

## Révision du Plan Local d'Urbanisme



### >> Réunion publique de présentation :

- des éléments de cadrage à prendre en compte dans la révision du PLU,
- de synthèse de l'état initial de l'environnement,
- de synthèse du diagnostic territorial.

> Le 6 Juin 2024

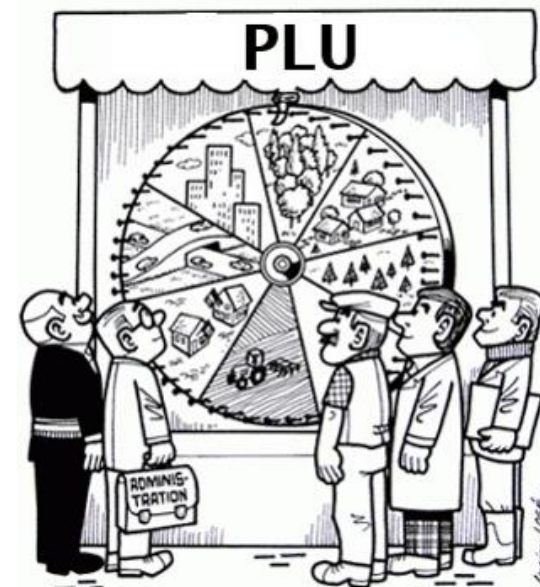
## Sommaire

1. Contenus et étapes de la révision du PLU ..... p 3
2. Les principaux éléments de cadrage à prendre en compte dans la procédure de révision du PLU ..... p 7
3. Synthèse de l'état initial de l'environnement et du diagnostic territorial ..... p 15

# **1. Contenu et étapes de la révision du PLU**

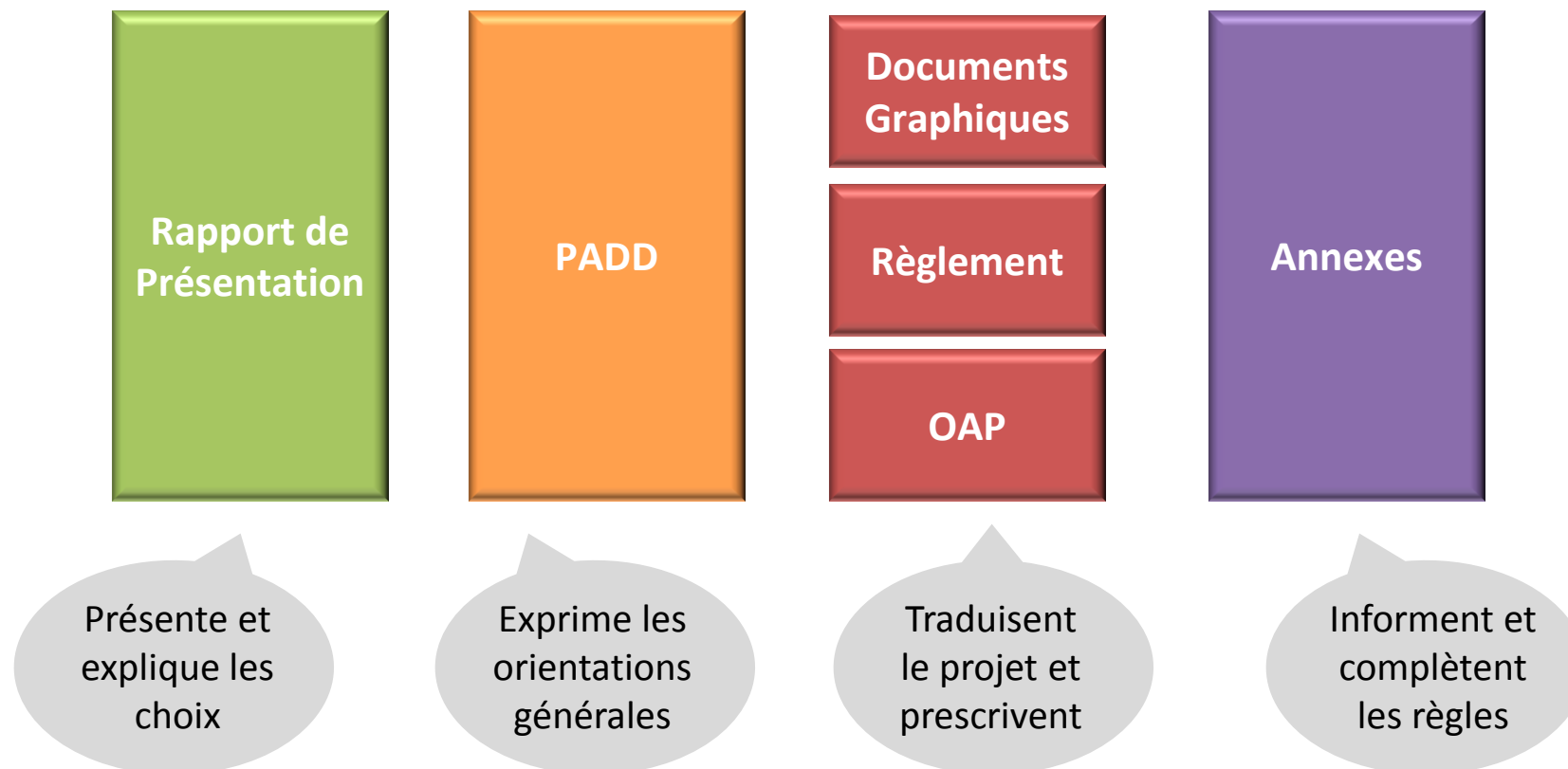
# Rôle du Plan Local de l'Urbanisme

- **Le PLU est un document de planification et opérationnel**
  - Il analyse le fonctionnement et les enjeux du territoire
  - Il définit des objectifs d'aménagement, de développement, d'environnement, pour 10 ans environ
  - Il fixe les règles d'utilisation du sol qui s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction
  
- **Le PLU doit assurer la cohérence des politiques menées sur la commune**  
*habitat, économie, équipements, infrastructures, transports, eau et assainissement, milieux naturels, patrimoines ....*
  
- **Le PLU traduit un projet collectif**
  - Il se construit en association et en concertation : SMERSCOT, CdC Médulienne, Parc Naturel Régional du Médoc, DDTM Gironde, habitants, ...
  - Il ne peut être la somme de projets ou de souhaits individuels
  
- **Le PLU doit :**
  - Répondre aux exigences du Code de l'Urbanisme et des lois en vigueur
  - Être compatible avec les documents cadres supra communaux (SCOT Médoc 2033, Charte du Parc Naturel Régional Médoc)



