

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



2- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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

Vu pour être annexé le

DOSSIER D'APPROBATION

Le Maire,

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PARTIE I : PORTEE REGLEMENTAIRE	2
PARTIE II : AMBITIONS COMMUNALES.....	2
PARTIE III : ORIENTATIONS POLITIQUES	3
A - ORIENTATION POLITIQUE 1 : LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DE L'EXCEPTIONNELLE QUALITE ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE.....	4
A.1 Les orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	4
A.2 Les orientations générales des politiques d'aménagement.....	4
A.3 Les orientations générales concernant le développement économique et les loisirs.....	4
A.4 Les orientations générales de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.....	5
B - ORIENTATION POLITIQUE 2 : LA STRUCTURATION NECESSAIRE DE L'URBANISATION.....	6
B.1 Les orientations générales des politiques d'aménagement.....	6
B.2 Les orientations générales d'urbanisme.....	6
B.3 Les orientations générales concernant l'habitat	7
B.4 Les orientations générales d'équipement.....	7
B.5 Les orientations générales concernant les transports et les déplacements	7
B.6 Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	8
C – ORIENTATION POLITIQUE 3 : UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PLUS DURABLE	9
C.1 Les orientations générales concernant le développement des communications numériques.....	9
C.2 Les orientations générales concernant le développement économique et les loisirs.....	9
C.3 Les orientations générales concernant l'équipement commercial	9

PARTIE I : PORTEE REGLEMENTAIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objet de définir **les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**, et d'arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune (L.123-1-3 du code de l'urbanisme).

Il fixe des **objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

« Un débat a lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement (...) au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de (PLU). » (L.123-9).

PARTIE II : AMBITIONS COMMUNALES

La commune a souhaité se saisir de la révision de son Plan Local d'Urbanisme pour lancer **une réflexion sur le devenir de son territoire**.

L'ambition est d'inscrire le projet d'urbanisme dans une stratégie de développement durable prenant en compte les cinq finalités définies dans la Stratégie Nationale de Développement Durable et les objectifs du récent Grenelle de l'Environnement pour relever le défi du développement et de l'aménagement durable du territoire à l'horizon 2021 :

- Le changement climatique et la protection de l'atmosphère ;
- La préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations ;
- La dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables développe des objectifs volontaristes qui s'appuient sur une volonté politique forte en matière de gestion de la ressource en eau, de gestion des risques, de prise en compte de la question énergétique, de préservation des terres agricoles et des espaces naturels :

- 960 habitants à l'horizon 2022, soit environ 150 habitants supplémentaires (par rapport à la population de 2009) ;
- de préservation de l'âme villageoise et du caractère rural de la commune ;
- de développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement ;
- de non consommation des terres agricoles et naturelles majeures en dehors de l'enveloppe urbaine existante ;
- d'optimisation de l'enveloppe urbaine existante en privilégiant le renouvellement urbain ;
- d'exigence de qualité environnementale dans les nouvelles opérations d'urbanisme.

PARTIE III : ORIENTATIONS POLITIQUES

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de NAUJAC-SUR-MER, qui découlent du projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent de la manière suivante :

Orientation 1 : la protection et la mise en valeur de l'exceptionnelle qualité environnementale de la Commune,

Orientation 2 : la structuration nécessaire de l'urbanisation,

Orientation 3 : un développement économique plus durable.

A - ORIENTATION POLITIQUE 1 : LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DE L'EXCEPTIONNELLE QUALITE ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE

A.1 Les orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Préserver la qualité de vie et la valeur environnementale de NAUJAC-SUR-MER qui appartiennent au patrimoine collectif

Moyens mis en œuvre :

