## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME NAUJAC-SUR-MER



# 7- RESULTAT DE LA CONSULTATION DES SERVICES ET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Mise en révision le	Arrêté le	Approuvé le
17 Mai 2008	20 septembre 2013	

Vu pour être annexé le .....

DOSSIER D'APPROBATION

Le Maire,













#### PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde Service d'Aménagement Rural Unité Aménagement du Médoc Suivi par :Jean-Claude ELIES Tél : 05 56 24 88 61

Bordeaux le 1 5 JAN, 2014

LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE PREFET DE LA GIRONDE

à

Monsieur le Maire de Naujac-sur-Mer Hôtel de ville 33990 NAUJAC-SUR-MER

sous-couvert de Madame la Sous-préfète de Lesparre

Objet : Avis de l'État sur PLU arrêté

P.J.: Synthèse des avis des services de l'État

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en Sous-Préfecture le 15 octobre 2013, vous m'avez adressé pour avis le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Naujac-sur-Mer arrêté par délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2013.

J'ai l'honneur de vous faire parvenir ci-joint, l'avis de synthèse de mes services.

Le projet du PLU de Naujac-sur-Mer constitue un document d'urbanisme cohérent et de qualité. Les principales observations des services de l'État portent sur les points suivants :

- Ce projet, en accord avec le SCOT, a permis de réduire de manière importante la consommation d'espace permise dans le document précédent. Cet effort considérable pourrait être renforcé si la vocation des zones 1AUL et 1AUt (à vocation mixte ou de loisirs) était confortée sans permettre la réalisation d'opérations uniquement résidentielles.
- Des incompatibilités avec la « loi littoral » sont à résoudre, en particulier concernant le secteur du Pin Sec et les campings.
- Les préconisations de la CDNPS devront être prises en compte intégralement afin de garantir la qualité du cadre de vie.
- En ce qui concerne la sécurité et la salubrité publiques, il convient de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de Saint-Isidore à la réalisation des travaux de dépollution des sols et du forage. Le risque inondation par remontée de nappes phréatiques devra être mieux appréhendé afin d'éviter la mise en danger des nouvelles populations, en particulier aux abords du Deyre.

Mes services se tiennent à votre disposition pour l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires afin de compléter votre dossier en vue de sa future approbation.

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

Poulte Préfeté, Le Secrétaire/Jenéral

Cité Administrative – B.P. 90 – 33090 BORDEAUX CEDEX
Découvrez la nouvelle organisation de l'État en Gironde sur www.gironde.pref.gouv.fr



#### PRÉFET DE LA GIRONDE

#### COMMUNE DE NAUJAC-SUR-MER

#### PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 20 septembre 2013

#### **AVIS DE L'ETAT**

Décembre 2013

#### **SOMMAIRE**

- 1 CONTEXTE
- 2 CONTENU DU DOSSIER
- 3 COHERENCE DU PROJET
- 4 PRESERVATION DU CADRE DE VIE
- 5 SECURITE ET SALUBRITE PUBLIQUES

CONCLUSION

#### 1. Contexte

A ce jour, la commune de Naujac-sur-Mer dispose d'un PLU approuvé le 6 juillet 2004.

L'élaboration du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 17 mai 2008. A ce titre, la municipalité a choisi d'axer son projet autour d'un développement dynamique de l'urbanisation communale, centré sur le bourg et le village de Saint-Isidore, en corrélation avec les objectifs affichés dans le SCOT de la Pointe du Médoc approuvé, sur une volonté de développement du tissu économique communal (structures touristiques existantes à faire évoluer d'une part, développement significatif de la zone industrielle existante et création d'une économie autour du développement durable – énergies propres), tout en préservant un cadre de vie remarquable (éléments environnementaux à protéger et contraintes à l'urbanisation à prendre en compte).

L'urbanisation de la commune est fortement contrainte par les protections environnementales (Natura 2000, ZNIEFF, espaces boisés significatifs, etc.) et par l'absence de réseaux publics suffisants pour le développement de Saint-Isidore.

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE), ainsi que celle du 5 janvier 2011 modifiant le Grenelle II ont transformé les règles concernant l'élaboration et le contenu des PLU. Le PLU arrêté est compatible avec ces nouvelles dispositions.

Même si les services de l'État n'ont pas été sollicités au sens des dispositions de l'article L 123.7 du Code de l'Urbanisme, l'unité Aménagement du SAR a été régulièrement invitée à participer aux réunions de travail qui ont précédé l'arrêt du projet de PLU.

#### 2. Contenu du dossier et compatibilité avec les documents d'ordre supérieur

Le rapport de présentation

Le Rapport de Présentation (RP) de la commune de Naujac-sur-Mer est conforme aux dispositions des articles L 123-1-2 et R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Il s'appuie sur des données actualisées démographiques, économiques, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équipements et de services. Il propose un projet à l'horizon 2022 en justifiant les orientations du projet d'aménagement ainsi que le zonage et le règlement du PLU.

#### Le PADD

Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus pour l'ensemble de la commune.

Le PADD rappelle les objectifs essentiels de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des espaces naturels et paysagers majeurs identitaires du territoire communal et fixe les orientations générales des politiques d'aménagement concernant l'habitat et le développement des communications numériques. Le PADD oriente le développement urbain sur le bourg en limitant l'urbanisation diffuse tout en permettant le développement des activités.

Les Orientations d'Aménagement

Des secteurs potentiels de développement urbain comme les dents creuses ou les espaces périphériques au bourg de Naujac-sur-Mer, Saint-Isidore et « le Pin Sec » font l'objet d'orientations d'aménagement. L'enjeu est de créer des opérations structurées avec des rues, des espaces paysagers en « greffe » avec les quartiers résidentiels existants ou des aménagements dits « Plan plage ».

Les objectifs de ces orientations d'aménagement sont déclinés d'une part dans le rapport de présentation et d'autre part dans le document n°3 – Orientations d'aménagement et de programmation.

#### Les pièces réglementaires

Les règlements écrit et graphique

Ils traduisent un projet communal en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement. On observe une compacité des deux secteurs de développement au bourg et à Saint-Isidore.

#### 3. Cohérence du projet

## a/ projet démographique et besoin en termes de logements en cohérence avec les dispositions du SCOT

La population de Naujac-sur-Mer est estimée à 810 habitants au recensement INSEE 2009 et l'objectif communal est d'atteindre une population d'environ 960 habitants permanents d'ici 2022 soit une évolution démographique soutenue de 1,3 %, croissance légèrement inférieure aux prévisions du SCOT approuvé de la Pointe du Médoc (+ 1,4 %).

Le SCOT a par ailleurs fixé les principales orientations en fonction des objectifs du PADD et notamment : la répartition d'environ 2900 résidences principales sur la période 2010/2021 sur l'ensemble de son territoire avec une estimation de 85 logements supplémentaires pour la commune de Naujac-sur-Mer et une densité movenne d'environ 12 logements à l'hectare.

De plus, le SCOT prescrit la maîtrise du développement des résidences secondaires en recherchant des formes d'incitation au développement d'un habitat de nature à limiter la consommation foncière.

Le PLU arrêté démontre, pour répondre à l'objectif démographique fixé, un besoin en logements estimé à 85 pour la population permanente et occasionnelle, ce qui est tout à fait cohérent avec le SCOT. La superficie potentiellement constructible dégagée pour l'habitat et le tourisme est de 15,5 hectares brut, hors rétention foncière et VRD, ce qui correspond à une superficie approximative nette de 8,5 hectares.

#### b/ consommation économe de l'espace très fortement réduite

Cette progression sera concentrée dans le village historique et ses extensions directes en connexion avec les équipements et services. La commune vise au rajeunissement progressif de la population qui devrait garantir le maintien d'équipements majeurs ainsi que la mixité des populations et leur renouvellement.

Le parc de logements sur la commune est très majoritairement constitué de maisons individuelles en propriété, et l'offre en locatif est excessivement faible. Le parc du logement vacant très faible est inférieur à la moyenne départementale et sa réhabilitation ne constitue pas un enjeu en matière de limitation de la consommation d'espace.

Le rapport de présentation analyse ainsi la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie des objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCOT et des dynamiques économiques et démographiques (article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme).

La commune de Naujac-sur-Mer a dû réduire l'enveloppe urbaine de 268 hectares par rapport aux possibilités offertes par le PLU actuellement applicable (hameaux, espaces urbanisés et zones AU). Ces espaces sont classés en zone N dans le PLU arrêté. Un classement en sous zonage Nh aurait permis de les distinguer des espaces naturels et d'affiner l'analyse de la consommation d'espace.

Ces choix sont toutefois pertinents au regard des exigences du Grenelle en matière de maîtrise de l'étalement urbain, arrêt du mitage et réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Le paragraphe justification de la consommation d'espaces propose une analyse des superficies résiduelles à l'intérieur de l'ensemble des zones constructibles de la commune, ce qui représente 1,26 ha.

La superficie moyenne consommée au regard du PLU approuvé est de 2075 m² par logement alors qu'avec le nouveau PLU elle sera d'environ 1200 m² comprenant les VRD, ce qui, certes constitue une réduction de 40 % par rapport à la dernière période, mais reste insuffisante au regard des objectifs du SCOT (12 logements à l'hectare). La présence majoritaire d'assainissement individuel sur la commune limite de fait la réduction de la taille des parcelles.

Le Rapport de Présentation fixe des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU permettant d'analyser en continu la consommation d'espaces et le respect des objectifs de densité.

Les orientations du PADD préconisent une gestion économe de l'espace et une urbanisation qui favorise des formes urbaines moins consommatrices de foncier. Ces orientations sont reprises dans le règlement d'urbanisme qui ne fixe ni COS ni emprise au sol sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

En revanche, le règlement des zones 1AUL (à vocation de loisirs et d'équipements d'intérêt collectif) et 1AUt (à vocation mixte : habitat, restauration, hôtellerie, tourisme et commerces) n'est pas cohérent avec leur vocation : il rend également possible la réalisation de lotissements et donc la création de résidences principales.

Or, ces secteurs n'ont pas été intégrés aux surfaces totales permettant de répondre au projet démographique. Dès lors, le nombre total de parcelles ouvertes à l'urbanisation, certes maîtrisé et largement réduit au regard du POS actuel, reste excessif au regard du projet démographique affiché.

#### 4. Préservation du cadre de vie

#### a/ prise en compte de la « loi littoral »

La commune de Naujac-sur-Mer est concernée par l'application des dispositions de la « loi littoral » de janvier 1986 dont les principes sont codifiés notamment aux articles L 146-1 à L 146-9 du code de l'urbanisme. De fait, le projet de PLU recèle quelques incompatibilités avec la « loi littoral ».

En application de l'article L 111-1-1 alinea 3 du code de l'urbanisme, le SCOT fait écran entre la « loi littoral » et le PLU. Pour autant, dans l'intérêt de la sécurité juridique des pétitionnaires, il est souhaitable d'observer autant que possible les dispositions de cette loi.

La cartographie illustrative du PADD limite l'application de la « loi littoral » à la bande des 100 mètres alors qu'elle s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Cette illustration devra s'attacher à montrer l'ensemble des dispositions prévues aux articles L 146-1 à L 146-9 du Code de l'Urbanisme (bande des 100 mètres portée à 300 mètres par le SCOT, coupures d'urbanisation, limite de l'espace proche du rivage, espaces remarquables, villages), telles qu'elles résultent notamment du SCOT.

#### Le Pin Sec

L'extension vers l'ouest du zonage NL2 englobant le poste MNS et un restaurant n'est pas compatible avec les dispositions de la « loi littoral » (espace remarquable, bande des 100 mètres inconstructible). En conséquence, la cartographie devra être modifiée afin de n'intégrer dans la zone NL2 que l'espace urbanisé, le camping, et les espaces de stationnement validés par le « Plan plage ». Il est néanmoins rappelé qu'un poste de secours peut être édifié en dérogation aux dispositions de la « loi littoral ».

Le zonage englobe également les zones pressenties pour un repli du camping pour éviter que la dune ne subisse une pression trop importante, ce qui est pertinent (sous réserve que la partie du camping sur la dune soit à terme supprimée pour un maintien de la capacité d'accueil du site) mais reste fragile juridiquement puisque le Code de l'Urbanisme ignore la notion de "transfert".

Pour ce faire, il serait souhaitable de consolider ce projet dans une réflexion complète de type "plan plage", déjà engagée et à finaliser.

Il est prévu la réalisation d'une station d'épuration sur le site du Pin Sec, qui ne constitue pas un village au sens de la « loi littoral ». Sa réalisation serait donc dérogatoire et nécessitera une demande d'autorisation ministérielle au titre de l'article L 146-8 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.

#### Les Campings

Le règlement des zones NL2 et NL3 (article N2 3ème paragraphe) permet un durcissement ou une extension des campings existants, ce qui est considéré par la « loi littoral » comme de l'extension d'urbanisation. Ces extensions doivent donc être réalisées en continuité avec les villages ou agglomérations existantes (articles L 146-5 et L146-4-l du Code de l'Urbanisme). Dans le cas de Naujac-sur-Mer, il s'agit principalement de secteurs à vocation d'activités de loisirs de faible et moyenne densité, situés en dehors des deux villages identifiés au titre de la « loi littoral » par le SCOT, à savoir Le village et Saint-Isidore. Pour qu'un camping puisse connaître une extension d'urbanisation, il conviendrait de démontrer qu'il s'agit d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Le secteur du « Pin sec » situé au cœur d'espaces protégés est également concerné.

#### Production d'énergies renouvelables

La création de parcs d'énergie renouvelable répond tout à fait aux exigences du Grenelle II quant à la réduction des gaz à effet de serre, et l'État encourage les initiatives de ce type.

En ce qui concerne Naujac-sur-Mer, les implantations des projets ne sont pas précisées (seuls les lieux-dits sont indiqués dans le rapport de présentation et le PADD), alors même qu'elles ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant création de zone de développement éolien (ZDE).

#### b/ préservation du patrimoine naturel

La précédente version du projet de PLU avait été examinée par la Commission Départementale de la Nature, du Patrimoine et des Sites (CDNPS) de la Gironde le 26 juin 2013, concernant la protection des espaces boisés "les plus significatifs" de la commune.

Si la protection de l'ensemble du système dunaire littoral et rétrolittoral au titre des espaces boisés significatifs a bien été rétablie, conformément à l'avis de la CDNPS, le secteur du Bourg traversé par le « Deyre » (zone NP) devra être conforté par un classement EBC tout à fait compatible avec la réalisation d'un cheminement piétonnier.

#### 5. Sécurité et salubrité publiques

#### a/ le réseau d'eau

#### Le Site de Saint-Isidore

Le Rapport de Présentation affiche que le réseau d'eau pour l'habitat existant est suffisant et vise la création d'un nouveau forage à Saint-Isidore alors que l'autorisation de forer est toujours impossible compte tenu de la pollution des sols dans le secteur.

Le règlement écrit et les OAP sur le secteur de Saint Isidore ne prennent pas en compte cet enjeu majeur en termes de sécurité et de santé publiques.

Pourtant, il serait possible et plus cohérent de classer ce secteur en 2AUt, une simple modification du PLU permettant ensuite de reclasser la zone en 1AUt et la rendre ainsi constructible.

Le cas échéant, il convient d'indiquer dans les OAP que l'urbanisation du secteur est subordonnée à la réalisation des travaux de réseau, et d'en indiquer un échéancier prévisionnel.

Ce point engage fortement la sécurité juridique du document.

#### Compatibilité avec le SDAGE et les SAGE

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne constitue le document de référence du bassin pour mettre en œuvre la politique de l'eau.
- La révision du SAGE « Nappes profondes de Gironde » a été approuvée le 18 juin 2013. Ce SAGE vise à la réduction des prélèvements des nappes et définit un certain nombre de mesures visant à améliorer la gestion quantitative des ressources en eau.
- Le Sage « Estuaire de la Gironde et des milieux associés » approuvé le 30 août 2013 comporte neuf objectifs prioritaires qui ont été définis et structurent l'ensemble du travail sur la base des objectifs identifiés.

Les enjeux et objectifs du SDAGE et des SAGE ont bien été répertoriés dans le rapport de présentation du PLU arrêté.

Ces enjeux et objectifs sont pris en compte dans le projet communal, avec la protection des zones Natura 2000 et des ZNIEFF et le regroupement de l'urbanisation autour des équipements publics et réseaux en intégrant la gestion des effluents et du réseau d'assainissement.

Afin de compléter le dispositif, le PLU doit prévoir l'entretien et la valorisation du réseau hydrographique et la

protection des haies et fossés.

#### b/ les déchets

Pour ce qui concerne la gestion des déchets ménagers et assimilés, le département de la Gironde est couvert par un plan départemental d'élimination, approuvé par arrêté préfectoral du 15 décembre 2003, en cours de révision. Le PLU doit prendre en compte les orientations de ce plan.

La zone d'isolement définie autour de l'usine de traitement et de compostage des ordures ménagères au lieu-dit « Landes de la Pouyère sud » (arrêté préfectoral du 17 avril 1989) doit être rappelée et reportée.

#### c/ Les risques

Cet item fait l'objet de développements particuliers en annexe, dont les principaux éléments sont repris cidessous :

#### Risques naturels

Le rapport de présentation prend en compte l'ensemble des Plans de Prévention des Risques (PPR) et risques connus : érosion marine et avancée dunaire, risque industriel, risque technologique lié aux carrières, etc.

La programmation de travaux prévue dans le PADD pour assurer la défense incendie de secteurs insuffisamment desservis sur un nombre important de secteurs aurait dû faire l'objet d'un paragraphe « besoins en équipements publics ».

Il aurait été souhaitable que soit précisée, dans le cadre du PLU, l'analyse des risques constatés par la commune, suite aux tempêtes et aux inondations, en particulier, pour les inondations, au regard de l'importance du réseau hydrographique.

La commune est très sensible au risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques, et le projet de PLU aurait dû approfondir ce risque. Il s'avère que les secteurs rendus constructibles (notamment la zone 1AUL à proximité du Deyre et une partie du secteur de Saint-Isidore, cf. annexes) sont concernés par des nappes sub-affleurantes.

Le PLU devra donc prendre en compte ce risque, notamment dans les secteurs potentiellement urbanisables (résiduel U ou AU).

#### Risque Incendie et Feux de forêt

La défense incendie est déclarée insuffisante sur un nombre important de secteurs (14).

#### CONCLUSION

Le projet du PLU de Naujac-sur-Mer constitue un document d'urbanisme de qualité, qui font l'objet des observations des services de l'État ci-dessous résumées :

- Ce projet d'une cohérence globale, qui est en accord avec le SCOT, a permis de réduire de manière importante la consommation des espaces qui était possible dans le document précédent. Cet effort considérable pourrait être conforté si la vocation des zones à vocation mixte ou de loisirs était respectée.
- Des incompatibilités avec la « loi littoral » sont à résoudre, en particulier concernant le secteur du Pin Sec et les campings.
- Les préconisations de la CDNPS devront être prises en compte intégralement afin de garantir la qualité du cadre de vie.

 En ce qui concerne la sécurité et la salubrité publiques, il convient de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de Saint Isidore à la réalisation des travaux de dépollution des sols et du forage. Le risque inondation par remontée de nappes phréatiques devra être mieux appréhendé afin d'éviter la mise en danger des nouvelles populations, en particulier aux abords du Deyre.

#### Annexe – La prise en compte des risques

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) élaboré en 2005, la commune de Naujac-sur-Mer est concernée par les risques :

- Feu de forêt :
  - PPRn Feu de forêt approuvé le 19/12/2008
- · Phénomènes littoraux :
  - PPRn Avancée dunaire approuvé le 31/12/2001

Des études conduites par la suite mettent en évidence que cette commune est également concernée par :

- <u>Un risque d'inondation par remontées de Nappes</u>: ce risque a été étudié et cartographié par le BRGM.
- <u>Un risque de Retrait-Gonflement des argiles</u>: ce dernier a fait l'objet d'un « Porter à Connaissance » spécifique du Préfet le 07/09/2009.

La commune de Naujac-sur-Mer a fait l'objet depuis 1982, de 5 arrêtés de catastrophe naturelle consécutifs à des tempêtes (82) et des inondations (1982,1993,1999 et 2009). Il est regrettable qu'aucune analyse de ceux-ci n'ait été menée de façon à détecter d'éventuelles zones vulnérables à des risques naturels non étu-diés sur la commune. L'analyse qui en est faite est insuffisante.

#### Le risque inondation

L'existence d'arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle Inondation sur la commune aurait dû amener celle-ci à se pencher sur l'identification de ce risque sur son territoire.

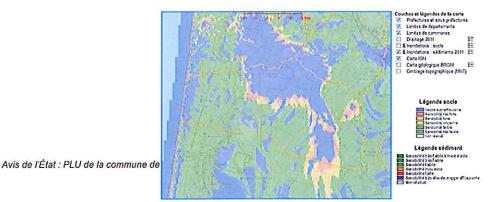
Le Plan Local d'Urbanisme se doit de vérifier s'il n'existe pas des zones de débordement connues sur la commune lors de fortes pluies, ou par débordement de cours d'eau ou de fossés. Les communes ont souvent connaissance de phénomène d'inondations aux effets plus ponctuels, non recensés par l'État telles les zones de débordements de cours d'eau traversant leur territoire, zones d'accumulation d'eau en cas de pluies importantes, ruissellements divers,... Il est dommage que cette analyse n'ait pas été menée de façon exhaustive. Une fois connus, les risques doivent alors être réglementés.

Le RP ne mentionne aucun secteur ayant été inondé, ni aucun phénomène d'inondation ponctuel, ce qui ne veut pas dire que ceux-ci n'existent pas, et ce d'autant plus que le rapport de présentation insiste pourtant sur l'importance du réseau hydrographique de la commune de Naujac-sur-Mer et de ses milieux associés (marais, réseau NATURA 2000,...).

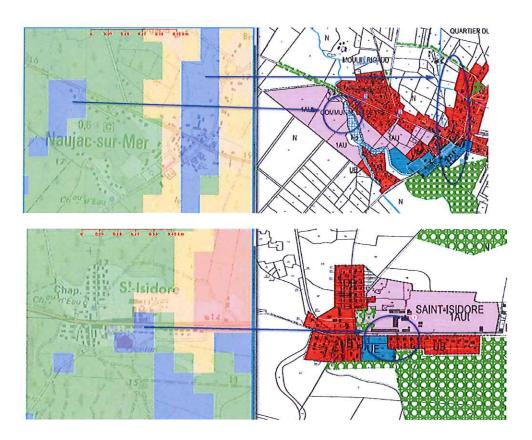
L'analyse à ce niveau devra être complétée.

#### Inondation par remontée de nappes phréatiques

Ce type de risque n'est pas abordé en tant que tel dans le rapport de présentation hormis page 163 où est évoquée la prégnance des nappes sub-affleurantes notamment en hiver. La carte du risque de remontée de nappes réalisée par le BRGM, consultable sur le site <a href="http://www.inondationsnappes.fr/">http://www.inondationsnappes.fr/</a>, montre que le territoire de la commune est particulièrement sensible à ce phénomène. Cette carte mérite donc de figurer dans le rapport de présentation du projet de PLU ainsi qu'une présentation de ce risque.



La confrontation de la carte réalisée avec le plan de zonage du PLU met en évidence des secteurs très sensibles à ce phénomène. Des zones constructibles sont concernées par des nappes sub-affleurantes, et notamment des zones d'urbanisation future (1AU).