# Contenu du Plan Local de l'Urbanisme

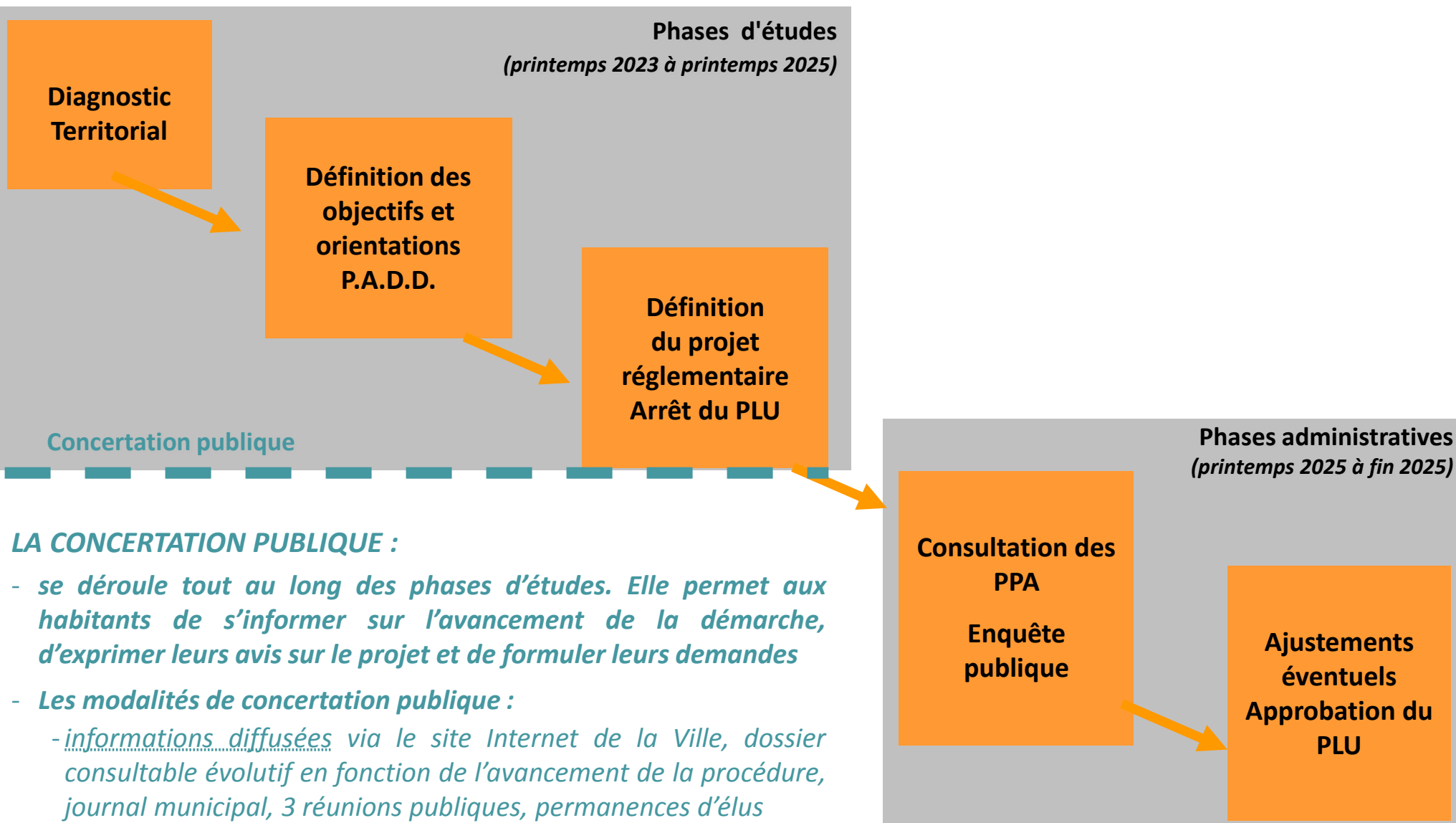
- Le PLU est un document encadré dans son formalisme par le Code de l'Urbanisme



**PADD** : *Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

**OAP** : *Orientations d'aménagement et de Programmation*

# Étapes de la révision du Plan Local de l'Urbanisme



## LA CONCERTATION PUBLIQUE :

- se déroule tout au long des phases d'études. Elle permet aux habitants de s'informer sur l'avancement de la démarche, d'exprimer leurs avis sur le projet et de formuler leurs demandes
- Les modalités de concertation publique :
  - informations diffusées via le site Internet de la Ville, dossier consultable évolutif en fonction de l'avancement de la procédure, journal municipal, 3 réunions publiques, permanences d'élus
  - Observations recueillies via la mise à disposition d'un registre en Mairie et d'une adresse électronique

## 2.

# Les principaux éléments de cadrage à prendre en compte dans la procédure de révision du PLU

# Les documents cadre supra communaux

- Le PLU doit être compatible avec les prescriptions inscrites dans les documents cadres supra communaux (SCOT Médoc 2033, Charte du Parc Naturel Régional Médoc)

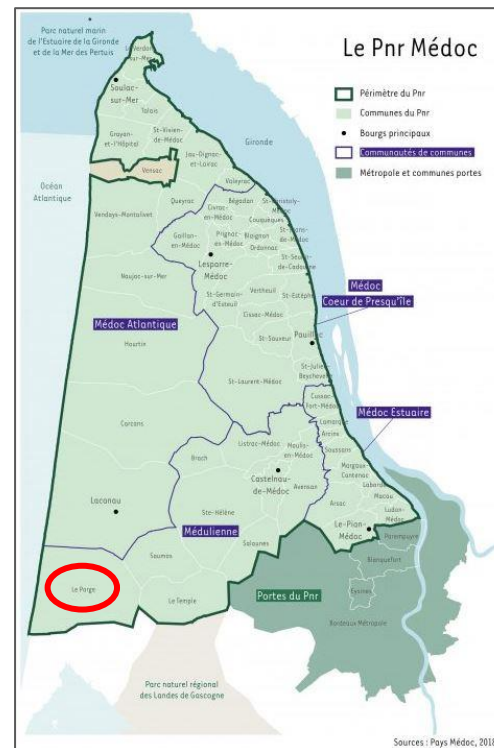
Le SCOT Médoc 2033



Le DOO du SCOT fixe des cadrages sur :

- le projet d'accueil démographique,
- l'application de la Loi Littoral,
- la préservation des paysages,
- les modalités d'aménagement des projets,
- le développement économique,
- ...

Le Parc Naturel Régional (PNR) du Médoc



La charte du PNR prévoit des orientations et des mesures sur :

- la préservation des milieux et des paysages,
- le développement économique et culturel,
- la gestion des équilibres entre espaces urbanisés et espaces agricoles, naturels et forestiers
- le développement touristique,
- ...

