

COMMUNE DE NAUJAC SUR MER

1^{ÈRE} MODIFICATION SIMPLIFIÉE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Octobre 2016

Mise à disposition du public
du 16/01/2017 au 16/02/2017

Approbation par délibération du
CONSEIL MUNICIPAL
du 04/03/2017

Vu pour être annexé
le 07/03/2017

Le Maire
Jean-Bernard DUFOURD
Affaire n°16-30e



Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70

Email :
contact@agencemetaphore.fr



COMMUNE DE NAUJAC SUR MER

1^{ÈRE} MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION



Octobre 2016

Mise à disposition du public

du 16/01/2017 au 16/02/2017

Approbation par délibération du

CONSEIL MUNICIPAL
du 04/03/2017

Vu pour être annexé
le 07/03/2017
Le Maire

Jean-Bernard DUFOUR

Affaire n°16-30e



Architectes D.P.L.G.

Paysagistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70

Email :
contact@agencemetaphore.fr



SOMMAIRE

1 — DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....	1
2 — OBJET DE LA MODIFICATION	2
3 — PRESENTATION DES MODIFICATIONS	4
3.1 Exposé des motifs	4
3.2 Modifications du plan de zonage.....	5
4 — ANALYSE DU SITE ET IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	6
5 — JUSTIFICATIONS.....	7

1 — DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

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

Il a été décidé de procéder à une modification simplifiée du P.L.U de Naujac sur Mer, dans les conditions définies aux articles L.153-46 à L.153-48 du code de l'Urbanisme :

Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41¹, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

¹ Le projet de modification est soumis à enquête publique [...] lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

2 — OBJET DE LA MODIFICATION

(Cf. plan de situation, page suivante)

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

- du **Plan de zonage** :
 - Déclassement d'une partie de zone UE en zone UB au lieu dit « Le Bourg ».

Le dossier de modification simplifiée comprend donc :

- le présent Rapport de Présentation
- un extrait du plan de zonage, (avant et après modification)

PLAN DE SITUATION



3 — PRESENTATION DES MODIFICATIONS

3.1 Exposé des motifs

(Cf. plan de situation, page précédente)

La commune de Naujac sur Mer souhaite procéder au changement de destination d'un ancien garage municipal en vue de réaliser trois locaux à usage commercial ou artisanal sur un terrain situé 4 rue du Baron.

Le terrain d'assiette du projet se situe dans la zone UE à vocation d'équipements (sportifs, de loisirs, de plein-air et collectifs) dans laquelle les activités commerciales ne sont pas autorisées.

Ce projet constitue un enjeu important pour la commune en terme de développement économique et de renforcement de sa centralité.

Pour permettre la réalisation de ce projet, il y a lieu de déclasser une partie de zone UE d'une superficie de 1 700 m² en zone UB.



Vue du site depuis la Route de Baron en entrant dans le centre-bourg.



Vue du site depuis la Route de Baron en sortant du centre-bourg.

3.2 Modifications du plan de zonage

(Cf. extraits plan de zonage)

Il est procédé au déclassement d'une partie de la zone UE à vocation d'équipements (sportifs, de loisirs, de plein-air et collectifs, (partie de parcelle 238), représentant une superficie d'environ 1 700 m², en zone UB, zone urbanisée, **« de densité moyenne, principalement à vocation résidentielle correspondant aux extensions pavillonnaires récentes »** qui concerne notamment le bourg de NAUJAC-SUR-MER.

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

Le site est composé d'une parcelle partiellement bâtie dont la partie avant est occupée par un parking engravé et la partie arrière est traitée en pelouse, sans caractéristiques écologiques particulières compte tenu de sa vocation d'équipement communal.

Compte tenu de la nature du projet, des éléments ci-dessus et de la vocation de zone urbaine, il n'y a pas d'impact négatif particulier sur l'environnement qui puisse être identifié.

5 — JUSTIFICATIONS

La présente modification simplifiée ne :

- porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé le 3 octobre 2014 car elle vise à reclasser une petite partie de zone UE en zone UB qui permet de répondre à l'un des objectifs du PADD : **« Renforcer et mettre en lien les pôles de vie aux fonctions diversifiées »**.
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites ou de milieux naturels, car il se situe en dehors d'espaces boisés et sur une parcelle bâtie.
- ne comporte pas de graves risques de nuisance puisque le projet concerne une extension de zone UB, zone urbanisée, **« de densité moyenne, principalement à vocation résidentielle correspondant aux extensions pavillonnaires récentes »** qui concerne notamment le bourg de NAUJAC-SUR-MER.
- ne réduit pas les périmètres de zones agricoles dites zones A ou naturelles dites zones N, car le projet concerne une zone classée en UE.