Ces exemples ne sont pas exhaustifs, d'autres cas pouvant exister.

Le PLU devra donc approfondir l'analyse de ce risque et la façon dont il le prend en compte notamment dans les secteurs potentiellement urbanisables (résiduel U ou AU).

#### Risque de retrait et gonflement des argiles :

La commune de Naujac-sur-Mer est concernée par ce type de risque : 56,2% de son territoire se trouve en zone d'aléa faible. Une grande partie du bourg se trouve en zone d'aléa faible.

Le choix des zones d'urbanisation futures semble cohérent car en continuité immédiate des zones urbanisées.

#### Risque Incendie et Feux de forêt

Sur la commune de Naujac-sur-Mer a été approuvé un PPRIF le 19/12/2008.

La confrontation du plan de zonage avec la carte du PPRIF montre que celui-ci respecte l'« inconstructibilité » des zones d'aléa fort (rouge).

Rien n'est prévu sur le plan de zonage (absence d'aplat).

Aucune trame ne renvoie vers le règlement du PPRIF.



Le Délégué territorial

Dossier suivi par : Alexandre Grelier

Tél.: 05 56 01 73 44

Mail: a.grelier@inao.gouv.fr

INAO-BORDEAUX@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire

Mairie de Naujac-sur-mer 1 place du 11 novembre

33 990 NAUJAC SUR MER

Bègles, le 13 novembre 2013

Objet : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Naujac-sur-Mer

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 14 octobre 2013, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Naujac-sur-Mer.

La commune est située dans l'aire géographique des AOC Bordeaux, Bordeaux supérieur, Crémant de Bordeaux et Médoc. Toutefois, aucune aire parcellaire de production n'y est délimitée et les quelques parcelles de vignes présentes sur les communes ne sont pas revendiquées en AOC.

En conclusion, je vous informe que l'Institut n'a pas d'objection à l'encontre du projet présenté.

Pour le Directeur et par délégation,

Le Délégué Territorial Laurent FIDELE

Pour mémoire, la commune de Naujac-sur-Mer appartient à l'aire géographique des Indications géographiques Protégées (IGP) suivantes : Agneau de Pauillac, Bœuf de Bazas, Canard à foie gras du Sud-Ouest et Vins de pays de l'Atlantique.

#### Mairie de Naujac sur Mer

#### cdcea naujac

De : "LABOURIE Céline (Chef d'unité) - DDTM 33/SAR/Aménagement du Médoc"

<celine.labourie@gironde.gouv.fr>
Date : mar. 29/10/2013 15:27

À: "mairie.naujac@orange.fr" <mairie.naujac@orange.fr>

Cc: "jean-claude.elies@gironde.gouv.fr" < jean-claude.elies@gironde.gouv.fr>

#### Bonjour,

Suite à notre conversation téléphonique d'hier, je vous confirme que la saisine auprès de la CDCEA est bien parvenue au service compétent. Le dossier sera examiné en commission a priori début novembre.

#### Cordialement,

Céline LABOURIE DDTM 33 - Service Aménagement Rural Chef de l'unité Aménagement du Médoc 05.56.24.82.59



#### MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ÉNERGIE

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement d'Aquitaine

Service de l'Aménagement et du Logement Durables Pôle Littoral et Montagne Affaire suivie par André GESTA andre.gesta@developpement-durable.gouv.fr Mairie de Naujac sur Mer 1 Place du 11 Novembre 33390 Naujac sur Mer

Bordeaux, le 16/12/2013

Monsieur le Maire,

Par lettre en date du 14 Octobre 2013 vous m'avez adressé, pour avis au titre de l'article L 123-9 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de votre commune arrêté le 20 Septembre 2013.

Je vous informe que j'ai adressé ma contribution à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde en vue d'une synthèse de l'avis de l'Etat.

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

L'adjeinte à la Chaf de sérvice Aménagement et Logiement Durables

Marion LACAZE

Copie à : DDTM 33 SAR



#### PREFET DE LA GIRONDE

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde

Service des Procédures Environnementales

Affaire suivie par : Claudie DIEZ Mail : claudie.diez@gironde.gouv.fr

Tél. :05 56 93 38 45

Bordeaux, le 18 JUIL 2013

# LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE PREFET DE LA GIRONDE

à

Monsieur le Maire de Naujac-sur-Mer S/C de Mme la Sous-Préfète de Lesparre-Médoc

OBJET: Commune de Naujac-sur-Mer – Révision du PLU - Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites du 26 juin 2013, au titre de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme.

**P.J.** : 1

Vous m'avez transmis le dossier relatif au projet de révision simplifiée du PLU de la commune de Naujac-sur-Mer, en vue de sa présentation à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites au titre de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme.

Je vous informe que la CDNPS, lors de sa réunion du 26 juin 2013, a émis un avis favorable au projet de révision du PLU, sous-réserve du respect des recommandations et observations formulées dans le rapport de présentation de la DREAL ci-joint.

La CDNPS a également formulé le souhait d'une protection plus complète de la forêt rétrolittorale sur la dune et signalé la nécessité de « détourer » l'espace nécessaire à la réalisation de la piste cyclable entre Saint-Isidore et Le Pin Sec.

En ce qui me concerne, j'émets également un avis favorable à ce projet.

LE PREFET,

Pour le Préfet, Pour le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, et par délégation Le Directeur Départementé Adjoint,

Jean-Luc IEMMOLO

Cité Administrative – B.P. 90 – 33090 BORDEAUX CEDEX
Découvrez la nouvelle organisation de l'État en Gironde sur www.gironde.gouv.fr

#### COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES DE LA GIRONDE 26/06/2013

# Commune de NAUJAC SUR MER Révision du PLU Protection des espaces boisés classés significatifs

# 1) Champ de l'avis de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages

Dans la mesure où la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Naujac sur Mer s'accompagne de modifications dans le système de protection des espaces boisés du document en vigueur (le PLU approuvé le 06 juillet 2004 a été mis en révision le 17 Mai 2008), cette révision doit sur ce point faire l'objet d'un examen par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites de la Gironde. La commission doit en effet donner un avis sur la protection des «espaces boisés les plus significatifs» de cette commune littorale (articles L 130-1 et 146-6 du code de l'urbanisme).

# 2) Rappel des enjeux environnementaux de la commune et de leur prise en compte par le projet.

Voir le rapport de présentation du projet.

Le projet de PLU a été arrêté le 05 Avril 2013.Il doit être réarrêté pour tenir compte notamment de l'avis de la commission.

Pour la délibération de la commission, c'est le dossier envoyé par la mairie le 14 juin 2013 (ci joint) qui fait foi.

En l'état, le dossier comporte notamment:

Un rappel de la situation de cette commune littorale du nord Médoc, l'importance sur son territoire de la présence du massif forestier dans ses différentes composantes (forêt de pins, forêt feuillue; forêt proche du littoral, forêt de production).

Le rapport de présentation accorde par ailleurs une importance particulière aux enjeux propres au littoral, à ceux de conservation des espaces agricoles (notamment à l'est de la commune), aux zones humides.

Il resitue le projet dans le cadre du SCoT de la pointe du médoc approuvé, notamment en terme d'enjeux de diversification de l'accueil des populations, de prise en compte des ressources naturelles et des risques, de hiérarchisation des pôles de développement.

Le projet de la commune vise à:

-protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers; maintenir les continuités écologiques, notamment au niveau des systèmes de zones humides rétrolittirales;

-organiser le développement urbain en stoppant l'urbanisation des secteurs bâtis secondaires, en concentrant le développement sur le bourg et le secteur de Saint Isidore (avec réduction des enveloppes urbanisables);les zones urbaines et à urbaniser devraient être en net recul par rapport à la version précédente du PLU;

-organiser l'accueil du public sur le littoral en menant une réflexion de type plan plage sur le secteur du Pin sec, avec une possibilité de repli en réponse au recul du trait de côte et aux enjeux de protection de la dune;

-permettre un développement économique de la commune, notamment du point de vue de la

production d'énergies renouvelables.

Du point de vue de l'application de la loi littoral, on relèvera en particulier:

-une extension de la bande littorale inconstructible pour prendre en compte la gestion de ladune et le recul du trait de côte;

-une contrainte de non extension de l'urbanisation pour le projet de plan plage du pin sec . (notion de transfert et de réaménagement de l'existant);

-un souhait de limiter le développement des secteurs urbanisés qui ne sont pas suffisamment constitués pour être qualifiés de villages ou agglomérations existants.

Sans préjuger l'issue de l'instruction du dossier de PLU dans son ensemble du point de vue de l'urbanisme, on peut considérer que ces mesures sont dans leurs principes en accord avec les règles posées par la loi littoral; elles demanderont toutefois à être précisées et confirmées, notamment pour ce qui concerne le limitation stricte de l'urbanisation des quartiers (seules pourront être remplies les "dents creuses").

Par ailleurs, il conviendra d'identifier et de qualifier les espaces naturels remarquables, les

coupures d'urbanisation et les espaces proches du litoral.

Le dossier d'aménagement du secteur du Pin sec nécessitera une attention particulière: le report de l'urbanisation et sa reprise éventuelle devront être justifiés par des nécessités environnementales (adaptation au recul du trait de côte, accueil du public, station d'épuration): il devra être établi qu'il n'y a pas d'extension de l'urbanisation, en terme de capacité d'accueil ou de formes urbaines, et que le projet améliore la qualité environnemntale du site; ce projet de plan plage fait l'objet d'une évaluation environnementale.

#### 3) Rappel des enjeux de la commune au regard de la protection des espaces boisés significatifs.

Cf rapport de présentation, notamment la couverture aérienne de l'existant.

La commune de Naujac connaît un taux de boisement assez important; la forêt remplit plusieurs fonctions, avec des degrés différents suivant les situations: qualité paysagère, aménités (notamment dans les espaces proches du littoral et sur les dunes); biodiversité, agrément (notamment pour les boisements de feuillus à proximité des secteurs urbanisés); production, sur le reste du territoire communal.

#### 4) Au regard de ces enjeux, les protections des espaces boisés envisagées concernent (proposition d'avis du rapporteur):

-la forêt rétrolittorale, jusques et y compris l'essentiel de la forêt sur dunes; il s'agit effectivement d'un ensemble qui peut être qualifié de significatif au regard des critères de la loi littoral, et mentionné comme tel par l'Etat dans sa contribution au SCoT de la pointe Médoc; en espace proche du littoral, seul un secteur correspondant au projet d'aménagement du secteur du Pin sec reste détouré.

Avis favorable: cette protection concerne manifestement un espace boisé significatif de la commune au regard des enjeux littoraux; toutefois, la protection ne recouvre pas la totalité de la forêt sur dune dans sa partie est.

-les espaces boisés d'intérêt écologique, patrimonial et paysager dans le tissu urbanisé de <u>St</u> <u>Isodore</u> et en périphérie;

Avis favorable.

-un espace boisé à conforter à l'ouest du <u>hameau de Groussac</u> pour mieux protéger un bois de chênes et stopper l'urbanisation;

Avis favorable.

-le secteur du bourg, avec une reprise du dispositif existant en lien avec le projet urbain; il s'agit notamment de permettre la réalisation d'un cheminement doux au voisinage de la Deyre; Avis favorable; toutefois, il conviendra d'envisager le maintien de la protection des abords de la Deyre par un EBC, qui peut être compatible avec la réalisation d'un cheminement piétonnier.

A noter que la forêt de production se voit attribuer pour l'essentiel un statut de type "zone naturelle". Ce statut pourrait se voir renforcé, pour le maintien durable de la fonction de production, par un statut d'espace boisé classé.

5) En conclusion, le rapporteur propose à la commission départementale de la nature et des paysages et des sites de la Gironde de se prononcer favorablement sur le projet qui lui est présenté, considérant que l'ensemble boisé majeur que constituent les espaces boisés proches du littoral, notamment dans les secteurs dunaires, devrait pour l'essentiel bénéficier d'une protection d'espace boisé classé.

Par ailleurs, il recommande de tenir compte des observations formulées dans ce rapport.

Si le projet arrêté devait évoluer par rapport au dossier qui a servi de base à cette présentation, notamment dans le volet relatif à la protection des espaces boisés classés, un nouveau passage devant la commission départementale de la nature, des paysages et des sites de la Gironde devrait être prévu.

Le rapporteur : p/le DREAL

SALD/Pôle Littoral et Montagne



Direction Générale Adjointe chargée du Développement

#### Direction du Développement Territorial

Pôle Urbanisme, Habitat et Logement Social



Monsieur le Maire Hôtel de Ville 1, place du 11 Novembre 33990 NAUJAC SUR MER

Référence à rappeler : DGAD / DDT / SAPULS Affaire suivie par Françoise LECLERC ☎ 05.56.99.33.33 - Poste 51.59

Bordeaux, let 4 MAR. 2014

Objet : Avis sur projet arrêté du PLU.

V/Réf.: Lettre du 14/10/2014.

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courrier reçu le 16/10/2013 nous communiquant pour avis le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Après examen par mes services, ce projet arrêté du PLU appelle les observations suivantes :

- 1) Voirie départementale
- Marges de recul sur routes départementales hors agglomération

Routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie, les RD 101, 202, 3 et 4:

- Habitation : 25 mètres de l'axe
- Autres : 20 mètres de l'axe

Routes départementales de 3<sup>ème</sup> catégorie, les RD 3<sup>E</sup>1 et 3<sup>E</sup>2 :

- Habitation : 15 mètres de l'axe
- Autres : 10 mètres de l'axe

Comme indiqué dans le porter à connaissance du 28/01/2009, le classement des routes départementales doit être reporté dans le rapport de présentation et les marges de recul qui s'y appliquent dans le règlement d'urbanisme, notamment pour les zones UB, A et N hors agglomération. L'article UB6 doit être modifié, la RD 205 n'est pas sur le territoire de la commune de Naujac-sur-Mer.

Des dérogations concernant ces marges de recul pourront être envisagées pour :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et les piscines, à condition d'être situées à l'alignement des constructions existantes par rapport aux voies départementales et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie, la limite d'implantation peut alors être celle des constructions existantes.



Il convient également de faire référence dans le rapport de présentation au Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables Départementaux, dans lequel figure les emprises départementales en vue du prolongement de la piste cyclable (RD 807) sur un axe Nord/Sud le long de la RD 101 et sur un axe Est/Ouest le long de la RD 202 (cf PJ).

La commune de Naujac-sur-Mer n'est pas concernée par le classement sonore des voies interurbaines en Gironde

#### Accès sur routes départementales hors agglomération

Les nouveaux accès sur les routes départementales de 2ème catégorie sont interdits.

Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

Le Centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.

Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès, conformément à l'article 21 du règlement départemental de voirie ci-joint.

Les prescriptions relatives à la création ou à l'aménagement d'accès sur routes départementales sont à intégrer par la commune au sein du règlement.

De manière générale, il convient de ne pas étendre l'urbanisation hors agglomération le long des routes départementales.

#### Servitudes d'alignement et emplacements réservés

De manière générale, les servitudes d'alignement qui peuvent exister en agglomération, le long des routes départementales ne correspondent plus à des projets du Conseil Général. La commune peut, si elle le désire, les remplacer par des emplacements réservés à son bénéfice. Dans le cas contraire, le Conseil Général n'en demande pas le maintien (annexes et pièces écrites).

La RD 101 a fait l'objet d'une demande d'emplacement réservé dans les documents d'urbanisme. Suite aux études préliminaires, cet élargissement de la RD 101 ne fait pas partie des projets inscrits au Schéma Directeur Routier Départemental 2013-2033. Il convient donc de supprimer l'emplacement réservé n° 7 du PLU inscrit au bénéfice du Département (documents graphiques).

Par contre, il convient de maintenir l'emplacement réservé n° 6 concernant le recalibrage et le renforcement de la RD 3. Un arrêté de DUP a été obtenu pour ce projet en date du 24 Juin 2013 (documents graphiques).

#### S Zones urbanisées et agglomération

Il est souhaitable pour des raisons de cohérence que l'ensemble des zones urbaines du PLU et des zones à urbaniser, au fur et à mesure de leur occupation, soient classées en agglomération.

Le cas échéant, le déplacement des panneaux d'agglomération est réalisé par les services du Conseil Général à la demande du maire suite à un arrêté municipal.

#### Orientations spécifiques d'aménagement

La création d'un nouvel accès sur la RD 3<sup>E</sup>2 dans l'orientation d'aménagement et de programmation concernant le bourg devra être soumise pour avis à la Direction des Infrastructures. Cet accès pourra être refusé si les conditions de visibilité et de sécurité ne sont pas réunies.

Le Centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté par la commune pour avis sur tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.

Le cheminement mixte piétons/cycles de 2 m de large dans l'orientation d'aménagement et de programmation de Saint-Isidore est à revoir. Il convient :

- soit de séparer les piétons (trottoir de 1,40 m) et les cyclistes (piste cyclable bidirectionnelle de 2,50 m minimum);
- soit de prévoir un cheminement mixte cycles/piétons d'une largeur minimale de 3,00 m.

D'autre part, il convient de prévoir des trottoirs de part et d'autre de la voie en agglomération.

#### 2) Gestion de l'eau

#### ⋄ Rapport de présentation

Le document ne fait pas suffisamment apparaître d'éléments sur le réseau hydrographique et son importance vis-à-vis du risque incendie forêt.

De même, des précisions pourraient être apportées sur le risque de remontée de nappe (et le classement catastrophe naturelle "inondation") et sur la cohérence entre le risque "nappe souterraine" et le projet de développement de la Commune (vis à vis du potentiel de développement du SCOT). La zone AUt (friche industrielle à urbaniser) nécessitera certainement une analyse de sol avant tout projet d'aménagement.

Page 244 du rapport de présentation, il convient de rectifier le tableau des structures intercommunales suite à la fusion des 3 SIVB du secteur et la création du Syndicat Intercommunal des Bassins Versants de la Pointe Médoc qui a son siège sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc. Il convient de prendre contact avec le technicien rivière (Dorian THIBAUDAT - tech-riviere-sibvnm@orange.fr - secrétariat 05 56 09 40 10) pour mettre à jour les compétences du SIVB de la Pointe Médoc.

#### 

Il conviendrait d'être plus précis sur la prise en compte des eaux pluviales.

Il pourrait être intéressant de présenter un schéma directeur d'eaux pluvial permettant de faire coïncider système de protection incendie, corridor et trame écologique et réseau urbain. Plusieurs exemples sur le territoire montrent que ces sols sableux avec une nappe affleurente sont sensibles aux modifications du réseau de drainage et peuvent augmenter certains risques : inondation de quartier, problème d'accès pompier, destruction de milieu...

Du point de vue des intérêts du Conseil Général, ce projet arrêté de PLU ne pose pas de problème. J'émets donc un avis favorable.

Cependant, je vous demande de bien vouloir prendre en compte les observations ci-dessus.

Le Président du Conseil Général,

Pour le Président du Conseil Général et par délégation.

Le Directeur Genéral Adjoint chargé de l'Iniérim du D.G.S.D

Pascal GOULFIER



DGAD/ DDT / SAPULS Service d'Appui aux Politiques d'Urbanisme et de Logement Social Affaire suivie par Françoise Leclerc Tél.: 05.56.99.33.33 – poste 51.59

# Monsieur le Maire Hôtel de Ville 1, Place du 11 novembre 33990 NAUJAC SUR MER

Bordeaux, le 1 g MAR. 2014

nature de l'affaire	nombre de pièces	observations
Avis sur le projet arrêté du PLU	1	Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, en complément de mon envoi du 14 mars 2014 :  - le règlement départemental de voirie, - le schéma directeur des itinéraires cyclables départementaux.
		Direction du Développement Territorial Le Service d'Appui aux Politiques d'Urbanisme et de Logement Social Françoise Leclerc Instructeur Procédures PLU 05 56 99 33 33 - poste 51.59



# **SOMMAIRE**

		Page
TITRE I - DON	MANIALITE – PRINCIPES	
Chapitre 1 - Disposi	tions générales	
Article 1	Nature du domaine public routier	1
Article 2	Affectation du domaine public routier	1
Article 3	Occupation du domaine public routier	1
Article 4	Permission de voirie – permis de stationnement	2
Article 5	Autorisation d'entreprendre des travaux	2
Chapitre 2 - Affecta	tion et délimitation du domaine public routier	
Article 6	Dénomination des voies et cas des routes à statut	3
	particulier	
Article 7	Classement et déclassement	4
Article 8	Ouverture, élargissement, redressement	4
Article 9	Acquisition de terrains	4
Article 10	Alignement	4
Article 11	Modalités de l'enquête publique	5
Article 12	Aliénation des terrains	5
Article 13	Echanges de terrains	5
	ROITS ET OBLIGATIONS DU DEPARTEMENT	
	ations du département d'entretenir et de réglementer	
<u>le dor</u>	naine public routier	
Article 14	Obligation de bon entretien	6
Article 15	Droit de réglementer l'usage de la voirie	6

Chapitre 4 - Protect	ction du domaine public routier	
Article 16	Droits du département aux carrefours RN/RD et RD/VC	7
Article 17	Ecoulement des eaux issues du domaine public routier	7
Chapitre 5 - Trans	fert de biens domaniaux	
Article 18	Droits du département dans les procédures	8
	de classement/déclassement	
Chapitre 6 – Urba	<u>nisme</u>	
Article 19	Prise en compte des intérêts de la voirie routière	9
	départementale dans les documents d'urbanisme	
Article 20	Prise en compte des intérêts de la voirie départementale	9
	dans les dossiers d'application du droit des sols (ADS)	
TITRE III - D	PROITS ET OBLIGATIONS DES RIVERAINS	
Chapitre 7 - Accès	£	
Article 21	Autorisation d'accès – restriction	10
Article 22	Aménagement des accès	10
Article 23	Entretien des ouvrages d'accès	10
Article 24	Accès aux établissements industriels et commerciaux	11
Chapitre 8 – Align	ements	
Article 25	Alignement individuel	11
Article 26	Réalisation de l'alignement	11
Article 27	Implantation des clôtures	11
Chapitre 9 - Régim	ne des eaux	
Article 28	Ecoulement des eaux pluviales	12
Article 29	Aqueducs et ponceaux sur fossés	12
Article 30	Barrages ou écluses sur fossés	12
Article 31	Ecoulement des eaux insalubres	12

Chapitro	e 10 - Const	ructions riveraines	
	Article 32	Ouvrages sur les constructions riveraines	13
	Article 33	Travaux susceptibles d'être autorisés sur un immeuble	13
		grevé de la servitude de reculement	
	Article 34	Dimensions des saillies autorisées	13
Chapitre	e 11 – Plant	ations	
	Article 35	Plantations riveraines	15
	Article 36	Hauteur des haies vives	16
	Article 37	Elagage et abattage	16
Chapitr	e 12 - Servit	tudes de visibilité	
	Article 38	Servitudes de visibilité	17
	Article 39	Excavations et exhaussements en bordure des	17
		routes départementales	
TITRE		OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER DES TIERS	PAR
Chapitr	<u>e 13 - Dispo</u>	ositions administratives préalables	
	Article 40	Nécessité d'une autorisation préalable	19
	Article 41	Busage des fossés	19
	Article 42	Distributeurs de carburants	19
	Article 43	Redevance pour occupation du domaine public routier	21
		départemental	
Chapitr	e 14 - Ouvr	ages dans l'emprise du domaine public départemental	
	Article 44	Champ d'application	21
	Article 45	Accord technique	22
	Article 46	Autorisation d'entreprendre	23
	Article 47	Régime de responsabilité	23
	Article 48	Constat préalable des lieux	23
	Article 49	Information sur les équipements existants	24
	Article 50	Implantation des travaux	24
	Article 51	Protection des plantations	24
	Article 52	Circulation at descerte riversine	24

Article	53 Signalisation des chantiers	25
Article	54 Identification de l'intervenant	25
Article	55 Interruption temporaire des travaux	25
Chapitre 15 -	Conditions techniques d'exécution des ouvrages sous le sol	du domaine
	public	
Article	56 Profondeur des tranchées	25
Article	57 Tranchées traversant une chaussée	25
Article	58 Longueur maximale de tranchées à ouvrir	25
Article	59 Récolement des ouvrages	26
Chapitre 16 - O	occupations diverses	
Article	Voies ferrées particulières dans l'emprise du domaine public départemental Demande d'autorisation d'installation : composition du dossier et instruction de la demande	26
Article	Ponts et ouvrages techniques franchissant les	27
	routes départementales	
Article	62 Gabarit routier	27
Article	63 Dépôt de bois sur le domaine public	28
Article	64 Implantation de supports de réseaux sur le domaine public	28
Article	Points de vente temporaires en bordure de route	28
TITRE V -	GESTION, POLICE ET CONSERVATION DU D PUBLIC ROUTIER	OMAINE
Article	66 Interdictions	29
Article	67 Implantation de ralentisseurs sur routes départementales	30
Article	68 Contributions financières spéciales	30
Article	Infractions à la police de la conservation du domaine	30
	public routier	
Article	Publicité en bordure des routes départementales	30
Article	71 Immeubles menaçant ruine	30
Article	72 Réserve du droit des tiers	30
TITRE VI -	DISPOSITIONS D'APPLICATION	
Article	73 Abrogation de l'ancien règlement	31

#### TITRE III-DROITS ET OBLIGATIONS DES RIVERAINS

#### Chapitre 7 - Accès

#### Article 21 - Autorisation d'accès - Restriction

L'accès est un droit de riveraineté mais il est soumis à autorisation. Dans le cas de routes à statut de route express ou de déviations de routes à grande circulation, les accès directs sont interdits.