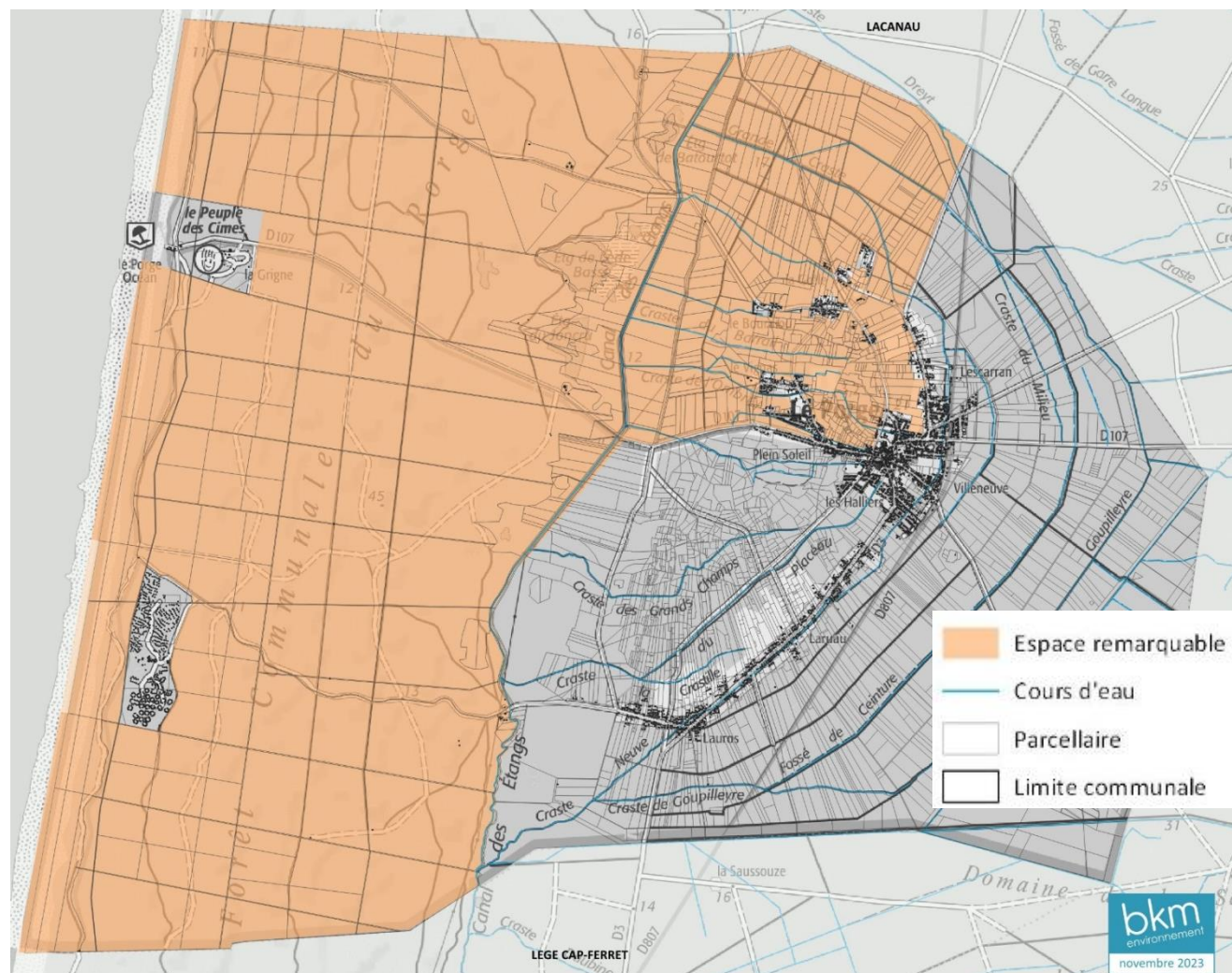


## ➤ Les espaces remarquables

Ce sont des espaces terrestres ou marins remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Application des espaces remarquables sur le territoire du Porge :

- Les **plages et dunes non-boisées** de la côte Atlantique (site Natura 2000) ;
- La **forêt communale du Porge** (*dune boisée ou forêt dunaire*) hors espaces aménagés (Gressier, la Jenny)
- Le **Canal des Étangs et les petits étangs et zones humides associées** (site Natura 2000) ;
- Les parties naturelles du **site inscrit les Étangs girondins** (hors hameaux).



Les prescriptions générales applicables aux espaces remarquables :

- Rendre inconstructibles de façon quasi absolue ces espaces sauf les bâtiments d'exploitation agricole ou aquacole.
- Seuls des aménagements légers peuvent être implantés à condition d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

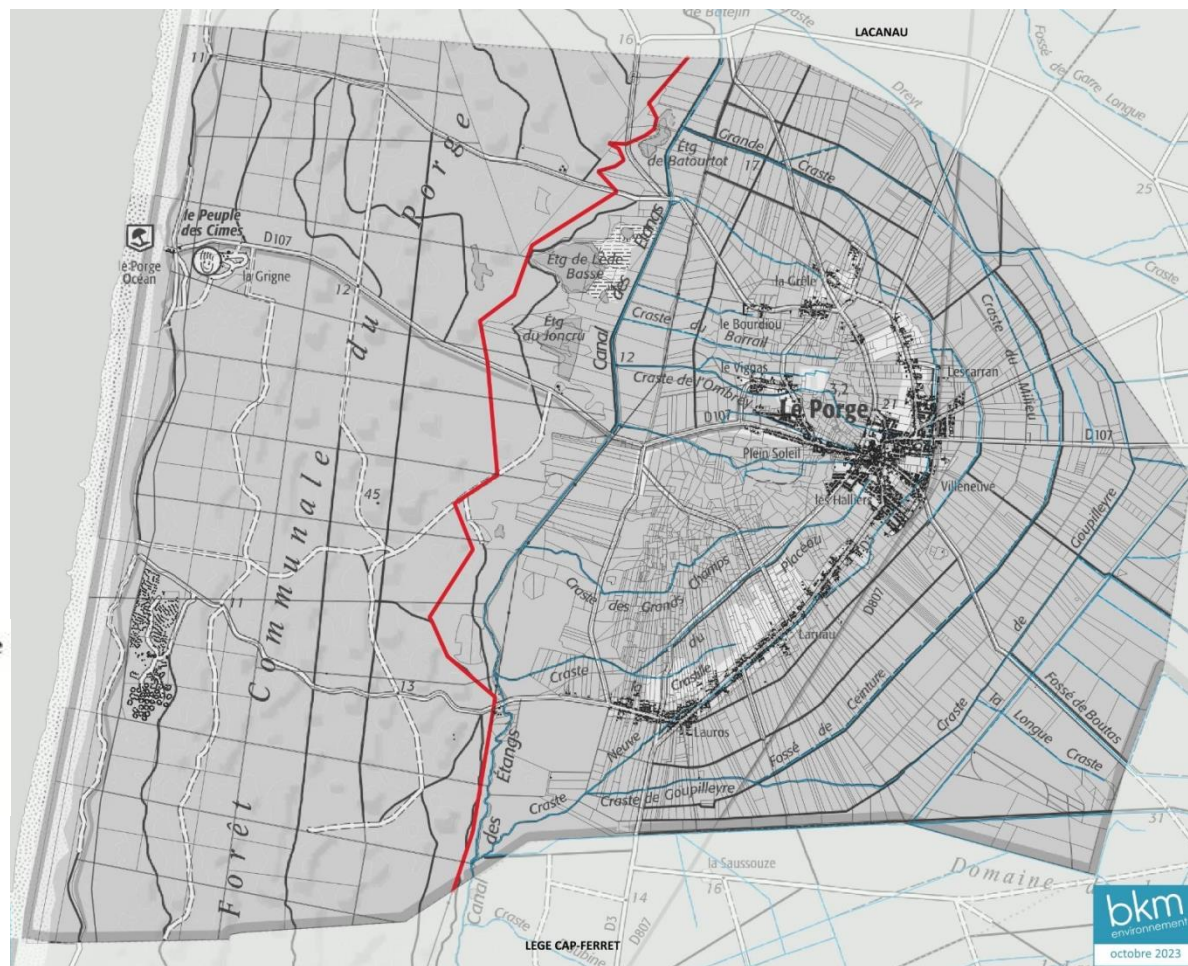
## ➤ Les espaces proches du rivage

Les espaces proches du rivage sont définis par les critères simultanés de covisibilité terre/ mer, de distance par rapport au rivage, de présence ou non d'urbanisation.

### Application sur le territoire du Porge :

- Report de la délimitation inscrite au SCOT : dune littorale et reliefs de la dune boisée

- Délimitation espace proche du rivage
- Cours d'eau
- Parcellaire
- Limite communale



### Les prescriptions générales applicables aux espaces proches du rivage :

- l'extension limitée de l'urbanisation doit être justifiée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- sont interdites les opérations qui créent une rupture importante au sein du tissu urbain et modifient **les caractéristiques du quartier ou renforcent de manière significative l'urbanisation périphérique : appliquer des conditions limitatives de constructibilité.**