Par ailleurs, le présent projet de modification simplifiée répond ainsi au champ d'application prévu par le Code de l'Urbanisme car il n'a pas pour effet :

1° Ni de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan car les règles de densité des deux zones UE et UB sont assez proches : les articles 9 : emprise au sol des constructions ne sont pas réglementés, l'article 10 : Hauteur maximale des constructions n'est pas réglementé en zone UE, et en zone UB la hauteur maximale est fixée à 7 m à l'égout.

On peut noter que la partie de zone UE déclassée en zone UB représente une superficie de 1 700 m² sur une zone UE de 63 800 m², soit environ 2,6 % ; par rapport à la zone UB qui mesure 333 758 m² l'extension de la zone UB objet de la présente modification simplifiée représente 0,5 % de la zone UB.

2° Ni de diminuer ces possibilités de construire, (voir ci-dessus) ;

3° Ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser puisqu'il s'agit de passer une partie de zone UE en zone UB

COMMUNE DE NAUJAC SUR MER

1^{ÈRE} MODIFICATION SIMPLIFIÉE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. EXTRAIT PLAN DE ZONAGE



Octobre 2016

Mise à disposition du public

du 16/01/2017... au 16/02/2017

Approbation par délibération du

CONSEIL MUNICIPAL
du 04/03/2017

Vu pour être annexé le
04.03.2017

Le Maire
Jean-Bernard DUFOURD

Affaire n°16-30e



Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

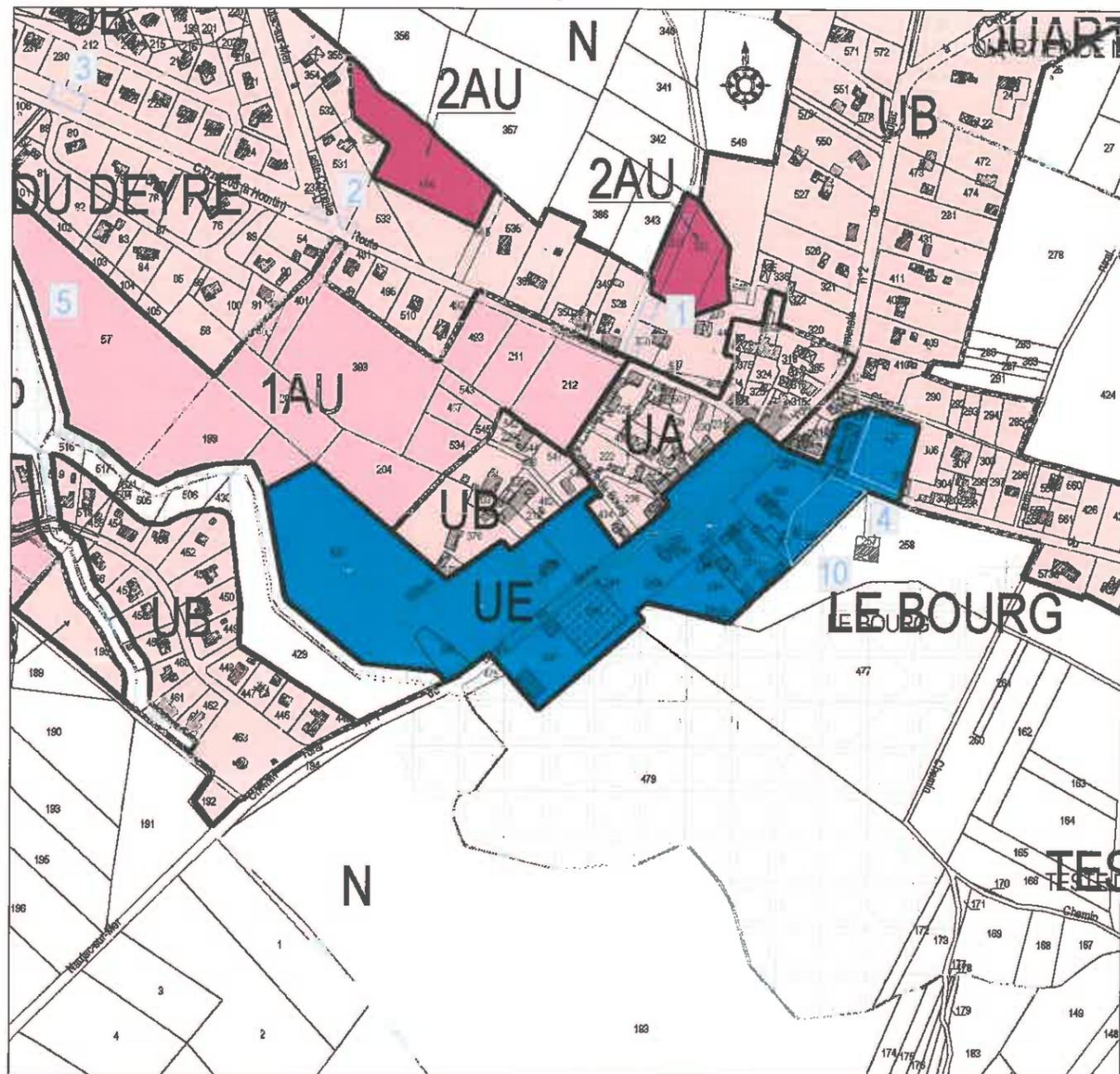
Tél : 05 56 29 10 70

Email :
contact@agence-metaphore.fr

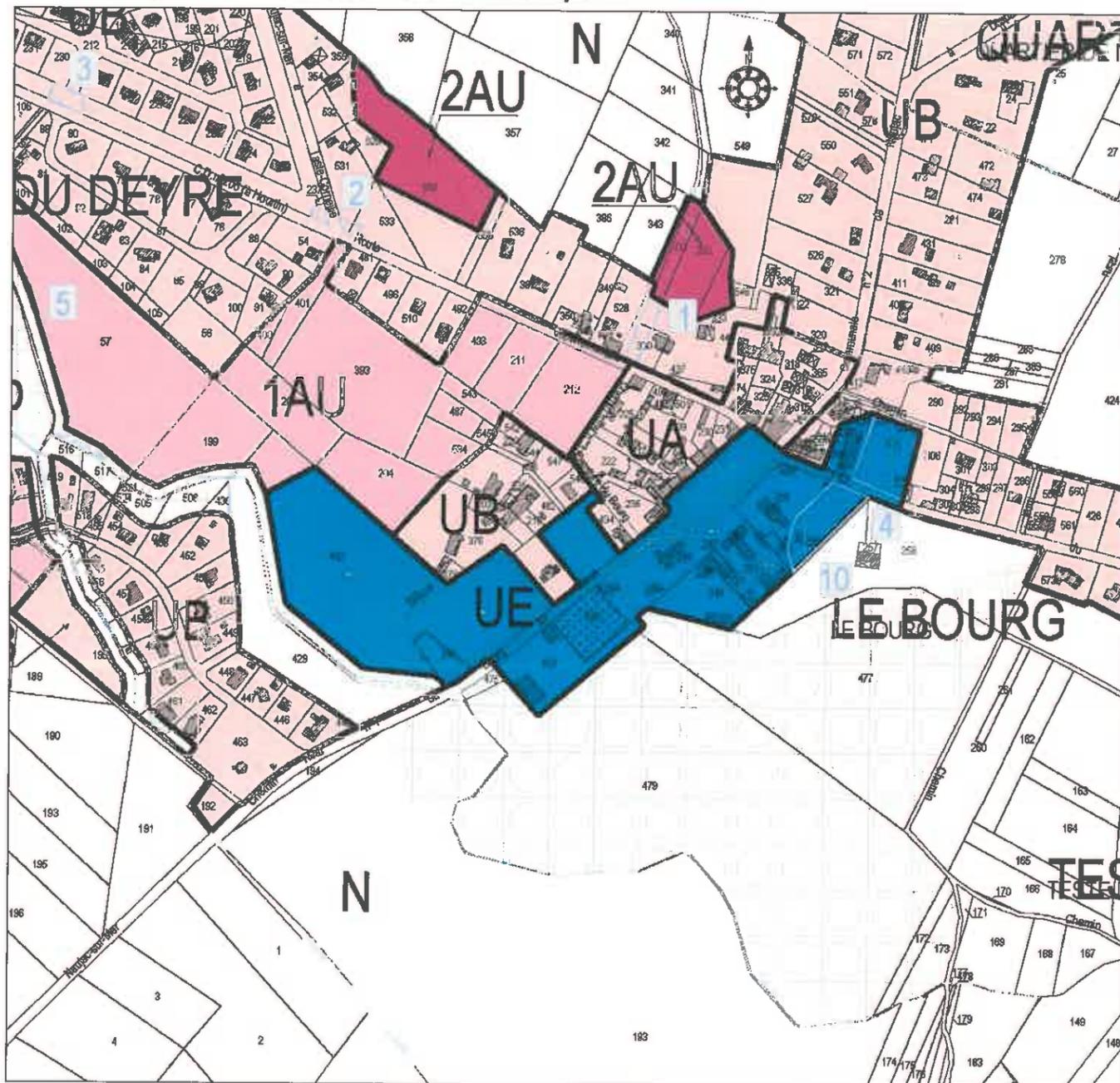


Commune de Naujac sur Mer

PLU Avant modification Simplifiée



PLU Après modification Simplifiée



Echelle : 1/ 5000°