- maintien de l'intégrité des espaces naturels recensés et de leurs abords (trames verte et bleue),
- réflexion à mener dans les secteurs de projet concernant la question du traitement et de l'évacuation des eaux pluviales,
- prise en compte des protections et des contraintes recensées : les protections environnementales de type ZNIEFF et Natura 2000, les risques (érosion dunaire, retrait de trait de côte, incendie), les caractéristiques paysagères majeures, les dispositions de la Loi Littoral, notamment,
- mise en œuvre de dispositifs de protection et de respect d'espaces de grande sensibilité environnementale et écologique : zones de marais, secteur compris entre la plage et la dune boisée et la bande littoral, ainsi que leurs abords,
- restructuration du pôle touristique du Pin Sec : augmentation de la surface par campeur parallèlement à un repli, à terme, du camping vers l'est, et à une réflexion engagée sur la création d'une station d'épuration, permettant une revalorisation des dunes blanches et grises,
- prise en compte des dispositions de la Loi littoral dans les réflexions menées,
- prise en compte des zones humides présentes sur le territoire communal.

Pérenniser les exploitations existantes, favoriser leur capacité à se développer et à évoluer sans être remises en cause par une urbanisation opportuniste créant des conflits d'intérêt

Moyens mis en œuvre :

- identification précise des exploitations agricoles existantes (bâtis et terres),
- inventaire des projets des agriculteurs concernés (projets liés à leur pratique agricole).

A.2 Les orientations générales des politiques d'aménagement

Maintenir la relative diversité des paysages et des occupations des sols

Moyens mis en œuvre :

- identification et préservation de chaque clairière qui constitue un événement dans l'immensité forestière, et rythme le paysage communal.

A.3 Les orientations générales concernant le développement économique et les loisirs

Favoriser le développement d'un tourisme vert

Le patrimoine naturel et forestier de NAUJAC-SUR-MER est **un atout pour l'image et le rayonnement de la commune**. Au-delà des objectifs de préservation, le projet communal a pour objectif la mise en valeur de ces espaces.

Les objectifs visent à **développer un tourisme vert et respectueux du patrimoine naturel local** par :

- le développement du réseau de cheminements doux entre les pôles de vie et le littoral ;
- la reconnaissance et la pérennisation des structures d'accueil touristiques existantes : aires naturelles et campings pour l'essentiel ;
- le développement, en continuité du bourg et du village de *Saint-Isidore* de structures d'accueil touristique : parc résidentiel de loisirs, villages de vacances,

A.4 Les orientations générales de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles majeurs

Protéger les espaces naturels remarquables nécessaires au maintien de la biodiversité locale	Les espaces naturels qui structurent le territoire communal et délimitent l'enveloppe urbaine existante, sont inventoriés et protégés à divers titres : - le réseau européen des espaces naturels réservoirs de biodiversité, Natura 2000, identifie localement des sites remarquables pour leur diversité écologique, tant sur le plan de la faune que de la flore ; - les inventaires nationaux des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique « ZNIEFF » repèrent les sites pour leur valeur écologique et leur sensibilité vis-à-vis des activités humaines, d'autres jouent un rôle important en tant que corridor écologique. A ce titre, les espaces naturels qui seront protégés dans le PLU sont : - Marais du Nord Médoc, - Marais du Bas Médoc - Dunes du littoral entre Le Verdon et Lacanau, - Marais de Lespaut sud, - Marais de l'arrière littoral du nord-Médoc, - Dunes littorales entre Le Verdon et Le Cap Ferret. Ces espaces participent au réseau local et régional de la trame verte et bleue qu'il convient de préserver et de gérer. Ils ont été déterminés en cohérence avec les enjeux intercommunaux. Ces espaces jouent un rôle dans le fonctionnement écologique du territoire (circulation des espèces) et la qualité des paysages. Il s'agira dans ces espaces de proscrire les usages les plus impactant (occupation humaine dont constructions, sports motorisés, etc...) afin de limiter les incidences sur leur fonctionnement écologique, de prévenir les pollutions (pollution de l'air, de l'eau et gestion des déchets), de gérer les risques d'incendie sur les massifs boisés et préserver les espèces et habitats les plus sensibles.
---	--

B - ORIENTATION POLITIQUE 2 : LA STRUCTURATION NECESSAIRE DE L'URBANISATION

B.1 Les orientations générales des politiques d'aménagement

Lutter contre l'étalement urbain

Après plusieurs décennies d'étalement urbain la plupart des villages comme NAUJAC-SUR-MER sont confrontées à un enjeu : « refaire la ville sur la ville ».