Que ce soit en agglomération ou hors agglomération le Département doit être consulté et doit formuler un avis.

Hors agglomération, la création d'accès nouveau sur route départementale de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ième</sup> catégories hors agglomération est interdite. Dans les zones déjà bâties ou classées en zone urbaine au PLU de la commune une étude spécifique sera engagée afin d'examiner dans quelles conditions l'accès peut éventuellement être autorisé, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante. La création ou l'aménagement d'accès sur route départementale de 3<sup>ième</sup> et de 4<sup>ième</sup> catégories hors agglomération pourra être refusée si les conditions de sécurité ou de visibilité l'exigent.

En agglomération, même si le pouvoir de police du Maire s'applique, la demande de création d'accès est soumise à l'autorisation du Département en tant que gestionnaire de la voirie après avis du Maire, au regard notamment des critères de sécurité et d'écoulement du trafic sur la route départementale. Cette autorisation est à assortir de prescriptions, si un aménagement particulier est à réaliser.

Aucun accès direct n'est autorisé sur les pistes cyclables départementales.

La permission donnée pour la création d'un accès sur un terrain nu, (dit : « accès agricole »), n'emporte pas pour autant autorisation d'accès dans le cadre d'une demande de permis de construire.

#### Article 22 - Aménagement des accès

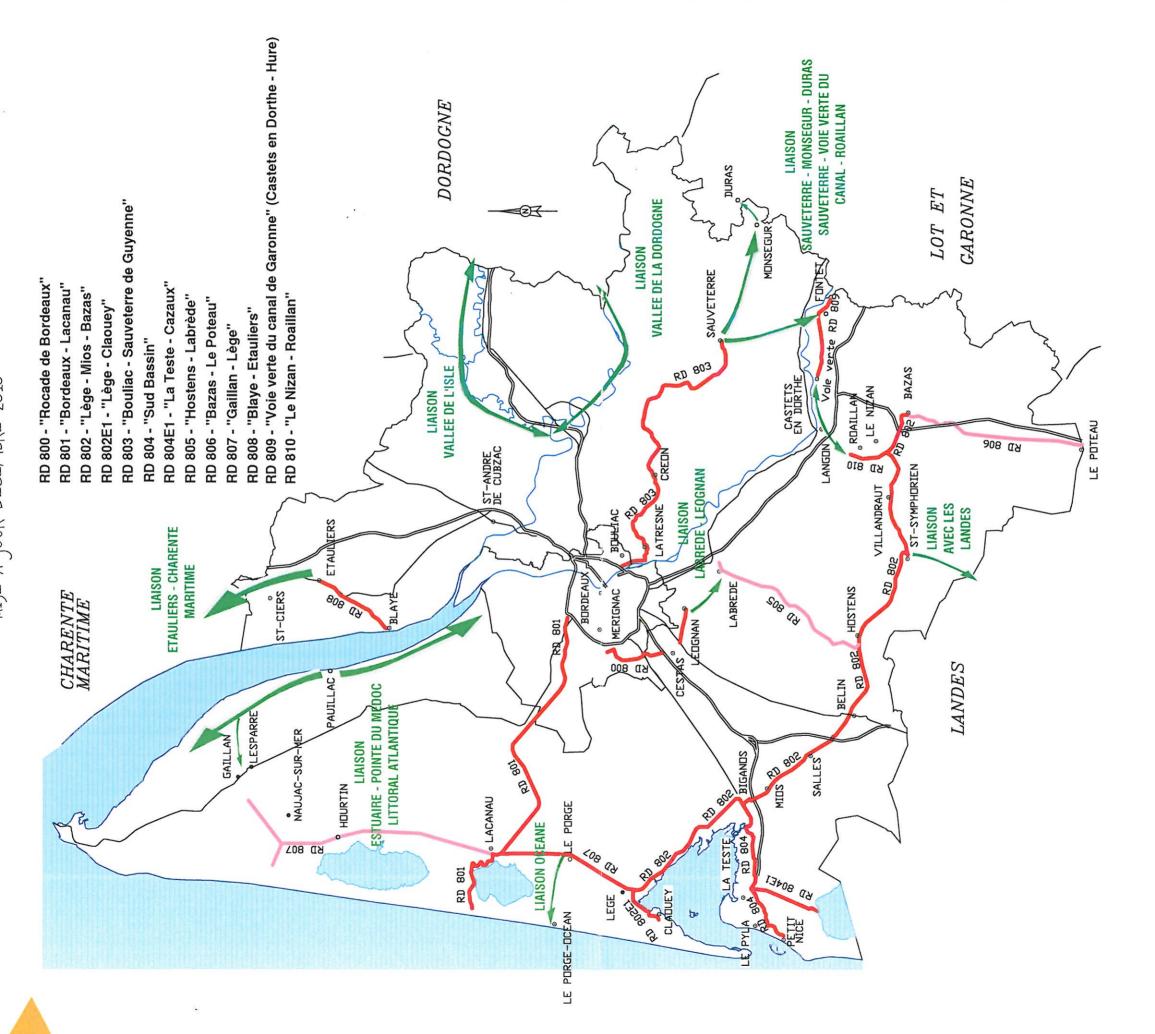
Les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à établir la communication entre la route et les propriétés riveraines sont fixées par arrêté d'autorisation. Ces ouvrages doivent toujours être établis de manière à ne pas déformer le profil normal de la route, à ne pas gêner l'écoulement des eaux et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

La construction et l'entretien des ouvrages sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation, sauf si le Département a pris l'initiative de modifier les caractéristiques géométriques de la route, auquel cas il doit rétablir les accès existant au moment de la modification.

#### Article 23 - Entretien des ouvrages d'accès

Les propriétaires des terrains riverains sont tenus d'entretenir les ouvrages ayant fait l'objet d'autorisation à leur profit (sauf stipulations contraires dans l'acte d'autorisation).

# TEUR DES ITINERAIRES EMENTAUX -) DEPAR I -, MISE A JOUR DECEMBRE 2010 SCHEMA DIRECT CYCLABLE



Pistes cyclables réalisées

Emprises départementales disponibles à aménager en pistes cyclables

Jonctions à assurer en pistes cyclables ou en jalonnement





# DEPARTEMENT DE LA GIRONDE COMMUNE DE NAUJAC SUR MER

### ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 24 Février au 25 Mars 2014 relative au
PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE NAUJAC SUR MER

# RAPPORT DE L'ENQUÊTE ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Michel SAUBION

Commissaire enquêteur

Ce rapport comporte deux parties distinctes : RAPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Ces deux documents sont à considérer comme étant séparés, mais sont malgré tout complémentaires.

#### Sommaire

RAPPORT DE L'ENQUÊTE ET CONCLUSIONS	1
RAPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE Erreur! Signet non	défini.
I - RAPPORT SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	5
1. GENERALITES	5
1.1.OBJET DE L'ENQUETE	5
1.2.CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE	
1.3.CARACTERISTIQUES DU PROJET	5
1.4.COMPOSITION DU DOSSIER	9
1.5.AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET COLLECTIVITES	9
1.5.1.AVIS DIVERS :	9
1.5.2.AVIS du Conseil Général de la Gironde du 14 mars 2014 sur le projet arrêté	9
1.5.3.AVIS de l'Etat sur le PLU	10
2.ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	12
2.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	12
2.2. PRESCRIPTION ET MODALITES DE L'ENQUÊTE	12
2.3. INFORMATION DU PUBLIC	13
2.3.1. PERMANENCES	13
2.3.2. PUBLICATION DE L'AVIS D'ENQUÊTE	13
2.4. CLOTURE DE L'ENQUETE ET TRANSMISSION DU REGISTRE	14
2.5. RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS	14
3.EXAMEN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS	14
3.1. Portées au registre d'enquête :	14
3.2. Documents et courriers annexés au registre :	23
4.MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE A DIVERSES QUESTIONS du public	27
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR A L'ISSUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	28
II - CONCLUSIONS ET AVIS	
1. RAPPEL DU PROJET	29
1.1. CONTEXTE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE	29
1.2. CARACTERISTIQUES MAJEURES DU PROJET	29
2. CONCLUSIONS ET AVIS	30
2.1. CONCLUSIONS	31
2.2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	37

1	FΊ	$\Gamma \Delta$	١.	Γ ]	D	$\mathbf{F}$	ΓΔ	II	T	Æ	D	FS	7	D	$\cap$	C	H	N	11	71	V	$\Gamma$	7	10	)	IN	JΠ	۲S	1
J	ı ۲۰ ا	·	•		u			١и	<i>ع</i> اد	د ار	17	Liv	•	IJ	`,	٠.	u	IV	11	->1	N	I v	Э.	ı١	.,	H I	N I		•

# REGISTRE ET PIECES ANNEXES AU REGISTRE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NAUJAC-SUR-MER

#### I - RAPPORT SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

#### 1. GENERALITES

#### 1.1. OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête a pour objet le recueil des observations du public sur le projet de révision du PLU de la commune de NAUJAC SUR MER.

Cette révision prescrite par délibération du 17 mai 2008 du conseil municipal s'inscrit dans une démarche de réflexion et d'étude conforme à la stratégie nationale et les objectifs du Grenelle de l'Environnement et ainsi relever le défi du développement et de l'aménagement durable du territoire à l'horizon 2021,

Le projet est établi conformément aux dispositions des articles L123-6 à L123-11, R123-15 à R123-19 et R123-25 du code de l'urbanisme, et des articles L123-1 à L123-6 du code de l'environnement,

#### 1.2. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

Ce cadre est constitué par un ensemble de textes, décisions et règles tel que ci-après :

- ✓ La délibération du conseil municipal en date du 5 avril 2013 arrêtant le projet de PLU, et celle du 20 septembre 2013 qui complète la précédente et expose les modalités relatives à la conduite de la concertation,
- ✓ L'arrêté d'ouverture de l'enquête de M. le Maire de la commune de NAUJAC SUR MER en date du 4 février 2014,
- ✓ Le code de l'environnement et plus particulièrement les articles L123-7 à R 123-23, et les articles L123-10 et R123-19 du code de l'urbanisme,
- ✓ La loi solidarité et Renouvellement urbain du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 et engagement social pour le logement du 13 juillet 2006,
- ✓ Les lois dites « Grenelle » du 3 août 2009 (grenelle 1) et 12 juillet 2010 (grenelle2), et la loi du 5 janvier 2011 modifiant le grenelle2,
- ✓ La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, ainsi que le décret n°85-453 du 23 avril 1985 modifié pour l'application de cette loi,
- ✓ Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la communauté de communes (CDC) de la Pointe du Médoc,
- ✓ L'ensemble des textes et documents d'ordre supérieur s'imposant au territoire,

Vu le dossier et l'ensemble des pièces soumis à l'enquête,

#### 1.3. CARACTERISTIQUES DU PROJET

Les éléments ci-après, destinés à éclairer sur les choix et orientations fondant le projet arrêté par la commune de NAUJAC sur MER, sont extraits des documents figurant dans le dossier de l'enquête.

## 1.3.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

dit s'inscrire dans des choix délibérés en matière de gestion de la ressource en eau, de la gestion des risques, de la prise en compte de la question énergétique, de la préservation des terres agricoles et des espaces naturels et décline notamment :

- un développement démographique mesuré à l'horizon 2022, de 150 habitants supplémentaires environ par rapport à la population de 2009,
- la préservation de l'âme villageoise et du caractère rural de la commune,
- un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement dans le respect de l'enveloppe urbaine existante,
- la préservation des terres agricoles et naturelles majeures en dehors de l'enveloppe urbaine existante.
- la recherche d'une exigence de qualité environnementale dans les nouvelles opérations d'urbanisme.

Le PADD développe trois orientations majeures fondant la démarche :

✓ la protection et la mise en valeur de l'exceptionnelle qualité environnementale de la Commune,

Préserver la qualité de vie et la valeur environnementale de NAUJAC-SUR-MER qui constituent un patrimoine collectif,

Pérenniser les exploitations existantes, favoriser leur développement et leur évolution sans risquer d'être remises en cause par une urbanisation générant des conflits d'intérêt,

Favoriser le maintien de la relative diversité des paysages et de l'occupation des sols,

Favoriser le développement d'un tourisme vert,

Préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles majeurs

## ✓ la structuration nécessaire de l'urbanisation,

Lutter contre l'étalement urbain et privilégier les opportunités foncières dans l'enveloppe urbaine existante, et stopper les extensions périphériques de l'urbanisation,

Renforcer et mettre en lien les pôles de vie,

Diversifier les modes d'habitat et offrir les moyens de développer les logements, notamment locatifs, Réorganiser et développer les espaces de vie communs

Promouvoir la qualité urbaine, paysagère et environnementale,

Faciliter l'accès aux équipements et à la mobilité pour tous,

## ✓ un développement économique plus durable

Faciliter le développement des communications numériques,

Faire de NAUJAC-SUR-MER une vitrine des énergies renouvelables

Maintenir, voire renforcer, les activités économiques traditionnelles du territoire,

Permettre le développement et la création de pôles commerciaux et de services pour les habitants du Bourg et du village de Saint-Isidore

Le PADD figurant au dossier d'enquête présente par une synthèse graphique l'ensemble des contraintes et des éléments de préservation du paysage et du patrimoine, et des orientations et objectifs choisis.

## 1.3.2. Les orientations d'aménagement et de programmation pour le bourg et le secteur de St Isidore

sont présentées dans un document contenant les objectifs urbains, de loisirs et d'accueil touristique notamment, avec les partis d'aménagement projetés,

## 1.3.3. Le zonage du Plan Local d'Urbanisme de NAUJAC-SUR-MER

se décompose en quatre types de zones :

- <u>Des Zones urbaines, UA, UB, UE et UY,</u> d'attributions « plurielles » pour l'habitat, des activités et équipements, ou spécifiquement dédiées à une activité ou à un équipement existant,
- <u>Des Zones à urbaniser, 1AU, 1AU et 1AUt</u> à vocation mixte, d'urbanisation future, à court ou moyen terme,

soit plus particulièrement (éléments extraits du rapport de présentation):

## Pour le Bourg,

« Les zones urbaines UA et UB reconnaissent l'urbanisation existante : originelle dense et à l'alignement pour la zone UA et pavillonnaire en extension pour la zone UB,

La zone urbaine UE proposée reconnaît l'ensemble des équipements collectifs disponibles dans le bourg : mairie, écoles, église, bâtiments communaux, équipements sportifs.

La zone à urbaniser 1AU, pour moitié sous maîtrise foncière communale, a pour objectif de permettre la densification du cœur de bourg et son extension mesurée, permettant l'accueil de nouveaux habitants dans les dix ans à venir et la redynamisation du bourg.

Enfin, la zone à urbaniser 1AUL, sous maîtrise foncière communale, répond à l'objectif de développement significatif du tissu économique communal (activités touristiques et de loisirs) »

## Pour St Isidore,

« La zone urbaine UB reconnaît l'urbanisation existante.....

La zone urbaine UE proposée reconnaît l'ensemble des équipements collectifs présents dans le village,...

La zone à urbaniser IAUt a pour vocation de permettre la mutation de la friche industrielle vers une zone d'accueil résidentielle mixte : habitat permanent, habitat saisonnier, services et commerces, La mutation des friches industrielles situées dans le village, ainsi que la dynamisation de ce lieu en constituent les enjeux urbains majeurs du secteur.

La relative proximité de ce village avec le littoral et notamment le site touristique du Pin Sec fait que ce site est également concerné par un enjeu de développement de structures touristiques alternatives et complémentaires au camping (résidences de loisirs notamment)».

#### - Des Zones naturelles N, NL et Np

où les zones sensibles au regard des paysages, de l'occupation boisée et des risques, le bâti isolé réparti sur le territoire communal, et y compris tous les hameaux déjà construits et dont l'extension l'urbanisation est figée en l'état, sont classés en zone naturelle N, les secteurs sensibles au regard des paysages et de l'environnement (zones Natura 2000 notamment) sont classés en secteur naturel Np, strictement inconstructible, l'ensemble des équipements touristiques existants, à vocation de loisirs est classé en secteur naturel NL.

soit plus particulièrement **pour les secteurs NL** (éléments extraits du rapport de présentation):

## Le Pin Sec où le secteur NL2,

« Sous maîtrise foncière communale, reconnait l'existant et intègre la réalisation d'un projet saisonnier en front de mer (projet Baïa). Il ne traduit pas le souhait de reconfiguration et de repli vers l'est du camping existant, sans augmentation de capacité d'accueil et sans durcissement du mode d'hébergement (accueil d'un camping) du fait de la non maitrise foncière communale d'une part et du fait du classement en zone rouge du PPRiF des terrains concernés.

Ce qui motive ce desserrement de l'existant à terme est la volonté communale de diminuer la pression sur l'environnement (cordon dunaire) suscitée par une hyper fréquentation estivale »

## A Lizan,

« le secteur NL2 correspond à une **aire naturelle existante**. Son périmètre est le même que celui figurant au PLU avant révision »,

#### A Landreau,

« Comme ci-avant, le secteur NL2 correspond à une **aire naturelle existante**. Son périmètre est le même que celui figurant au P.L.U. avant révision. »

## A Pey Bruga/La Gare,

« Le secteur NL1 proposé reconnaît un site existant destiné au stockage de caravanes. Le secteur NL2 correspond au site du Parc Animalia (parc animalier existant). Ce site est concerné par un projet d'extension intégrant la création d'un musée sur l'agriculture locale ainsi que la création d'un restaurant et de quelques hébergements ».

« Un secteur NL2 proposé correspond au camping existant du Pey Bruga.

Ce site est concerné par un projet de développement de la capacité d'accueil du site (passage de 25 à 50 places) avec classement d'une partie de ce site en aire naturelle et la création d'un bâtiment d'accueil. »

### A Lambroise Ouest,

« Le secteur NL1 proposé reconnaît un site existant destiné au stockage de caravanes.

Le secteur NL2 correspond au camping existant Le Ranch. Ce site est concerné par un projet d'extension mesurée de la capacité actuelle d'accueil. »

#### A Deyre Sud

« Le secteur NL2 correspond à l'aire de mobil-homes et au camping existants La Rochade. Ce site est concerné par un projet d'extension sur une parcelle, attenante au site actuel, d'une superficie d'un hectare. Il s'agit d'agrandir le camping et l'aire de mobil-home. »

## A Gloyac,

« Le secteur NL2 correspond à l'aire de mobil-homes existante Les Hirondelles. Ce site est concerné par un projet d'extension mesurée de la capacité actuelle d'accueil

#### A Pey Bourdieu

« Le secteur NL3 correspond au **Parc Résidentiel de Loisirs du Pey Bourdieu**. Ce site est concerné par un projet d'agrandissement de 12 chalets et 30 emplacements supplémentaires en continuité des équipements déjà existants.

Ce site propose une possibilité de densification plus importante que les autres sites touristiques (30% d'emprise au sol possible au lieu de 15%) du fait de sa proximité du bourg et des réseaux et équipements disponibles ».

- <u>Des Zones agricoles A,</u> comportant le reste du territoire composé de clairières agricoles, que les sièges d'exploitation soient localisés sur le territoire communal ou à l'extérieur,

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme de NAUJAC-SUR-MER, conforme aux dispositions du PADD, confirme la volonté communale de renforcer le bourg et le village de Saint-Isidore, de promouvoir le développement économique et touristique, de préserver l'environnement et d'intégrer la prise en compte des risques.

L'organisation spatiale des zones ouvertes à l'urbanisation, concentrée sur le bourg et le village de Saint-Isidore est justifiée au dossier du projet par une orientation urbaine de densification, de restructuration des zones bâties, une gestion cohérente des investissements d'infrastructures, dans une démarche de réduction de l'impact de l'urbanisation sur la consommation de terres agricoles et forestières et sur l'environnement en général.

Le projet de PLU présente le développement de l'habitat sur le territoire communal, le confortement des activités économiques existantes et de l'attractivité économique du territoire, dans le respect des

composantes de l'environnement, physiques, biologiques (espace forestier, espace agricole, milieu aquatique et rivulaire).

Le parti pris d'une densification et d'une extension urbaine limitées au bourg et au village de Saint-Isidore est associé à une restriction de l'urbanisme de mitage dans un objectif de réduction de la consommation d'espace potentiellement exploitable notamment pour l'agriculture et la forêt.

Le PLU de NAUJAC doit être en conformité avec l'ensemble des documents et programmes d'ordre supérieur applicables qui lui sont opposables, et le SCOT de la CDC de la Pointe du Médoc approuvé le 11 aout 2011 (et non celui du canton de Lesparre-Médoc comme indiqué par erreur dans le rapport).

## 1.4. COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier comporte les pièces suivantes :

- 1. Le rapport de présentation et ses annexes en 450 feuillets textuels et cartographiques, comprenant le résumé non technique du PLU (pages 242 à 269), et ses annexes,
- 2. Le projet de développement durable (PADD),
- 3. Les orientations d'aménagement et de programmation,
- 4. Le règlement graphique,
- 5. Le règlement écrit,
- 6. Les annexes comprenant l'ensemble des éléments relatifs:
  - Au Droit de préemption urbain,
  - Aux Zones spéciales de recherche et d'exploitation des carrières,
  - Au Risque d'exposition au plomb,
  - Aux Servitudes d'utilité publique,
  - Au Réseau d'adduction d'eau potable,
  - A l'Assainissement,
  - Au système d'élimination des déchets,
  - A la lutte contre les termites,
  - Au plan de prévention des risques naturels majeurs
- 7. Le résultat de la consultation des services,
- 8. L'arrêté de mise à l'enquête,
- 9. **Les publications** des avis d'enquête dans la presse, l'avis d'enquête ayant servi à l'affichage aux lieux habituels.