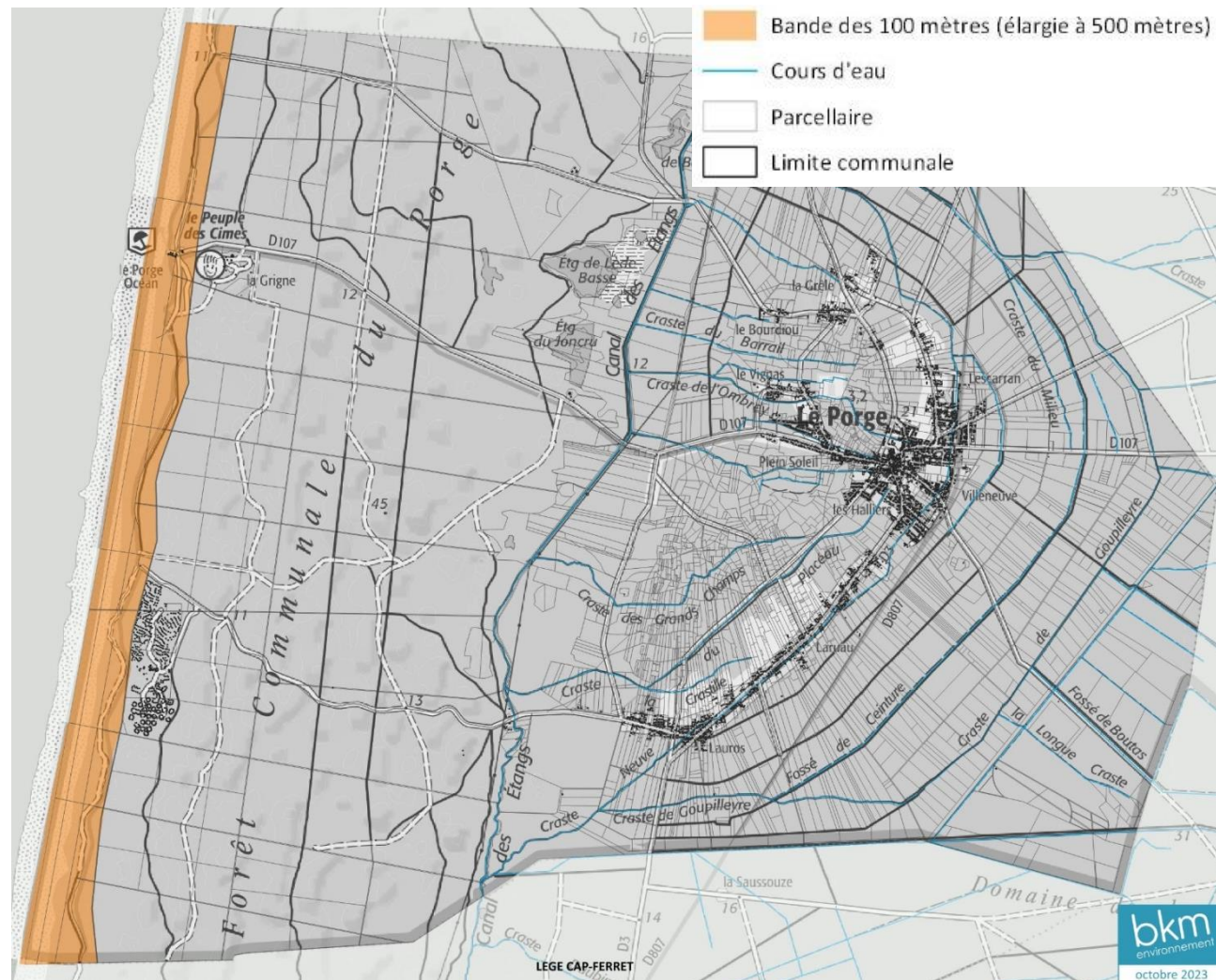


## ➤ La bande littorale des « 100 mètres »

La bande de 100 m est comptée à partir du rivage mais elle peut être élargie lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux le justifient.

### Application sur le territoire de la commune du Porge :

Report de la délimitation inscrite au SCOT : bande portée à **500 mètres**, en raison du risque d'avancée dunaire sur la commune.



### Prescription générale applicable :

Cette bande est rendue **inconstructible en dehors des espaces urbanisés**, la loi ne permet pas la réalisation de constructions ou d'installations en dehors de celles autorisées par exception ou par dérogation à la règle d'inconstructibilité.

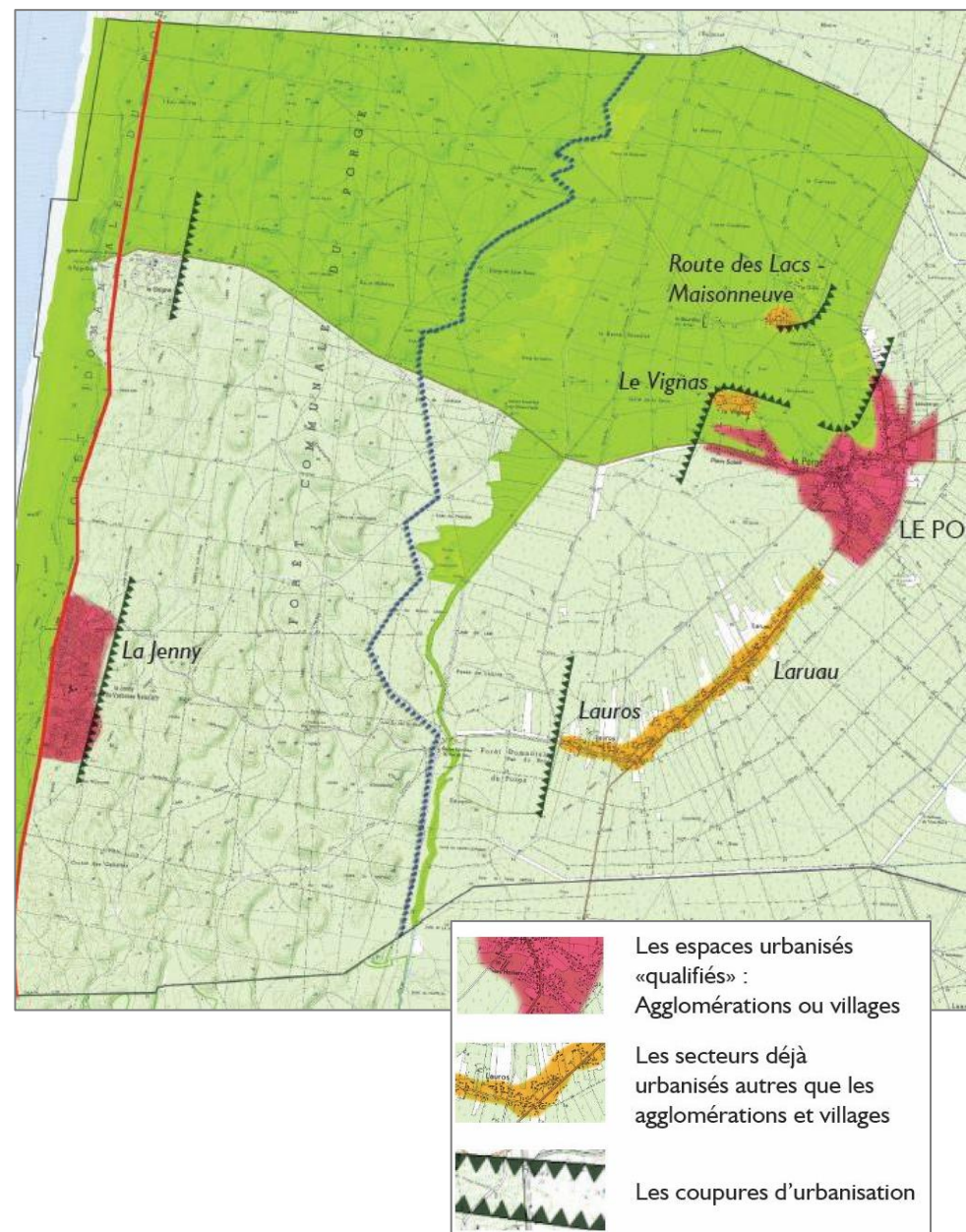
## ➤ Le principe de continuité de l'urbanisation

