

Nombre de conseillers

- en exercice	14
- présents	10
- votants	11
Pour : 10	Contre : 0
Abstention : 1	

**EXTRAIT**  
**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**DCO/12/10/2018/01**

**Objet : DELIBERATION APPROUVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME : DCO/12/10/2018/01**

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

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

**Etaient absents excusés** : M. LABURTHE Jean-Paul - M. NOYER Guy - Mme HUSSON Delphine - Mme  
STAQUET Elodie -

**Absent(es)** :

**Procuration(s)** : M. NOYER Guy à M. AUBIN Jean-Claude.

**Date de convocation** : 04 octobre 2018

**Secrétaire de séance** : M. LE GLATIN Jean-Paul

Le Conseil Municipal,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants, R 153-20 et R 153-21, L. 153-25, L.  
153-26 et L. 153-44 ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 03/10/2014, modifié le 04/03/2017 (modification simplifiée) ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 04/11/2016 décidant de modifier le plan local d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du maire A/2017/91 en date du 04/12/2017 engageant la procédure de modification n°1 du plan  
local d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du maire A/2018/41 en date du 07/05/2018 mettant la modification n°1 du plan local d'urbanisme à  
l'enquête publique ;

Vu les conclusions du commissaire-enquêteur dans son rapport en date du 08/07/2018 ;

Considérant que les résultats de l'enquête publique justifient quelques rectifications mineures du plan local  
d'urbanisme modifié tel qu'il a été présenté à l'enquête :

*Voir Bilan de concertation annexé à la délibération*

La modification N°1 du PLU présentée lors de l'enquête publique a été modifiée par le cabinet METAPHORE  
aux fins de tenir compte des observations retenues.

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

2- *Le déclassement partiel de la zone Ue «au bourg» en Ub est abandonné.*

*La partie de la parcelle AB 433p prévue au classement en Ub demeure en zone Ue, comme approuvé  
par la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU, en date du 04/03/2017 et intégré dans le PLU du  
03/10/2014.*

**Les demandes de modifications suivantes n'ont pas pu avoir d'issue favorable :**

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

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

*La réflexion sur la modification N°1 du PLU a été menée en amont avec tous les services concernés.*

Considérant que le plan local d'urbanisme modifié tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé ;

Entendu l'exposé de monsieur le maire, après en avoir délibéré ;

Décide à la majorité (1 abstention de Monsieur NOYER Guy) d'approuver la modification n°1 du plan local d'urbanisme telle qu'elle apparaît au dossier annexé à la présente délibération et qui porte notamment sur les points suivants :

Les modifications du zonage portent sur les points suivants :

- Le déclassement des secteurs Nh au profit du zonage N au regard de l'application de la loi « Macron »
- Le déclassement de zone 1AU, (lotissement « parc de Naujac ») en zone U
- Le déclassement d'une partie de zone NL3, (parcelles AM 28-107-109) en zone N
- Le repérage de 3 bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination, suite à l'application de l'art L151-11 du Code de l'Urbanisme
- Le changement de zone des parcelles AC 133-132-127-67-68 de zone 1AUL en Ub et N

Les modifications du règlement portent sur les points suivants :

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

Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal habilité à publier les annonces légales.

Dit que, conformément à l'article L.153-22 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la sous-préfecture de Lesparre.

Dit que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

La présente délibération accompagnée du dossier de plan local d'urbanisme modifié qui lui est annexé sera transmise au préfet.

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

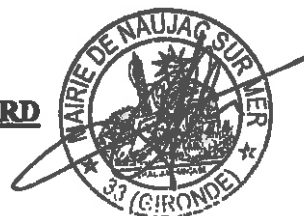
Ont signé au registre des délibérations les membres présents.

Fait à NAUJAC-SUR-MER le 12 octobre 2018.

18 OCT. 2018

À LA SOUS-PRÉFECTURE  
DE LESPARRE

Le Maire,  
**Jean-Bernard DUFOURD**



**Bilan de la concertation  
et  
Délibération de la modification N°1 du PLU**

**Article R123-18 du code de l'urbanisme**

« La délibération qui arrête un projet de plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation, en application du 6<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.300-2. »

**I - Note de Synthèse**

L'objet de la modification N°1 du PLU:

**Les modifications du zonage portent sur les points suivants :**

- Le déclassement partiel de la zone Ue « au bourg » en Ub
- Le déclassement des secteurs Nh au profit du zonage N au regard de l'application de la loi « Macron »
- Le déclassement de zone 1AU, (lotissement « parc de Naujac ») en zone U
- Le déclassement d'une partie de zone NL3, (parcelles AM 28-107-109) en zone N
- Le repérage de 3 bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination, suite à l'application de l'art L151-11 du Code de l'Urbanisme

**Les modifications du règlement portent sur les points suivants :**

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

Par délibération en date du 04/11/2016, DCO/28/10/2016/08, le conseil municipal a autorisé le Maire à engager une procédure de modification N°1 du PLU, reçu en préfecture le 04/11/2016.