## 1.5. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET COLLECTIVITES

#### **1.5.1. AVIS DIVERS:**

L'INAO, par lettre du 13 novembre 2013 n'a aucune objection à l'encontre du projet présenté,

Avis favorable de la commission des sites,

## 1.5.2. AVIS du Conseil Général de la Gironde du 14 mars 2014 sur le projet arrêté

Cet avis *(en annexe au rapport de l'enquête)* exprime des observations sur deux thèmes, la voirie et la gestion de l'eau :

Sur la voirie départementale :

- Le classement des RD et des marges de recul à observer sur routes départementales hors agglomération doivent être respectivement reportés dans le rapport de présentation et dans le règlement d'urbanisme notamment pour les zones UB, A et N, l'article UB6 doit être corrigé car la RD 205 ne figure pas sur le territoire de la commune de NAUJAC, et la référence des itinéraires des pistes cyclables doit figurer dans le rapport de présentation,
- Les nouveaux accès sur routes départementales sont soumis à avis préalable systématique du centre routier, et les prescriptions y relatives doivent figurer dans le règlement du PLU,
- Les servitudes d'alignement et autres emplacement réservés qui étaient portés au profit du Conseil Général peuvent être supprimés ou remplacés par des emplacements réservés au bénéfice de la commune, l'emplacement réservé n°7 peut être ainsi supprimé, mais le maintien de l'emplacement réservé n°6 (arrêté de DUP du 24 juin 2013) est confirmé,
- Le classement des zones urbaines et à urbaniser en agglomération est souhaitable,
- Les aménagements spécifiques conduisant à la création d'accès tels que figurant aux orientations d'aménagement et de programmation devront être soumis à la direction des infrastructures pour avis,
- L'aménagement du cheminement mixte piétons/cycles à St Isidore devra être corrigé, et des trottoirs sont requis en agglomération de part et d'autre de la voie,

## Sur la gestion de l'eau :

- Le rapport de présentation est insuffisant quant aux caractéristiques du réseau hydrographique et son intérêt pour la défense incendie,
- Le risque de remontée de nappe et la compatibilité entre nappe souterraine et développement de la commune/potentiel de développement du SCOT doivent être appréhendés et en cohérence,
- Les données structurelles de gestion des bassins versants doivent intégrer la fusion des trois SIVB et mettre à jour les compétences du SIVB de la Pointe du Médoc,
- Le règlement doit être plus précis sur la prise en compte des eaux pluviales en présentant un schéma directeur de gestion des eaux pluviales permettant de faire coïncider système de protection incendie, corridor et trame écologique et réseau urbain,

## Le conseil général demande la prise en compte des observations exprimées et émet un avis favorable au PLU.

Un extrait du règlement départemental de voirie, sommaire et titre III, chapitre 7 traitant des accès, et la cartographie des itinéraires cyclables départementaux sont remis par courrier du 19 mars 2014, pour abonder le rapport de présentation.

### 1.5.3. AVIS de l'Etat sur le PLU

L'avis de synthèse de décembre 2013, transmis le 15 janvier 2014 par le Préfet de Gironde constate la cohérence et la qualité du projet de PLU, établi en compatibilité avec le SCOT de la Pointe du Médoc.

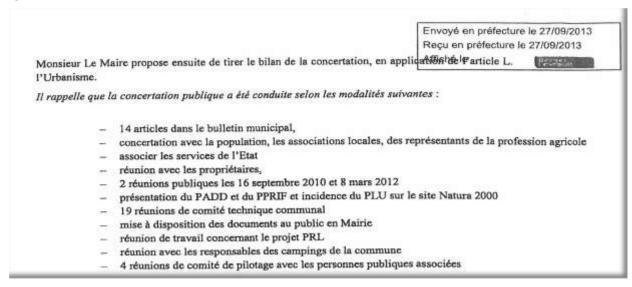
Des observations et recommandations sont toutefois exprimées sur quatre points :

- L'effort considérable de réduction de consommation d'espace par rapport au PLU antérieur est reconnu, la réduction des enveloppes urbaines s'élève à 268ha, la pertinence des choix est soulignée, mais un classement en sous zonage Nh des hameaux, des espaces urbanisés et des zones AU aurait permis la distinction avec les espaces naturels, l'effort pourrait être conforté en évitant la réalisation d'opérations uniquement résidentielles dans les zones 1AUL et 1AUt, zones pour lesquelles le règlement n'est pas cohérent avec leur vocation,
- Les incompatibilités avec la « loi littoral » (secteur du Pin sec et des campings) sont à résoudre, notamment la largeur de bande portée à 300m du rivage par le SCOT,

- L'avis favorable de la CDNDPS du 26 juin 2013, sous réserve du respect d'une protection plus complète de la forêt rétro littorale sur la dune et la nécessité de « détourer » l'espace d'aménagement de la piste cyclable St Isidore / le Pin sec, et de conforter les espaces boisés remarquables par une protection en EBC,
- La dépollution du sol devra précéder toute ouverture à l'urbanisation dans le village de St Isidore, et le risque inondation par remontée de nappes devra être appréhendé pour éviter la mise en danger des nouvelles populations

#### 1.6. LA CONCERTATION

Les personnes publiques, les représentants d'associations et la population de NAUJAC SUR MER ont été associés à l'élaboration du projet de PLU ainsi qu'en témoignent les modalités de la concertation figurant in-extenso ci-dessous :



« Extrait de la délibération du CM du 20/09/2013 rappelant les modalités arrêtées »

Cette concertation a permis l'expression de remarques et à leur prise en compte lorsqu'elles étaient compatibles avec le projet et les règles :

« Extrait ci-après de la délibération du 20/09/2013 du CM »

Lors de cette concertation, des remarques ont été formulées et notamment :

- Volonté de préserver la qualité de vie de la commune,
- Volonté de conserver son caractère rural,
- Souhait de permettre l'accueil de nouveaux habitants dans un contexte de forte pression foncière, souhait de favoriser la pratique agricole et viticole
- ERDF, un diagnostic est en cours de réalisation : Le réseau électrique de Naujac ne pose pas de difficulté particulière.
- La DDTM souligne les dispositions générales de la Loi Littoral, extension des bourgs et hameaux principaux, protection de la bande littoral; évoque les questions de l'évaluation environnementale, de l'implantation des éoliennes et du photovoltaïque, du respect du SCOT et le PPRIF
- Le SDIS amène le sujet de la défense incendie sur Lizan et St Isidore.
- Le Plan Plage

Il en a été tenu compte par les dispositions suivantes par exemple :

- Classement des terres agricoles et viticoles en zone A
- Diminution de certaines zones U et de les passer en zone N à Groussac, Magagnan, La gare, Lizan.
- procéder à une étude environnementale, le cabinet GERA a été mandaté.
- le PADD de Naujac sur Mer est en cohérence avec le SCOT de la Point du Médoc, notamment en ce qui concerne les énergies renouvelables
- 2 bâches à incendie ont été installées sur St Isidore et Le Pin-sec, une bâche sera également mise en place à Lizan.
- Consultation des services concernés afin de mettre en place une révision PPRIF.
- Diffusion de larges informations auprès des propriétaires afin qu'ils ne soient pas pénalisés par les changements de zone.
- Améliorer le futur règlement de la zone N sur les terrains contenant déjà un bâtiment principal
- Diffuser l'information lors des délivrances de CU opérationnels
- Avant l'arrêt du PLU, la commune a sollicité l'avis de la commission des sites (le 26 juin 2013) qui a émis un avis favorable
- Modification de la zonc espace boisée classée près des maisons forestières déjà implantées et de part et d'autre de la route du Pin-sec pour permettre le passage de la piste cyclable.
- Evolution du Plan Plage à la demande du DIP Littoral, à court terme et à moyen et long terme.

## 2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée selon les dispositions de l'arrêté du Maire, et aucun incident majeur n'est à relever.

## 2.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par ordonnance n° E1400014/33 du 27/01/2014, M. le Président du Tribunal administratif de Bordeaux a confié la conduite de l'enquête à M. Michel SAUBION, commissaire enquêteur titulaire désigné à cet effet, et M. Hubert BOUTEILLER en qualité de suppléant,

## **2.2.** PRESCRIPTION ET MODALITES DE L'ENQUÊTE

Par arrêté n° a/2014/06, M. le MAIRE de NAUJAC SUR MER a prescrit l'enquête publique du 24 février au 25 mars 2014 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

Les modalités de l'enquête sont fixées comme suit :

• mise à disposition du public du dossier d'enquête en Mairie de NAUJAC SUR MER et d'un registre permettant de consigner et de recueillir les observations (*Article 3*),

- le commissaire enquêteur a reçu le public en Mairie de NAUJAC SUR MER (Article 4):
  - ✓ Mardi 25/02/2014 de 9h .00 à 12h .00
  - ✓ Mercredi 5/03/2014 de 9h.00 à 12h.00
  - ✓ Samedi 15/03/2014 de 10h.00 à 12h.00
  - ✓ Mercredi 19/03/2014 de 9h.00 à 12h.00
  - ✓ Mardi 25/03/2014 de 14h.30 à 17h.30
- clôture du registre à l'issue de l'enquête par le Commissaire enquêteur qui dispose d'un délai de trente jours pour transmettre son rapport au Maire (*Article 5*). Les rapports et conclusions pourront être consultés par le public en mairie
- un avis au public sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Cet avis d'enquête sera affiché en mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune. (Article 7),

## **2.3.** INFORMATION DU PUBLIC

#### 2.3.1. PERMANENCES

Le commissaire enquêteur a siégé en mairie de NAUJAC SUR MER aux jours et heures prévus et a reçu **22 personnes** (*dont 4 n'ont pas consigné d'observation au registre*)

## 2.3.2. PUBLICATION DE L'AVIS D'ENQUÊTE

Les dispositions relatives à la publicité figurant à l'article 7 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête de M. le Maire de NAUJAC SUR MER ont été partiellement respectées,

Une publication a été régulièrement effectuée dans le journal SUD-OUEST le vendredi 7 février 2014 soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête pour la première, et le vendredi 28 février 2014 pour la seconde durant les huit premiers jours de l'enquête, conformément aux dispositions arrêtées.

Le journal du médoc (*voir devis annexé et l'échange de courrier électronique entre cette publication et la mairie*), malgré la demande, n'a pas donné suite à la publication qui lui était sollicitée, l'insertion de l'avis dans une seconde publication n'a donc pas été satisfaite.

Le commissaire enquêteur considère toutefois que cette carence n'a pas eu pour effet manifeste de fausser la connaissance de la révision du PLU par la population, au regard notamment :

- du déroulement de l'étude qui s'est étalée sur près de 6 années,
- de la concertation qui s'est opérée durant ce laps de temps, et à laquelle ont été associés les administrés et les acteurs locaux,
- des quatorze articles figurant dans le bulletin municipal pendant cette période,
- de deux réunions publiques en 2010 et 2012,
- d'un dernier article dans la presse locale en date du jeudi 6 février précédant la consultation organisée sur le projet d'urbanisme constitué par le PLU,
- de la publicité complémentaire effectuée à sa demande par voie d'affichage dans les commerces fréquentés,
- de la distribution avant le début de l'enquête du bulletin municipal de février 2014 où figure un encart portant mention du déroulement de l'enquête à partir du 24 février 2014,
- de la publication dès le 31/01/2014 de l'information de la mise à l'enquête du projet sur le site internet de la commune :

« Extrait du blog »

## 31 janvier 2014

## **ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE P.L.U. DE NAUJAC**

Le dossier est consultable en mairie à partir du 24 février 2014 (même en l'absence du commissaire enquêteur vous pourrez consigner vos remarques sur le cahier des charges) Permanences du commissaire enquêteur : Mardi 25/02/2014 de 9h à 12h Mercredi 5/03/2014 de 9h à 12h Samedi 15/03/2014 de 10h à 12h Mercredi 19/03/2014 de 9h à 12h Mardi 25/03/2014 de 14h30 à 17h30 (clôture de l'enquête)

Posté par naujac à 17:24 - <u>URBANISME</u> - <u>Commentaires [0]</u> -

Le commissaire enquêteur estime que l'information du public n'a pas été viciée au regard d'une bonne participation constatée du public au déroulement de l'enquête, des visites et consultations du dossier non répertoriées effectuées en mairie (environ une dizaine aux dires de la commune qui ne les a pas comptabilisé dans un procès verbal), des **18 consignations** figurant au registre émanant des **22 personnes** qu'il a reçues en permanence et des courriers reçus de la part de personnes éloignées géographiquement de la commune,

L'affichage, réalisé aux emplacements habituels, en Mairie et sur la commune, comme en atteste le certificat d'affichage, a été vérifié et confirmé par le commissaire enquêteur,

## 2.4. CLOTURE DE L'ENQUETE ET TRANSMISSION DU REGISTRE

Le registre et le dossier ont été remis au commissaire enquêteur le **25 mars 2014** à la clôture de l'enquête.

Ce registre a été ouvert, paraphé et clos par le commissaire enquêteur.

## 2.5. RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

Le registre comporte **18 consignations** auxquelles sont joints **8 documents et liasses de documents annexes**, **5 dossiers et courriers** y sont annexés, parvenus ou remis en Mairie ou directement au commissaire enquêteur pendant le déroulement de l'enquête.

La présence du public à cette enquête peut être considérée comme ayant été satisfaisante.

## 3. EXAMEN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

Toutes les observations et consignations recueillies s'inscrivent dans l'objet de l'enquête,

## 3.1. Portées au registre d'enquête :

Consignations et observations recevables en tout ou partie : (tableaux ci-après)

N° au registre	Identité et adresse du déposant	observations	Commentaires du commissaire enquêteur (CE)	
1	Mme SALELLAS MICHELON Raymonde	Cette personne dispose d'une parcelle BL 15 à MAGAGNAN SUD, en zone constructible au PLU actuel, et pour laquelle une demande de certificat d'urbanisme serait en cours d'instruction,  Elle s'interroge, quant à l'avenir, sur cette constructibilité si le projet présenté à l'enquête ne prévoit ni densification, ni extension d'urbanisation?	Cette parcelle est inscrite dans le secteur urbanisé de faible densité du hameau de MAGAGNAN identifié au PLU antérieur en zone constructible. Le PLU soumis à l'enquête met un frein à l'urbanisation dite opportuniste des hameaux et place tous les villages en zone N.  Dans celui de MAGAGNAN, zone urbanisée de faible densité, où il ne subsiste que très peu de parcelles vides de construction, le commissaire enquêteur ne serait pas opposé à cette hypothèse,  (voir conclusions et avis)	
2	M. VIGNAUD Bruno	Sa parcelle AM 112 au lieu-dit « quartier de Naujac » est classée en zone N au nouveau PLU, alors qu'elle figure en totalité en zone UB au PLU actuel (ancienne parcelle AM 70).  Il demande, en vue d'une construction éventuelle, que cette parcelle AM 112 reste en zone UB au PLU pour une superficie de 3500m2 environ et remet un extrait de plan au 1/1500 où figure la parcelle	La parcelle AM 112, en limite nord est du bourg, à l'angle des voies communales (rue de la gravière, des borderons et face à la rue de Pey Bourdieu, confronte trois parcelles construites. Elle est séparée par une unité foncière vierge, d'une autre construction au nord. Elle est en périphérie immédiate de la zone UB du Bourg.  Elle dispose des réseaux, n'est pas en zone rouge du PPRiF et le CE propose l'examen de la demande,  (voir conclusions et avis)	
3	M. BARITEAUD Jean François	Se satisfait de la consultation du projet de PLU et des réponses apportées par le commissaire enquêteur pour ses parcelles situées en zone N au Pétra,	Sans commentaire	

4	M. TOURET Daniel	Cet intervenant dépose une requête concernant des parcelles AB 331, 332 et 581 au PLU actuel en zone constructible UB pour lesquelles il demande leur classement au projet de PLU au moins en zone 1AU, Il dépose des documents datés et signés du 14/03/14 comportant sa demande écrite, un extrait du plan cadastral et du PLU actuel	La parcelle AB 581 est maintenue au PLU soumis à l'enquête en zone UB, les deux parcelles AB 331 et 332 sont en zone N,  Le CE n'est pas opposé à cette incorporation à la zone UB, considérant que la desserte serait assurée par l'emplacement réservé n°1 porté au règlement graphique, que cela ne bouleverse pas l'économie générale du PLU, et ne constitue pas une extension linéaire de l'urbanisation.
5	M. METTAVANT Jean Etienne	Il relève que toute la partie Ouest du lotissement du Deyre (rue du château d'eau) est classée en zone Np, en protection semble t'il de la « craste vieille », vulgaire fossé selon lui, comme d'autres sur la commune qui ne le sont pas.  Il confie oralement au CE que cette prescription gèle une partie de constructibilité de sa parcelle et le prive d'y établir toute annexe éventuelle.  Il s'interroge sur l'absence de classement identique de la partie amont de la craste.  Il souligne que la partie de zone entre le stade et le lotissement du Deyre, zone humide en cours de remblaiement destinée à en faire un parking sera en zone UB de la parcelle 195 située au Sud Ouest, audelà de la craste et surtout de son accès à partir de la voie routière « piste intercommunale 201 »  (voir conclusions et avis)  Le lotissement du Deyre, en zone UB du PLU sous la forme d'une langue sertie dans une même bordée à l'est par la zone UE, au Nor zone 1AU, et à l'ouest par une autre zone 1AL Les orientations d'aménagement et de progre la zone nouvelle du bourg comportent des est projetés en zone Np médiane, un emplacemen n°5, et une protection en rive de «Craste vie « Craste du Deyre »  Les parties amont des deux crastes sont auss de zonage protecteur de type N et en EBC per Deyre, sans comporter d'aménagement part Deyre, sans comporter d'aménagement part la question se pose effectivement sur des a projetés le long de la « Craste vieille » sur a rivulaires privées, et sur la cohérence du classement en zone UB du secteur situé au-delà de la « Craste vieile » sur a cohérence du classement en zone UB de la voie communale.	

6	M. MERLET Augustin	Il demande le maintien au projet de PLU, comme dans le PLU actuel, du classement en zone constructible des trois parcelles AB 533, 556 et 357, et pas seulement le classement de la parcelle AB 533 située en bordure de route.	L'organisation des espaces urbanisables au PLU produit des effets réducteurs, comme sur d'autres secteurs du bourg, sur les parcelles de M. Merlet.  La parcelle AB 533 et seule une partie en forme de trapèze inversé de la 556 sont maintenues en zone UB.  Le CE serait favorable à l'incorporation de la totalité de la parcelle AB 556 à la zone UB, considérant sa situation en centre du bourg et sa desserte par la RD202 (voir conclusions et avis)
7	Mme BORDEAUX Sylvette	Propriétaire de parcelles à « Lizan » cadastrées BO 561 et 564, pour lesquelles elle considère que le projet de PLU ne respecte ni le SCOT de la Pointe du Médoc, ni le PADD qui préconisent de remplir les « dents creuses », caractéristique de la parcelle BO 564.  Elle remet des documents (carte graphique du SCOT concernant les espaces urbanisés existants et projetés sur le territoire) et extrait de cadastre ci-contre et demande le classement en terrain constructible de cette dernière.	Le lieu-dit Petit-Lizan ouest de situation de la parcelle BO 564 est inscrit désormais en zone N du projet de PLU de Naujac, secteur d'urbanisme très diffus.  Il apparait que la cartographie annexée au SCOT de la Pointe du Médoc produite par Mme Bordeaux, mentionnerait une possibilité d'extension d'urbanisation en engraissement de la zone existante, hypothèse difficile à confirmer vu l'échelle et le défaut de perceptibilité des nuances de couleurs (rose et rouge se confondent à cet endroit)  Considérant toutefois les choix d'économie d'espaces urbanisables faits par la commune en cohérence avec les nombreux paramètres qui s'imposent au territoire, y compris le SCOT, et l'option de privilégier un renforcement de l'urbanisation du bourg, il n'est pas opportun pour le commissaire enquêteur de soumettre la demande formulée par la requérante, dans un secteur où l'urbanisation est très diffuse.
8	M. PUIG Jean Jacques	Consulte le PLU, se satisfait du projet pour le quartier de Groussac et considère qu'il mérite d'être respecté, notamment pour les zones classées en EBC	Avis défavorable en raison de cette incompatibilité  Pas de commentaire
9	M. NARBATé Cédric	Dans sa consignation déposée au registre M. Narbaté développe des arguments selon lesquels il ne serait pas tenu compte, concernant le classement au PLU du hameau de MAGAGNAN, de la cartographie annexée à la délibération du 7/10/2010 du conseil communautaire de la pointe du médoc arrêtant le SCOT où figure l'existence d'une zone urbanisée, Il rappelle que les orientations du PADD débattues au conseil	Cet intervenant décrit le paradoxe caractérisant le secteur urbanisé de MAGAGNAN, présentant un taux de remplissage du foncier constructible figurant dans le PLU actuel proche du plafond, et qui, dans le projet soumis à l'enquête est privé de droits à construire.  Pour le commissaire enquêteur, le modeste nombre de

		municipal de NAUJAC le 7/07/2010 sont établies en connaissance des dispositions de la « loi littoral ».  Le PADD établit en page 6 les orientations générales d'urbanisme et l'arrêt de l'urbanisation opportuniste développée au niveau des hameaux, mais en page 8, les objectifs de modération préconisent le remplissage des « dents creuses »  Il cite la « loi littoral » qui n'interdit pas l'extension urbaine en continuité de villages existants, et notamment peut s'appliquer à « l'agglomération de MAGAGNAN » délimitée par des panneaux règlementaires.  Considérant que le zonage prescrit par le SCOT n'est pas pris en compte, il demande que les terrains situés dans l'enveloppe de l'agglomération de MAGAGNAN soient inscrits en zone U comme dans le PLU de 2004 et non en zone N.	parcelles vierges pourrait justifier le maintien de la possibilité de combler ces rares « dents creuses » sans craindre un déséquilibre économique du PLU, et sans effet notable sur l'environnement, considérant de surcroit que les équipements de la zone en permettent la réalisation.  Le CE propose d'examiner les conditions éventuelles du maintien de droits de construction aux seules parcelles encore vides de cette zone, par une disposition règlementaire ou un zonage spécifique circonscrit à l'enveloppe construite du hameau.  (voir conclusions et avis)
10	Mme SALELLAS	Elle remet au commissaire enquêteur un courrier manuscrit et un extrait de vue aérienne cadastrale pour la parcelle n°15 située à MAGAGNAN pour laquelle elle demande le maintien de la constructibilité telle que figurant au PLU actuel	L'observation déposée par cette personne porte sur une parcelle déjà signalée supra au 1, et la réponse du CE s'inscrit dans le commentaire y figurant et dans celui développé ci-avant au 9.  (voir conclusions et avis)
11	M. PLANTIER Michel	Souhaite conserver la constructibilité de la parcelle BY 28 à Groussac, d'une superficie de 6056m2 pour y envisager un projet familial  Cette parcelle est attenante à sa résidence principale	La propriété de M. Plantier est inscrite dans un secteur classé en zone N, où l'urbanisation diffuse est figée à l'existant.  Le CE ne peut raisonnablement soumettre sa demande portant sur une parcelle de plus de 6000 m2 qui ne constitue pas une dent creuse et non comprise dans un ensemble urbain cohérent, et située dans un hameau éloigné du bourg. (voir conclusions et avis)

