'enquête.....	14
B. Observations du public.....	14
1. Nombre de personnes rencontrées	14
2. Nombre de remarques, observations, réclamations.....	14
3. Observations du public transmises au Maire (résumé)	14
4. Réponses du Maire	15

5. Réponses du commissaire enquêteur	22
V. Conclusion.....	25
VI. Avis motivé du commissaire enquêteur	26
A. Considérations générales.....	26
B. Avis du commissaire enquêteur	26
VII. ANNEXES.....	28
A. Désignation du commissaire enquêteur.....	28
B. Conseil Municipal du 4/11/2016.....	29
C. Arrêté prescrivant la modification N°1 du PLU du 4/12/2017	30
D. Arrêté prescrivant l'enquête publique 7/05/2018.....	32
E. Annonces légales.....	37
1. Journal du Médoc 25 mai 2018	37
2. Journal du Médoc 15 juin 2018.....	38
3. SUD OUEST 24/05/2018 Médoc et Rive Gauche.....	39
4. Sud Ouest 24 juin 2018 Médoc et Rive Gauche	40
F. Certificat d'affichage.....	41
G. Réponse du Maire de Naujac aux observations du public	42
H. Avis sous-préfet du 5 décembre 2014	43
I. DDTM, service aménagement rural	45
J. DDTM Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers	46
K. Avis Chambre d'agriculture.....	47
L. Avis CDC Médoc Atlantique	48
M. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) 5 février 2018.....	50

Rapport d'enquête

Le présent rapport, après une présentation du cadre de l'enquête, relate son déroulement, étudie le projet et examine les observations faites durant celle-ci. Puis suivent les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur.

I. GENERALITES

A. Objet de l'enquête

Il s'agit d'une enquête publique sur le projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Naujac sur Mer, en Gironde.

Le P.L.U., instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 en remplacement du Plan d'Occupation des Sols (POS), fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme : notamment assurer un équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels, des paysages et du patrimoine bâti.

Le PLU précise également les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il est régi par le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25, et le code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33.

Dans ce cas précis la commune entend réaliser des modifications :

- Du zonage avec
 - o Déclassement de certaines zones
 - o Reclassement
 - o Repérage de bâtiments pouvant changer de destination (application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme)
- Du règlement et justification des règles.

Une analyse du site et impact du projet sur l'environnement est réalisée.

Les justifications de ce projet de modifications sont développées.

B. Cadre juridique

Par délibération en date du 28 octobre 2016, le Conseil Municipal de la commune de Naujac sur Mer a décidé d'engager une procédure de modification de son PLU car il contient plusieurs erreurs et incohérences.

L'arrêté du maire de Naujac sur Mer en date du 4 décembre 2017 prescrit la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme sur son territoire. Cet arrêté

expose l'intérêt de ce projet et détaille les grandes lignes de ce projet et précise les conditions de consultation du public.

Ce projet ne porte pas atteinte au PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui a été approuvé en 2007.

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté du Maire du 7 mai 2018, il fixe notamment la durée et le siège de l'enquête, son objet, les conditions d'information du public.

L'enquête s'est déroulée, comme le prévoit le Code d'Urbanisme et le Code de l'Environnement, pendant trente jours consécutifs.

C. Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête est composé des pièces mentionnées à l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme, et autres éléments d'information du public à savoir :

1. Le dossier du PLU

- Le rapport de présentation
- Le registre d'enquête publique
- Pièce N°3
 - o Délibération du Conseil Municipal du 28/10/2016
 - o Arrêté du maire prescrivant la modification N°1 du PLU, du 4/12/2017
 - o Décision de désignation du commissaire enquêteur, Tribunal Administratif du 30/03/2018, E 18000042/33
 - o Arrêté du maire prescrivant l'enquête publique du 07/05/2018
 - o Avis d'enquête publique
 - o Certificat d'affichage
- Pièce N°4
 - o Courrier de la sous-préfecture du 3/10/2014
 - o Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du 5/02/2018
 - o Avis de l'Etat 13/04/2018
 - o Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du 2/05/2018
- Pièce N°5 : les plans
- Pièces N° 6
 - o Avis de la Chambre d'Agriculture du 30/05/2018
 - o Avis de la CSC Médoc Atlantique du 5/07/2018, ajouté en cours d'enquête
- Les annexes :
 - o Les publications journaux
 - o Le blog mairie

2. Les délibérations et arrêtés suivants :

- La délibération du Conseil Municipal du 4 novembre 2016 autorisant le maire de Naujac sur Mer à engager les démarches pour modifier le PLU (Annexe B)
- L'arrêté du maire en date du 4 décembre 2017 prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune (annexe C)
- L'arrêté du maire, en date du 7 mai 2018, portant organisation de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Naujac sur Mer. (annexe D)

3. Autres documents joints :

- Courrier de la Sous-Préfecture en date du 3 octobre 2014, faisant état d'un certain nombre de difficultés : (annexe H)
 - o Sur la prise en compte de la Loi Littoral
 - o Sur la prise en compte du risque « Feux de Forêt » (PPRIFF)
 - o Sur la prise en compte du risque inondation par remontées des nappes phréatiques
 - o Pour ce qui a trait à la salubrité publique
 - o Sur la zone Nh.
- Avis des Personnes Publiques Associées
 - o Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe). Elle précise que ce projet n'a pas à être soumis à « évaluation environnementale » (annexe M)
 - o Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 2 mai 2018 : avis favorable assorti d'observations au titre de l'article L151-12. (annexe J)
 - o Chambre d'Agriculture de la Gironde, en date du 25 mai 2018 émet un avis favorable. (annexe K)
 - o Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) 12 avril 2018 émet un avis favorable (annexe I)
- Copies des parutions des annonces légales (annexes E)

II. Organisation Générale et déroulement de l'enquête

A. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E 18000042/33 du 30/03/2018, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné : Monsieur Hubert BOUTEILLER, commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur a réalisé lui-même l'enquête publique. (Annexe A)

B. Organisation de l'enquête

Dès sa nomination le commissaire enquêteur a pris contact avec la Mairie de Naujac sur Mer. Une réunion a eu lieu le 18 avril 2018 avec la responsable du Service de l'Urbanisme. A cette occasion, le projet de modification n°1 du PLU a été présenté, dans le cadre des principaux enjeux pour la commune.

Un exemplaire du dossier du PLU sur CD-ROM a été remis par la personne chargée de l'urbanisme. Le dossier papier est resté à la mairie pour qu'il puisse être consulté par les administrés.

Les modalités de d'organisation de l'enquête ont été passées en revue et les dates d'enquêtes et de permanences fixées. De plus, ont été abordés les éléments concernant l'information du public.

Le registre d'enquête a été coté et paraphé par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête.

C. Information du public

- Affichage (voir annexe F)
 - o Mairie : à l'extérieur
 - o Mairie annexe : à l'extérieur
- Insertion dans la presse (voir annexe E)
 - o Sud Ouest Médoc et Bordeaux Rive Gauche du 24 mai 2018
 - o Sud Ouest Médoc du 24 juin 2018
 - o Journal du Médoc du 25 mai 2018
 - o Journal du Médoc du 24 juin 2018
- Informations complémentaires
 - o Avis d'enquête publique le 14 mai 2018 Blog de Naujac sur Mer rubrique « vie quotidienne »
 - o Arrêté prescrivant l'enquête publique du « Projet de Modification n°1 du PLU de Naujac sur Mer » (voir annexe D)
- Internet :
 - o mise en ligne de l'arrêté du maire, concernant l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Naujac sur Mer, accessible à partir de la première page du site de la commune.
 - o Mise en ligne du dossier sur le site de la mairie, contenant les annexes.

D. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs du 11 juin 2018 au 11 juillet 2018, à la mairie de Naujac sur Mer où le dossier était consultable pendant toute la durée de l'enquête. Le registre pour recevoir les observations était également disponible. Les observations pouvaient également être adressées au commissaire enquêteur par courrier ou par mail à la mairie, comme cela était précisé dans l'arrêté du maire. Les documents adressés ont été joints au registre en étant référencés par ordre d'arrivée et reliés dans le registre.

Les permanences ont été assurées à la mairie :

- 11 juin 2018 de 9h à 12h00, lundi ouverture de l'enquête
- 28 juin 2018 de 14h à 17h00, mercredi
- 7 juillet 2018 de 9h à 12h, samedi
- 11 juillet 2018 de 9h à 12h, mercredi, clôture de l'enquête.

E. Visites

La visite des divers hameaux et sites identifiés dans le dossier du PLU de la commune a eu lieu. Il faut noter que la commune est constituée de quatre pôles principaux qui sont : centre bourg, Le Pin Sec, Saint Isidore, Magagnan. Cependant de nombreux hameaux, de quelques maisons seulement, sont répartis sur le territoire communal. Compte tenu des distances, il a fallu plusieurs déplacements pour faire le tour de cette grande commune. Cela était nécessaire pour comprendre les questions et demandes soulevées par les projets de modifications.

F. Clôture de l'enquête

Le 11 juillet à 12 heures le registre d'enquête a été clôturé par le commissaire enquêteur et emporté avec l'ensemble des documents de l'enquête. Ces documents seront remis au Maire de Naujac sur Mer avec le rapport du commissaire enquêteur qui contiendra ses conclusions motivées.

G. Procès-verbal de synthèse des observations et réponses du maître d'ouvrage

Le commissaire enquêteur a rencontré le Maire, à la mairie de Naujac sur Mer le 20 juillet 2018 à 9h, afin de lui communiquer les observations écrites et orales du public, consignées dans le procès-verbal de synthèse auquel ont été ajoutées les questions et observations du commissaire enquêteur. Préalablement, les éléments sous forme d'une copie avaient été remis à la Mairie, pour préparer cet entretien. Lors de cet entretien du 20 juillet, le Maire de Naujac sur Mer, assisté des personnels concernés, a répondu sur chaque

demande et une discussion fructueuse a été engagée pour que la concertation soit aussi parfaite que possible.

Le maire de Naujac sur Mer connaît parfaitement sa commune et ses administrés, les réponses doivent être formalisées par écrit dans les jours qui suivent cet entretien et adressées au commissaire enquêteur pour être jointes à son rapport.

III. Présentation du projet

A. Présentation de la commune de Naujac Sur Mer

Le rapport de présentation ne présente pas la commune. Une présentation succincte est malgré tout nécessaire pour comprendre ce projet.