Par arrêté du maire, A/2017/91, en date du 04/12/2017 la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme a été engagée ;  
Par arrêté du maire, A/2018/41 en date du 07/05/2018 la modification n°1 du plan local d'urbanisme a été mise à l'enquête publique et a fixé les modalités de l'enquête publique durant la période du 11/06/2018 au 11/07/2018;

Par décision du Tribunal Administratif, N°E18000042/33, en date du 30/03/2018, M.Hubert BOUTEILLER a été désigné en qualité de commissaire enquêteur ;

La municipalité a œuvré, dans le cadre de la concertation :

- Au total, 3 réunions ont été réalisées, le 20/09/2016, le 29/11/2016 et le 16/10/2017, en présence de la commission communale, du cabinet METAPHORE - M.LEBRUN, de notre service instructeur la CDC de Soulac - Mme BAILLY, des représentants de la DDTM de BORDEAUX - Mme LABOURIE et M.COIGNAC.

Les services de l'Etat et les différentes personnes publiques ont été associées à la modification N°1 du PLU.

La concertation avec la population prévue aux articles L300-2 et L123-6 du code de l'urbanisme a été organisée avec l'enquête publique et mise à disposition des documents présentés et accompagnés d'un registre permettant de recevoir les observations des habitants, pendant un mois du 11/06/2018 au 11/07/2018.

Les modalités de l'enquête publique ont été portées à la connaissance du public au moins 15 jours avant son début et dans les 8 premiers jours de l'enquête publique, par la parution dans 2 journaux.

L'avis d'enquête publique a été diffusé sur le site de la commune, également par l'affichage en Mairie et sur le site de St Isidore.

Le dossier de modification N°1 du PLU comprend le projet de modification, l'exposé de ses motifs, les avis émis par les personnes publiques associées, les délibérations, les arrêtés, le registre et les copies de parutions dans les journaux.

## **II – Déroulement de l'enquête publique**

La publicité de l'enquête publique a été effectuée :

- Site commune de Naujac sur Mer le 14/05/2018
- Affichage de la mise à disposition en mairie, sur la vitrine extérieure et sur le panneau d'affichage de St Isidore le 24/05/2018
- 15 jours avant l'enquête publique : Parution dans le journal du Sud-Ouest Médoc, Sud-Ouest Bordeaux le 24/05/2018, dans le journal du Médoc le 25/05/2018.
- Parution dans les 8 premiers jours de l'enquête publique : Sud-Ouest Médoc, Sud-Ouest Bordeaux le 14/06/2018, dans le journal du Médoc le 15/06/2018.

La notification du projet aux personnes publiques associées a été faite par courriers le 26/03/2018.

Dans le cas où l'une de ces personnes souhaitait être consultée, nous avons demandé le cas échéant de nous adresser leur avis sur le projet dans un délai de 2 mois à compter de la réception du courrier.

Passé ce délai, il serait considéré que ces dernières n'avez pas d'observation à formuler.

Le dossier de modification N°1 du PLU ainsi qu'un registre de mise à disposition à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Maire ont été déposés à la mairie de Naujac sur Mer pendant une durée d'un mois, du 11/06/2018 au 11/07/2018, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

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

Présence du commissaire enquêteur :