12	Mme GUIDON Danièle	Fait part au commissaire enquêteur de sa demande de « viabilisation » d'une partie de sa parcelle AB 360 (pour 3000m2) jouxtant la zone UB du PLU, dans laquelle elle souhaite son classement et lui remet un courrier et un extrait du cadastre	La demande présentée par Mme Guidon peut être analysée comme celles commentées précédemment aux consignations 2,4 et 6.  L'incorporation du fond sud de cette parcelle à la zone urbanisable serait proposée par le CE, en ce qu'elle est immédiatement accolée à la zone UB du bourg et ne semble pas de nature à compromettre, ni globalement, ni dans le secteur considéré l'économie du PLU, (voir conclusions et avis)
13	M. DUBOSCQ Frédéric	M.Duboscq, gérant, remet une lettre, accompagnée d'un fond de plan, demandant, au nom du GFCA (groupement forestier de la cote d'argent), le classement de certains terrains en PRL.  Un protocole d'accord sur une convention du 20/05/2009 liant le GFCA et la commune de NAUJAC sur MER est également remis, convention par laquelle les deux parties s'engagent réciproquement et conjointement, pour le GFCA à la cession gratuite de terrains permettant à la commune de réaliser une station d'épuration à St Isidore, une station de pompage à « Marthe », le déplacement futur du camping du « Pin Sec », et pour la commune de NAUJAC à l'engagement de rendre constructible, dans le cadre de la révision du PLU des parcelles cadastrées BT 278, 167, 313 et 170 pour 5ha 68 et BT 345 et 346 (ex BT280) pour 4ha32, pour y réaliser un projet touristique d'accueil pour personnes à handicap léger, et que la commune se déclare favorable à l'implantation de 10 éoliennes maximum sur une zone dunaire appartenant au GFCA, cette dernière disposition sous réserve du respect des conditions de droit requises	La demande présentée s'inscrit en partie dans le cadre d'un protocole convenu entre le GFCA et la commune de NAUJAC, de cession de 5ha de foncier moyennant l'euro symbolique permettant un déplacement futur des installations de camping du Pin Sec et la réalisation d'équipements publics associés, en contrepartie de la garantie de la constructibilité de terrains situés en périphérie du hameau de St Isidore à placer en zone 1AUT ou en NL2, en vue d'y établir un PRL.  Les parcelles BT 167 et BT 313 d'une superficie globale de 4ha 83 environ sont incluses dans une zone pour laquelle la commune aurait demandé la révision du PPRiF pour les soustraire à la zone rouge et les placer en zone bleue.  Le CE est favorable à l'étude des conditions permettant le projet envisagé sans risques majeurs,  (voir conclusions et avis)

14	M. JACQUES Marc	Ce propriétaire est venu pour consulter et avoir la confirmation de l'extension au PLU de zone aménageable de son PRL en NL3 à Pey Bourdieu	Dont acte
15	Association NAUJAC ENVIRONNEMENT par M. BARCELLA	M. Barcella, représentant l'Association Naujac Environnement, se pose les questions suivantes:  - sur la suppression de droits à construire et de vente de terrains appartenant à des propriétaires privés et l'ouverture à l'urbanisation de terrains communaux en zone N au PLU actuel,  - la vente de terrain communal de faible superficie qui peut compromettre la mixité sans la venue de familles à statut social élevé qui construiraient généralement sur des parcelles plus grandes,  - il estime que la mairie délivrerait des permis au « compte gouttes » sur la base des recommandations limitant le nombre futur d'habitants à 950 à l'horizon 2022, et considérant que ce chiffre serait déjà atteint,  - regrette que les zones ne permettent pas la constructibilité sur des terrains de plus de 4000m2 au moins,  - La limitation d'extension à 60m2 de SHOB supplémentaires ne permet pas de réaliser des structures d'accueil (chambres d'hôtes ou gites)  - quelle interprétation sur les possibilités d'installer des panneaux photovoltaïques en zone N, pour une structure de 1000m2 et quelle hauteur?  - quelle action de la mairie pour éviter la sédentarisation des résidences en campings et PRL qui va contribuer à l'augmentation de la population permanente?,  - éoliennes!  Il conclut en considérant que Naujac risque de devenir une cité dortoir de Bordeaux Nord avec une sédentarisation de retraités en PRL, sans mixité sociale	Les questions posées traduisent une approche critique du projet d'urbanisme présenté à l'enquête, et formulent des réserves quant aux choix effectués.  Il est réel que les orientations du PADD privilégient une urbanisation maitrisée du bourg et sur le secteur de St Isidore, et s'accompagnent d'une restriction de l'urbanisation de tous les hameaux figée à l'existant.  Pour le CE, l'objectif affiché par la collectivité d'ouvrir à l'urbanisation des terrains communaux, proches du bourg ne parait ni incompatible ni contraire à ces orientations.  Le choix de limiter les surfaces urbanisables s'inscrit dans les objectifs d'économie d'espace du projet d'urbanisme de la commune dans le respect des recommandations d'aménagement et de développement du territoire tels que figurant au dossier de l'enquête et ne semble pas à priori fausser une mixité sociale équilibrée. Dans le projet, la réduction de l'urbanisation des hameaux n'exclut pas l'hypothèse d'extension de SHOB de 60m2 en zone N, (20m2 seulement en zone rouge du PPRiF) et de changement de destination des constructions existantes dans les conditions de l'article N2 b) du règlement écrit du PLU, offrant des possibilités au domaine évoqué par le déposant.  Concernant l'installation de panneaux photovoltaïques, l'article N2 - e) ne définit pas de condition particulière de surface (sauf pour le secteur Vignolles) ni de hauteur à l'installation de parc photovoltaïque.  La question pertinente de la sédentarisation en résidence de camping ou en PRL évoque une pratique contraire à la destination de ce mode d'hébergement, conçu pour une utilisation temporaire et saisonnière qui ne peut légalement servir d'habitation principale et permanente est à gérer avec les textes applicables au domaine.  Cette question est hors objet de l'enquête,  Pas de propositions complémentaires du CE, voir avis,

16	EARL MANDON ROUGIER	M. Rougier, gérant de l'EARL, demande : - dans le cadre de son activité agricole à Groussac, quelles sont les possibilités de réhabilitation du bâtiment situé sur la parcelle BY 233 afin de loger son personnel, notamment pour des vestiaires et sanitaires, - l'extension du PLU aux terrains cadastrés BY 233, 235, 44, 45, 179 et 232, - l'intégration de la parcelle AD 10 Groussac dans le PLU pour y réaliser un lotissement, - enfin, pour Val-Immo EURL, et pour Thierry Mandon, le maintien du terrain BY 221 et BY 210 en zone constructible	Le bâtiment situé sur la parcelle BY 233(partie de la 177 sur le cadastre, situé en zone N doit pouvoir bénéficier si son état de conservation le permet des dispositions de l'article N2 b) du règlement écrit du PLU, dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un changement de destination,  Les demandes d'incorporation des parcelles BY 44, 45, 210, 211 et 221, situées en EBC (espaces boisés à conserver), AD 10 placée en zone N éloignée de toute urbanisation, ne peuvent recevoir de suite favorable du commissaire enquêteur.  La parcelle BY 221 est un lot du lotissement autorisé, dont deux lots seulement ne sont pas construits, et seul le règlement du lotissement, s'il est encore valide, peut répondre à la question posée.
17	M. GUILLON	Résident rue du stade, et propriétaire des parcelles AB 220, 542 et 544, il serait acquéreur de terrain sur les parcelles AB 543 et 545 qui sont classées en zone 1AU, Sa maison est en UB et il cèderait environ 300m2 pour en acquérir 500m2 sur les parcelles citées supra et interroge sur la faisabilité de son projet	M.Guillon forme le projet d'acquisition de terrain en zone 1AU en vue d'y établir une extension de sa construction située en zone UB contigüe.  Le règlement de la zone 1AU du bourg offre la possibilité d'urbanisation à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone prévus aux orientations d'aménagement, d'initiative publique ou privée.  Son projet, consommateur d'une très faible partie de la zone, en continuité vers l'ouest de la propriété du demandeur, parait compatible avec le règlement de la zone s'il ne compromet ni le programme d'ensemble, ni la réalisation des VRD conformément au projet figurant au dossier, comme cela semble être le cas pour le CE
18	Commune de NAUJAC	M. le Maire de Naujac s'interroge sur la cohérence avec le PLU et le PADD, et les règles d'ordre supérieur sur l'opportunité d'étendre la zone UB ou AU sur les parcelles AC 36 et 37 dans le secteur Nord Ouest du bourg en bordure de la RD 202, considérant que l'emplacement réservé n°8 dessert cette unité foncière à partir de la voie communale de Taste corneille, et demande au commissaire enquêteur d'examiner cette possibilité	Cette question est évoquée en permanence de clôture de l'enquête par M. le Maire, représentant de la commune, après une longue démarche relative à l'étude du projet de révision du PLU conduit par la commune  Le statut de la parcelle AC 36, propriété communale, et la proximité du lotissement existant peuvent expliquer cette interrogation.  La question se pose de la compatibilité avec le document d'urbanisme présenté à l'enquête qui réduit

	l'urbanisation linéaire en bordure de voies, et avec le PPRiF qui place ces deux parcelles en zone rouge, même si elles sont en contigüité de la zone UB du Bourg, desservies par les réseaux, et pour la parcelle AC 37 qui bénéficie de l'emplacement réservé n°8.
	(voir conclusions et avis)

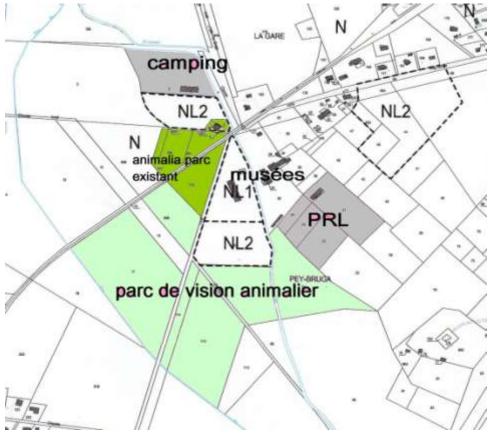
## 3.2. Documents et courriers annexés au registre :

N° de	Identité et adresse du	observations	Commentaire du commissaire enquêteur (CE)
l'annexe	déposant		
A1	ADE TP M. GORIE	M. GORIE, chef de secteur ADE TP filiale du groupe FAYAT, venu lors de la 1 tre permanence de l'enquête le 25/02/2014 sans avoir déposé de consignation au registre, a fait parvenir un dossier par lequel il demande qu'il soit porté aux documents du PLU un emplacement de gravière,  En effet, pour permettre le déplacement de l'exploitation située sur la commune de Blanquefort et dont les ressources s'épuisent, il est envisagé l'ouverture d'une sablière sur le site de Naujac parcelles AR 33 « Peychemin Nord » pour les besoins en matériaux de l'entreprise et du secteur territorial	Le projet d'ouverture d'une carrière d'extraction de grave et de sable décrit par M. Gorie, est soumis à autorisation après enquête publique au titre des ICPE.  Le site, en zone N au PLU révisé et rouge du PPRiF, est voisin de la zone UY d'activités commerciales, artisanales, industrielles et logistiques  L'unité foncière est contigüe de la zone 1AUy qui figure au PLU actuel.  Pour donner suite à la demande présentée, il serait nécessaire de conserver le zonage porté au PLU actuel et de l'étendre aux parcelles concernées par l'installation projetée.  Le commissaire enquêteur suggère, soit d'étudier dès maintenant l'incorporation de cette perspective dans le zonage de la révision de ce PLU, soit de procéder lors du dépôt de la demande et de son instruction à la mise en compatibilité avec le document d'urbanisme, et sous condition que ce projet soit analysé comme étant nécessaire et justifié par les besoins du secteur territorial et du domaine économique.
A2	M. ROSA Julien et Claudette	M. Rosa fait parvenir, après une rencontre lors d'une permanence avec le commissaire enquêteur, un dossier comportant une lettre, un plan de situation et un plan parcellaire, à l'appui de la demande de classement en zone constructible des parcelles BX 48, 50 et 51 à Gloyac Est sur lesquelles il envisage une construction par unité foncière,	Ces parcelles portent sur une superficie importante et sont situées dans le secteur d'urbanisation diffuse et dispersée de Gloyac et en zone N du projet de PLU, elles ne correspondent pas au maintien ou au développement d'une activité permise en zone NL,

A3	Mme MACAU Jacqueline		Iarseille, demande de reconsidérer le classement de sa ricie de 17 374 m2, en zone urbaine du PLU actuel ma		Le CE ne peut donner d'avis favorable au classement demandé, incompatible avec les orientations d'aménagement et de développement voulues par la commune.  la parcelle AH 97 « Rebichette » pour laquelle Mme Macau sollicite le maintien en zone urbanisable est à l'écart des zones urbanisées de la commune, située en
A4	VALOREM Energie	disposition de l'article UY 12 des aires de stationnement as La société Valorem travaille la parcelle faisant l'objet de l L'application de cet article co 3600m2 de batiment d'exploi personnes employées par rota journée.  La réalisation des stationnem conséquence une diminution de sol. Aussi, il est proposé dun calcul basé sur le nombre	onduit à établir 1080m2 de surface de parking (pour itation projeté), soit 86 places de stationnement pour 1 ation sur 24h, soit au maximum 6 personnes présentes ents sur la base du règlement a aussi comme sensible des espaces verts et une artificialisation inut e procéder à une adaptation à la nature de l'activité et maximum d'employés présents en même temps sur le multiplicateur de 2, ce qui réduirait à 12 le nombre de	s sur	urbanisées de la commune, située en zone N et incompatible avec le projet de révision,  le CE ne peut proposer de suite favorable  Le CE reconnait et partage la pertinence de la question présentée.  Le calcul effectué par le chargé de projet doit toutefois tenir compte des espaces nécessaires à prévoir pour les aires de manœuvre, de circulation et d'accès au stationnement.  L'article UY 12 devrait inclure une disposition permettant, sur justification figurant au dossier de demande de permis présentée, d'ajuster le nombre de places de stationnement.  Avis favorable du CE.,

# A5 M. BARREYRE Animalia Parc

Le commissaire enquêteur a rencontré M.Barreyre (venu précédemment en permanence de l'enquête), gérant de l'activité Animalia Parc qui a présenté le projet d'extension envisagé , et pour la réalisation duquel il souhaiterait une modification des limites et du zonage effectué au projet de PLU soumis au public.



Il remet un dossier dans lequel il présente son projet en relation avec la nature et dans le respect de l'environnement, décrit les activités qu'il envisage de développer, pour dit-il, valoriser l'image du territoire et réenchanter le littoral aquitain, générer des liens sociaux, créer de la richesse et de l'emploi, réunir les acteurs locaux et développer les connaissances , les loisirs, et préserver et valoriser l'environnement et le patrimoine communal, projet en totale osmose avec la politique touristique locale, communale, départementale et régionale et compatible avec le futur projet de parc naturel régional du Médoc.

Pour cela, il projette de compléter le parc Animalia, réhabiliter et développer les

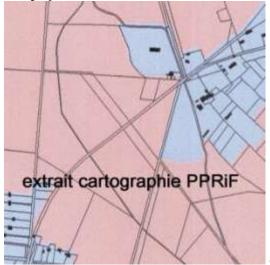
M. Barreyre exploite une activité tournée vers le loisir, la découverte de la nature et du patrimoine local et le parc Animalia.

Il envisage une extension ambitieuse et diversifiée d'activités offrant de nouveaux rapports à la nature, à sa connaissance, aux loisirs, inscrite dans une démarche contextuelle économique et touristique.

Le classement au PLU intègre partiellement les zones concernées par le projet.

La réalisation de ce projet comporterait les types d'activités et d'aménagement suivants:

- un camping de 120 emplacements (HLL, mobil home bois, roulottes,... au nord de la zone NL2, en zone N du projet de PLU et zone bleue du PPRiF,
- Une extension au SUD du parc auquel seraient adjointes des parcelles placées en zone rouge du PPRiF, dites « parc de vision animalier » ne comportant aucune structure d'hébergement, en zone N du projet de PLU



zone de « petit habitat diffus » à caractère de petits bungalows bois sur pilotis, cabanes dans les arbres, ... sur une parcelle en zone NL2,

- Un PRL (parc résidentiel de loisir) comportant des HLL, en zone N du PLU révisé et zone bleue du

activités existantes sur le site avec notamment :	PPRiF,
- Une auberge éco-énergétique et culturelle,	
- Des musées de la vie de la ferme et des métiers,	(voir conclusions et avis)
- Complexes d'hébergement saisonnier et de tourisme (camping, petits bungalows	
et PRL),	
Tout cela en étroite communion avec la nature environnante et la découverte de l'éco	
système végétal et animal du Médoc,	

# 4. MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE A DIVERSES QUESTIONS

Le commissaire enquêteur a produit et communiqué au maire le procès verbal des observations du public, auquel il a été apporté, sous forme d'un tableau, dans lequel, s'en tenant strictement au dossier du projet de PLU, il est rejeté la majorité des questions présentées.

Les conclusions et avis sont établis en conscience et après prise de connaissance des éléments de réponse.

Fait à BLANQUEFORT, le 20 avril 2014

Le commissaire enquêteur

Michel SAUBION

# CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR A L'ISSUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 24 février au 25 mars 2014

Relatives au PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) de la COMMUNE DE NAUJAC SUR MER

## II - CONCLUSIONS ET AVIS

Nous soussigné,

M. Michel SAUBION désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par ordonnance n° E1400014/33 du 27/01/2014 de M. le Président du Tribunal administratif de Bordeaux pour la conduite de l'enquête, établissons les présentes conclusions motivées au regard des éléments figurant ci-après :

## 1. RAPPEL DU PROJET

L'enquête publique portait sur la révision du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) de la commune de NAUJAC SUR MER, et le cadre notamment des articles L123-6 à L123-11, R123-15 à R123-19 et R123-25 du code de l'urbanisme, et des articles L123-1 à L123-6 du code de l'environnement,

## 1.1. CONTEXTE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

Etabli dans le respect de l'ensemble des textes, délibérations, et les dispositions de règles législatives ci-après :

- ✓ La délibération du conseil municipal en date du 5 avril 2013 arrêtant le projet de PLU, et celle du 20 septembre 2013 qui complète la précédente et expose les modalités relatives à la conduite de la concertation,
- ✓ L'arrêté d'ouverture de l'enquête en date du 4 février 2014 de M. le Maire de la commune de NAUJAC SUR MER,
- ✓ Le code de l'environnement et plus particulièrement les articles L123-7 à R 123-23, et les articles L123-10 et R123-19 du code de l'urbanisme,
- ✓ La loi solidarité et Renouvellement urbain du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 et engagement social pour le logement du 13 juillet 2006,
- ✓ Les lois dites « grenelle » du 3 août 2009 (grenelle 1) et 12 juillet 2010 (grenelle2), et la loi du 5 janvier 2011 modifiant le grenelle2,
- ✓ La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, ainsi que le décret n°85-453 du 23 avril 1985 modifié pour l'application de cette loi,
- ✓ Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la communauté de communes (CDC) de la Pointe du Médoc,
- ✓ L'ensemble des textes et documents d'ordre supérieur s'imposant au territoire,

Vu le dossier et l'ensemble des pièces soumis à l'enquête,

## 1.2. CARACTERISTIQUES MAJEURES DU PROJET

Le projet soumis à l'enquête publique présente plus particulièrement les dispositions ci-après :

#### **❖** Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Fondé sur des choix délibérés dans les domaines de la gestion de la ressource en eau, de la gestion des risques, de la prise en compte de la question énergétique, de la préservation des terres agricoles et des espaces naturels et développe notamment des orientations majeures fondant la démarche :

- ✓ la protection et la mise en valeur de la qualité environnementale de la Commune, et les objectifs de :
  - Préserver la qualité de vie et la valeur environnementale de NAUJAC-SUR-MER, patrimoine collectif, la diversité des paysages et de l'occupation des sols,

- Pérenniser les exploitations existantes, favoriser leur développement et leur évolution sans conflits d'intérêt avec une urbanisation non maitrisée,
- Favoriser le développement d'un tourisme vert, et préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles majeurs

## ✓ la structuration nécessaire de l'urbanisation pour:

- Lutter contre l'étalement urbain et privilégier les opportunités foncières dans l'enveloppe urbaine existante, et stopper les extensions périphériques de l'urbanisation, promouvoir la qualité urbaine, paysagère et environnementale,
- Renforcer et mettre en lien les pôles de vie, diversifier les modes d'habitat et offrir les moyens de développer les logements, notamment locatifs,
- Faciliter l'accès aux équipements et à la mobilité pour tous,

## ✓ un développement économique plus durable en promouvant :

- le développement des communications numériques,
- Faire de NAUJAC-SUR-MER une vitrine des énergies renouvelables
- les activités économiques traditionnelles du territoire, et le développement et la création de pôles commerciaux et de services,

## **Des orientations d'aménagement et de programmation pour le bourg et pour le secteur de St** Isidore

Déclinant les objectifs urbains, de loisirs et d'accueil touristique notamment, avec les partis d'aménagement projetés figurant au PADD,

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme de NAUJAC-SUR-MER, conforme aux dispositions du PADD, confirme la volonté communale de renforcer le bourg et le village de Saint-Isidore, et celle de promouvoir le développement économique et touristique, de préserver l'environnement et d'intégrer la prise en compte des risques.

L'organisation spatiale des zones ouvertes à l'urbanisation, concentrée sur le bourg et le village de Saint-Isidore est justifiée au dossier du projet par une orientation de densification, de restructuration des zones bâties, une gestion cohérente des investissements d'infrastructures, dans une démarche de réduction de l'impact de l'urbanisation sur la consommation de terres agricoles et forestières et sur l'environnement plus globalement.

Le projet de PLU présente le développement de l'habitat sur le territoire communal, le confortement des activités économiques existantes et de l'attractivité économique du territoire, dans le respect des composantes de l'environnement, physiques et biologiques (espace forestier, espace agricole, milieu aquatique et rivulaire).

Le parti pris d'une densification et d'une extension urbaine limitées au bourg et au village de Saint-Isidore est associé à une restriction de l'urbanisme de mitage dans un objectif de réduction de la consommation d'espace potentiellement exploitable notamment pour l'agriculture et la forêt.

Le PLU de NAUJAC est en conformité avec l'ensemble des documents et programmes d'ordre supérieur qui lui sont opposables et le SCOT de la CDC de la Pointe du Médoc approuvé le 11 aout 2011.