### Quelle urbanisation autorisée en contexte littoral :

- les "Agglomérations" et les "Villages" : densification + extension urbaine possibles
- les "Secteurs Déjà Urbanisés" (SDU) : densification possible pour habitat, hébergements ou services publics, sans étendre le périmètre bâti existant
- les espaces bâtis diffus : extension du bâti existant uniquement

### Cadre défini dans le SCOT :

- Qualification d'agglomération pour le bourg ancien et ses extensions récentes et qualification de village existant pour le domaine résidentiel de La Jenny
  - ⇒ Autorisation de construction ou d'installation dans l'emprise urbaine et dans la continuité des constructions existantes si le projet est situé à moins de 30 mètres de distance
- 3 SDU identifiés : « Route des Lacs-Maisonneuve » ; « Le Vignas » ; « Laruaue et Lauros »
  - ⇒ Admission, en-dehors bande littorale de 100 mètres et espaces proches du rivage, des constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement, quand il n'y a pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti



# Le bilan des consommations d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) passées

## □ Des obligations à traduire dans les choix et contenus du PLU :

- Le rapport de présentation "*analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) au cours des **dix années précédant l'arrêt du projet de plan** ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme...*" (art. L151-4 du code de l'urba.)

## Application du bilan sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du futur PLU :

Considérant que le calendrier prévoit un arrêt du futur PLU en 2025 :

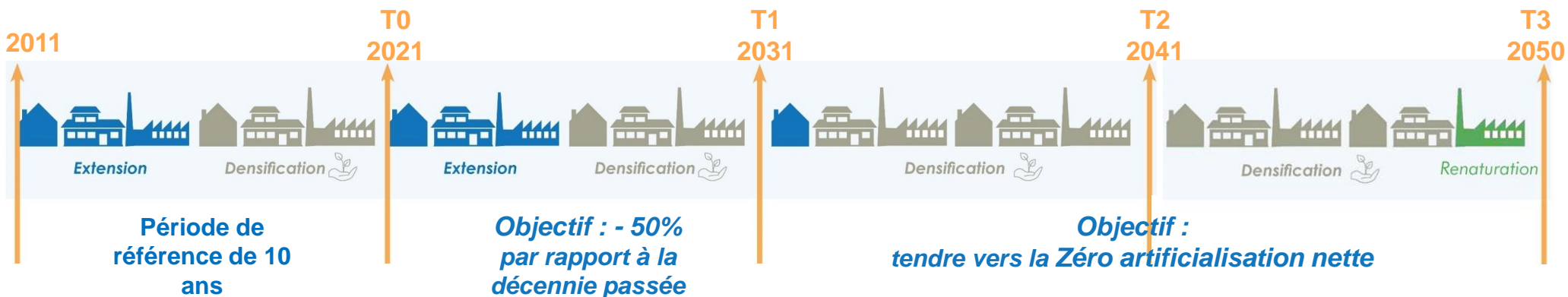
- les consommations foncières ENAF « passées » sur 10 ans concernent la période 2015-2024.
- elles sont estimées (sous réserve de confirmation avec les données 2023 et 2024) à environ :
  - 35,2 ha, soit environ 3,5 ha par an (*source : Portail de l'artificialisation*)



# Les objectifs de réduction des consommations d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF)

## ❑ La trajectoire fixée par la Loi Climat et Résilience :

- La loi "Climat et Résilience" consacre un objectif national de Zéro Artificialisation Nette des sols à l'horizon 2050,
- ... avec une 1<sup>ère</sup> décennie de réduction de 50% des consommations d'ENAF à partir de 2021, par rapport à la consommation passée entre 2011 et 2020



## ❑ Les consommations foncières ENAF sur la période de référence 2011-2020 (loi climat et résilience) :

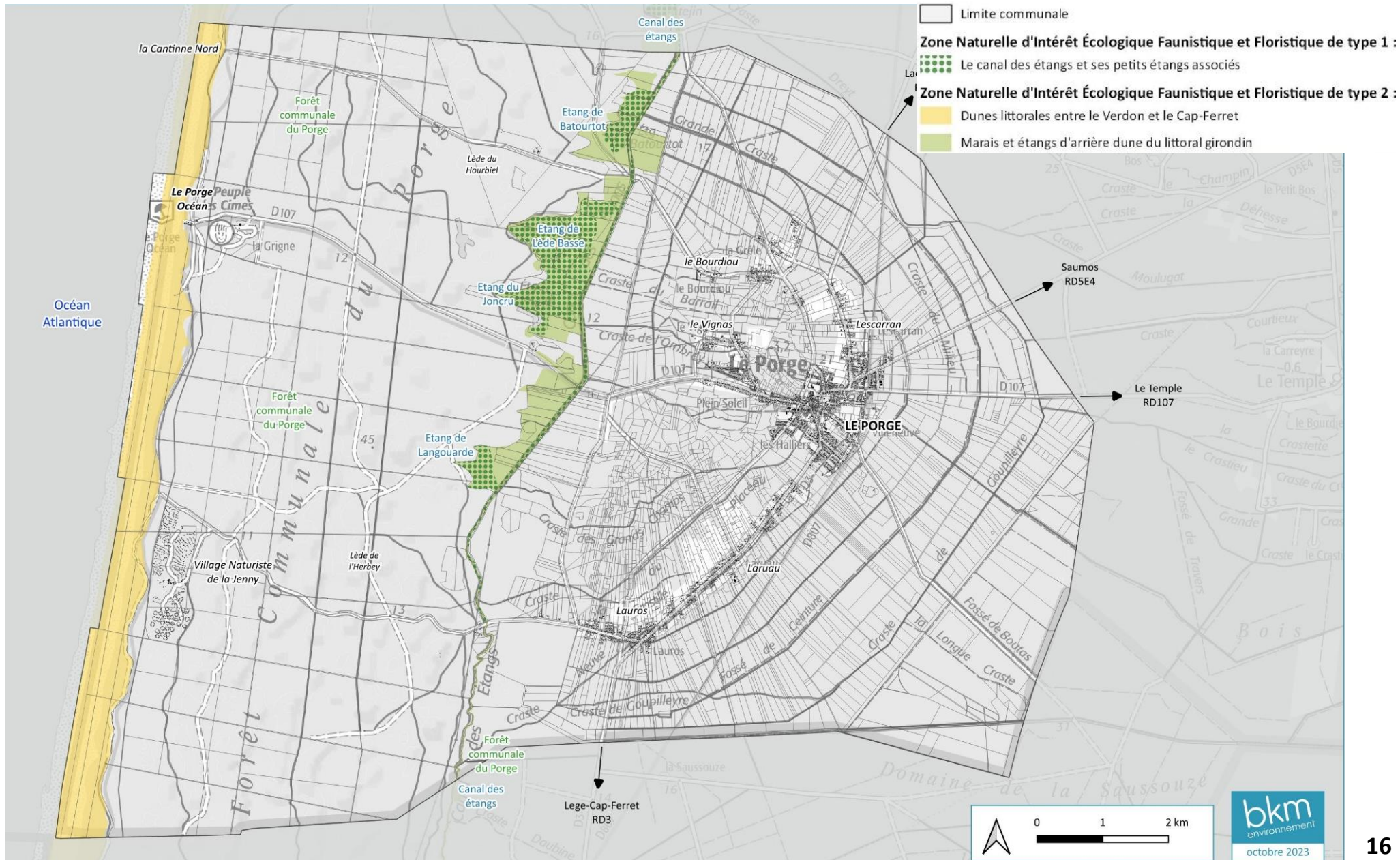
- elles sont évaluées à 68,3 ha, soit environ 6,8 ha par an (source portail de l'artificialisation)