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

### **III – Analyse des observations recueillies**

#### **• Les avis PPA, réponses reçues avant l'enquête publique : FAVORABLE**

- **Préfecture – DDTM de la Gironde – Service Aménagement Rural** : courrier en date du 13/04/2018 : « **Avis favorable** ». L'étude du dossier n'amène pas de remarque particulière de la part du représentant du service, la procédure lui apparaît pertinente compte tenu des évolutions réglementaires opérées sur le PLU, conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme.  
De plus, les remarques formulées lors du contrôle de la légalité (courrier du 05/12/14) de notre PLU ont été prises en compte.
- **Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers** : réunion du 02/05/2018 : « **Avis favorable, assorti d'observations au titre de l'article L151-12** ». La CDPENAF retient les remarques formulées dans la synthèse du rapport d'instruction. La commission souhaite que le nombre d'annexe aux bâtiments d'habitation existants soit limité. La commission précise qu'elle s'est progressivement dotée d'une doctrine dans laquelle elle préconise en principe une distance n'excédant pas 20 mètres entre l'annexe et l'habitation. En ce qui concerne le changement de destination, la CDPENAF précise que ces dossiers devront faire l'objet d'un avis de la Commission Départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS) considérant qu'ils sont tous repérés en zone N du PLU. La commission tient à rappeler que le changement de destination ne doit pas conduire à des adaptations majeures (transformation complète) d'un bâtiment ; il doit se faire dans l'enveloppe de la construction existante et sans nécessiter d'intervention importante sur le gros œuvre (structure porteuse). Il ne peut s'agir d'une démolition / reconstruction. Si des transformations importantes sont nécessaires, le projet est alors considéré comme une nouvelle construction.
- **Mission Régionale d'Autorité environnementale MRAe**, décision 2018DKNAS0 en date du 05/02/2018, en application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme, le projet de modification N°1 du PLU de la commune de Naujac Sur Mer n'est pas soumis à évaluation environnementale.

#### **• Les avis PPA, réponses reçues pendant l'enquête publique : FAVORABLE**

- **Chambre d'agriculture Gironde** : courrier en date du 30/05/2018 « **Avis favorable** », au projet tel que présenté.
- **Communauté de Communes Médoc Atlantique** : mail en date du 05/07/2018, « **Avis favorable** », délibération du 28/06/18, D28062018/093.

#### **• Courriers reçus à intégrer aux observations de l'enquête publique :**

Tous les courriers sont disponibles dans leur intégralité dans le registre d'enquête publique

- **Mail en date du 14/06/2018, émetteur Patrick POINT, association « Vive la Forêt » :**

Demande à ce que la date d'achèvement de l'enquête publique soit repoussée car il est impossible d'accéder aux documents relatifs à la modification N°1 sur le site de la Mairie de Naujac.

→ **Réponse du commissaire enquêteur, par mail, le 14/06/2018** : « *j'avais vérifié la bonne accessibilité des dossiers sur le site de la commune, lors de l'ouverture de l'enquête. Par ailleurs, cette facilité donnée au public ne remet pas en cause le fait que le dossier papier est consultable à la Mairie. De ce fait, je ne vois pas l'utilité de demander une prolongation de la durée d'enquête* »

- **Mai en date du 05/07/2018, émetteur Jean Claude GUEGANNO, société Homair Vacances, accompagné d'un courrier en date du 04/07/2018, signé par le président Alain CALME :**

Projet pour le site du « Camping la Rochade » et ancien PRL attenant.

Dans ce courrier cette société, ayant signé une lettre d'intention d'achat, nous présente un projet pour réaménager la camping avec 450 parcelles de camping haut de gamme, parc aquatique, point de baignade ... Ce projet serait pourvoyeur d'emplois locaux, tant sur le camping que par les retombées économiques pour les commerces aux environs. Dans le courrier, le souhait d'un changement de zonage est mentionné : la deuxième partie du camping actuellement en zone N, passage en zone NL2 (PRL) et une demande de modification de règlement de la zone, par rapport au pourcentage d'occupation, aux fins de développer cette dernière.

→ **Réponse de M. le Maire** : Bien que le projet soit intéressant pour le développement de la commune, ce projet ne peut pas être pris en compte pour l'enquête publique car cela n'était pas prévu et de plus il faudrait voir avec une future Révision du PLU et non une modification.

→ **Réponse du commissaire enquêteur** : Réponse approuvée par le commissaire enquêteur.

- **Courrier du 07/07/2018, émetteur M. Raymond BARREAU :**

M.BARREAU dénonce les projets de modifications du PLU non prévus aux arrêtés de la commune de Naujac Sur Mer comme juridiquement illégaux à savoir :

- 1- le déclassement partiel de la zone 1AU pour les parcelles (AB 534 et AC 400) avec le passage en zone UB
- 2- la modification de l'article 1 de la zone UE par rajout d'un point f
- 3- le fait de la non information de la population sur des modifications du PLU non prévues aux arrêtés dans le cadre de l'enquête publique