Située dans le département de la Gironde, dans le Médoc, la commune de Naujac sur Mer tient une place particulière de par sa position stratégique. Elle est une commune du littoral puisque touchant l'océan atlantique au lieudit « Le Pin Sec » à l'ouest. Elle s'étend vers l'est jusqu'à la commune de Lesparre Médoc.

Elle est traversée par des voies départementales RD 101 et RD 3, mais elle est à l'écart du RD 1215 qui relie Bordeaux au Verdon en passant par Lesparre Médoc.

Elle est bordée au nord par les communes de

- Vendays Montalivet
- Gaillan-en-Médoc

Elle est bordée au sud par la commune de

- Hourtin

La commune de Naujac sur Mer fait partie

- de la communauté de communes Médoc Atlantique
- du Pays Médoc
- du Syndicat Intercommunal des Bassins Versants de la Pointe Médoc
- du Syndicat Intercommunal des collèges du Centre Médoc
- du Syndicat Intercommunal pour la surveillance des plages du littoral
- du Syndicat Intercommunal pour le nettoyage des plages du littoral
- du Syndicat Intercommunal d'Electrification du Médoc.

Par ailleurs, le SCoT du canton de Lesparre Médoc s'applique et le PLU de Naujac sur Mer est en conformité avec celui-ci.

Egalement, le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), ainsi que le SAGE Estuaire de la Gironde (Un **SAGE** pour préserver l'**Estuaire de la Gironde** par le Syndicat Mixte pour le Développement

Durable de l'**Estuaire de la Gironde** (SMIDDEST) doivent être pris en considération.

La commune est composée de plusieurs lieux dits et hameaux. On peut citer :

- le Pin sec, en bordure de l'Océan Atlantique
- Groussac, sur la route de Vendays Montalivet à Gaillan en Médoc
- Le bourg Vignolles sur la route qui va du bourg vers Hourtin
- La Poueyre sur la route d'Hourtin vers Gaillan en Médoc et Lesparre Médoc
- Magagnan route du bourg vers Saint Laurent Médoc
- Chéoutre, route de Hourtin vers Lesparre Médoc
- La zone littorale
- La forêt

La ville de Naujac sur Mer est composée de trois sites particuliers :

- Le centre-ville
- Le Pin Sec
- Saint Isidore

B. Historique de la démarche

La commune de Naujac sur Mer possède un PLU depuis le 6 juillet 2014, il a été révisé le 3 octobre 2014 et subi une modification simplifiée le 4 mars 2017. (Mais le document graphique soumis à l'enquête ne prend pas en compte cette modification)

La délibération prescrivant la modification N°1 du PLU date du 4 décembre 2017.

C. Les personnes consultées

1. Les Personnes Publiques Associées

La consultation a été adressée à :

- Préfet : Direction des relations avec les collectivités territoriales
- Communauté de Communes Médoc Atlantique
- Conseil Régional d'Aquitaine
- DDTM
 - o Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers en Gironde (CDCEAF)
 - o Service Aménagement Rural
- Conseil Départemental de la Gironde
- Syndicat Mixte du Pays Médoc
- Chambre de Commerce et de l'Industrie de Bordeaux
- Chambre d'Agriculture de la Gironde

- Chambre des Métiers
- EPCI compétent en matière de programme local d'habitat
- Président du SCoT Médoc Atlantique
- Gestionnaire du Parc Naturel Régional ou du Parc National
- Sous-Préfet de Lesparre
- Communes voisines par mail : Vendays Montalivet, Hourtin, Queyrac, Lesparre.

Les réponses arrivées à la mairie sont : (voir les dossiers en annexes)

a) *Sous-Préfet lettre de 2014*

Le Sous-préfet, dans son courrier fait part d'un certain nombre de manquements, lors de l'approbation de la révision du PLU de la commune de Naujac sur Mer le 3 octobre 2014. (annexe H)

Notamment sont évoqués :

- (1) La loi littoral en ce qui concerne certains développements

Zones NL1, NL2, NL3 et le camping du Pin Sec

- (2) Prise en compte des feux de forêts

Il faut rester vigilant en ce qui concerne les extensions de bâtiments en zone rouge du PPRIF.

- (3) Prise en compte du risque d'inondation par remontées de la nappe phréatique

Ce risque a bien été identifié, mais il ne semble pas pris en compte dans les zones 1AUL, 1AUt. Cette omission semble préjudiciable à l'instruction de futures demandes d'autorisation.

- (4) Ce qui a trait à la salubrité publique

L'attention est attirée sur la nécessité de dépolluer la zone 1AUt avant de nouvelles autorisations et de renforcer le réseau d'eau potable préalablement à l'ouverture de ce secteur à l'urbanisation.

- (5) Sur la zone Nh

La nouvelle rédaction des articles de la loi est intervenue après l'approbation du PLU, il sera donc nécessaire de procéder à des adaptations pour éviter que le PLU soit fragile.

b) *DDTM/ service Aménagement Rural*

L'avis est favorable. L'étude du dossier n'amène pas de remarque particulière, la procédure paraît pertinente compte tenu des évolutions réglementaires opérées sur le PLU... de plus les remarques formulées lors du contrôle de légalité ont été prises en compte... (annexe I)

**c) DDTM : Commission Départementale de la
Préservation des Espaces Agricoles et Forestiers
(CDPENAF)**

Emet un avis favorable assorti d'observations. Elle souhaite que les annexes des habitations ne soient pas distantes de plus de 20 m de l'habitation principale (il s'agit d'une doctrine de préconisation). Le changement de destination devra faire l'objet d'un avis de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages puisqu'ils sont tous en zone N. La commission précise que cela ne doit pas conduire à une démolition et une reconstruction. (annexe J)

d) Mission Régionale d'Autorité Environnementale

La Mission souligne que le projet n'a pas à être soumis à évaluation environnementale car elle considère que le projet de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur l'environnement. (annexe M)

e) Chambre d'Agriculture

Avis favorable. (annexe K)

f) CdC Médoc Atlantique

Le projet de modification est compatible avec les orientations du SCot de la Pointe Médoc, elle émet un avis favorable, même si cet avis est arrivé après le début de l'enquête, mais avant la clôture. (annexe L)

g) Aucune autre remarque n'est formulée

2. Autres personnes ou associations concernées

Les questions soulevées sur le registre seront étudiées plus loin.

D. Le projet de Modification N°1 du PLU

Le rapport de présentation présente dans un premier paragraphe « objet de la modification » les sujets qui font l'objet de ce projet, puis ils sont détaillés dans un chapitre intitulé « présentation des modifications ».

1. Plan de zonage

Déclassement partiel de la zone UE au bourg en zone UB.

Déclassement des secteurs Nh en zone N

Déclassement de la zone 1AU lotissement parc de Naujac en zone U

Déclassement partiel de la zone 1AU parcelles AB 534 et AC 400 en zone UB (en réalité il s'agit de la parcelle B 400)

Déclassement de la zone NL3 parcelle AM 28, 107, 109, en zone N

Repérage des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination suite à l'application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

2. Sur le Règlement d'urbanisme

Rappel dans les introductions des risques de remontées de nappe phréatique.

Modifications du règlement des secteurs NL1, NL2, NL3 pour se conformer à la loi Littoral

Modifications des articles 2 des zones A et N pour permettre certaines extensions.

Modifications des articles 2 des zones A et N pour permettre certains changements de destination.

Modifications des articles 7 concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Modifications des articles 8 concernant les distances minima entre bâtiments.

Modification de la rédaction des articles évoquant continuité et discontinuité

Modification de la règle d'obligation d'un vide sanitaire pour toute construction.

Modification des règles des articles 11 concernant notamment les clôtures.

E. Analyse du site et impact du projet sur l'environnement

Les modifications de zonage sont mineures en superficie et n'ont pas d'impact décelable sur l'environnement.

Les modifications du règlement prennent en compte les observations formulées par l'Etat dans le cadre du contrôle de légalité et visent à rendre une interprétation plus facile et claire de certains articles.

En conséquence, il n'y a pas d'impact négatif sur l'environnement généré par ce projet.

F. Justifications

Le projet de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.

Il n'a pas pour effet de réduire les Espaces Boisés Classés.

Il ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Il ne réduit pas le périmètre des terres agricoles de la zone A ou N.

IV. Examen des observations

A. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée à la mairie de Naujac sur Mer du lundi 11 juin 2018 à 9h au mercredi 11 juillet 2018 à 12h.

La répartition, entre les jours de la semaine y compris le samedi, les horaires, matin ou après-midi, a été déterminée avec les services de la mairie de telle sorte que les habitudes de fréquentation soient assez bien respectées.

Les quatre permanences ont eu lieu durant l'enquête les :

- Lundi 11 juin 2018 de 9h à 12h
- Jeudi 28 juin 2018 de 14h à 17 h
- Samedi 7 juillet 2018 de 9h à 12h
- Mercredi 11 juillet 2018 de 9h à 12h

Le climat a été serein et l'accueil du public a eu lieu dans une salle municipale, mise à la disposition du commissaire enquêteur et assez grande pour pouvoir recevoir le public.

Concernant les documents graphiques, il est regrettable que les plans fournis soient à une échelle telle que la lecture était difficile, voire impossible.

B. Observations du public

Les observations du public ont été enregistrées dans l'ordre d'arrivée et agrafées sur le registre coté et paraphé prévu à cet effet.

Un résumé des questions évoquées a été transmis au maire de Naujac Sur Mer afin de recueillir un avis motivé pour chaque question posée. Ce document est intitulé : « Procès-verbal de synthèse des observations du public », ce document ainsi que la réponse du maire est joint ci-dessous.

1. Nombre de personnes rencontrées

Nous avons rencontré 10 personnes environ dont certaines venaient seulement pour faire des vérifications ou se renseigner.

2. Nombre de remarques, observations, réclamations

Sur le registre nous avons 8 références.

3. Observations du public transmises au Maire (résumé)

Ces éléments sont repris dans le paragraphe suivant ; réponses du Maire, en trois ou quatre parties :

- Les observations des administrés
- Les remarques éventuelles du commissaire enquêteur
- L'avis du maire
- L'avis du commissaire enquêteur

4. Réponses du Maire

Réclamations enregistrées sur le registre

a) Le 11 juin 2018 Monsieur Hosteing Pierre,

se félicite du changement de zone proposée pour les parcelles AC 133, 67, 68, 127, 132 qui passent de 1AUL en UB.