## ❑ Les projections de la trajectoire fixée par la loi climat et résilience sur les consommations foncières ENAF :

- elles sont évaluées à 3,4 ha par an

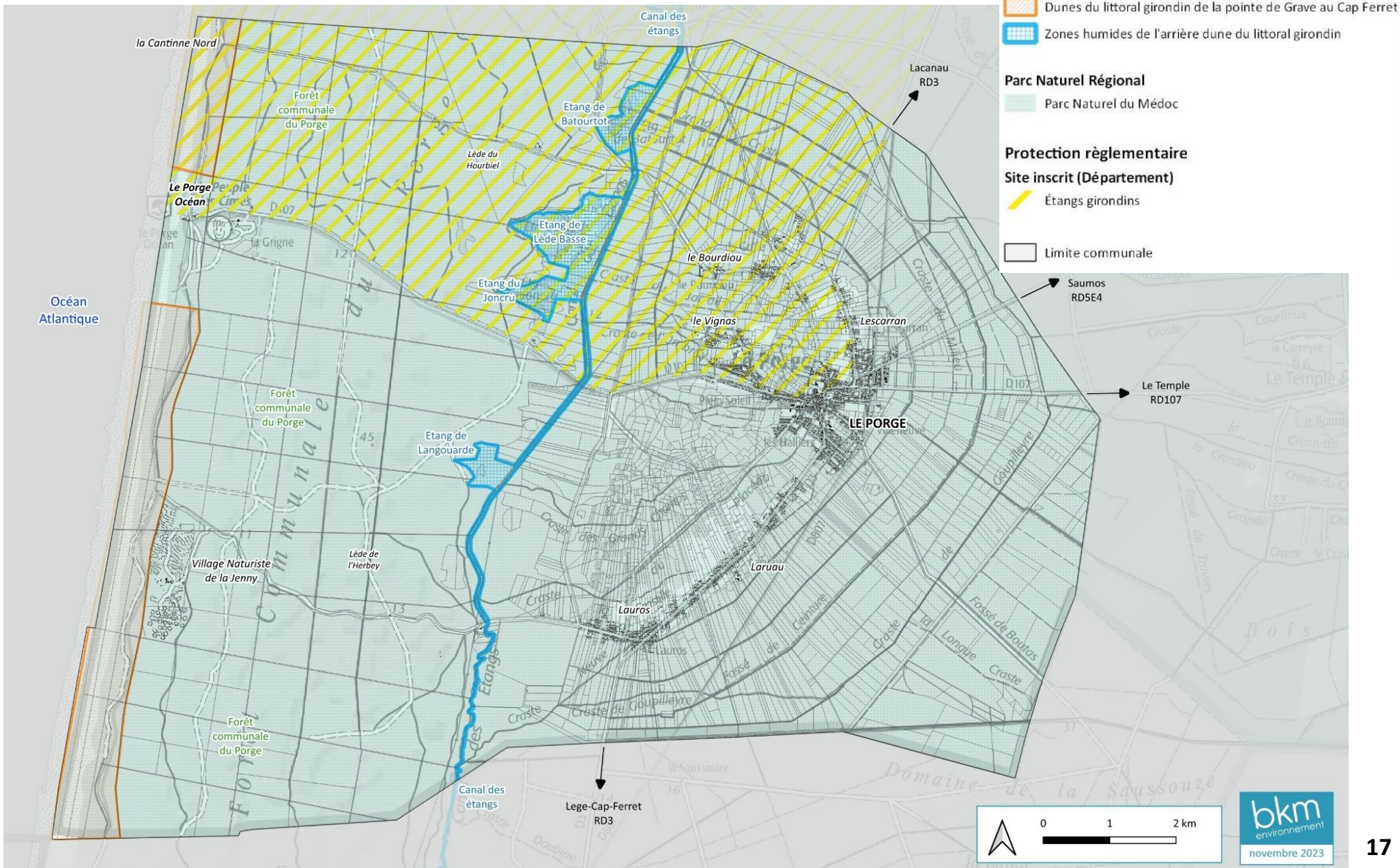
# **3. Synthèse de l'état initial de l'environnement et du diagnostic territorial**

## Les inventaires patrimoniaux





## ➤ Les protections réglementaires et contractuelles





## Les protections foncières

Limite communale



**Protection foncière du Conservatoire du Littoral**

Site acquis



**Zonage stratégique du Conservatoire du Littoral**

Zone d'intervention

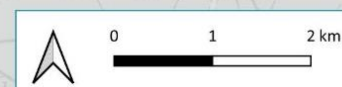
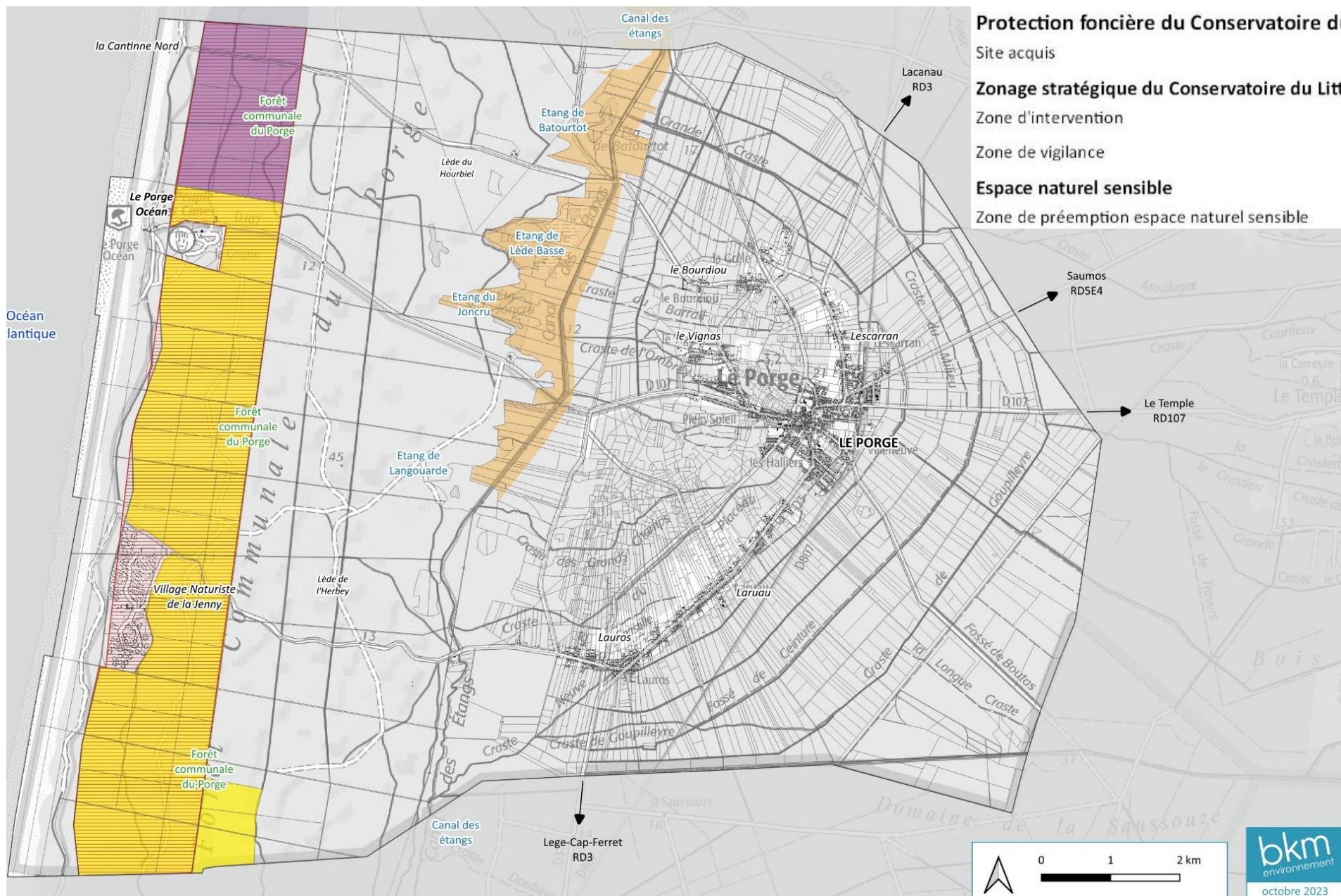