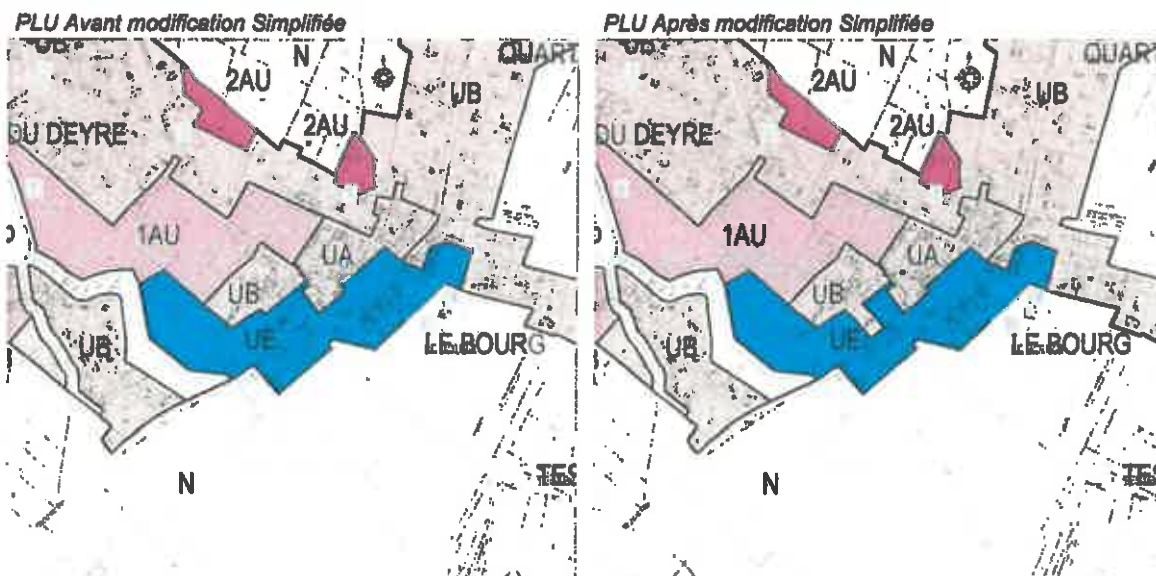
- **Courrier du 07/07/2018, émetteurs M.et Mme Didler BIGNOLLES :**

M.et Mme BIGNOLLES, dans leur courrier, font par des 3 mêmes problèmes mentionnés ci-dessus par M.BARREAU.

→ **Réponse de M. le Maire** faisant suite aux observations :

- 1- Le changement de zone des parcelles AB 400 et AB 534 est abandonné. Les parcelles resteront en zone 1AU.
- 2- Le point (f) ne sera pas retenu dans le nouveau règlement, en conséquence la partie de parcelle AB 433 restera en zone UE, comme approuvé par la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU, en date du 04/03/2017 et intégré dans le PLU du 03/10/2014.

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





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

→ **Réponse du commissaire enquêteur** : ce dernier confirme qu'il ya une erreur sur la désignation d'une parcelle, il ne s'agit pas de la parcelle AC 400 mais bien AB 400.

Ce dernier considère que la réponse du maire est correcte et n'appelle pas de commentaire supplémentaire

- **Courrier du 09/07/2018, émetteur Mme Maryse BOURGUIGNON**

Son terrain se situe en zone Nh et N du PLU, elle souhaiterait vendre une partie de ce dernier en constructible.

→ **Réponse de M. le Maire**

Ces parcelles classées en Nh seront classées en N et de ce fait, un agrandissement est possible dans certaines conditions mais toute nouvelle construction est interdite dans cette zone. Le classement en zone constructible n'ayant pas été prévu, il n'est pas possible de l'envisager. Par ailleurs, il faut prendre en considération que les services de l'Etat sont fermement opposés au développement des hameaux ou constructions plus ou moins isolés.

→ **Réponse du commissaire enquêteur**

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

- **Mail en date du 10/07/2018, émetteur Patrick POINT, association « Vive la Forêt » :**

Le Président demande à M.Le Commissaire enquêteur de faire le constat que la révision N°1 du PLU présentée comme une réponse aux demandes de l'Etat n'y satisfait que très marginalement et maintient une situation qui masque les risques d'inondation dans le bourg et accroît la vulnérabilité par rapport à ce risque.