Le commissaire enquêteur constate la satisfaction de l'administré de voir réparée une erreur de report sur le plan précédent.

b) Le 14 juin 2018 l'Association « Vive La Forêt »

indique que le dossier d'enquête n'est pas accessible sur le site de la commune de Naujac sur Mer et demande la prolongation de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a répondu, par un mail de la mairie, qu'il avait vérifié l'accessibilité sur le site internet de la mairie. Par ailleurs, il précise que cette condition n'est pas essentielle puisque le dossier est consultable à la mairie. De ce fait, il n'y a pas de raison justifiant la prolongation de la durée de l'enquête publique.

c) Le 28 juin 2018 personnes rencontrées

Plusieurs personnes (5) sont venues se renseigner sur le projet soumis à l'enquête, cependant aucune n'a inscrit de remarque sur le registre.

d) Le 5 juillet 2018 Camping de la Rochade

Un mail accompagné d'une lettre a été adressé au maire de Naujac sur Mer. Le courrier consiste à demander le classement de la totalité de la parcelle 548 en NL2, alors qu'elle est actuellement coupée en deux, sans qu'il y ait de réelles justifications. Cette situation est préjudiciable au développement économique de ce site, qui pourrait participer à la création d'emploi et au développement d'un site 4*.

Le commissaire enquêteur considère que cette demande est justifiée, mais il faut savoir si le Conseil Municipal peut l'accepter, alors qu'elle n'est pas prévue dans l'arrêté initial.

Réponse du maire :

Bien que cette question soit intéressante pour le développement de la commune cette modification ne peut être

prise en compte car elle n'est pas prévue dans le projet mis à l'enquête.

Une révision du PLU et non une modification, est programmée dans un futur de 2 à 3 ans.

Le commissaire enquêteur considère que la réponse du maire est correcte et n'appelle pas de commentaire supplémentaire

e) Le 7 juillet 2018 Monsieur Barreau Raymond

conteste certains éléments contenus dans le projet de modification soumis à l'enquête, au prétexte qu'ils ne figurent pas dans l'arrêté initial :

- a. Déclassement de la zone 1AU en zone UB pour les parcelles AB 534 et AC 400. *(il y a une erreur de section, il s'agit en fait de la parcelle AB 400)*
- b. Dans le règlement de la zone UE l'article 1, il est créé un point (f) qui permettrait des constructions d'habitation, or il s'agit d'une zone à vocation d'équipement sportif.
- c. De nombreux Naujacais n'ont pas eu connaissance de ces projets de modifications.

Le commissaire enquêteur confirme qu'il y a une erreur, il s'agit bien de la parcelle AB 400.

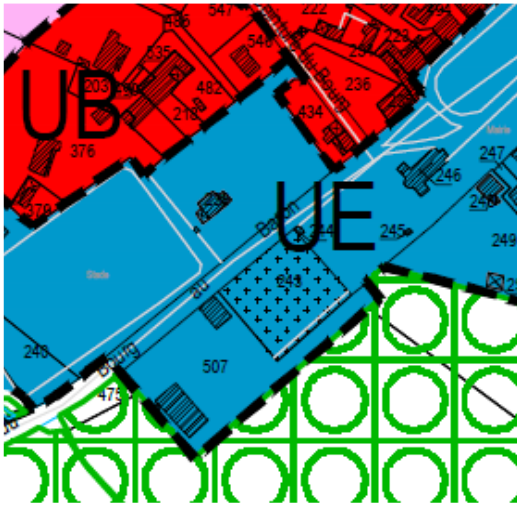
Réponse du maire :

Faisant suite aux observations :

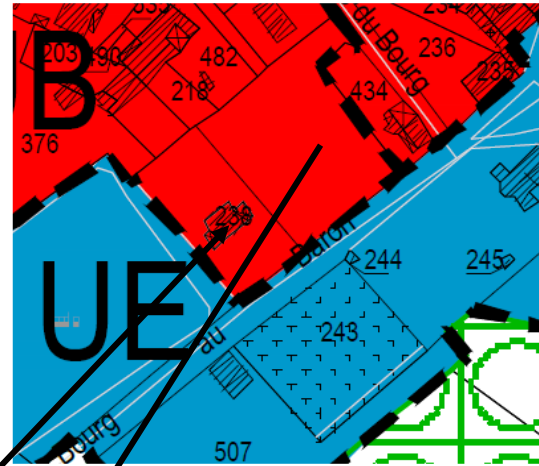
a- Le changement de zone des parcelles AB 400 et AB 534 est abandonné. Les parcelles resteront en zone 1AU.

b- Le point (f) ne sera pas retenu dans le nouveau règlement, en conséquence la partie de parcelle AB 433 restera en zone UE, comme approuvé par la 1^{ère} modification simplifiée du PLU, en date du 04/03/2017 et intégré dans le PLU du 03/10/2014.

c- En revanche l'information des administrés a été suffisante, comme l'a souligné le commissaire enquêteur. Voir les plans ci-dessous.



Plan avant modifications



Plan après modifications

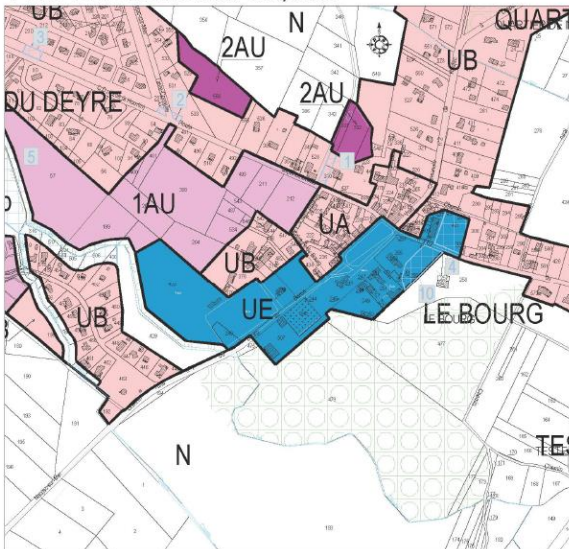
Modification conservée, annexée le 7 mars 2017, suite à la modification simplifiée N°1, mais non reportée par erreur sur le plan figurant dans le dossier.

Projet de modification abandonné partie de parcelle AB 433.

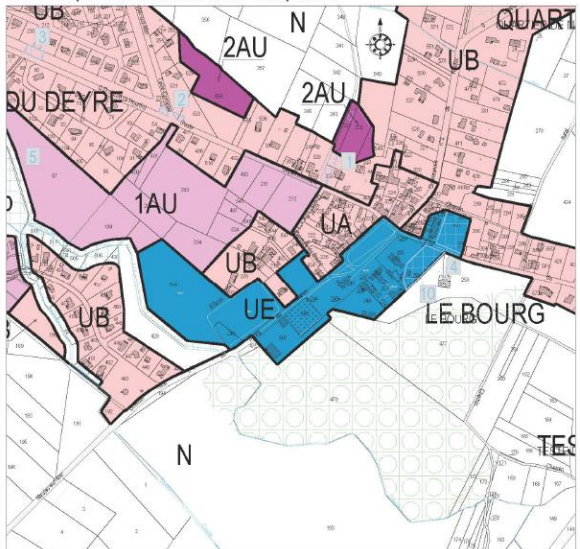
Le projet de modification d'une partie de la parcelle AB 433p en zone Ub est abandonné. Cette dernière restera en zone Ue.

Le plan en vigueur, modification simplifiée N°1, en date du 07/03/2017, restera inchangé.

PLU Avant modification Simplifiée



PLU Après modification Simplifiée



Le commissaire enquêteur considère que la réponse du maire est correcte et n'appelle pas de commentaire supplémentaire.

f) Le 7 juillet 2018, Monsieur Bignolles

Dans la lettre remise sur le registre, il indique que le traitement fait à son voisin, parcelle AB 534 est favorable, passage de 1AU en UB, alors que pour lui il n'y a rien de prévu. Il demande le même traitement, ou il s'oppose à cette modification.

De plus, il s'oppose à l'adjonction du point (f) dans l'article 1 du règlement de la zone UE.

Enfin, il souligne l'information insuffisante de la population, compte tenu de ces omissions dans les arrêtés ayant conduit à l'enquête.

Réponse du maire :

Faisant suite aux observations :

a- Le changement de zone des parcelles AB 400 et AB 534 est abandonné. Les parcelles resteront en zone 1AU.

b- Le point (f) ne sera pas retenu dans le nouveau règlement, en conséquence la partie de parcelle AB 433 restera en zone UE, comme approuvé par la 1^{ère} modification simplifiée du PLU, en date du 04/03/2017 et intégré dans le PLU du 03/10/2014.

c- En revanche l'information des administrés a été suffisante, comme l'a souligné le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur considère que la réponse du maire est correcte et n'appelle pas de commentaire supplémentaire.

g) Le 9 juillet 2018 Madame Houles, Maryse, épouse Bourguignon

propriétaire des parcelles B509 et B523 représentant une superficie d'environ 3800m², demande qu'une partie, soit environ 1600 m², puisse être vendue en terrain à bâtir. En effet, il y a de nombreuses constructions récentes dans cette zone.

Réponse du maire :

Ces parcelles classées en Nh seront classées en N et de ce fait, un agrandissement est possible dans certaines conditions mais toute nouvelle construction est interdite dans

cette zone. Le classement en zone constructible n'ayant pas été prévu, il n'est pas possible de l'envisager. Par ailleurs, il faut prendre en considération que les services de l'Etat sont fermement opposés au développement des hameaux ou constructions plus ou moins isolées.