Zone de vigilance



**Espace naturel sensible**





Zone de préemption espace naturel sensible

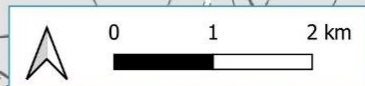




## Les zones humides

### SAGE des Lacs Médocains

-  Zones humides
-  Cours d'eau intermittent
-  Cours d'eau permanent
-  Parcellaire





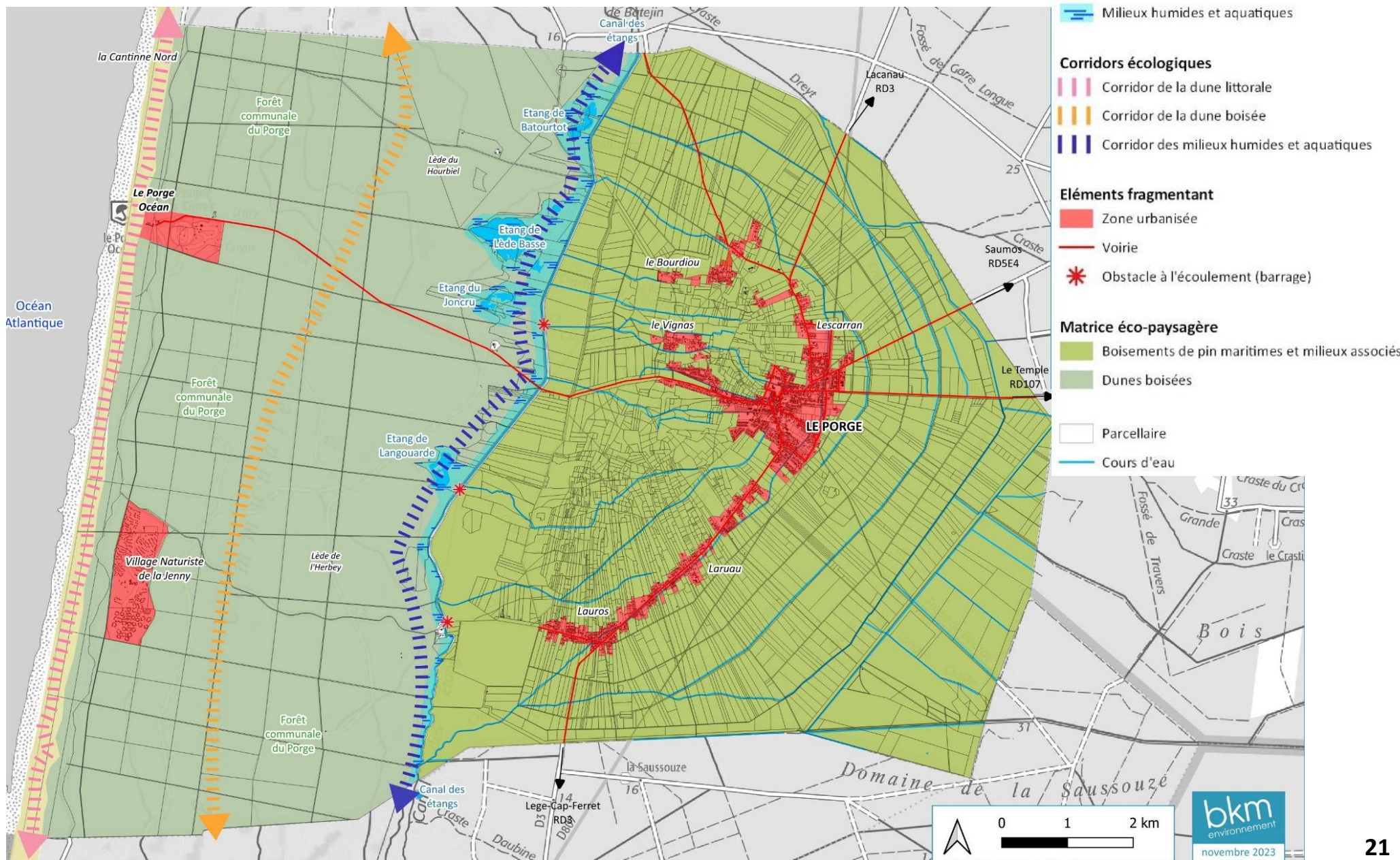
## ➤ Les milieux naturels





# La trame verte bleue

## ➤ La cartographie de la trame verte bleue





# Les risques naturels

## ➤ Le risque littoral

Les risques littoraux regroupent différentes manifestations : les submersions marines, l'érosion littorale, le choc mécanique des vagues, la mobilité dunaire et la projection de matériaux.

### Risque sur la commune du Porge

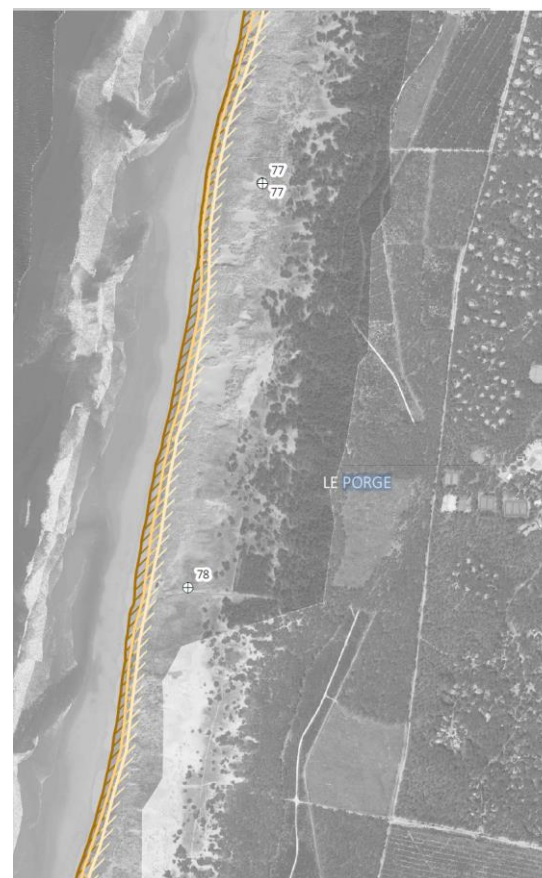
Selon l'observatoire de la côte Aquitaine, elle est soumise aux risques de :

- **Migration dunaire** (~ 1,7m/an)
- **Recul du trait de côte** (~ >1m/an)

### ➤ Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) :

Son objectif est de déterminer les mesures à mettre en œuvre afin de contrer les risques prévisibles de l'avancée dunaire et du recul du trait de côte. Par ailleurs, il préconise des mesures d'usage particulières favorables à la sauvegarde du milieu.

**=> Le PPRL du Porge identifie une zone rouge inconstructible sur le secteur non urbanisé correspondant au champ d'aléa (300 mètres en moyenne).**



Trait de côte*	Reculs
— Référence 2014	Lié à l'impact d'un événement majeur (2014)
— Projection 2025	Lié à l'impact d'un événement majeur (2025)
— Projection 2050	Lié à l'impact d'un événement majeur (2050)

*Extrait des cartes de caractérisation de l'aléa recul du trait de côte sur le littoral de la côte aquitaine aux horizons 2025 et 2050*



*Zonage réglementaire du PPRL*

# Les risques naturels

## ➤ Le risque littoral

Les risques littoraux regroupent différentes manifestations : les submersions marines, l'érosion littorale, le choc mécanique des vagues, la mobilité dunaire et la projection de matériaux.