1- **Demande de création d'un espace Boisé Classé EBC aux abords du Deyre dans la traversée du bourg**

→ **Réponse de M. le Maire**

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

Sur le PLU actuel, dans la zone du bourg, 1 grande partie du deyre est classée en Np, secteur à protéger, elle est également concernée par l'emplacement réservé N° 5 (mise en valeur des abords du deyre et création d'un cheminement doux)

→ **Réponse du commissaire enquêteur**

Ce dernier considère que la réponse du maire est correcte et n'appelle pas de commentaire supplémentaire

## 2- Prise en considération des aléas d'inondation dans le secteur du bourg.

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

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

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

### → Réponse de M. le Maire

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

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

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

*Enfin l'aléa de la remontée de la nappe phréatique a été pris en considération, puisque l'article 10 en UA, UB, UE, 1AU, 1AU1, prévoit un vide sanitaire de 0.40 ml.*

### → Réponse du commissaire enquêteur

*Ce dernier considère que la réponse du maire est correcte et n'appelle pas de commentaire supplémentaire*

## 3- Des perspectives d'urbanisation non compatibles avec l'aléa inondation

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

### → Réponse de M. le Maire

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

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

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

### → Réponse du commissaire enquêteur

*Ce dernier considère que la réponse du maire est correcte et n'appelle pas de commentaire supplémentaire*



### • Observations du public reçues sur le registre de l'enquête publique :

Au total, 1 observation a été inscrite, en date du 11/06/2018

Page concernée, numérotée 2 : approbation de la modification N°1 du PLU pour le déclassement partiel de parcelles de la zone 1AU en zone Ub.

Le 25/06/2018, mention de la part du commissaire enquêteur, de la venue de diverses personnes (5) souhaitant se renseigner sur la modification N°1 du PLU, sans inscrire d'observation sur le registre d'enquête.

Page concernée, numérotée 5.

## **IV – Demandes complémentaires**

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

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

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

#### Règlement zone N – article 2-1 partie g

g) Les annexes aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés, (piscine, tennis, ...) à condition:

- qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,
- que leur emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup>, cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
- que leur hauteur n'excède pas 4,50 m à l'égout du toit,
- qu'elles se situent à une distance de 40 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe,
- d'une limitation à une ou plusieurs annexes avec un maximum de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par construction à usage d'habitation existante tous les 10 ans,

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

→ **Avis du commissaire enquêteur** Les demandes sont justifiées, car cela permet une harmonie des constructions ce qui est recherché. Lors de l'entretien de juillet M.Le Maire avait fait part de ses demandes correspondant soit à des oublis, soit à des erreurs, soit à des ajustements. Les demandes sont réalistes et nécessaire au bon équilibre communal. De plus, aucun élément ne paraît pouvoir remettre en cause l'ensemble de l'enquête. Compte tenu du peu d'impact que ces modifications sont susceptibles de générer, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la prise en compte des demandes supplémentaires du Maire de Naujac sur Mer.

## **V – Avis du commissaire enquêteur**

*Voir avis détaillé dans le rapport d'enquête publique.*

Le commissaire enquêteur demande au Maire de Naujac sur Mer de prendre en considération les engagements pris dans les réponses faites aux administrés et de les respecter.

Sous réserve de l'exécution de cette demande, le commissaire enquêteur émet un « **Avis Favorable** » sur la modification N°1 du PLU de la commune de Naujac sur Mer, en incluant les demandes supplémentaires de précisions demandées par le Maire de Naujac Sur Mer (partie IV du bilan).

## **VI – Bilan de la concertation**

La modification N°1 du PLU présentée lors de l'enquête publique a été modifiée par le cabinet METAPHORE aux fins de tenir compte des observations retenues.

- 1- *Le changement de zone des parcelles AB 400 et AB 534 est abandonné. Les parcelles resteront en zone 1AU.*
- 2- *La partie de la parcelle AB 433p prévue au classement en Ub demeure en zone Ue, comme approuvé par la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU, en date du 04/03/2017 et intégré dans le PLU du 03/10/2014.*
- 3- *Les demandes de modifications suivantes n'ont pas pu avoir d'issue favorable :*
  - *Le point (f) de l'article 1 de la zone Ue n'est pas supprimé car il traite des logements de fonction*
  - *Le point (g) de l'article 2.1 de la zone N n'est pas modifié car dans cette zone le Code de l'urbanisme ne permet pas l'extension des annexes.*

La réflexion sur la modification N°1 du PLU a été menée en amont avec tous les services concernés.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui délibérera et adoptera le projet, en tenant compte des avis favorables émis par les Personnes Publiques Associées.

A ce stade de la procédure et en application de l'article R 123.13 du code de l'urbanisme, le projet de modification N°1 du P.L.U. doit être arrêté par délibération du Conseil Municipal et être notifié pour avis aux personnes publiques associées ainsi qu'aux organismes et personnes publiques qui ont demandé à être consultés.