Le commissaire enquêteur considère que la réponse du maire est correcte et n'appelle pas de commentaire supplémentaire dans le cadre de ce dossier. Toutefois il recommande que lors d'une révision du PLU, cette demande, qu'il considère comme justifiée, soit prise en considération. En effet, les services centraux négligent souvent l'injustice qui est la conséquence d'une application aveugle de certains principes ; notamment le fait que des personnes aient payé des droits de succession (ou équivalent, partage par exemple) sur la valeur de terrain à bâtir et non sur une valeur moindre !

h) Le 10 juillet 2018 l'association « Vive La Forêt »

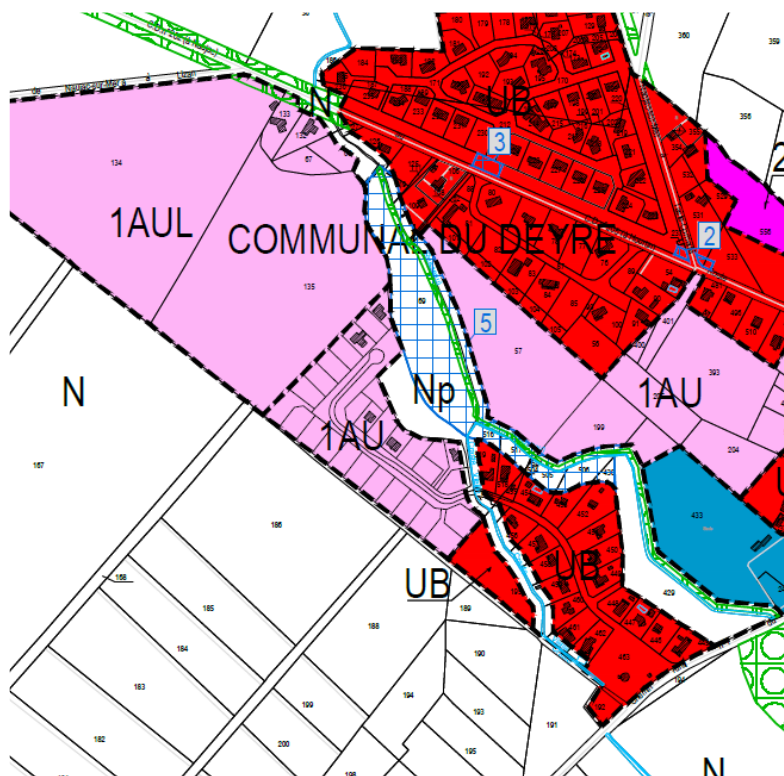
après avoir rappelé son existence légale, fait des observations

- i. Demande de création d'un Espace Boisé Classé (EBC) aux abords de la Deyre dans la traversée du bourg. Rappel du courrier de la DDTM du 18 juillet 2013 et du préfet de la Gironde du 15 janvier 2014.

Réponse du maire :

La vallée du Deyre constitue un passage important pour la faune et ainsi contribue largement à la préservation de l'environnement et à ce titre doit être protégée. Cette protection est acquise dans le cadre des règlements de zone. Ajouter une protection supplémentaire n'ajoute rien à la préservation de l'environnement. C'est ainsi que la CDNPS dans son avis du 26 juin 2013, indique « qu'il conviendra d'envisager le maintien de la protection de la Deyre par un EBC... ». En aucun cas l'avis ne correspond à une contrainte ou une obligation. De plus, il y a de nombreux secteurs boisés sur la commune sans qu'il soit besoin de recourir à la contrainte de l'EBC.

Sur le PLU actuel, dans la zone du bourg, une grande partie du Deyre est classée en Np, secteur à protéger, elle est également concernée par l'emplacement réservé N° 5 (voir plans ci-dessous)



Liste des Emplacements Réservés

N°	Bénéficiaire	Destination
1	Commune	Création d'un accès sécurisé à un futur commerce
2	Commune	Aménagement d'un carrefour sur la RD 205
3	Commune	Aménagement d'un carrefour sur la RD 205
4	Commune	Agrandissement de la salle des fêtes et création de stationnements
5	Commune	Mise en valeur des abords du Deyre et création d'un cheminement doux
6	Département	Elargissement de la RD 3
7	Commune	Extension de la zone industrielle en lien avec l'activité du SMICOTOM
8	Commune	Création d'une voie de désenclavement de la zone 1AU de Moulin Rigaud
9	Commune	Création d'un carrefour sécurisé entre la RD 3 et la RD 202
10	Commune	Agrandissement de la mairie et aménagement du parc
11	Commune	Création d'un dispositif de traitement des eaux usées du site du Pin Sec

Le commissaire enquêteur considère que la réponse du maire est correcte et n'appelle pas de commentaire supplémentaire.

ii. Prise en considération des aléas d'inondation dans le secteur du bourg.

L'association soulève quatre aléas auxquels une partie importante de la commune serait soumise, essentiellement au niveau du bourg :

- Aléas d'inondation continentale

- Présence de milieux potentiellement humides
- Aléas de refus d'infiltration
- Aléas d'inondation par remontées de la nappe phréatique.

Elle considère que la commune ne répond pas suffisamment à ces risques.

Réponse du maire :

Tout d'abord il convient de remarquer que l'enquête publique porte sur une modification et non une révision comme indiqué par erreur, mais à plusieurs reprises, par l'association.

Ainsi, l'enquête publique ne concerne que les éléments qui ont été validés par le Conseil Municipal. Ainsi, cette problématique n'a pas été retenue.

Par ailleurs, une modification ne peut prendre en compte une telle demande car elle nécessite la procédure d'une révision. Procédure plus lourde et qui sera sans doute nécessaire à l'avenir.

De plus, il y a un certain nombre de facteurs que l'association doit prendre en considération, notamment le fait que l'administration souhaite que la concentration des terrains à bâtir ait lieu sur le bourg et non à l'extérieur, vers des hameaux ou la zone N.

Enfin l'aléa de la remontée de la nappe phréatique a été pris en considération, puisque l'article 10 en UA, UB, UE, 1AU, 1AUt, prévoit un vide sanitaire de 0.40 ml.

Le commissaire enquêteur considère que la réponse du maire est correcte et n'appelle pas de commentaire supplémentaire.

iii. Des perspectives d'urbanisation non compatibles avec l'aléa inondation

L'association souligne que l'avis de l'Etat n'est pas respecté puisque est cité un extrait de la lettre du préfet du 15 janvier 2014 soulignant que la zone 1 AU devrait prendre en compte ce risque, notamment le long du Deyre et dans le secteur de Saint Isidore.

Réponse du maire :

La remarque de l'association est pertinente. En effet, nous avons bien indiqué en tête du chapitre sur la zone 1AU « cette zone est concernée par le risque remontée de nappe phréatique », et la mention a été reprise dans l'article 10, avec la mention du vide sanitaire de 0.40 ml. Mais, là encore, l'association parle de révision alors qu'il s'agit d'une modification. Il convient de préciser que ces contraintes de hauteur de vide sanitaire figuraient dans le PLU d'origine.

Pour précision, l'altitude du bourg de Naujac Sur Mer est de 18m. Les risques d'inondations sont faibles. Il est rappelé que lors des tempêtes de 1999 et de 2009, aucune zone de la commune n'a été inondée. D'avis d'anciens, il n'y a pas eu d'inondation sur l'ensemble du territoire de la Commune et notamment dans le bourg.

En conclusion, le Conseil Municipal reste attentif à la préservation de la sécurité des biens et des personnes, en essayant d'appliquer la réglementation avec le discernement nécessaire permettant d'assurer une bonne gestion de la commune en respectant les enjeux, non seulement environnementaux, mais aussi patrimoniaux, économiques et sociaux.

Le commissaire enquêteur considère que la réponse du maire est correcte et n'appelle pas de commentaire supplémentaire.

5. Réponses du commissaire enquêteur

a) Sur les observations du public

Dans ses réponses, le Maire a été contraint par les lois, règlements et arrêtés et n'a pas pu donner satisfaction à nombre de demandes qui paraissent logiques. Les réponses apportées sont motivées et correspondent à ce que les textes permettent.

Il convient de préciser que la modification N°1 ne portait que sur certains aspects que nous avons étudiés. Sur les sujets non concernés par ce projet le maire se devait de ne pas donner satisfaction. Ces demandes, non recevables, pourront être représentées lors d'une Révision du PLU.

Les acceptations faites par le Maire sur un certain nombre de demandes devront se traduire par les ajustements nécessaires dans les règlements et plans.

b) Sur les demandes supplémentaires du Maire

Le maire a fait part de demandes particulières étudiées ci-dessous :

Demande complémentaire de la commune concernant l'article 10 des règlements des zones UA, UB, UE, 1AU, 1AUt, afin d'améliorer la lisibilité de cet article :

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

La mise en œuvre d'un vide sanitaire d'une hauteur minimale de 0,40 m entre le terrain naturel et la partie basse du bâtiment est obligatoire pour toute construction, à l'exception des constructions à usage d'annexe à l'habitation, (ex : garage, abri de jardin,...).

La hauteur des constructions, autres que des annexes, ne doit pas excéder 8 mètres (R+1+combles).

Aucun point d'une construction à usage d'annexe (ex : garage, d'abris de jardin) ne pourra être à plus de 4 mètres 50 de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

- **Il convient de remplacer le 3^{ème} alinéa par :**
- **La mise en œuvre d'un vide sanitaire d'une hauteur minimale de 0.40 m entre le terrain naturel et la partie basse du bâtiment appelée aussi dalle, est obligatoire pour toute nouvelle construction d'habitation. Pour les maisons existantes, les extensions devront respecter les hauteurs de seuil de l'existant. Pour les constructions à usage d'annexe à l'habitation (ex : garage, abri de jardin...) aucun vide sanitaire n'est exigé.**
- **Il convient d'ajouter un 5^{ème} alinéa par :**
- **Concernant une extension à usage d'annexe à la maison principale (ex : garage, abri de jardin...) la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale sans pouvoir dépasser 8 mètres.**

Demande complémentaire de la commune concernant l'article 2 du règlement de la zone N, afin d'améliorer la lisibilité de cet article, comme précédemment :

Règlement zone N – article 2-1 partie g

- g) 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,

- **Il convient d'ajouter : Concernant une extension à usage d'annexe à la maison principale (ex : garage, abri de jardin...) la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale sans pouvoir dépasser 8 mètres.**

Avis du commissaire enquêteur : les demandes sont justifiées, car cela permet une harmonie des constructions ce qui est recherché.

Lors de l'entretien de juillet Monsieur le Maire avait fait part de ses demandes, correspondant soit à des oublis, soit à des erreurs, soit à des ajustements. Les demandes sont réalistes et nécessaires au bon équilibre communal. De plus, aucun élément ne paraît pouvoir remettre en cause l'ensemble de l'enquête. Compte tenu du peu d'impact que ces modifications sont susceptibles de générer, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la prise en compte de ces demandes supplémentaires du Maire de Naujac sur Mer.

V. Conclusion

Par délibération en date du 28 octobre 2016, le Conseil Municipal de la commune de Naujac sur Mer a décidé de prescrire la Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme sur son territoire.