## 2. CONCLUSIONS ET AVIS

## 2.1. CONCLUSIONS

Considérant le rapport décrivant le déroulement de l'enquête, l'analyse et le commentaire des observations du public,

Vu l'ensemble des pièces et éléments constitutifs du projet de PLU,

Considérant que l'enquête s'est déroulée selon le calendrier prévu, dans le respect des modalités prescrites par l'arrêté qui l'a ordonnée, des lois et règlements applicables, qu'en particulier elle a été portée à la connaissance de la population par voie de presse et d'affichage et par publication sur le site internet de la commune notamment,

Considérant, pour le commissaire enquêteur, comme évoqué dans le rapport relatif au déroulement, que le manquement de publication dans le Journal du Médoc n'a pas eu pour effet notable de vicier l'information du public au regard des nombreuses dispositions ayant permis de faire connaître à la population la mise en révision du PLU et plus particulièrement :

- une bonne participation du public pendant le déroulement de l'enquête,
- une étude du **projet de révision étalée sur près de six années**, et **la concertation** qui s'est opérée durant ce laps de temps à laquelle ont été associés les administrés et les acteurs locaux,
- les quatorze articles figurant dans le bulletin municipal pendant cette période,
- deux réunions publiques en 2010 et 2012,
- le dernier article dans la presse locale en date du jeudi 6 février 2014 précédant la consultation,
- la publicité complémentaire effectuée à la demande du commissaire enquêteur par affichage dans les commerces locaux.
- la distribution dans tous les foyers de la commune, avant le début de l'enquête, du bulletin municipal de février 2014 où figure un encart portant mention du déroulement de l'enquête à partir du 24 février 2014,
- la présence dès le 31/01/2014 de l'information de la mise à l'enquête du projet sur le site internet de la commune :

« Extrait du blog »

## 31 janvier 2014

**ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE P.L.U. DE NAUJAC** 

Le dossier est consultable en mairie à partir du 24 février 2014 (même en l'absence du commissaire enquêteur vous pourrez consigner vos remarques sur le cahier des charges) Permanences du commissaire enquêteur : Mardi 25/02/2014 de 9h à 12h Mercredi 5/03/2014 de 9h à 12h Samedi 15/03/2014 de 10h à 12h Mercredi 19/03/2014 de 9h à 12h Mardi 25/03/2014 de 14h30 à 17h30 (clôture de l'enquête)

Posté par naujac à 17:24 - <u>URBANISME</u> - <u>Commentaires [0]</u> -

Considérant les consignations figurant au registre, les avis et éléments recueillis, tels qu'analysés dans le rapport, puis intégrés aux conclusions ci-après,

Considérant qu'il incombe au commissaire enquêteur, dans son rôle consultatif, de se prononcer sur la REVISION du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) tel que soumis à l'enquête à l'avis du public,

#### A. / sur la forme du dossier

Le commissaire enquêteur considère que le dossier soumis à l'enquête et les pièces le constituant présentent une qualité remarquée permettant une très bonne compréhension des objectifs du projet par le public, d'en appréhender toutes les composantes et les orientations de développement et d'urbanisation recherchées par la commune de NAUJAC SUR MER,

#### B. /sur le fond du dossier

#### **CONCERNANT LE PROJET DU PLU:**

Considérant la présentation détaillée dans le dossier des éléments du territoire, correspondant à l'esprit des textes et codes supports et établissant les choix politiques pour l'avenir:

- le diagnostic territorial sociodémographique et économique, une analyse urbaine, une prise en compte des plans, programmes et autres documents d'ordre supérieur,
- l'analyse de l'état initial de l'environnement et des paysages et leur évolution, le cadre physique et les ressources naturelles.
- les caractéristiques du territoire communal, les éléments de patrimoine, sous ses différents aspects, les espaces agricoles et naturels, les zones à protéger, les inventaires relatifs au paysage, les servitudes, les dispositions règlementaires au regard des risques et de la loi littoral sont décrits avec concision,
- la justification des choix retenus, leur intégration dans les dispositions du PLU, la volonté de la commune d'une utilisation économe des espaces du territoire par une réduction des surfaces urbanisables de 268,52 ha par rapport au PLU de 2004,
- les enjeux de protection du patrimoine et de l'environnement communal, l'analyse des incidences notables et leurs effets éventuels sur l'environnement, sur la ressource en eau, sur la qualité de l'air, les incidences possibles sur les sites protégés, sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire et leur préservation,
- les mesures envisagées pour éviter ou limiter les conséquences éventuelles sur l'environnement,
- le résumé non technique, la méthode et les indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU,

# Considérant plus particulièrement les justifications ci-après des choix et orientations ayant guidé l'établissement du PADD et l'étude du PLU :

- un développement urbain dynamique en totalité au niveau du bourg et dans le village de Saint-Isidore, développement urbain envisagé au regard de la capacité actuelle des équipements publics et des réseaux disponibles, ainsi qu'au regard des limites du PPRif applicable,
- l'abandon d'un développement urbain passé souvent diffus, consommateur d'espaces, qu'il convient aujourd'hui de contenir voire de stopper,
- la volonté de valoriser des éléments de cadre de vie et d'environnement caractérisant le potentiel d'attractivité touristique à exploiter,
- une gestion foncière du développement de la commune, malgré une agriculture et un bon nombre de structures en recul, mais qui ne peut pas être remplacée par un développement « tout urbain », par une urbanisation opportuniste et consommatrice d'espaces à vocation unique d'habitat,
- la reconnaissance et la protection des nombreux espaces environnementaux sensibles qui caractérisent NAUJAC-SUR-MER, dans un objectif de développement durable,

 la volonté, sur la base du constat selon lequel la commune se «résidentialise», de permettre un développement des atouts économiques communaux des domaines touristique, industriel et de développement des énergies renouvelables.

## Considérant les choix de zonages du PLU:

Se décomposant en quatre types de zones :

- <u>Des Zones urbaines, UA, UB, UE et UY,</u> d'attributions « plurielles » pour l'habitat, des activités et équipements, ou spécifiquement dédiées à une activité ou à un équipement existant,
- Des Zones à urbaniser, 1AU, 1AUL et 1AUt à vocation mixte, d'urbanisation future, à court ou moyen terme,
- <u>Des Zones naturelles N, déclinées</u> en sous-zonage NL identifiant des secteurs à conserver ou à développer à vocation d'accueil touristique saisonnier et temporaire n'ayant pas d'effet légitime d'habitat permanent, ou Np de stricte protection,
- <u>Des Zones agricoles A,</u> comportant le reste du territoire composé de clairières agricoles, que les sièges d'exploitation soient localisés sur le territoire communal ou à l'extérieur,

Le règlement du PLU est conforme aux objectifs retenus par la commune pour chacune des zones, et tient compte des servitudes et risques identifiés et règlementés inventoriés dans le dossier,

Les emplacements réservés sont justifiés par les objectifs de création et d'aménagement de voies et réseaux divers et équipements d'intérêt collectif,

Considérant les observations figurant au rapport relatif au déroulement de l'enquête telles que commentées par le CE :

• Quant aux modifications demandées par le public, et susceptibles de suite favorable sous conditions:

L'urbanisation de NAUJAC SUR MER est caractérisée par un bourg en développement et celle représentée par plusieurs hameaux et acceptée par les pratiques et le document d'urbanisme précédents.

Dans le projet de révision, elle se limitera à l'enveloppe du Bourg et à celle du village de St Isidore.

La restriction importante d'une superficie totale de 268,52ha par rapport au PLU de 2004 des espaces urbanisables au projet de PLU affecte toutes les unités foncières des hameaux désormais classés en zone N,

Cette orientation est majoritairement partagée par le commissaire enquêteur pour la quasi-totalité des villages, mais il n'identifie pas d'incidence majeure sur l'économie du document d'urbanisme, ni de contradiction avec les choix volontaristes faits par la commune au PADD traduits dans le PLU, en proposant d'étudier et d'envisager une réponse positive aux sollicitations exprimées par certains participants à l'enquête, pour les secteurs, zones et aux conditions ci-après :

## > Zone du Bourg :

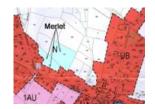
Considérant le classement en zone constructible de certaines parcelles au PLU de 2004, l'impact marginal sur la forme urbaine, l'absence de conséquence ou d'incidence majeure sur l'économie et sur les choix du PADD, le commissaire enquêteur propose un examen positif des demandes exprimées pour l'incorporation des parcelles ci-après, demandes telles qu'analysées et commentées au rapport :

 Favorable à l'incorporation des parcelles AB 331 et 332 à la zone UB, considérant que leur desserte est assurée par l'emplacement réservé n°1 porté au règlement graphique,



Cette modification entrainerait l'intégration du triangle restant de la parcelle voisine AB 333 et conduit à obtenir un contour plus régulier de la limite de zone UB.

- Favorable à l'incorporation de la totalité de la parcelle AB 556, considérant que sa position en centre du bourg et sa desserte par la RD202 en permettent l'aménagement d'accès et en justifient raisonnablement le maintien en zone UB,



Avis défavorable pour la parcelle AB 357

- Favorable à l'incorporation du fond sud de la parcelle B 360 à la zone urbanisable immédiatement accolée à la zone UB du bourg qui, dans l'esprit de ce qui précède, ne semble pas de nature à compromettre l'équilibre du secteur considéré,



- Favorable à l'incorporation de la parcelle AM 112 qui dispose des réseaux, confronte trois parcelles construites, séparée d'une autre construction au nord par une unité foncière vierge, en périphérie immédiate de la zone UB du Bourg, et n'est pas en zone rouge du PPRiF



- ne perçoit pas d'obstacle à une instruction positive, lors de son dépôt, de la demande de M.Guillon, projet consommateur d'une micro-partie de la zone 1AU, en continuité vers l'ouest de sa propriété située en UB, compatible, comme cela semble être le cas pour le CE avec le règlement de la zone s'il ne compromet ni le programme d'ensemble, ni la réalisation des VRD conformément au projet figurant au dossier,



- Enfin, s'agissant de l'opportunité évoquée par le maire de Naujac, d'étendre la zone UB ou d'y adjoindre une zone AU pour les parcelles AC 36 et 37 dans le secteur Nord Ouest du bourg en bordure de la RD 202, au motif que l'emplacement réservé n°8 dessert cette unité foncière à partir de la voie communale de Taste corneille, elle apparait aujourd'hui compromise par le classement de ces espaces en zone rouge du PPRIF, mais dont l'urbanisation n'aggraverait pas pour autant ce risque, l'avis favorable exprimé par le CE est subordonné à la modification de ce document prescriptif,

## Secteur du hameau de MAGAGNAN,

Où l'urbanisation est voisine du 100%, le commissaire enquêteur estime qu'une possibilité de construire aurait pu être maintenue, par une disposition règlementaire applicable à cette seule zone, ou un zonage spécifique de type U ou Nh circonscrit à l'enveloppe construite du hameau de Magagna, en considération du faible nombre de « dents creuses », sans craindre un déséquilibre économique du PLU, et sans effet notable sur l'environnement, et de surcroit que les équipements de la zone en offrent la réalisation,

La cohérence entre les dispositions du SCOT, qui reconnait mais semble limiter l'urbanisation dans ce hameau, les objectifs de modération du PADD et l'arrêt de l'étalement urbain prôné par les dispositions du « Grenelle » serait aussi respectée,

## Secteur du hameau de St ISIDORE,

La demande déposée par le GFCA, représenté par M. Frédéric Duboscq s'inscrit dans le cadre d'un protocole convenu entre le GFCA et la commune de NAUJAC, de cession de 5ha de foncier moyennant l'euro symbolique permettant un déplacement futur des installations de camping du Pin Sec et la réalisation d'équipements publics associés, en contrepartie de la garantie de la constructibilité de terrains situés en périphérie du hameau de St Isidore à placer en zone 1AUT ou en NL2, en vue d'y établir un PRL.

Pour satisfaire aux contraintes environnementales et de respect des dispositions de la « loi littoral », la commune est tenue au déplacement vers l'est de la zone du camping du Pin Sec, déplacement lié aux conditions qu'elle a accepté et auxquelles elle s'est engagée.

Dans ses objectifs de développement et d'aménagement, la commune de NAUJAC prévoit, autour du hameau de St Isidore, une future zone 1AUt, et le gel des constructions dans le périmètre actuellement urbanisé.

Les parcelles BT 167 et BT 313 d'une superficie globale de 4ha 83 environ sont incluses dans une zone pour laquelle la commune a demandé la révision du PPRiF en vue de les soustraire à la zone rouge et les placer en zone bleue.

- Le commissaire enquêteur propose de donner une suite favorable à la demande, au regard des retombées économiques locales et des arguments développés ci-avant, et propose d'établir un classement (1AUt ou NL) permettant le projet envisagé sans risques majeurs, la zone d'extension ci-contre, dégagée de végétation ou de plantation, ne parait pas présenter un caractère susceptible de créer ou d'aggraver le risque, ni de compromettre les enjeux de protection environnementale ou d'équilibre économique du PLU.



<u>Cette proposition ne vaut pas pour les autres parcelles, objet de la demande du pétitionnaire, qui sont caractérisées par une consommation d'espace hors de proportion avec l'équilibre de ce secteur de la commune, et les orientations d'urbanisation choisies,</u>

## Secteur La Gare/Pey Bruga (Parc Animalia)

Cette zone N du PLU intègre deux secteurs 1 et 2 (rapport de présentation page 194) comportant des zones spécifiques de type NL1 et 2.

Le secteur 2 à l'est (zone NL2) correspond au camping de Pey Bruga concerné par une augmentation de la capacité d'accueil de 25 à 50 places, l'autre secteur 1 (zones NL1 et NL2), « Le Parc Animalia » objet de la demande de M. Barreyre, est concerné par un projet d'extension et de développement, tel qu'identifié au PLU.

Pour rappel, la réalisation de ce projet comporte les types d'activités et d'aménagement suivants:

- un camping de 120 emplacements (HLL, mobil home bois, roulottes, ... au nord de la zone NL2, en zone N du projet de PLU et zone bleue du PPRiF,
- Une zone de « petit habitat diffus » à caractère de petits bungalows bois sur pilotis, cabanes dans les arbres, ... sur une parcelle en zone NL2,



Michel Saubion - Naujac-sur-Mer - enquête publique révision du

- Un PRL (parc résidentiel de loisir) comportant des HLL, en zone N du PLU révisé et zone bleue du PPRiF.
- Une extension du parc au SUD concernant des parcelles placées en zone rouge du PPRiF, dite « parc de vision animalier » ne comportant aucune structure d'hébergement, en zone N du projet de PLU
  - Le commissaire enquêteur propose que ce projet soit considéré à la mesure du réel intérêt qu'il présente en terme de vitrine, pour les atouts économiques, touristiques, de découverte de la nature et du potentiel culturel du territoire, tel qu'affiché par les orientations politiques du PLU, et par le porteur du projet.

Sa compatibilité avec le schéma et les orientations du PADD serait à parfaire par une légère extension des zones NL2 au Nord et à l'Est des zones dédiées prévues au PLU, pour permettre, si l'aménagement d'ensemble est retenu, la réalisation du camping au Nord et celle du PRL à l'est.

A défaut d'étendre la zone NL au sud, l'extension du parc de vision animalier pourrait être autorisée par une disposition du règlement de la zone N, ou plutôt identifié par un sous-zonage, considérant qu'aucune construction n'y serait édifiée de nature à compromettre son classement dans la zone rouge du PPRiF, et considérant qu'il ne présente pas d'aggravation du risque dans ce domaine,

Il émet donc un avis favorable à la demande,

## > Secteur Peychemin-Nord (carrière ADE TP)

Le projet d'ouverture d'une carrière d'extraction de grave et de sable tel que décrit par M. Gorie, est soumis à autorisation après enquête publique au titre des ICPE.

Le site et en zone N du PLU révisé et rouge du PPRiF.

Il est voisin de la zone UY d'activités commerciales, artisanales, industrielles et de développement des énergies renouvelables, reconnaissant les activités déjà présentes dans cette zone éloignée des secteurs résidentiels de la commune et présentant une accessibilité correcte depuis la RD3. Pour donner suite à la demande présentée, il serait nécessaire de conserver le zonage porté au PLU actuel et de l'étendre aux parcelles concernées par l'installation projetée.

- Le commissaire enquêteur suggère, soit d'étudier dès maintenant l'incorporation de cette perspective dans le zonage de la révision de ce PLU, soit si cela est envisageable de procéder lors du dépôt de la demande et de son instruction à la mise en compatibilité avec le document d'urbanisme, et sous condition que ce projet soit analysé comme étant nécessaire et justifié par les besoins du secteur territorial et du secteur économique, comme cela semble être le cas.

Ce secteur de la commune est inclus dans le périmètre actuel du schéma départemental des carrières (arrêté préfectoral du 31/03/2003 en annexe 6 du dossier du PLU)

- Autres observations et requêtes exprimées par le public qui ne font pas l'objet de propositions positives de la part du CE:
  - Les demandes numérotées 7, 11 et 16, ou A2 et A3 aux tableaux d'analyse des consignations au registre et des courriers reçus ne peuvent recevoir de suite favorable, conformément au commentaire apporté par le CE, en ce qu'elles concernent des entités foncières ou des secteurs faisant l'objet de restriction de zonage, de protection d'EBC, ou du respect de règles d'ordre supérieur qui s'imposent au territoire.

## > Remarques diverses :

- Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité concernant l'observation exprimée par M. Mettavant quant au zonage Np de bordure de la « Craste Vieille » qui serait levé et resterait en UB.
- Le CE recommande de prendre en compte la modification à opérer à l'article UY 12 du règlement permettant l'ajustement du nombre de places de stationnement aux caractéristiques de l'opération envisagée,
- Le CE relève et rappelle la suggestion de l'Etat d'un zonage Nh pour les parties urbanisées des hameaux qui permettait de différencier cette spécificité de la caractéristique de la zone N,
- L'absence de la cartographie figurant les itinéraires cyclables qui devrait être incorporée au dossier du PLU, ou produite à l'information du public, relevé par le Conseil Général de la Gironde.
- Au titre des énergies renouvelables, les zones de développement éolien autorisées par l'arrêté préfectoral pourraient être précisées sur le zonage cartographique du PLU (exprimées par lieu-dit « St Isidore » et « Peychemin » en page 176 du rapport de présentation)
- L'article N1 b) du règlement écrit devra mentionner la limitation d'extension de surface de plancher de 20m2 prescrite en zone rouge du PRiF (par restriction des 60m2 en zone bleue),

## 2.2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Considérant**, sous réserve des observations auxquelles pourraient donner lieu un contrôle de légalité, que les conditions du déroulement de l'enquête et de la procédure adoptée peuvent être appréciées comme ayant été satisfaisantes,

**Considérant** quant au dossier soumis à l'enquête qu'il répond aux objectifs du PADD de la commune de NAUJAC SUR MER, qu'il traduit des choix mesurés de la commune, une volonté de développement soucieuse des équilibres entre territoire urbain et espaces naturels, dans une recherche d'économie des espaces et de respect de l'environnement,

Considérant cumulativement l'ensemble des propositions et suggestions exprimées ci-avant,

Pour les motifs développés et exprimés ci-dessus en ce qu'ils concernent le dossier soumis à l'enquête publique, le commissaire enquêteur émet un

## AVIS FAVORABLE

à la poursuite de la procédure d'approbation du projet de révision du PLU de la commune de NAUJAC SUR MER,

Fait à BLANQUEFORT, le 20 avril 2014

Le commissaire enquêteur,

Michel SAUBION.

## ETAT DETAILLE DES DOCUMENTS JOINTS

## **PIECES ANNEXES**

- Extraits des publications de l'avis d'enquête,
- Courrier Journal du Médoc, (mail mairie et réponse, devis, rédaction publication)
- Affichette avis,
- PV de constatation de l'affichage,
- Certificat d'affichage,
- Extrait du journal municipal, et attestation de distribution,
- PV de communication au maire des observations du public,
- Réponse du porteur du projet,

## PIECES JOINTES AU RAPPORT D'ENQUÊTE

- ✓ Le registre d'enquête
- ✓ Les courriers annexés au registre
  - Extrait cadastral Vignaud,
  - Documents Touret,
  - Documents Bordeaux/Cruchon,
  - Courrier Salellas,
  - Courrier Plantier,
  - Courrier guidon,
  - Dossier GFCA,
  - Extrait cadastral Guillon,
- ✓ Les courriers reçus :
  - A1, courrier ADE TP,
  - A2, courrier Rosa,
  - A3, courrier Macau,
  - A4, courrier Valorem,
  - A5, dossier « Animalia »,



## Réunion de Comité de Pilotage n°5 Jeudi 22 Mai 2014 à 14 h 30 COMPTE-RENDU

## Présents :

M. DUFOURD Jean Bernard
M. LAOUE Jean-Jacques
M. NOYER Guy
M. LEGLATIN Jean-Paul
Le Maire
Adjoint
Adjoint
Adjoint

Mme BARREAU Véronique Conseillère Municipale

M. SOBUSIAK Antoine Membre de commission de PLU

Mme RENOM Sandra Service Urbanisme

M. BATAILLEY RégisM. CHEMITTE PaulM. TOITOT Jean MichelSDISSDIS

M. VERNON Didier DDTM UA Médoc Mme GORLIN Sophie DDTM Lesparre Mme DURAND-LAVILLE Hélène Urbaniste – URBAM

## Excusés:

- Mme BOULAIN, Sous-Préfecture,
- M. COUTIERAS, ONF, (pas d'observation),
- Mme MAILLET, DREAL,
- M. GANACHAUD, Lyonnaise des eaux,
- Mme LECLERC, Conseil Général,
- M. GESTA, DREAL.

## Ordre du jour :

Analyse des observations faites lors de la Consultation des Services et lors de l'enquête publique.

M. Le Maire ouvre la séance, remercie chacun de sa présence. Il cède la parole à Mme DURAND-LAVILLE, URBAM.

Cette dernière indique que dans le cadre de la Consultation des Services, deux avis ont été émis : l'avis de l'Etat et l'avis de l'INAO. L'INAO a indiqué qu'il n'avait pas d'observation à formuler sur ce dossier.

Elle propose donc une lecture de l'avis de l'Etat.

Au regard des observations faites par l'Etat dans cet avis des ajustements du dossier de PLU sont actés :

- Pastillage en secteur Nh à réaliser sur le bâti présent en zone naturelle N (prise en compte des nouvelles dispositions de la loi ALUR) : « secteur de taille et de capacité limitées ». Sont possible dans ces secteurs Nh : les extensions, le changement de destination et les annexes.
- Règlement de la zone 1AUL à revoir pour interdire l'habitat résidentiel.
- Règlement de la zone 1AUt à revoir pour n'autoriser que l'habitat résidentiel secondaire (taxation liée au caractère secondaire).
  - M. Le Maire indique que le taux de sédentarisation est d'environ 40 % dans les 2 lotissements réalisés dans le bourg. 60% des habitations dans ces lotissements sont des résidences secondaires.
- M. Le Maire précise que Saint-Isidore accueille déjà de nombreuses résidences secondaires.
- Enveloppe des secteurs de loisirs NL, correspondant aux campings, à réduire en application des



## Révision du P.L.U. Commune de NAUJAC-SUR-MER

dispositions de la Loi Littoral. A noter que, au PLU arrêté, le camping du Pin Sec n'est pas étendu dans son enveloppe actuelle.

M. Le Maire précise que cette disposition est regrettable car elle limite le développement d'activités économiques importantes pour le territoire.

Les secteurs NL sont revus, leur emprise est limitée à l'existant + 10 % à 15 % de la surface existante (marge de développement maximal possible).

- Préservation du patrimoine naturel → un espace boisé classé à mettre en place sur une bande de 5 m d'un côté uniquement du ruisseau du Deyre, dans le Bourg.
- Réseau d'eau site de Saint-Isidore → des zones humides ont été identifiées sur ce secteur. Il est acté de compléter l'orientation d'aménagement et de programmation concernée comme proposé dans l'avis de l'Etat.
- Il est acté de préciser dans le rapport de présentation que la commune entretient et valorise son réseau hydrographique (fossés cadastrés) et la protection des haies et fossés.
- Il est acté de règlementer les zones urbaines et à urbaniser, pour exiger un vide sanitaire d'une hauteur minimale de 0,40 m entre le sol naturel et la partie basse du bâtiment.
- Compléments à apporter au paragraphe relatif aux risques au rapport de présentation.