Pour répondre à ce défi majeur, les objectifs de développement sont les suivants :

- mobiliser les opportunités foncières dans l'enveloppe urbaine existante : optimiser les zones urbaines d'habitat continu et discontinu. Les nouvelles opérations devront s'intégrer au tissu urbain existant, tout en offrant une proximité et une qualité de vie aux résidents ;
- réhabiliter le parc de logements, il s'agit en particulier de mobiliser le potentiel de logements vacants et les locaux d'activité inoccupés ou sous-occupés ;
- **stopper les extensions périphériques de l'urbanisation.**

Les principes de développement et d'aménagement du territoire énoncés ci-dessus devront prendre en compte la problématique des risques naturels présents sur la commune (PPRiF et PPRn retrait de côte), ainsi que les dispositions de la loi Littoral et l'ensemble des protections environnementales.

B.2 Les orientations générales d'urbanisme

Renforcer et mettre en lien les pôles de vie aux fonctions diversifiées, offrant une alternative à un glissement vers une commune « résidentielle »

Moyens mis en œuvre :

- au niveau du Bourg :
 - aménagement du parcellaire « restant » au centre bourg, une fois refermé par le futur lotissement « Le Parc de Naujac »,
 - réflexion sur une extension de la zone urbaine du bourg, vers l'ouest,
 - réflexion sur la création d'une station d'épuration,
- au niveau de Saint Isidore :
 - aménagement du nord du hameau : réalisation de programmes immobiliers avec création d'un forage d'eau potable,
 - réflexion sur la création d'une station d'épuration.
- arrêt de l'urbanisation opportuniste développée au niveau des bourgs éclatés (les lotissements de « Groussac », le secteur de « Magagnan », de « La Gare » et le secteur de « Lizan ») et à venir (« L'Aygue Bonne »),
- création d'espaces publics de liaison et de transition : voies pénétrantes depuis la place centrale du Bourg, liens piétons et motorisés avec le parcellaire bordant la départementale et le lotissement existant du « Moulin de Rigaud » dans le Bourg, lien piéton depuis le Bourg vers *Saint Isidore* et *Le Pin Sec*, espace public structurant au cœur du village de *Saint-Isidore*.

B.3 Les orientations générales concernant l'habitat

Diversifier les modes d'habiter et offrir les moyens de développer les logements, notamment locatifs, de tailles diverses

Moyens mis en œuvre :

- développement d'un accueil locatif « à l'année » dans le Bourg,
- création de logements locatifs « jeunes familles » près des écoles,
- mise en œuvre des conditions permettant l'accueil d'une structure pour personnes âgées (Ex : MARPA),
- développement d'un accueil notamment saisonnier à l'ouest du bourg et à *Saint-Isidore*.

B.4 Les orientations générales d'équipement

Réorganiser et développer les espaces de vie communs

Moyens mis en œuvre :

- restructuration de la Mairie, avec la création d'une maison des énergies renouvelables (salles communales, salles des colloques et de formation),
- création d'une micro-crèche,
- création d'un local pour l'ALSH,
- conservation en tant qu'espaces communs, des « Jardins » devant la Mairie et les écoles.

Programmer des travaux pour répondre aux besoins en équipements publics

Moyens mis en œuvre :

- village de « Saint-Isidore » : son extension étant prévue par le SCoT de la Pointe du Médoc, ce village sera couvert par le futur forage (situé à terme sur la parcelle n°149). En attendant, une bâche similaire à celle du Pin Sec vient d'être installée sur la friche industrielle.
- zone industrielle de « la Pouyère » : elle a été redessinée pour tenir compte d'une partie reboisée par un sylviculteur privé. En vue des installations à venir, un aménagement de la gravière toute proche est envisagé : aire de pompage avec sol stabilisé, arrêtoir pour les camions, tuyau fixe avec crépine.
- le hameau de « Lizan » : une bâche de 60 m3 est déjà en place, elle sera complétée par une bâche de 120 m3.
- le Nord du Bourg : la borne d'incendie n°65, à la hauteur du « Moulin de Rigaud » a un débit suffisant (150 m3 sur 2 heures) pour sécuriser la zone.