L'arrêté du Maire en date du 4 décembre 2017 prescrit la modification en décrivant les modifications envisagées, en précisant que ce projet sera soumis à enquête publique.

L'arrêté du maire en date 7 mai 2018 prescrit l'enquête publique, et définit les conditions de son déroulement, la durée de celle-ci, les dates de permanence pendant lesquelles le commissaire enquêteur recevra le public, les moyens d'information du public ainsi que les documents mis à la disposition du public. Il rappelle que le commissaire enquêteur est nommé par le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Le Projet de Modification N°1 du PLU tel que présenté par le Conseil Municipal de Naujac sur Mer, et complété par la réponse aux observations du public est un document sérieux et applicable, correspondant à la législation actuelle. De plus, la demande complémentaire est justifiée car apportant des précisions permettant au service instructeur de bien faire son travail de suivi des demandes.

VI. Avis motivé du commissaire enquêteur

A. Considérations générales

Le commissaire enquêteur tient à souligner une incohérence réglementaire :

Il faut préciser que la définition de certaines zones ne correspond pas à ce que les élus auraient souhaité, mais ils n'avaient pas la possibilité de faire autrement, par exemple la Zone Nh ne permet pas de construire sur des parcelles qui sont incluses dans cette zone, alors même que les administrés auraient pu construire il y a quelques mois. Cette impossibilité est de nature à porter préjudice aux administrés, notamment ceux qui ont subi une succession, un partage, ou qui ont acquis des terrains à bâtir en payant à chaque fois les droits et frais sur la valeur des terrains à bâtir. Il est nécessaire d'avoir des règles, mais nous mesurons bien ces incohérences qui sont préjudiciables aux administrés de bonne foi car il n'est pas prévu d'exception permettant aux élus d'avoir un comportement de bon père de famille. La suppression de la Zone Nh ne résout pas ces incohérences. Il serait souhaitable que lors d'une révision, le Conseil Municipal fasse des propositions sérieuses et motivées pour atténuer ces effets négatifs.

C'est pourquoi, le commissaire enquêteur regrette que la rédaction de certains règlements, arrêtés ou lois ne permettent pas de prendre en compte des situations particulières. En effet, certaines règles induisent un préjudice souvent très important au détriment d'un administré de bonne foi. Il souhaite que le maire se fasse l'écho de cette remarque dans les instances compétentes afin qu'une solution puisse être trouvée pour réparer ce « dysfonctionnement » préjudiciable à la bonne entente entre l'Administration et le citoyen.

B. Avis du commissaire enquêteur

Le projet de Modification N°1 du PLU de Naujac sur Mer a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du 28 octobre 2016.

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté du Maire du 7 mai 2018, il fixe notamment la durée et le siège de l'enquête, son objet, les conditions d'information du public.

L'enquête s'est déroulée, comme le prévoit le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Environnement, pendant trente jours consécutifs au moins, soit du 11 juin 2018 au 11 juillet 2018. Quatre permanences ont été tenues.

L'information du public a été effectuée de manière régulière et satisfaisante.

Le public a pu prendre connaissance du dossier soumis à l'enquête dans de bonnes conditions, et faire part de ses observations.

Compte tenu des éléments qui figurent dans le rapport:

Compte tenu de l'engagement formel du Maire de Naujac sur Mer d'apporter les modifications contenues dans sa réponse, étudiée ci-dessus, et sous réserve de l'exécution de cet engagement,

Le commissaire enquêteur considère que le projet de modification N°1 du PLU, présenté par la commune de Naujac sur Mer, correspond aux objectifs fixés dans le PADD et aux remarques faites par le Préfet dans le cadre du contrôle de légalité.

Le commissaire enquêteur constate que la modification N°1 du PLU de la commune de Naujac sur Mer est réaliste, équitable compte tenu des lois et règlements, et applicable.

Dans ces conditions :

Le commissaire enquêteur demande au Maire de Naujac sur Mer

- **de prendre en considération les engagements pris dans les réponses faites aux administrés et de les respecter.**

Sous réserve de l'exécution de cette demande, le commissaire enquêteur émet un avis Favorable sur la Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Naujac sur Mer, en incluant les demandes supplémentaires de précisions demandées par le maire de Naujac sur Mer.

Fait à Ludon Médoc le 8 juillet 2018



VII. ANNEXES

A. Désignation du commissaire enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

30/03/2018

N° E18000042 /33

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 30/03/2018, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de Naujac-sur-Mer demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

modification du plan local d'urbanisme de la commune de Naujac sur Mer ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2018 ;

DECIDE

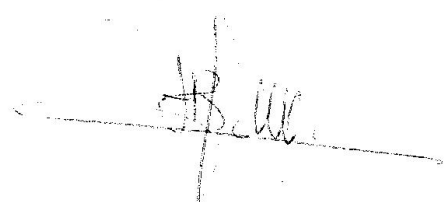
ARTICLE 1 :Monsieur Hubert BOUTEILLER est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 :Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 :La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la commune de Naujac-sur-Mer et à Monsieur Hubert Bouteiller.

Fait à Bordeaux, le 30/03/2018

Pour le Président,
Le magistrat délégué,



Romain ROUSSEL

B. Conseil Municipal du 4/11/2016

Mairie de NAUJAC-SUR-MER
33990 NAUJAC-SUR-MER

Département de la Gironde

Arrondissement de LEPARRE

Nombre de conseillers	
- en exercice	15
- présents	11
- votants	12
Pour : 12	Contre : 0
Abstention : 0	

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DCO/28/10/2016/08

Objet : MODIFICATION DU P.L.U. : DCO/28/10/2016/08

L'an deux mille seize le vingt-huit du mois d'octobre à 18 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni à la mairie de Naujac-sur-mer sous la présidence de Jean-Bernard DUFOURD, Maire.

Etaient présents : M. DUFOURD Jean-Bernard - M. LE GLATIN Jean-Paul - M. LAOUE Jean-Jacques - M. AUBIN Jean-Claude - M. TROUY Nicolas - Mme BEGUE Camille - Mme GORGEOT Corinne - Mme BARBE Marie-Christine - M. TIXIER Sylvain - M. LABURTHE Jean-Paul - Mme LUXBY Nicole

Etaient absents : M. NOYER Guy- Mme STAQUET Elodie - M. ROGEE FROMY Philippe - Mme HUSSON Delphine -

Procuration(s) : Mme STAQUET Elodie à Mme BARBE Marie-Christine

Date de convocation : 21 OCTOBRE 2016

Secrétaire de séance : M. Jean-Paul LE GLATIN

Monsieur le Maire invite le Conseil Municipal à l'autoriser à engager la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme vu plusieurs erreurs ou incohérences sur le P.L.U.actuel.

Celle-ci sera soumise à enquête publique.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, autorise Monsieur le Maire à engager la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Ont signé au registre des délibérations les membres présents.

Fait à NAUJAC-SUR-MER le 4 Novembre 2016.

Le Maire,
Jean-Bernard DUFOURD



C. Arrêté prescrivant la modification N°1 du PLU du 4/12/2017

MAIRIE DE NAUJAC-SUR-MER
1 place du 11 Novembre
33990 NAUJAC-SUR-MER

Département de la Gironde

Commune de Naujac-sur-mer

N° A / 2017/ 91

ARRÊTÉ PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NAUJAC SUR MER

Le Maire de la commune de Naujac-Sur-Mer

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 101-1 et suivants, L. 153-31, L. 153-36 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 06/07/2004, révisé le 03/10/2014, modifié le 04/03/2017 ;

Considérant que la procédure vise d'une part à prendre en compte les observations faites dans le cadre du contrôle de la légalité par courrier en date du 05 décembre 2014 ;

Considérant qu'en fonction des enseignements issus de l'instruction des dossiers d'urbanisme, il apparaît nécessaire d'apporter des modifications sur le plan de zonage et le règlement actuels ;

Considérant que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (articles L. 153-36, L. 153-41 du code de l'urbanisme) :

- △ de changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables ;
- △ de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- △ 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.

Considérant que le dossier de modification N°1 comprendra le projet de modification, l'exposé et la justification de ses motifs ainsi que les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 ;

Considérant que ce dossier sera soumis à enquête publique pendant au moins un mois et que les observations du public seront enregistrées et conservées en mairie ;

A l'issue de l'enquête publique, le maire en présentera le bilan devant le conseil municipal qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

L'arrêté sera affiché pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (article R. 153-21 du code de l'urbanisme).

ARRÊTE

Article 1er : Il est engagé une modification N°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Naujac-Sur-Mer.

Article 2 : Les modifications du zonage portent sur les points suivants :

- 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 »
- Le déclassement de zone 1AU, (lotissement « parc de Naujac ») en zone U
- Le déclassement d'une partie de zone NL3, (parcelles AM 28-107-109) en zone N
- Le repérage de 3 bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination, suite à l'application de l'art L151-11 du Code de l'Urbanisme

Article 3 : Les modifications du règlement portent sur les points suivants :

- 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
- La modification de la rédaction des règles de l'article 12 de toutes les zones.

Article 4 : Le maire est chargé de l'application du présent arrêté qui sera transmis à monsieur le préfet de la Gironde et M. le sous-préfet de LESPARRÉ MEDOC.

Fait à Naujac-sur-Mer, le 04/12/2017

Le Maire :
Jean-Bernard DUFOURD



D. Arrêté prescrivant l'enquête publique 7/05/2018

MAIRIE DE NAUJAC-SUR-MER
1 place du 11 Novembre
33990 NAUJAC-SUR-MER

Département de la Gironde

Commune de Naujac-sur-mer

N° A / 2018 / 41

Arrêté du Maire

**Objet : Arrêté prescrivant l'enquête publique du projet de modification n° 1
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Naujac sur Mer**

Le Maire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 151-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 04/11/2016 décidant d'engager la modification n°1
du plan local d'urbanisme ;

Vu la décision n° E18000042/33 en date du 30/03/2018 du président du tribunal administratif de
BORDEAUX désignant M. Hubert BOUTEILLER, Retraité du secteur viticole, en qualité de
commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à la modification n° 1 du PLU
de la commune de Naujac Sur Mer.

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification N°1 du P.L.U. de la commune de
Naujac Sur Mer pour une durée de 31 jours consécutifs, à compter du 11/06/2018 jusqu'au 11/07/2018
inclus,

Le projet de modification porte sur les points suivants :

► Les modifications du 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 »
- Le déclassement de zone 1AU, (lotissement « parc de Naujac ») en zone U

- Le déclassement d'une partie de zone NL3, (parcelles AM 28-107-109) en zone N
- Le repérage de 3 bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination, suite à l'application de l'art L151-11 du Code de l'Urbanisme

► Les modifications du règlement :

- 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
- La modification de la rédaction des règles de l'article 12 de toutes les zones.