Mme DURAND-LAVILLE, URBAM, propose ensuite de prendre connaissance des observations portées aux registre d'enquête publique et d'acter les changements éventuels à apporter au dossier de P.L.U..



## ETUDE DES CONCLUSIONS ET SYNTHESE DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
1 - Mme SALELLAS	Cette personne dispose d'une parcelle BL 15 à l'MAGAGNAN SUD, en zone constructible au PLU l'actuel, et pour laquelle une demande de certificat d'urbanisme serait en cours d'instruction.  Elle s'interroge, quant à l'avenir, sur cette constructibilité si le projet présenté à l'enquête ne prévoit ni densification, ni extension d'urbanisation?	Le PLU soumis à l'enquête met un frein à l'urbanisation dite opportuniste des hameaux et place tous les villages en zone N.	Mme SALELLAS MICHELON a déposé un certificat d'urbanisme sur ce terrain qui vient d'être refusé (non-respect des dispositions de la Loi Littoral).  La commission communale est favorable à cette requête.
			La <b>DDTM</b> indique que cette parcelle est soumise à la loi Littoral et que Magagnan n'est ni un village, ni une agglomération. <b>Avis défavorable</b> .
2 - M. VIGNAUD Bruno	Sa parcelle AM 112 au lieu-dit « quartier de Naujac » est classée en zone N au nouveau PLU, alors qu'elle figure en totalité en zone UB au PLU actuel (ancienne parcelle AM 70).  Il demande, en vue d'une construction éventuelle, que cette parcelle AM 112 reste en zone UB au PLU pour une superficie de 3500m² environ et remet un extrait de plan au 1/1500 où figure la parcelle.	Elle est séparée par une unité foncière vierge, d'une autre construction au nord. Elle est en périphérie immédiate de la zone UB du	classement en zone UB. <b>Le comité de pilotage</b> valide le classement en
3 - M. BARITEAUD Jean	Se satisfait de la consultation du projet de PLU et des réponses apportées par le commissaire enquêteur pour ses parcelles situées en zone N au Pétra.		/



IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
	des parcelles AB 331, 332 et 581 au PLU actuel en zone constructible UB pour lesquelles il		proposé par le Commissaire-Enquêteur, n'est pas possible car les parcelles concernées par la demande sont enclavées.
4 - M. TOURET Daniel	moins en zone 1AU.  Il dépose des documents datés et signés du 14/03/14 comportant sa demande écrite, un	UB, considérant que la desserte serait assurée par l'emplacement réservé n°1 porté au règlement graphique, que cela ne bouleverse pas l'économie générale du PLU, et ne constitue pas une extension linéaire de l'urbanisation. (voir conclusions et avis).	Un classement en zone 2AU est donc proposée.
5 - M. METTAVANT Jean Etienne	Il relève que toute la partie Ouest du lotissement du Deyre (rue du château d'eau) est classée en zone Np, en protection semble-t-il de la « craste vieille », vulgaire fossé selon lui, comme d'autres sur la commune qui ne le sont pas.  Il confie oralement au CE que cette prescription gèle une partie de la constructibilité de sa parcelle et le prive d'y établir toute annexe éventuelle.  Il s'interroge sur l'absence de classement identique de la partie amont de la craste.  Il souligne que la partie de zone entre le stade et le lotissement du Deyre, zone humide en cours de remblaiement destinée à en faire un parking sera en zone Np.  Il exprime oralement au commissaire enquêteur son étonnement sur le classement en zone UB de la parcelle 195 située au Sud-Ouest, au- delà de la craste et surtout de son accès à partir de la voie routière « piste intercommunale 201 ».	Le lotissement du Deyre, en zone UB du PLU, se présente sous la forme d'une langue sertie dans une zone Np, ellemême bordée à l'est par la zone UE, au Nord par une zone 1ALL et à l'ouest par une autre zone 1ALL	Avis défavorable.



IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
		L'organisation des espaces urbanisables au PLU produit des effets réducteurs, comme sur d'autres secteurs du bourg, sur les parcelles de M. Merlet.	La surface constructible au PLU proposée est aujourd'hui importante.
		La parcelle AB 533 et seule une partie en forme de trapèze	Un classement en 2AU de la parcelle n°556 pour sa partie nord est donc proposé.
6 - M. MERLET Augustin		situation en centre du bourg et sa desserte par la	nécessitera d'être aménagée pour être ensuite
		RD202. (voir conclusions et avis)	
7 - Mme BORDEAUX Sylvette	BO 561 et 564, pour lesquelles elle considère que le projet de PLU ne respecte ni le SCOT de la Pointe du Médoc, ni le PADD qui préconisent de remplir les « dents creuses », caractéristique de la parcelle BO 564.  Elle remet des documents (carte graphique du SCOT concernant les espaces urbanisés existants et projetés sur le territoire) et extrait de cadastre ci-contre et demande le classement en terrain constructible de cette dernière.	Le lieu-dit Petit-Lizan ouest de situation de la parcelle BO 564 est inscrit désormais en zone N du projet de PLU de Naujac, secteur d'urbanisme très diffus.  Il apparait que la cartographie annexée au SCOT de la Pointe du Médoc produite par Mme Bordeaux, mentionnerait une possibilité d'extension d'urbanisation en engraissement de la zone existante, hypothèse difficile à confirmer vu l'échelle et le défaut de perceptibilité des nuances de couleurs (rose et rouge se confondent à cet endroit).  Considérant toutefois les choix d'économie d'espaces urbanisables faits par la commune en cohérence avec les nombreux paramètres qui s'imposent au territoire, y compris le SCOT, et l'option de privilégier un renforcement de l'urbanisation du bourg, il n'est pas opportun pour le commissaire enquêteur de soumettre la demande formulée par la requérante, dans un secteur où l'urbanisation est très diffuse.  Avis défavorable en raison de cette incompatibilité	



IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
8 - M. PUIG Jean Jacques	Consulte le PLU, se satisfait du projet pour le quartier de Groussac et considère qu'il mérite d'être respecté, notamment pour les zones classées en EBC.		1
9 - M. NARBATE Cédric	classement au PLU du hameau de MAGAGNAN, de la cartographie annexée à la délibération du 7/10/2010 du conseil communautaire de la pointe du médoc arrêtant le SCOT où figure l'existence d'une zone urbanisée.  Il rappelle que les orientations du PADD débattues au conseil municipal de NAUJAC le 7/07/2010 sont établies en connaissance des dispositions de la « loi littoral ».  Le PADD établit en page 6 les orientations générales d'urbanisme et l'arrêt de l'urbanisation opportuniste développée au niveau des hameaux, mais en page 8, les objectifs de modération préconisent le remplissage des « dents creuses ». Il cite la « loi littoral » qui n'interdit pas l'extension urbaine en continuité de villages existants, et notamment peut s'appliquer à « l'agglomération de MAGAGNAN » délimitée par des panneaux règlementaires.	Cet intervenant décrit le paradoxe caractérisant le secteur urbanisé de MAGAGNAN, présentant un taux de remplissage du foncier constructible figurant dans le PLU actuel proche du plafond, et qui, dans le projet soumis à l'enquête est privé de droits à construire.  Pour le commissaire enquêteur, le modeste nombre de parcelles vierges pourrait justifier le maintien de la possibilité de combler ces rares «dents creuses » sans craindre un déséquilibre économique du PLU, et sans effet notable sur l'environnement, considérant de surcroit que les équipements de la zone en permettent la réalisation.  Le CE propose d'examiner les conditions éventuelles du maintien de droits de construction aux seules parcelles encore vides de cette zone, par une disposition règlementaire ou un zonage spécifique circonscrit à l'enveloppe construite du hameau.	l'urbanisme, précise Mme GORLIN, DDTM33.  MAGAGNAN n'est pas un village, mais une zone pavillonnaire sans commerce et sans équipement ou espaces public.  Avis défavorable.



IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
	manuscrit et un extrait de vue aérienne cadastrale pour la parcelle n°15 située à MAGAGNAN pour laquelle elle demande le maintien de la	L'observation déposée par cette personne porte sur une parcelle déjà signalée supra au 1, et la réponse du CE s'inscrit dans le commentaire y figurant et dans celui développé ci-avant au 9. (voir conclusions et avis)	Voir demande n°1.
	Souhaite conserver la constructibilité de la parcelle BY 28 à Groussac, d'une superficie de 6056m² pour y envisager un projet familial.	La propriété de M. Plantier est inscrite dans un secteur classé en zone N, où l'urbanisation diffuse est figée à l'existant.	Avis défavorable.
12 - Mme GUIDON Danièle	360 (pour 3000m²) jouxtant la zone UB du PLU,		aujourd'hui importante. Ce terrain est en dehors de l'enveloppe urbaine constituée.



IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
13 - M. DUBOSCQ Frédéric	M. Duboscq, gérant, remet une lettre, accompagnée d'un fond de plan, demandant, au nom du GFCA (groupement forestier de la côte d'argent), le classement de certains terrains en PRL.  Un protocole d'accord sur une convention du 20/05/2009 liant le GFCA et la commune de NAUJAC-SUR-MER est également remis, convention par laquelle les deux parties s'engagent réciproquement et conjointement, pour le GFCA à la cession gratuite de terrains permettant à la commune de réaliser une station d'épuration à St Isidore, une station de pompage à « Marthe », le déplacement futur du camping du « Pin Sec », et pour la commune de NAUJAC à l'engagement de rendre constructible, dans le cadre de la révision du PLU des parcelles cadastrées BT 278, 167, 313 et 170 pour 5ha 68 et BT 345 et 346 (ex BT280) pour 4ha32, pour y réaliser un projet touristique d'accueil pour personnes à handicap léger, et que la commune se déclare favorable à l'implantation de 10 éoliennes maximum sur une zone dunaire appartenant au GFCA, cette dernière disposition sous réserve du respect des conditions de droit	La demande présentée s'inscrit en partie dans le cadre d'un protocole convenu entre le GFCA et la commune de NAUJAC, de cession de 5ha de foncier moyennant l'euro symbolique permettant un déplacement futur des installations de camping du Pin Sec et la réalisation d'équipements publics associés, en contrepartie de la garantie de la constructibilité de terrains situés en périphérie du hameau de St Isidore à placer en zone 1AUT ou en NL2, en vue d'y établir un PRL.  Les parcelles BT 167 et BT 313 d'une superficie globale de 4ha 83 environ sont incluses dans une zone pour laquelle la commune aurait demandé la révision du PPRiF pour les soustraire à la zone rouge et les placer en zone bleue.  Le CE est favorable à l'étude des conditions permettant le projet envisagé sans risques majeurs. (voir conclusions et avis).	La commission communale est favorable à cette requête et souhaiterait pouvoir tenir ses engagements.  Mme DURAND-LAVILLE, URBAM, rappelle que ces terrains sont classés en zone rouge du PPRiF donc inconstructibles aujourd'hui.  M. VERNON, DDTM33, émet un avis défavorable du fait de la présence du PPRif et de la remise en cause de l'économie générale du PLU que constituerait la prise en compte de cette requête.  Avis défavorable.
14 - M. JACQUES Marc	requises.  Ce propriétaire est venu pour consulter et avoir la confirmation de l'extension au PLU de zone aménageable de son PRL en NL3 à Pey Bourdieu.		Suite à la prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées, l'enveloppe des secteurs NL va être réduite.



IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
15 - Association NAUJAC ENVIRONNEMENT par M. BARCELLA	Environnement, se pose les questions suivantes: - sur la suppression de droits à construire et de vente de terrains appartenant à des propriétaires privés et l'ouverture à l'urbanisation de terrains communaux en zone N au PLU actuel, - la vente de terrain communal de faible superficie qui peut compromettre la mixité sans la venue de familles à statut social élevé qui construiraient généralement sur des parcelles plus grandes, - il estime que la mairie délivrerait des permis au « compte-gouttes » sur la base des recommandations limitant le nombre futur d'habitants à 950 à l'horizon 2022, et considérant que ce chiffre serait déjà atteint, - regrette que les zones ne permettent pas la constructibilité sur des terrains de plus de 4000m² au moins, - la limitation d'extension à 60m² de SHOB supplémentaires ne permet pas de réaliser des structures d'accueil (chambres d'hôtes ou gites), - quelle interprétation sur les possibilités d'installer des panneaux photovoltaïques en zone N, pour une structure de 1000m² et quelle hauteur? - quelle action de la mairie pour éviter la sédentarisation des résidences en campings et PRL qui va contribuer à l'augmentation de la population permanente?, - éoliennes!  Il conclut en considérant que Naujac risque de devenir une cité dortoir de Bordeaux Nord avec une sédentarisation de retraités en PRL, sans mixité sociale.	Le choix de limiter les surfaces urbanisables s'inscrit dans les objectifs d'économie d'espace du projet d'urbanisme de la commune dans le respect des recommandations d'aménagement et de développement du territoire tels que figurant au dossier de l'enquête et ne semble pas à priori fausser une mixité sociale équilibrée. Dans le projet, la réduction de l'urbanisation des hameaux n'exclut pas l'hypothèse d'extension de SHOB de 60m² en zone N, (20m² seulement en zone rouge du PPRiF) et de changement de destination des constructions existantes dans les conditions de l'article N2 b) du règlement écrit du PLU, offrant des possibilités au domaine évoqué par le déposant.  Concernant l'installation de panneaux photovoltaïques, l'article N2 - e) ne définit pas de condition particulière de surface (sauf pour le secteur Vignolles) ni de hauteur à l'installation de parc photovoltaïque.  La question pertinente de la sédentarisation en résidence de camping ou en PRL évoque une pratique contraire à la destination de ce mode d'hébergement, conçu pour une utilisation temporaire et saisonnière qui ne peut légalement servir d'habitation principale et permanente est à gérer avec les textes applicables au domaine.	Dont acte.



IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
16 - EARL MANDON ROUGIER	quelles sont les possibilités de réhabilitation du bâtiment situé sur la parcelle BY 233 afin de loger son personnel, notamment pour des vestiaires et sanitaires, - l'extension du PLU aux terrains cadastrés BY 233, 235, 44, 45, 179 et 232, - l'intégration de la parcelle AD 10 Groussac dans le PLU pour y réaliser un lotissement, - enfin, pour Val-Immo EURL, et pour Thierry Mandon, le maintien du terrain BY 221 et BY 210 en zone constructible.	Le bâtiment situé sur la parcelle BY 233 (partie de la 177 sur le cadastre, situé en zone N doit pouvoir bénéficier si son état de conservation le permet des dispositions de l'article N2 b) du règlement écrit du PLU, dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un changement de destination.  Les demandes d'incorporation des parcelles BY 44, 45, 210, 211 et 221, situées en EBC (espaces boisés à conserver), AD 10 placée en zone N éloignée de toute urbanisation, ne peuvent recevoir de suite favorable du commissaire enquêteur.  La parcelle BY 221 est un lot du lotissement autorisé, dont deux lots seulement ne sont pas construits, et seul le règlement du lotissement, s'il est encore valide, peut répondre à la question posée.	Avis défavorable.
17 - M. GUILLON	AB 220, 542 et 544, il serait acquéreur de terrain sur les parcelles AB 543 et 545 qui sont classées en zone 1AU.  Sa maison est en UB et il cèderait environ 300m² pour en acquérir 500m² sur les parcelles citées supra et interroge sur la faisabilité de son projet.	M. Guillon forme le projet d'acquisition de terrain en zone 1AU en vue d'y établir une extension de sa construction située en zone UB contigüe.  Le règlement de la zone 1AU du bourg offre la possibilité d'urbanisation à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone prévus aux orientations d'aménagement, d'initiative publique ou privée.  Son projet, consommateur d'une très faible partie de la zone, en continuité vers l'ouest de la propriété du demandeur, parait compatible avec le règlement de la zone s'il ne compromet ni le programme d'ensemble, ni la réalisation des VRD conformément au projet figurant au dossier, comme cela semble être le cas pour le CE.	543 et 545 remettrait en cause l'orientation d'aménagement et de programmation du bourg. Cela n'est pas souhaitable.  Avis défavorable.



IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
18 - Commune de NAUJAC	M. le Maire de Naujac s'interroge sur la cohérence avec le PLU et le PADD, et les règles d'ordre supérieur sur l'opportunité d'étendre la zone UB ou AU sur les parcelles AC 36 et 37 dans le secteur Nord-Ouest du bourg en bordure de la RD 202, considérant que l'emplacement réservé n°8 dessert cette unité foncière à partir de la voie communale de Taste Corneille, et demande au commissaire enquêteur d'examiner cette possibilité.	Le statut de la parcelle AC 36, propriété communale, et la proximité du lotissement existant peuvent expliquer cette interrogation.  La question se pose de la compatibilité avec le document d'urbanisme présenté à l'enquête qui réduit l'urbanisation linéaire en bordure de voies, et avec le PPRIE qui place ces deux parcelles en zone rouge.	Par ailleurs si ces parcelles étaient classées en zone UB, il faudrait repasser le dossier en CDNPS, précise M. VERNON, DDTM33.  Les surfaces concernées sont enfin importantes  → remise en cause de l'équilibre économique du projet.  Avis défavorable.



IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE		
Documents et courriers anne	Documents et courriers annexés au registre :				
A1 - ADE TP M. GORIE	groupe FAYAT, venu lors de la 1ère permanence de l'enquête le 25/02/2014 sans avoir déposé de consignation au registre, a fait parvenir un dossier par lequel il demande qu'il soit porté aux documents du PLU un emplacement de gravière.  En effet, pour permettre le déplacement de l'exploitation située sur la commune de Blanquefort et dont les ressources s'épuisent, il est envisagé l'ouverture d'une sablière sur le site de Naujac parcelles AR 33 « Peychemin Nord » pour les besoins en matériaux de l'entreprise et du secteur territorial.	Le site, en zone N au PLU révisé et rouge du PPRiF, est voisin de la zone UY d'activités commerciales, artisanales, industrielles et logistiques. L'unité foncière est contigüe de la zone 1AUy qui figure au PLU actuel. Pour donner suite à la demande présentée, il serait nécessaire de conserver le zonage porté au PLU actuel et de l'étendre aux parcelles concernées par l'installation projetée.	classement en zone de carrières de la parcelle n°2.		



IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
A2 - M. ROSA Julien et Claudette	demande de classement en zone constructible des parcelles BX 48, 50 et 51 à Gloyac Est sur lesquelles il envisage une construction par unité foncière.  Il justifie cette demande le classement antérieur de plusieurs de ses parcelles terrain constructibles et le sursis à statuer qui lui aurait été opposé pour une demande de lotir, en raison de l'insuffisance du	Ces parcelles portent sur une superficie importante et sont situées dans le secteur d'urbanisation diffuse et dispersée de Gloyac et en zone N du projet de PLU, elles ne correspondent pas au maintien ou au développement d'une activité permise en zone NL.  Le CE ne peut donner d'avis favorable au classement demandé, incompatible avec les orientations d'aménagement et de développement voulues par la commune.	Avis défavorable.
A3 - Mme MACAU Jacqueline	Cette personne, résidante à Marseille, demande de reconsidérer le classement de sa parcelle AH 97, d'une superficie de 17 374 m², en zone urbaine du PLU actuel mais classée en zone N au projet soumis à l'enquête.	La parcelle AH 97 « Rebichette » pour laquelle Mme Macau sollicite le maintien en zone urbanisable est à l'écart des zones urbanisées de la commune, située en zone N et incompatible avec le projet de révision.  Le CE ne peut proposer de suite favorable.	Avis défavorable.



IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
A4 - VALOREM Energie	faisant l'objet de l'emplacement réservé n°12. L'application de cet article conduit à établir 1080m² de surface de parking (pour 3600m² de bâtiment d'exploitation projeté), soit 86 places de stationnement pour 15 personnes employées par rotation sur 24h, soit au maximum 6 personnes présentes en journée. La réalisation des stationnements sur la base du	Le CE reconnait et partage la pertinence de la question présentée. Le calcul effectué par le chargé de projet doit toutefois tenir compte des espaces nécessaires à prévoir pour les aires de manœuvre, de circulation et d'accès au stationnement.  L'article UY 12 devrait inclure une disposition permettant, sur justification figurant au dossier de demande de permis présentée, d'ajuster le nombre de places de stationnement.  Avis favorable du CE.	



IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
A5 - M. BARREYRE Animalia Parc	Le commissaire enquêteur a rencontré M.Barreyre (venu précédemment en permanence de l'enquête), gérant de l'activité Animalia Parc qui a présenté le projet d'extension envisagé, et pour la réalisation duquel il souhaiterait une modification des limites et du zonage effectué au projet de PLU soumis au public.  Il remet un dossier dans lequel il présente son projet en relation avec la nature et dans le respect de l'environnement, décrit les activités qu'il envisage de développer, pour dit-il, valoriser l'image du territoire et réenchanter le littoral aquitain, générer des liens sociaux, créer de la richesse et de l'emploi, réunir les acteurs locaux et développer les connaissances , les loisirs, et préserver et valoriser l'environnement et le patrimoine communal, projet en totale osmose avec la politique touristique locale, communale, départementale et régionale et compatible avec le futur projet de parc naturel régional du Médoc.  Pour cela, il projette de compléter le parc Animalia, réhabiliter et développer les activités existantes sur le site avec notamment :  - une auberge éco-énergétique et culturelle,  - des musées de la vie de la ferme et des métiers,  - des complexes d'hébergement saisonnier et de tourisme (camping, petits bungalows et PRL).  Tout cela en étroite communion avec la nature environnante et la découverte de l'éco système végétal et animal du Médoc.	M. Barreyre exploite une activité tournée vers le loisir, la découverte de la nature et du patrimoine local et le parc Animalia.  Il envisage une extension ambitieuse et diversifiée d'activités offrant de nouveaux rapports à la nature, à sa connaissance, aux loisirs, inscrite dans une démarche contextuelle économique et touristique.  Le classement au PLU intègre partiellement les zones concernées par le projet.  La réalisation de ce projet comporterait les types d'activités et d'aménagement suivants:  - un camping de 120 emplacements (HLL, mobil home bois, roulottes,) au nord de la zone NL2, en zone N du projet de PLU et zone bleue du PPRiF,  - une extension au SUD du parc auquel seraient adjointes des parcelles placées en zone rouge du PPRiF, dites « parc de vision animalier » ne comportant aucune structure d'hébergement, en zone N du projet de PLU,  - une zone de « petit habitat diffus » à caractère de petits bungalows bois sur pilotis, cabanes dans les arbres, sur une parcelle en zone NL2,  - un PRL (parc résidentiel de loisir) comportant des	La commission communale est favorable à ce projet.  Cependant ces terrains sont soumis aux dispositions de la loi littoral et ce secteur n'est pas reconnu comme un village au SCOT.  Enfin, suite à la prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées, l'enveloppe des secteurs NL va être réduite.  Avis défavorable



Considérant les observations figurant au rapport relatif au déroulement de l'enquête telles que commentées par le CE :

Quant aux modifications demandées par le public, et susceptibles de suite favorable sous conditions :

L'urbanisation de NAUJAC SUR MER est caractérisée par un bourg en développement et celle représentée par plusieurs hameaux et acceptée par les pratiques et le document d'urbanisme précédents.

Dans le projet de révision, elle se limitera à l'enveloppe du Bourg et à celle du village de St Isidore.

La restriction importante d'une superficie totale de 268,52ha par rapport au PLU de 2004 des espaces urbanisables au projet de PLU affecte toutes les unités foncières des hameaux désormais classés en zone N.