B.5 Les orientations générales concernant les transports et les déplacements

Promouvoir la qualité urbaine, paysagère et environnementale

Les **formes urbaines économes en espace, innovantes et respectueuses de l'environnement** seront privilégiées dans les futures opérations d'urbanisme. Il s'agira en particulier :

- de promouvoir la mixité fonctionnelle au niveau du bourg, du village de Saint-Isidore et de leurs extensions afin de limiter les déplacements (avec pour objectif le maintien et la pérennisation des services et commerces de proximité) ;
- d'améliorer les conditions d'accessibilité et de stationnement tous modes dans les futures opérations,
- de positionner les zones d'urbanisation future dans une proximité la plus immédiate possible du centre bourg et du centre du village de *Saint-Isidore*, avec des liaisons piétonnes et cyclables favorisées.

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

Le développement urbain doit être accompagné d'un **niveau d'équipements suffisant**, il s'agit en particulier de développer un réseau dense et sécurisé de déplacements doux (cheminements piétons et pistes cyclables) permettant de desservir en priorité les équipements publics et le centre bourg, ainsi que le site touristique du Pin Sec et plus globalement le littoral Aquitain.

B.6 Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PADD « fixe des **objectifs de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain ». Pour cela la Commune a :

- 1- déterminé son objectif de développement urbain à 13 ans (2009 – 2022) sur la base du développement observé sur les 10 années précédentes, au regard des équipements qu'elle est en mesure de mettre à disposition de ses habitants, au regard des objectifs du SCoT de la Pointe Médoc et en considération des dessertes en réseaux disponibles. Cet objectif est fixé à environ 960 habitants « permanents » en 2022. Cela suppose d'ouvrir une surface d'environ 12,5 ha à la construction « permanente ». L'espace à consommer est ainsi évalué à 15,5 ha : 12,5 ha pour les résidences principales et environ 3 ha pour les résidences secondaires,
- 2- choisi de définir des zones urbaines et à urbaniser, cohérentes avec l'évaluation de l'espace à consommer évoqué ci-dessus, en proposant de « remplir les dents creuses », de recentrer l'urbanisation et de ne pas poursuivre l'étalement urbain le long des voies de desserte,
- 3- choisi de proposer une réglementation locale d'urbanisme ne proposant pas de superficies minimales pour bâtir hormis pour des raisons techniques liées à l'assainissement (article 5 du règlement écrit) et un jeu de règles relatives à la forme urbaine, souple (emprise, hauteur, gabarit et prospect) permettant diverses formes urbaines avec des densités variables,
- 4- choisi de mettre en œuvre un règlement qui encourage la réhabilitation, le changement de destination et la remise en état du bâti existant lorsque la desserte en réseaux le permet (règlement écrit de la zone naturelle N).

Par ailleurs, la fixation de limites à la « tâche urbaine » existante des hameaux sur NAUJAC-SUR-MER, et la volonté de densification du bourg et du village de *Saint-Isidore* soulignent la « lutte » engagée contre l'étalement urbain et va également dans le sens d'une **modération de la consommation d'espace**.

Par ailleurs, **un indicateur** est mis en place :

- entre 2005 et mars 2012 : la surface moyenne des terrains accueillant une construction neuve à usage d'habitation a été de 1 803 m² non compris les espaces destinés aux V.R.D. et les espaces communs, soit environ **2 075 m²** compris les espaces destinés aux V.R.D. et les espaces communs (source : registre communal des autorisations d'urbanisme).
- le présent P.L.U. prend pour hypothèse de travail que, sur la période 2009-2022, la surface moyenne des terrains accueillant une construction neuve à usage d'habitation sera de **1 200 m²** compris les espaces destinés aux V.R.D. et les espaces communs (soit une réduction de plus de 40% par rapport à la dernière période).