ARTICLE 2 :

Au terme de cette enquête, le conseil municipal approuvera la modification N°1 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête.

ARTICLE 3 :

Afin de conduire l'enquête publique, le président du tribunal administratif de BORDEAUX a désigné M. Hubert BOUTEILLER, Retraité du secteur viticole, en qualité de commissaire-enquêteur.

ARTICLE 4 :

Dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, du 11/06/2018 au 11/07/2018, toute personne pourra :

- demander des informations sur le projet ;
- obtenir, sur sa demande et à ses frais, communication du dossier mis à l'enquête publique auprès de la Mairie de Naujac Sur Mer ;
- la consultation en ligne sera possible sur le site de la commune : <http://www.naujac.com>

ARTICLE 5 :

Le dossier complet du projet de modification N°1 du PLU et les pièces qui l'accompagnent (y compris tous les avis émis – personnes publiques associées, CDPENAF, CNPF,...), seront mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante :

<http://www.naujac.com>

Le dossier en format papier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé préalablement à l'ouverture de l'enquête publique par M. Hubert BOUTEILLER commissaire-enquêteur, seront déposés à la mairie de Naujac Sur Mer et mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir le :

- Lundi – Mardi – Jeudi : 9h-12h / 14h-17h30
- Mercredi : 9h-12h
- Vendredi : 8h-12h
- Samedi : 9h-12h

Des informations relatives à l'organisation de l'enquête pourront être consultées sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante : <http://www.naujac.com>

Chacun pourra ainsi prendre connaissance du dossier de modification et consigner ses observations, soit :

- ▲ sur le registre d'enquête ;
- ▲ les adresser par écrit à la mairie de Naujac Sur Mer – 1 place du 11 novembre – 33990 Naujac Sur Mer, avec sur l'enveloppe « courrier à l'attention du commissaire enquêteur pour le projet de modification N°1 du PLU » ;
- ▲ les adresser par courrier électronique, avec la mention en objet « courrier à l'attention du commissaire enquêteur pour le projet de modification N°1 du PLU », à l'adresse e-mail suivante :

▲ Les observations ne pourront pas être faites et prises en compte sur le site de la commune de Naujac Sur Mer.

Les observations, y compris celles déposées par courrier électronique, seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

Ces observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

ARTICLE 6 :

Le commissaire-enquêteur recevra le public dans les locaux de la mairie de Naujac Sur Mer aux jours et heures suivants :

- ▲ Lundi 11/06/2018 : 9h-12h
- ▲ Jeudi 28/06/2018 : 14h-17h
- ▲ Samedi 07/07/2018 : 9h-12h
- ▲ Mercredi 11/07/2018 : 9h-12h

ARTICLE 7 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché notamment en mairie et sur tous les emplacements prévus habituellement sur le territoire pour l'information du public 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci. Il respectera l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement, à savoir :

« les affiches mentionnées au III de l'article R 123-11 mesurent au moins 42 x 59,4 cm (format A2). Elles comportent le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune. »

Ces formalités de publicité seront justifiées par un certificat du maire.

Cet avis au public sera également consultable, le cas échéant, sur le site internet de la commune :
<http://www.naujac.com>

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

ARTICLE 8 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre déposé en mairie sera mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui.

Le commissaire-enquêteur dressera dans les 8 jours après clôture de l'enquête, un procès verbal de synthèse des observations et le remettra au maire, responsable du projet.

Le maire disposera de 15 jours à date de la remise de ce procès-verbal pour produire les observations éventuelles de la commune en réponse.

Le commissaire-enquêteur disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de la fin de l'enquête, soit au plus tard le 11/08/2018 pour transmettre au maire le dossier d'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées avec son rapport et ses conclusions et avis motivés. Un délai pourra être accordé au commissaire-enquêteur, sur sa demande motivée.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

ARTICLE 9 :

A partir de la remise du rapport et des conclusions, le public pourra les consulter en mairie de Naujac Sur Mer durant les heures d'ouverture, à savoir le :

- Lundi – Mardi – Jeudi : 9h-12h / 14h-17h30
- Mercredi : 9h-12h
- Vendredi : 8h-12h
- Samedi : 9h-12h

Le maire publiera le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête sur *le site internet de la commune* et le tiendra à la disposition du public pendant un an à partir de la clôture de l'enquête publique.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée par la mairie de Naujac sur Mer au service d'urbanisme de la préfecture du département de la Gironde où le public pourra les consulter, ainsi qu'en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 10 :

M. Hubert BOUTEILLER commissaire-enquêteur, et le maire de Naujac Sur Mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 11 :

Copie du présent arrêté sera adressé à :

- ▲ Monsieur le préfet de Bordeaux;
- ▲ Monsieur le sous-préfet de Lesparre Médoc ;
- ▲ Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux ;
- ▲ Monsieur le commissaire enquêteur.

Fait à Naujac sur Mer le 07/05/2018

Le Maire
Jean Bernard DUFORD



E. Annonces légales

1. Journal du Médoc 25 mai 2018

1866008

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Mise à l'enquête publique du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Naujac Sur Mer

Par arrêté n°A/2018/41 en date du 07/05/2018, le maire de la commune de Naujac sur Mer a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de modification n°1 du PLU de Naujac Sur Mer.

A cet effet, Monsieur Hubert BOUTEILLE, retraité du secteur viticole, a été désigné par le président du tribunal administratif de BORDEAUX comme commissaire-enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie de Naujac Sur Mer du 11/06/2018 au 11/07/2018, aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Lundi - Mardi - Jeudi : 09h-12h / 14h-17h30
- Mercredi : 09h-12h
- Vendredi : 08h-12h
- Samedi : 09h-12h

Le dossier pourra être consulté sur support papier et informatique et à l'adresse du site internet suivant : <http://www.naujac.com>

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie le :

- Lundi 11/06/2018 : 09h-12h
- Jeudi 28/06/2018 : 14h-17h
- Samedi 07/07/2018 : 09h-12h
- Mercredi 11/07/2018 : 09h-12h

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de modification du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé en mairie ou reçues par voie postale 1 place du 11 novembre 33990 Naujac Sur Mer ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : mairie.naujac@orange.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie et sur le site internet de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le conseil municipal approuvera le projet de modification du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête.

Le maire Jean Bernard DUFORD

ET "PREX AU NUMERO

2. Journal du Médoc 15 juin 2018

1866011

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Mise à l'enquête publique du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Naujac Sur Mer

Par arrêté n°A/2018/41 en date du 07/05/2018, le maire de la commune de Naujac sur Mer a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de modification n°1 du PLU de Naujac Sur Mer.

A cet effet, Monsieur Hubert BOUTEILLE, retraité du secteur viticole, a été désigné par le président du tribunal administratif de BORDEAUX comme commissaire-enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie de Naujac Sur Mer du 11/06/2018 au 11/07/2018, aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Lundi - Mardi - Jeudi : 09h-12h / 14h-17h30
- Mercredi : 09h-12h
- Vendredi : 08h-12h
- Samedi : 09h-12h

Le dossier pourra être consulté sur support papier et informatique et à l'adresse du site internet suivant : <http://www.naujac.com>

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie le :

- Lundi 11/06/2018 : 09h-12h
- Jeudi 28/06/2018 : 14h-17h
- Samedi 07/07/2018 : 09h-12h
- Mercredi 11/07/2018 : 09h-12h

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de modification du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé en mairie ou reçues par voie postale à place du 11 novembre 33990 Naujac Sur Mer ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : mairie.naujac@orange.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie et sur le site internet de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le conseil municipal approuvera le projet de modification du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête.

Le maire Jean Bernard DUFOURD

3. SUD OUEST 24/05/2018 Médoc et Rive Gauche

Annonces administratives et judiciaires



Commune de Naujac-sur-Mer
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Mise à l'enquête publique du projet
de modification n° 1 du plan local d'urbanisme

Par arrêté n° A/2018/41 en date du lundi 7 mai 2018, le maire de la commune de Naujac-sur-Mer a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de modification n°1 du PLU de Naujac-sur-Mer.

A cet effet, **M. Hubert BOUTEILLE**, retraité du secteur viticole, a été désigné par le président du Tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie de Naujac-sur-Mer de **lundi 11 juin 2018 au mercredi 11 juillet 2018**, aux jours et heures habituels d'ouverture :

Lundi, mardi et jeudi de 9 h à 12 heures et de 14 h à 17 h 30 ;
mercredi de 9 h à 12 heures ;
vendredi de 8 h à 12 heures ;
samedi de 9 h à 12 heures.

Le dossier pourra être consulté sur support papier et informatique et à l'adresse du site Internet suivant : <http://www.naujac.com>

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie le :

Lundi 11 juin 2018 de 9 h à 12 heures ;
jeudi 28 juin 2018 de 14 h à 17 heures ;
samedi 7 juillet 2018 de 9 h à 12 heures ;
mercredi 11 juillet 2018 de 9 h à 12 heures.

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de modification du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé en mairie ou reçues par voie postale : 1, place du 11-Novembre, 33990 Naujac-sur-Mer ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : mairie.naujac@orange.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie et sur le site Internet de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le conseil municipal approuvera le projet de modification du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête.

Le maire Jean-Bernard DUFORD

Un a
hall i
Le c
se ti
mar
luc
ven
leur
mer
A la
teu
dég
cité
pré
Le
sta

4. Sud Ouest 24 juin 2018 Médoc et Rive Gauche



Commune de Naujac-sur-Mer **AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE** Mise à l'enquête publique du projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme

Par arrêté n° A/2018/41 en date du lundi 7 mai 2018, le maire de la commune de Naujac-sur-Mer a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de modification n°1 du PLU de Naujac-sur-Mer.

A cet effet, **M. Hubert BOUTEILLE**, retraité du secteur viticole, a été désigné par le président du Tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie de Naujac-sur-Mer du **lundi 11 juin 2018 au mercredi 11 juillet 2018**, aux jours et heures habituels d'ouverture :

Lundi, mardi et jeudi de 9 h à 12 heures et de 14 h à 17 h 30 ;
mercredi de 9 h à 12 heures ;
vendredi de 8 h à 12 heures ;
samedi de 9 h à 12 heures.