Cette orientation est majoritairement partagée par le commissaire enquêteur pour la quasi-totalité des villages, mais il n'identifie pas d'incidence majeure sur l'économie du document d'urbanisme, ni de contradiction avec les choix volontaristes faits par la commune au PADD traduits dans le PLU, en proposant d'étudier et d'envisager une réponse positive aux sollicitations exprimées par certains participants à l'enquête, pour les secteurs, zones et aux conditions ci-après :

#### > Zone du Bourg :

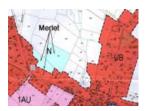
Considérant le classement en zone constructible de certaines parcelles au PLU de 2004, l'impact marginal sur la forme urbaine, l'absence de conséquence ou d'incidence majeure sur l'économie et sur les choix du PADD, le commissaire enquêteur propose un examen positif des demandes exprimées pour l'incorporation des parcelles ci-après, demandes telles gu'analysées et commentées au rapport :

- Favorable à l'incorporation des parcelles AB 331 et 332 à la zone UB, considérant que leur desserte est assurée par l'emplacement réservé n°1 porté au règlement graphique.



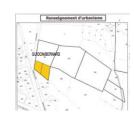
- Favorable à l'incorporation de la totalité de la parcelle AB 556, considérant que sa position en centre du bourg et sa desserte par la RD202 en permettent l'aménagement d'accès et en justifient raisonnablement le maintien en zone UB.

Avis défavorable pour la parcelle AB 357.





Favorable à l'incorporation du fond sud de la parcelle B 360 à la zone urbanisable immédiatement accolée à la zone UB du bourg qui, dans l'esprit de ce qui précède, ne semble pas de nature à compromettre l'équilibre du secteur considéré.



Favorable à l'incorporation de la parcelle AM 112 qui dispose des réseaux, confronte trois parcelles construites, séparée d'une autre construction au nord par une unité foncière vierge, en périphérie immédiate de la zone UB du Bourg,et n'est pas en zone rouge du PPRiF.



 ne perçoit pas d'obstacle à une instruction positive, lors de son dépôt, de la demande de M.Guillon, projet consommateur d'une micro-partie de la zone 1AU, en continuité vers l'ouest de sa propriété située en UB, compatible, comme cela semble être le cas pour le CE avec le règlement de la zone s'il ne compromet ni le programme d'ensemble, ni la réalisation des VRD conformément au projet figurant au dossier.



Enfin, s'agissant de l'opportunité évoquée par le maire de Naujac, d'étendre la zone UB ou d'y adjoindre une zone AU pour les parcelles AC 36 et 37 dans le secteur Nord-Ouest du bourg en bordure de la RD 202, au motif que l'emplacement réservé n°8 dessert cette unité foncière à partir de la voie communale de Taste Corneille, elle apparait aujourd'hui compromise par le classement de ces espaces en zone rouge du PPRIF, mais dont l'urbanisation n'aggraverait pas pour autant ce risque, l'avis favorable exprimé par le CE est subordonné à la modification de ce document prescriptif.

#### Secteur du hameau de MAGAGNAN :

Où l'urbanisation est voisine du 100%, le commissaire enquêteur estime qu'une possibilité de construire aurait pu être maintenue, par une disposition règlementaire applicable à cette seule zone, ou un zonage spécifique de type U ou Nh circonscrit à l'enveloppe construite du hameau de Magagnan, en considération du faible nombre de « dents creuses », sans craindre un déséquilibre économique du PLU, et sans effet notable sur l'environnement, et de surcroit que les équipements de la zone en offrent la réalisation.

La cohérence entre les dispositions du SCOT, qui reconnait mais semble limiter l'urbanisation dans ce hameau, les objectifs de modération du PADD et l'arrêt de l'étalement urbain prôné par les dispositions du « Grenelle » serait aussi respectée.

# URBAM conseil, études, projets

#### Révision du P.L.U. Commune de NAUJAC-SUR-MER

#### > Secteur du hameau de St ISIDORE,

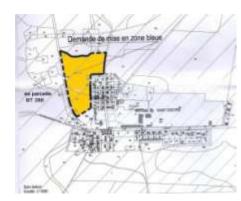
La demande déposée par le GFCA, représenté par M. Frédéric Duboscq s'inscrit dans le cadre d'un protocole convenu entre le GFCA et la commune de NAUJAC, de cession de 5ha de foncier moyennant l'euro symbolique permettant un déplacement futur des installations de camping du Pin Sec et la réalisation d'équipements publics associés, en contrepartie de la garantie de la constructibilité de terrains situés en périphérie du hameau de St Isidore à placer en zone 1AUT ou en NL2, en vue d'y établir un PRL.

Pour satisfaire aux contraintes environnementales et de respect des dispositions de la « loi littoral », la commune est tenue au déplacement vers l'est de la zone du camping du Pin Sec, déplacement lié aux conditions qu'elle a accepté et auxquelles elle s'est engagée.

Dans ses objectifs de développement et d'aménagement, la commune de NAUJAC prévoit, autour du hameau de St Isidore, une future zone 1AUt, et le gel des constructions dans le périmètre actuellement urbanisé.

Les parcelles BT 167 et BT 313 d'une superficie globale de 4ha 83 environ sont incluses dans une zone pour laquelle la commune a demandé la révision du PPRiF en vue de les soustraire à la zone rouge et les placer en zone bleue.

Le commissaire enquêteur propose de donner une suite favorable à la demande, au regard des retombées économiques locales et des arguments développés ci-avant, et propose d'établir un classement (1AUt ou NL) permettant le projet envisagé sans risques majeurs, la zone d'extension ci-contre, dégagée de végétation ou de plantation, ne parait pas présenter un caractère susceptible de créer ou d'aggraver le risque, ni de compromettre les enjeux de protection environnementale ou d'équilibre économique du PLU.



Cette proposition ne vaut pas pour les autres parcelles, objet de la demande du pétitionnaire, qui sont caractérisées par une consommation d'espace hors de proportion avec l'équilibre de ce secteur de la commune, et les orientations d'urbanisation choisies.

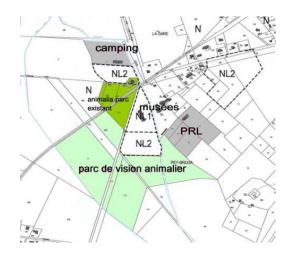


#### > Secteur La Gare/Pey Bruga (Parc Animalia)

Cette zone N du PLU intègre deux secteurs 1 et 2 (rapport de présentation page194) comportant des zones spécifiques de type NL1 et 2. Le secteur 2 à l'est (zone NL2) correspond au camping de Pey Bruga concerné par une augmentation de la capacité d'accueil de 25 à 50 places, l'autre secteur 1 (zones NL1 et NL2), « Le Parc Animalia » objet de la demande de M. Barreyre, est concerné par un projet d'extension et de développement, tel qu'identifié au PLU.

Pour rappel, la réalisation de ce projet comporte les types d'activités et d'aménagement suivants :

- un camping de 120 emplacements (HLL, mobil home bois, roulottes,...) au nord de la zone NL2, en zone N du projet de PLU et zone bleue du PPRiF,
- une zone de « petit habitat diffus » à caractère de petits bungalows bois sur pilotis, cabanes dans les arbres, ... sur une parcelle en zone NL2,
- un PRL (parc résidentiel de loisir) comportant des HLL, en zone N du PLU révisé et zone bleue du PPRiF,
- Une extension du parc au SUD concernant des parcelles placées en zone rouge du PPRiF, dite
   « parc de vision animalier » ne comportant aucune structure d'hébergement, en zone N du projet de PLU.
- Le commissaire enquêteur propose que ce projet soit considéré à la mesure du réel intérêt qu'il présente en terme de vitrine, pour les atouts économiques, touristiques, de découverte de la nature et du potentiel culturel du territoire, tel qu'affiché par les orientations politiques du PLU, et par le porteur du projet.



Sa compatibilité avec le schéma et les orientations du PADD serait à parfaire par une légère extension des zones NL2 au Nord et à l'Est des zones dédiées prévues au PLU, pour permettre, si l'aménagement d'ensemble est retenu, la réalisation du camping au Nord et celle du PRL à l'est. A défaut d'étendre la zone NL au sud, l'extension du parc de vision animalier pourrait être autorisée par une disposition du règlement de la zone N, ou plutôt identifié par un sous-zonage, considérant qu'aucune construction n'y serait édifiée de nature à compromettre son classement dans la zone rouge du PPRiF, et considérant qu'il ne présente pas d'aggravation du risque dans ce domaine,

Il émet donc un avis favorable à la demande.

## URBAM conseil, études, projets

#### Révision du P.L.U. Commune de NAUJAC-SUR-MER

#### > Secteur Peychemin-Nord (carrière ADE TP) :

Le projet d'ouverture d'une carrière d'extraction de grave et de sable tel que décrit par M. Gorie, est soumis à autorisation après enquête publique au titre des ICPE. Le site et en zone N du PLU révisé et rouge du PPRiF.

Il est voisin de la zone UY d'activités commerciales, artisanales, industrielles et de développement des énergies renouvelables, reconnaissant les activités déjà présentes dans cette zone éloignée des secteurs résidentiels de la commune et présentant une accessibilité correcte depuis la RD3.

Pour donner suite à la demande présentée, il serait nécessaire de conserver le zonage porté au PLU actuel et de l'étendre aux parcelles concernées par l'installation projetée.

Le commissaire enquêteur suggère, soit d'étudier dès maintenant l'incorporation de cette perspective dans le zonage de la révision de ce PLU, soit si cela est envisageable de procéder lors du dépôt de la demande et de son instruction à la mise en compatibilité avec le document d'urbanisme, et sous condition que ce projet soit analysé comme étant nécessaire et justifié par les besoins du secteur territorial et du secteur économique, comme cela semble être le cas.

Ce secteur de la commune est inclus dans le périmètre actuel du schéma départemental des carrières (arrêté préfectoral du 31/03/2003 en annexe 6 du dossier du PLU).

#### > Autres observations et requêtes exprimées par le public qui ne font pas l'objet de propositions positives de la part du CE :

Les demandes numérotées 7, 11 et 16, ou A2 et A3 aux tableaux d'analyse des consignations au registre et des courriers reçus ne peuvent recevoir de suite favorable, conformément au commentaire apporté par le CE, en ce qu'elles concernent des entités foncières ou des secteurs faisant l'objet de restriction de zonage, de protection d'EBC, ou du respect de règles d'ordre supérieur qui s'imposent au territoire.

#### Remarques diverses :

- Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité concernant l'observation exprimée par M. Mettavant quant au zonage Np de bordure de la « Craste Vieille » qui serait levé et resterait en UB.
- Le CE recommande de prendre en compte la modification à opérer à l'article UY 12 du règlement permettant l'ajustement du nombre de places de stationnement aux caractéristiques de l'opération envisagée.
- Le CE relève et rappelle la suggestion de l'Etat d'un zonage Nh pour les parties urbanisées des hameaux qui permettait de différencier cette spécificité de la



caractéristique de la zone N.

- L'absence de la cartographie figurant les itinéraires cyclables qui devrait être incorporée au dossier du PLU, ou produite à l'information du public, relevé par le Conseil Général de la Gironde.
- Au titre des énergies renouvelables, les zones de développement éolien autorisées par l'arrêté préfectoral pourraient être précisées sur le zonage cartographique du PLU (exprimées par lieu-dit « St Isidore » et « Peychemin » en page 176 du rapport de présentation).
- L'article N1 b) du règlement écrit devra mentionner la limitation d'extension de surface de plancher de 20m² prescrite en zone rouge du PRiF (par restriction des 60m² en zone bleue).

#### AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Considérant, sous réserve des observations auxquelles pourraient donner lieu un contrôle de légalité, que les conditions du déroulement de l'enquête et de la procédure adoptée peuvent être appréciées comme ayant été satisfaisantes,

Considérant quant au dossier soumis à l'enquête qu'il répond aux objectifs du PADD de la commune de NAUJAC SUR MER, qu'il traduit des choix mesurés de la commune, une volonté de développement soucieuse des équilibres entre territoire urbain et espaces naturels, dans une recherche d'économie des espaces et de respect de l'environnement,

Considérant cumulativement l'ensemble des propositions et suggestions exprimées ci-avant,

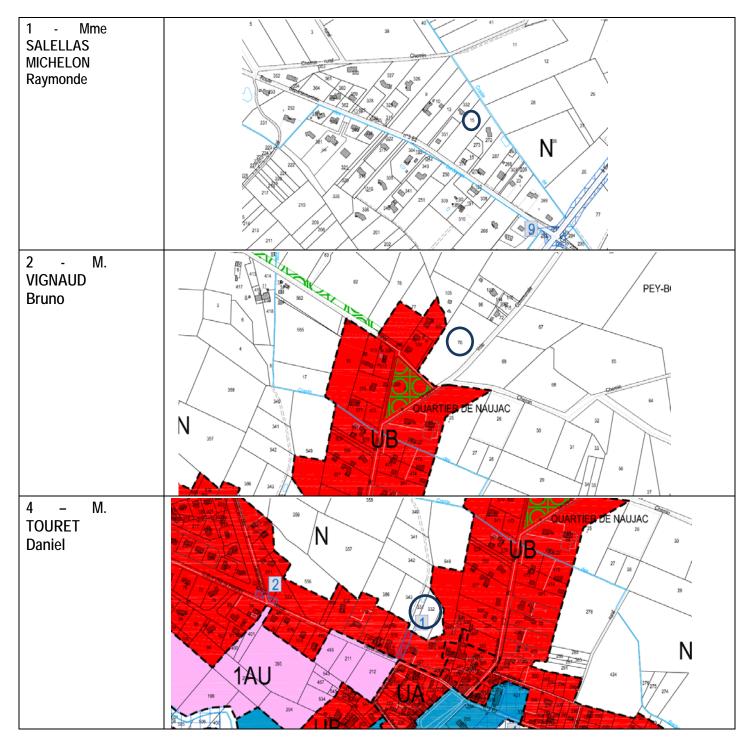
Pour les motifs développés et exprimés ci-dessus en ce qu'ils concernent le dossier soumis à l'enquête publique, le commissaire enquêteur émet un

#### **AVIS FAVORABLE**

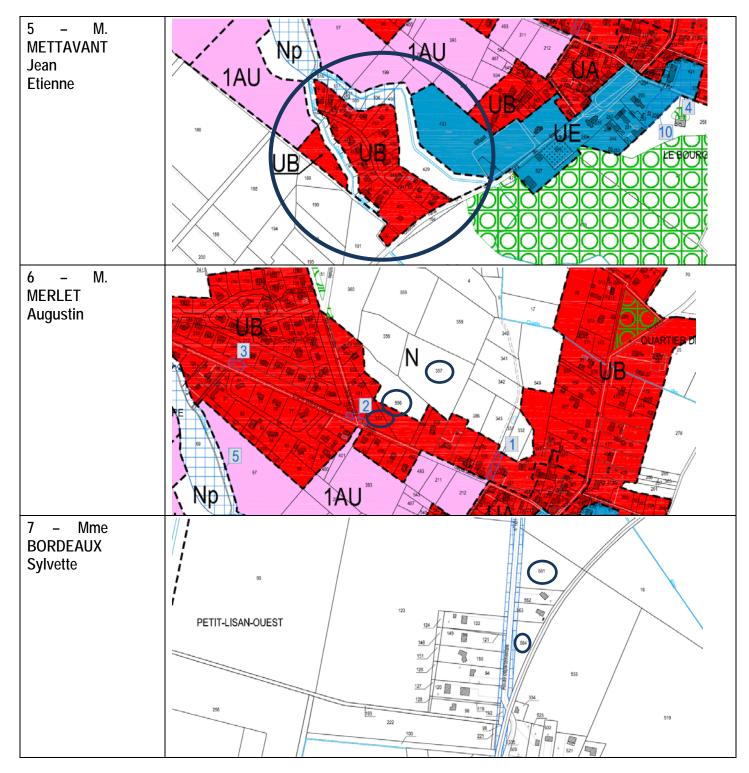
à la poursuite de la procédure d'approbation du projet de révision du PLU de la commune de NAUJAC-SUR-MER.





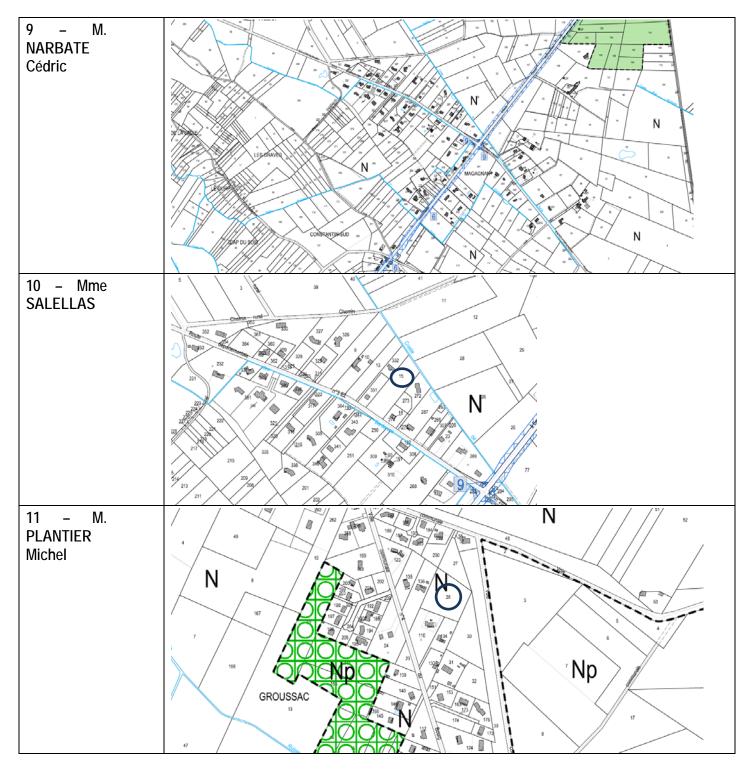






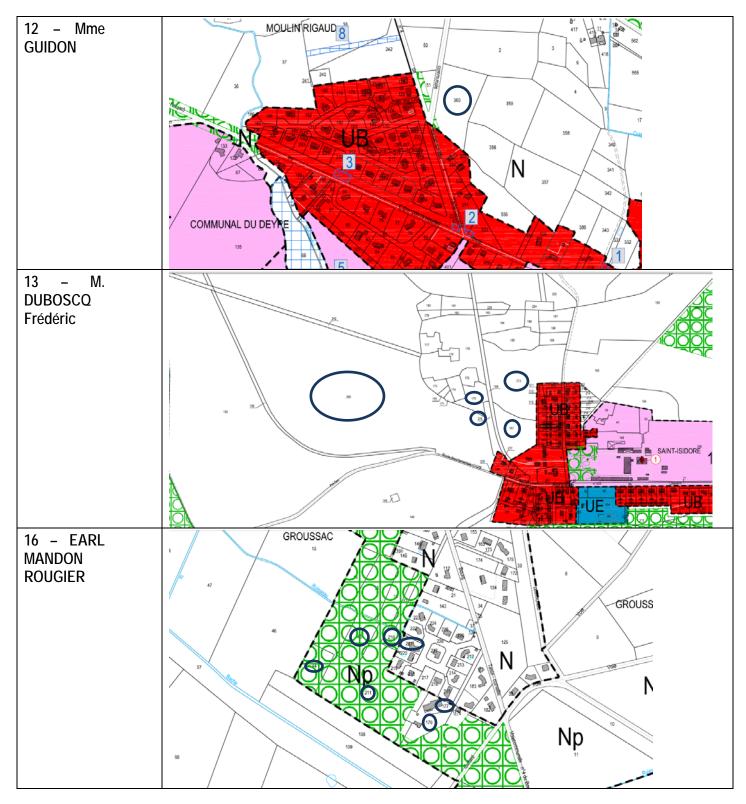




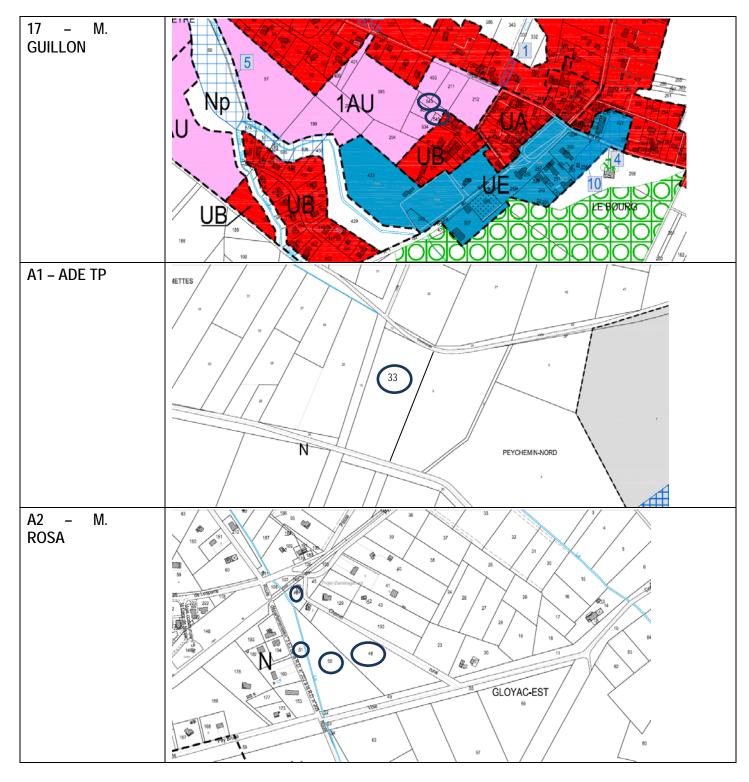




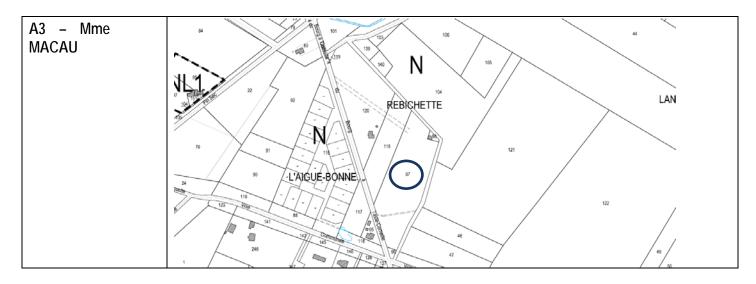














## Révision du Plan Local d'Urbanisme Commune de NAUJAC-SUR-MER

# Réunion de Comité de Pilotage n°5 Date : Jeudi 22 Mai 2014 A 14 h 30

### Ordre du Jour:

Analyse des observations faites lors de l'enquête publique.

## **FEUILLE DE PRESENCE**

Nom et Prénom	Fonction	Signature
DUFOURD 1B	Dovie	
NOYER Goy	Adjoint	
LEGIATIN j. Paul	Adjoint	How
VERNON Sidier	DOTOL / UA Hedoe	
GORLIN Sephie	DOTH RCILLEDA	me S
Renom Sondra	Service Urbanisma Moine	Pan
Sobusial A	Membre accomplisher Plu	
BARNENU V	conseillere	Borrend
BATTAILURY Régis	S 842 33	Sotollo
CHÉPITATE Saul	506 33	
Tottot dean Nichel	EE 2102	Justin
Laave Sea Jacques	Havri Adjoint	
Hetene DURAND-LANILE	URBAN .	