C – ORIENTATION POLITIQUE 3 : UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PLUS DURABLE

C.1 Les orientations générales concernant le développement des communications numériques

Faciliter le développement des communications numériques

Le développement urbain doit être accompagné d'un niveau d'équipements suffisant, il s'agit en particulier de :

- obtenir l'autorisation de se raccorder à la fibre optique, dans un contexte de densification des zones déjà bâties et notamment à proximité la plus immédiate possible du centre-bourg (densification des raccordements possibles au niveau du bourg et de ses abords).

C.2 Les orientations générales concernant le développement économique et les loisirs

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

Moyens mis en œuvre :

- création de 2 sites d'implantation d'éoliennes aux abords du village de *Saint-Isidore*, dans le cadre de la mise en place d'une Zone de Développement de l'Eolien (ZDE),
- création de champs de panneaux photovoltaïques aux lieux-dits *Vignolles* et *La Pouyère*,
- mise en œuvre des conditions permettant la réalisation d'un projet de biomasse permettant éventuellement le traitement des déchets verts du SMICOTOM (extension de la zone industrielle existante),
- création d'une maison des énergies renouvelables (dans le Bourg).

Maintenir voire renforcer les activités économiques traditionnelles de ce territoire

Moyens mis en œuvre :

- pérennisation de l'activité sylvicole et agricole (dans une moindre mesure) par une reconnaissance fine des bâtis et des terres sylvicoles et agricoles,
- restructuration et mise en valeur du pôle touristique du Pin Sec, dans le cadre de la mise en œuvre d'un Plan Plage,
- maintien et pérennisation des structures touristiques présentes sur le territoire communale (aires naturelles, campings, etc...),
- développement de structures d'accueil touristique au niveau du village de *Saint-Isidore* et au niveau du bourg, en accompagnement de la réalisation de programmes immobiliers.

C.3 Les orientations générales concernant l'équipement commercial

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

→ Garantir les conditions d'un **centre de bourg** et d'un **cœur de village (Saint-Isidore)** dynamiques et attractifs.

Il s'agira sur le bourg et le village de Saint-Isidore de :

- renforcer la diversité commerciale ;
- soutenir l'animation du centre du bourg et du cœur de village (évènementiels) et ainsi son attractivité ;
- garantir les conditions d'une bonne accessibilité (schéma de voirie, stationnement et cheminements doux à l'intérieur de l'enveloppe urbaine) rendant plaisant l'accès aux commerces et services présents.



Dispositions prévues aux art L.146-1 à L.146-9 du code de l'urbanisme (Loi Littoral) :

- l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.
- en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres, portée ici à 300 mètres par le SCoT, à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs,
- l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale,
- les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières,.....
- sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.
- etc...

LEGENDE

Thème 1 : La protection et la mise en valeur de l'exceptionnelle qualité environnementale de la commune

- Maintien de l'intégralité des espaces naturels recensés et de leurs abords
- Respect de secteurs de grande sensibilité écologique
- Application de la loi littoral
- Restructuration du pôle touristique du Pin Sec
- Identification et préservation des clairières
- Préservation des zones humides
- Préservation des trames bleues
- Préservation des trames vertes

Thème 2 : La structuration nécessaire de l'urbanisation

- Secteur bâti existant
- Secteur d'enjeu pour la restructuration des pôles de vie
- Secteur d'extension de l'urbanisation
- Liaison douce à créer entre le bourg et le camping du Pin Sec
- Arrêt de l'urbanisation linéaire
- Arrêt de l'urbanisme opportuniste qui s'est développé en rupture des pôles de vie que sont le bourg et Saint-Isidore

Thème 3 : Un développement économique plus durable

- Zone d'activités industrielles existante à étendre
- Projet de biomasse permettant éventuellement le traitement des bois non recyclés verts du SMICOTOM
- Projet de maison des énergies renouvelables
- Pôle commercial et de services à développer
- Développement de structures d'accueil touristique
- Pérennisation des pôles touristiques existants