Le dossier pourra être consulté sur support papier et informatique et à l'adresse du site internet suivant : <http://www.naujac.com>

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie le :

Lundi 11 juin 2018 de 9 h à 12 heures ;
jeudi 28 juin 2018 de 14 h à 17 heures ;
samedi 7 juillet 2018 de 9 h à 12 heures ;
mercredi 11 juillet 2018 de 9 h à 12 heures.

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de modification du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé en mairie ou reçues par voie postale : 1, place du 11-Novembre, 33990 Naujac-sur-Mer ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : mairie.naujac@orange.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie et sur le site internet de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le conseil municipal approuvera le projet de modification du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête.

Le maire Jean-Bernard DUFOURD

F. Certificat d'affichage



CERTIFICAT D’AFFICHAGE **ET DE MISE A DISPOSITION**

Je soussigné, Jean-Bernard DUFOURD, Maire de la commune de Naujac-sur-mer (Gironde), certifie avoir fait procéder à l’affichage de

L’avis d’enquête publique sur la commune de Naujac-Sur-Mer, portant sur le projet de modification N°1 du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de Naujac-Sur-Mer

L’enquête se déroulera du :

Lundi 11 juin 2018 au Mercredi 11 juillet 2018

L’avis d’enquête a été affiché aux lieux habituels :

- Panneau d’affichage sis à St Isidore – route du pin sec
- Panneaux d’affichage extérieur et intérieur – Mairie de Naujac sur Mer – 1 place du 11 Novembre

Le présent certificat délivré pour valoir et servir ce que de droit.

Fait à Naujac-sur-mer,
Le 11/06/2018

Le Maire :
Jean-Bernard DUFOURD



G. Réponse du Maire de Naujac aux observations du public

Le document a été intégré directement dans le rapport compte tenu du peu de contestations soulevées.

H. Avis sous-préfet du 5 décembre 2014



COPIE

PRÉFET DE LA GIRONDE

Sous-Préfecture
de Lesparre-Médoc

LESPARRE-MÉDOC, LE 05 DEC. 2014

Affaire suivie par : Mme BOULAIN Céline
☎ 05 56 00 24 06
☎ 05 56 41 85 04
celine.boulain@gironde.gouv.fr

N°108/SLPT/URB/14

LR/AR N°: 1A 089 102 1408 1

La Sous – Préfète
de l'arrondissement de Lesparre-Médoc

à

Monsieur le Maire de NAUJAC

Objet : Contrôle de légalité en matière d'urbanisme et de droit des sols.

Référence : Approbation du 3 octobre 2014 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par délibération du conseil municipal du 3 octobre 2014, vous avez approuvé la révision du plan local d'urbanisme de votre commune.

Cette délibération et le dossier joint, reçus en sous-préfecture le 7 octobre 2014, ont fait l'objet d'un examen au titre du contrôle de légalité des documents d'urbanisme.

Après examen du dossier, et bien que la révision du plan local d'urbanisme ait pris en compte certaines observations émises par les services de l'État, des difficultés subsistent.

1- Sur la prise en compte de la « loi littoral »

Le classement des parcelles en zones NL1 – NL2 et NL3, secteurs à vocation de loisirs de faible et moyenne densité et de stockage de caravanes, qui sont en discontinuité du bourg et du village existant identifié comme tel, n'est conforme aux dispositions de l'article L. 146-4-I du code de l'urbanisme que :

- si ces secteurs correspondent aux zones d'implantation des parcs de stockage de caravanes, aux parcs résidentiels de loisirs et aux campings existants ;

- s'ils n'admettent ni leur extension, ni le renforcement de manière significative de la densité des constructions ou installations existantes.

En ce qui concerne la relocalisation du camping municipal du Pin Sec liée à l'évolution du trait de côte, j'attire votre attention sur le fait que la réflexion sur sa translation envisagée vers l'est devra prendre en compte les dispositions de l'article L.146-1 relative à l'extension de l'urbanisation qui implique notamment que l'implantation du camping projetée se fasse en continuité des agglomérations et des villages existants.

2- Sur la prise en compte du risque « feux de forêt » (PPRIFF).

Vous devrez vous montrer vigilant à gérer la contradiction concernant les constructions reprises en secteur Nh du plan local d'urbanisme, avec le règlement de la zone rouge du PPRIFF. En effet, le règlement d'urbanisme autorise, dans ce secteur, le changement de destination des bâtiments existants pour aménager de l'habitat et l'extension du bâti existant jusqu'à 60 m² par bâtiment, alors que la zone rouge du pprif interdit le changement de destination et l'extension autorisée sur les bâtiments existants est limitée à 20 m² par unité foncière (cf notamment le bâti existant situé lieu-dit « le Pin sec », repris en secteur Nh, en plein cœur du massif forestier classé en EBC, et en zone rouge du PPRIFF).

Allée du 8-Mai-1945 – 33341 LESPARRE-MÉDOC cedex – Téléphone 05 56 90 60 60 – Télécopie 05 56 41 85 04 – Courriel : sp-lesparre@gironde.gouv.fr
Organisation de l'État en Gironde, horaires d'ouverture et modalités d'accueil disponibles
sur le site internet des services de l'État en Gironde www.gironde.gouv.fr

3- Sur la prise en compte du risque «inondation par remontées des nappes phréatiques»

Si ce risque a bien été identifié par le rapport de présentation (cf p118), le règlement de zone du plan local d'urbanisme, notamment des zones U, 1AUL du bourg de Naujac sur Mer et de la zone 1AUL du village de Saint Isidore, ouvertes à l'urbanisation, est muet à cet égard.

Cette omission me semble préjudiciable pour l'instruction des futures demandes d'autorisation qui ne soumettent pas à prescriptions particulières les travaux et constructions autorisées dans ces zones.

4- Pour ce qui a trait à la salubrité publique

Il est important pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme à venir que les caractéristiques de la zone 1AUL du règlement d'urbanisme, à Saint Isidore, fassent référence aux orientations d'aménagement afin de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, à la réalisation de travaux de dépollution du site.

Il en est de même pour la desserte en eau potable de cette zone 1AUL qui nécessite la réalisation de travaux de renforcement du réseau pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

5- Sur zone Nh.

Ont été identifiées les constructions existantes dont l'extension et le changement de destination sont autorisés. Or, la rédaction de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour « l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR), applicable à la date d'approbation de votre plan local d'urbanisme, dispose à l'alinéa 6 que le règlement peut « à titre exceptionnel délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des Stecal ». Il est également précisé que les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans les zones naturelles, agricoles ou forestières ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

L'article 25, 6° de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 « d'avenir pour l'agriculture » accorde plus de souplesse à l'évolution du bâti existant en zone A et N. Si la loi ne revient pas sur le caractère exceptionnel des Stecal, la rédaction modifiée de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme autorise désormais expressément, en zone agricole et naturelle, le changement de destination des bâtiments désignés par le règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Mais cette nouvelle rédaction est intervenue postérieurement à l'approbation du plan local d'urbanisme.

Dans ces conditions, j'attire votre attention sur la fragilité juridique de votre document sur ces aspects, susceptibles d'être soulevés en cas de recours et je vous invite à tenir compte de ces observations lors de la prochaine modification de votre document d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La Sous - Préfète,



Valérie COMMIN.

I. DDTM, service aménagement rural



C O P I E

PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde
Service Aménagement Rural
Unité Aménagement du Médoc
Suivi par : Julien COIGNAC
Tél : 05.56.24.82.64
Courriel : julien.coignac@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le 13 AVR. 2018

Le Directeur Départemental des Territoires
et de la Mer de la Gironde

à

Monsieur le Maire de NAUJAC-SUR-MER
Mairie
1 Place du 11 novembre
33990 NAUJAC-SUR-MER

Objet : Avis de l'État sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis, en date du 29 mars 2018, le projet de modification n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) visant notamment à apporter des modifications portant sur le règlement d'urbanisme (écrit et graphique) au regard des instructions d'autorisations d'urbanisme menées entre 2014 et 2018 et à prendre en compte les remarques formulées lors du passage au contrôle de légalité de votre PLU (courrier du 5 décembre 2014).

Je me permets, tout d'abord, de réagir sur le contenu de votre courrier de sollicitation joint au dossier de modification. Celui-ci évoque « la mise à disposition du dossier au public » consécutivement au délai d'avis des Personnes Publiques Associées que vous avez fixé à 2 mois. Cette étape de procédure entre dans le cadre d'une modification simplifiée d'un PLU et non dans le cadre d'une modification. En effet, l'article L153 - 41 du code de l'urbanisme précise, pour ce qui concerne la procédure de modification, que celle-ci « est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par (...) le maire ».

La commune de Naujac-sur-mer dispose d'un PLU approuvé le 3 octobre 2014. Cette procédure de modification constitue la seconde évolution du document d'urbanisme depuis son approbation. En effet, une modification simplifiée portant sur le déclassement de parcelles zonées UE en UB a été approuvée le 3 mars 2017.

L'étude du dossier n'amène pas de remarque particulière de ma part, la procédure de modification apparaît pertinente compte tenu des évolutions réglementaires opérées sur le PLU, conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme. De plus, les remarques formulées lors du contrôle de légalité de votre PLU ont été prises en compte. Ainsi, ***l'émet un avis favorable à ce projet de modification.***

Je me permets de vous rappeler que le dossier qui présente le projet de modification du PLU doit être notifié aux différentes personnes publiques listées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme. Leurs avis doivent être joints au dossier d'enquête publique.

Restant à votre disposition pour vous accompagner dans la suite de ces démarches, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

P / le Préfet
P / le Directeur Départemental
des Territoires et la Mer
Le Chef du Service Aménagement Rural,

Gérard GUEGAN

J. DDTM Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers



PRÉFET DE LA GIRONDE

*Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde*

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

réunion du 2 mai 2018

Commune de NAUJAC-SUR-MER

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Avis sur règlement des zones A et N au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie le 2 mai 2018 à la Cité administrative de Bordeaux, sous la présidence de Monsieur Hervé SERVAT, Directeur départemental des territoires et de la mer adjoint de Gironde, représentant Monsieur le Préfet de Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur FEDIEU Dominique, Conseiller départemental du Sud-Médoc, représentant le président du Conseil départemental de Gironde,
- Monsieur DELGUEL Jean-Claude, maire de Moullets et Villemartin, représentant les maires de Gironde,
- Monsieur DUCOUT Pierre, président de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L143-16 du Code de l'Urbanisme,
- Monsieur CAMEDESCASSE Alain, président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde,
- Monsieur BOCCACCI Sébastien, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur TURANI-I-BELLOTO Pascal, représentant le président de la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA) de Gironde,
- Madame LAULAN Annie, présidente des Propriétés privées rurales de Gironde,
- Monsieur RIELLAND Guillaume, représentant le président du Syndicat des sylviculteurs du Sud-ouest (SYSSO),
- Monsieur MONDON Alain, représentant le président de la Société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le Sud-ouest (SEPANSO) Gironde,
- Monsieur GRELIER Alexandre, représentant le directeur de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde,

Étaient excusés :

- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le président de la Chambre d'agriculture de Gironde (pouvoir transmis à M. BOCCACCI),
- Monsieur COURJAUD Arnaud, représentant le président des Jeunes agriculteurs de Gironde (pouvoir transmis à M. TURANI-I-BELLOTO),
- Monsieur LEROY Jean-Pierre, représentant le président de la Confédération paysanne de Gironde,
- Monsieur BERGEON Thierry, représentant l'Association Nationale des Sociétés et Groupements Agricoles pour l'Exploitation en Commun (ANSGAEC),

Assistait également à la réunion :

- Madame GRISSER Florence, représentant le Conseil départemental de Gironde, invitée à titre d'expert,
- Madame DUBOURNAIS Sabrina, représentant la Chambre d'agriculture de Gironde, invitée à titre d'expert,
- Monsieur VIVIERE Jean-Louis, représentant le Conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), invité à titre d'expert,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (2 pouvoirs compris) : 13 (si vote de l'INAO), 12 le cas échéant
Quorum : le quorum est atteint

K. Avis Chambre d'agriculture



Monsieur le MAIRE
1 Place du 11 novembre
33990 NAUJAC SUR MER

Bordeaux, le 30 mai 2018

Direction

Monsieur le Maire,

Objet
Modification n° 1 du PLU

Vous avez sollicité l'avis de notre Compagnie sur la modification n°1 du PLU de votre commune. Nous vous en remercions.

Dossier suivi par :
Sabrina DUBOURNAIS

Après examen du dossier, notre Compagnie n'a pas de remarque particulière à émettre.

Référence
BC/MP/18/071

En conséquence, nous émettons un avis favorable au projet tel que présenté.

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

Le Directeur,



Pierre GOT

Chambre d'Agriculture
Siège social
17 cours Xavier Arnoz
CS 71305
33082 BORDEAUX CEDEX

Tél. 05 56 79 64 12
Fax 05 56 79 80 30
Email : territoires@gironde.chambagri.fr

www.gironde.chambagri.fr

L. Avis CDC Médoc Atlantique

Envoyé en préfecture le 04/07/2018
Reçu en préfecture le 04/07/2018
Affiché le 
ID : 033-200070720-20180628-DEL28062018093-DE


**COMMUNAUTE DE COMMUNES
MEDOC ATLANTIQUE**

Siège :
9 Rue du Maréchal d'Omano
33780 SOULAC SUR MER
☎ 05.56.73.29.26

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE ORDINAIRE DU JEUDI 28 JUIN 2018
D28062018/093

PRESIDENT : Xavier PINTAT

ETAIENT PRESENTS :
Membres titulaires : Serge LAPORTE, Jean-Marc SIGNORET, Gilles COUTREAU, Laurent PEYRONDET, Véronique CHAMBAUD, Jean Pierre DUBERNET, Franck LAPORTE, Jean-Louis BRETON, Jean Luc PIQUEMAL, Jacques BIDLUN, Dominique FEVRIER, Pierre JACOB, Pascal ABIVEN, David LAFOSSE, Isabelle LAPALU, Michel BAUER, Hervé CAZENAVE, Pascale MARZAT, Jérémy BOISSON, Sylvie LAVERGNE, Bernard BESSAC, Marie-Hélène GIRAL, Bernard LOMBRIL, Tony TRIJOLET, Alfred AUGEREAU

ETAIENT REPRESENTES : Patrick MEIFFREN (pouvoir à Dominique FEVRIER)
Jean Bernard DUFOURD (pouvoir à Jean-Marc SIGNORET)
Alain BOUCHON (pouvoir à Serge LAPORTE)
Barbara FRANCOIS (pouvoir à Pascal ABIVEN)
Jean-Jacques LAOUE (pouvoir à Franck LAPORTE)
Gilles CHAVEROUX, (pouvoir à Jean-Pierre DUBERNET)
Marie-Dominique DUBOURG (pouvoir à Xavier PINTAT)

ETAIENT ABSENTS EXCUSES : Pierre BOURNEL, Marie LASSERRE, Evelyne MOULIN, Anne WISNIEWSKI, Marie-Dominique SAINT-MARTIN, Dominique JOANNON (suppléante)

Membres suppléants remplaçant un membre titulaire

Membres suppléants : Geneviève CHAUSSIER,

SECRETAIRE DE SEANCE : Bernard LOMBRIL

Objet : URBANISME : AVIS SUR LA MODIFICATION N° 1 DU PLU DE NAUJAC SUR MER


Rapporteur : Franck LAPORTE, 2^{ème} Vice-président

Vote : UNANIMITE

Par courrier en date du 29 mars dernier, la commune de Naujac sur Mer a sollicité la communauté de communes pour avis sur la modification n°1 du PLU de Naujac sur Mer, approuvé le 3 octobre 2014.

Cette modification porte sur :

- Le déclassement partiel de la zone UE du bourg en zone UB
- Le déclassement de la zone Nh en zone N pour tenir compte des évolutions portées par les lois ALUR, LAAF et Macron assouplissant les possibilités d'extensions, d'annexes ou changements de destination en zones agricoles et naturelles.
- Le déclassement de zone 1 AU (lotissement parc de Naujac sur Mer) en zone UB
- Le déclassement partiel de zone 1 AU (parcelles AB 534, AC 400) en zone UB (correction d'erreurs)
- Le déclassement partiel 1 AUL (parcelles AC 133, 67, 68, 127, 132) en zone UB (correction d'erreurs)
- Le déclassement partiel NL3 (parcelles AM 28, 107, 109) en zone N
- Le repérage des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination en application de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme (impasse Roussignan, lieu-dit Bancalet).

Envoyé en préfecture le 04/07/2018
Reçu en préfecture le 04/07/2018
Affiché le 
ID : 033-200070720-20180628-DEL28062018093-DE

Compte tenu de la compatibilité du projet de modification avec les orientations du SCOT de la Pointe du Médoc, il est proposé d'émettre un avis favorable à la modification n°1 du PLU de Naujac sur Mer.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

- APRÈS en avoir pris connaissance
- OUI l'exposé du rapporteur,
- VU l'avis favorable du bureau communautaire du 14 juin 2018,
- APRÈS en avoir délibéré,

DÉCIDE :

- d'émettre un avis favorable à la modification n°1 du PLU de Naujac sur Mer.

Nombre de membres en exercice : 38
Nombre de membres présents : 26
Nombre de suffrages exprimés : 33
Vote : Pour : 33 Contre : 0 Abstention : 0

FAIT ET DELIBERE LES JOURS MOIS ET AN QUE DESSUS
ONT SIGNE AU REGISTRE LES MEMBRES PRESENTS
COPIE CERTIFIEE CONFORME

FAIT À SOULAC SUR MER, le 28 JUIN 2018



LE PRESIDENT

Xavier **PINTAT**
Maire de Soulac-sur-Mer
Sénateur Honoraire de la Gironde

**M. Avis de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale (MRAe) 5 février 2018**

MRA

COPIE

**Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale
après examen au cas par cas portant,
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme,
sur la modification du plan local d'urbanisme de la
commune de Naujac-sur-Mer (33)**

n°MRAe : 2018DKNA50

dossier KPP-2017-5808

**Le Président de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Nouvelle-Aquitaine**

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 et suivants et R. 104-8 et suivants ;

Vu le décret du n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant nomination des membres des Missions Régionales d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 14 juin 2016 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence aux membres permanents pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas déposée par le maire de la commune de Naujac-sur-Mer, reçue le 14 décembre 2017, par laquelle celui-ci demande à la Mission Régionale d'Autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion du projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé du 19 décembre 2017 ;

Considérant que la commune de Naujac-sur-Mer, peuplée de 1 002 habitats en 2014 sur un territoire de 9 855 hectares, souhaite modifier son plan local d'urbanisme révisé en 2014, pour prendre en compte les nouvelles dispositions en matière d'urbanisme ;

Considérant que les modifications portent sur :

- 1- des modifications du plan de zonage :
 - déclassement des secteurs Nh au profit de la zone N

1/3

- déclassement partiel de la zone UE en UB
 - déclassement de zone 1AU en zone U
 - déclassement partiel de zone 1AU en zone UB
 - déclassement partiel de zone NL3 en zone N
 - repérage de 3 bâtiments susceptibles de changer de destination
- 2- des modifications du règlement écrit :
- concernant la possibilité de construire des annexes et extensions aux habitations existantes en zones A et N
 - portant sur la possibilité de changement de destination de constructions existantes en zones A et N
 - relatives aux règles d'implantation, aux règles constructives, aux clôtures ;

Considérant que ces modifications ne génèrent pas de consommation foncière nouvelle et ne présentent pas d'incidences significatives sur l'environnement compte tenu de leurs natures et de leurs localisations ;

Considérant ainsi qu'il ne ressort pas des éléments fournis par le pétitionnaire, et en l'état actuel de connaissances, que le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Naujac-sur-Mer soit susceptible d'avoir des incidences significatives sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1^{er} :

En application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Naujac-sur-Mer (33) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2 :

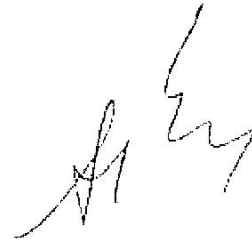
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme ne dispense pas des autres procédures auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la formation Autorité environnementale du CGEDD

Fait à Bordeaux, le 5 février 2018

Le membre permanent titulaire
de la MRAe Nouvelle-Aquitaine



Hugues AYPHASSORHO

Voies et délais de recours

1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :

Le recours administratif préalable est **obligatoire** sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux. Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.

2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :

Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.

Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.