### Risque sur la commune du Porge

Selon l'observatoire de la côte Aquitaine, elle est soumise aux risques de :

- **Migration dunaire** (~ 1,7m/an)
- **Recul du trait de côte** (~ >1m/an)

### ➤ Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) :

Son objectif est de déterminer les mesures à mettre en œuvre afin de contrer les risques prévisibles de l'avancée dunaire et du recul du trait de côte. Par ailleurs, il préconise des mesures d'usage particulières favorables à la sauvegarde du milieu.

**=> Le PPRL du Porge identifie une zone rouge inconstructible sur le secteur non urbanisé correspondant au champ d'aléa (300 mètres en moyenne).**



Trait de côte*	Reculs
— Référence 2014	Lié à l'impact d'un événement majeur (2014)
— Projection 2025	Lié à l'impact d'un événement majeur (2025)
— Projection 2050	Lié à l'impact d'un événement majeur (2050)

*Extrait des cartes de caractérisation de l'aléa recul du trait de côte sur le littoral de la côte aquitaine aux horizons 2025 et 2050*



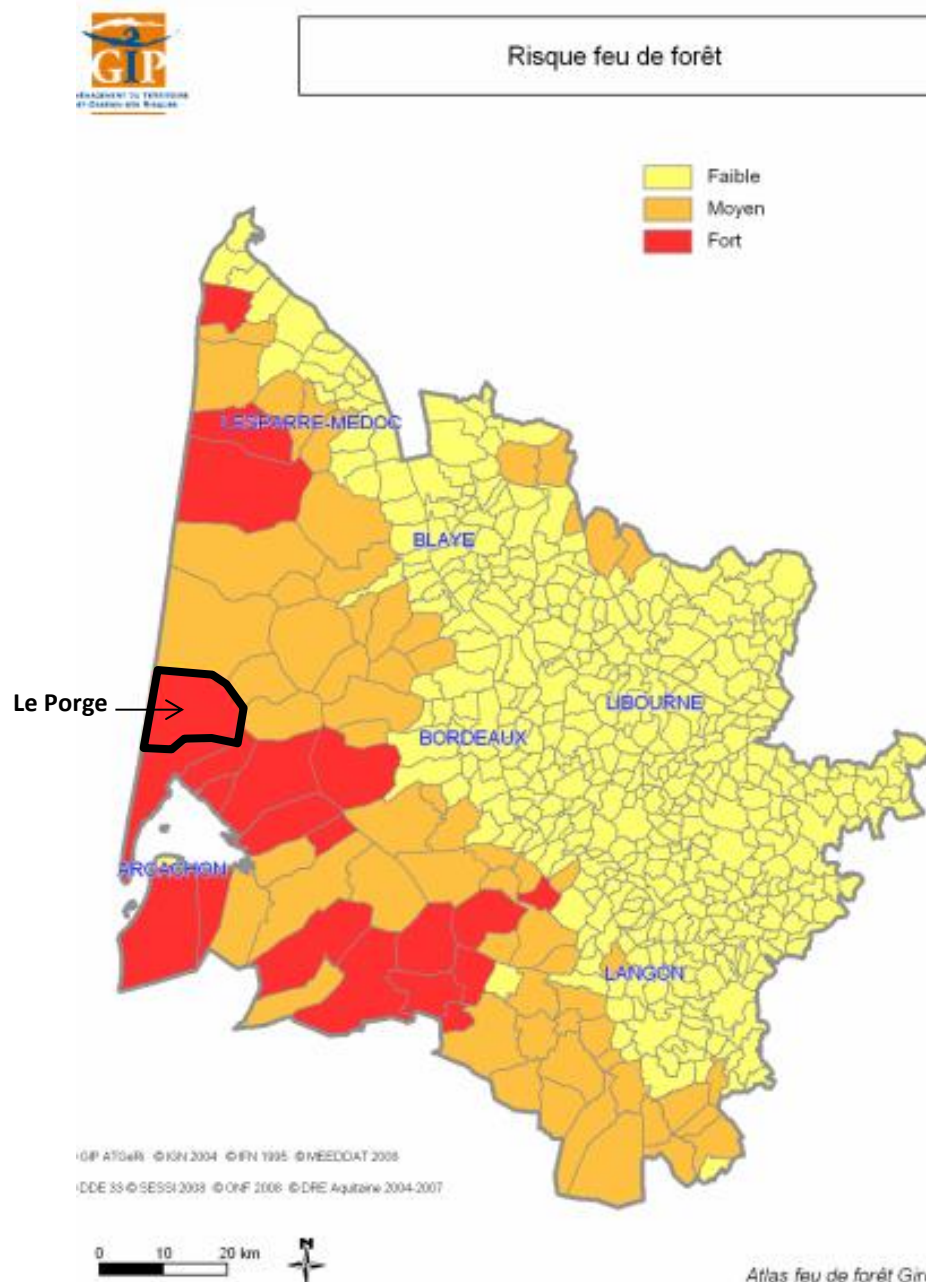
*Zonage réglementaire du PPRL*



# Les risques naturels

## ➤ Le risque feu de forêt

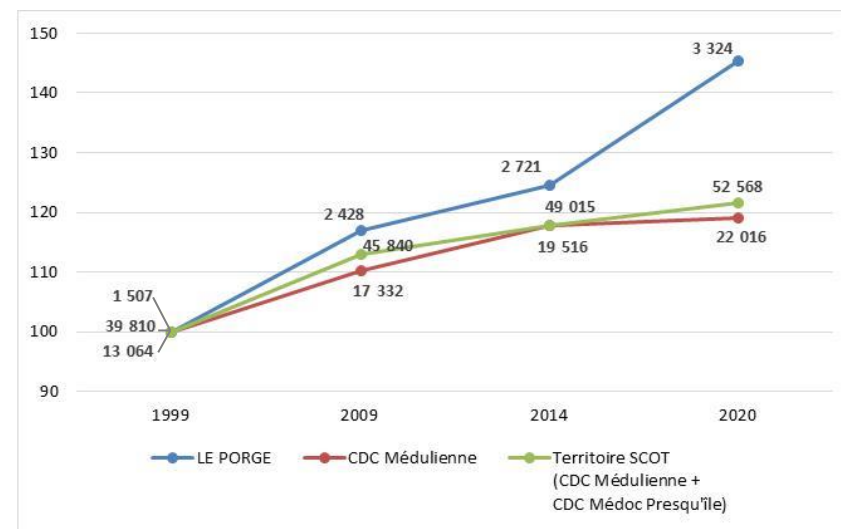
- **Le Porge est classé à dominante forestière** par arrêté préfectoral du 20 mai 2019. La couverture forestière représente **11 000 ha**, soit 74% du territoire.
- **Enjeu fort** : forte fréquentation touristique estivale des milieux boisés (camping municipal, village vacances de La Jenny, chemins...), et de leurs abords habités, habitat en sous-bois, espèces inflammables, changement climatique (augmentation des fréquences des sécheresses)
- **Plan de Prévention du risque incendie feux de forêts (PPRIF) prescrit** par arrêté préfectoral du 22 juillet 2002. Il reconnaît que le Porge est particulièrement sensible au risque. **Pas de suite.**
- **Documents de gestion** : Plan régional de Protection des Forêts Contre l'Incendie d'Aquitaine (PPFCI) approuvé par arrêté préfectoral du 11 décembre 2008



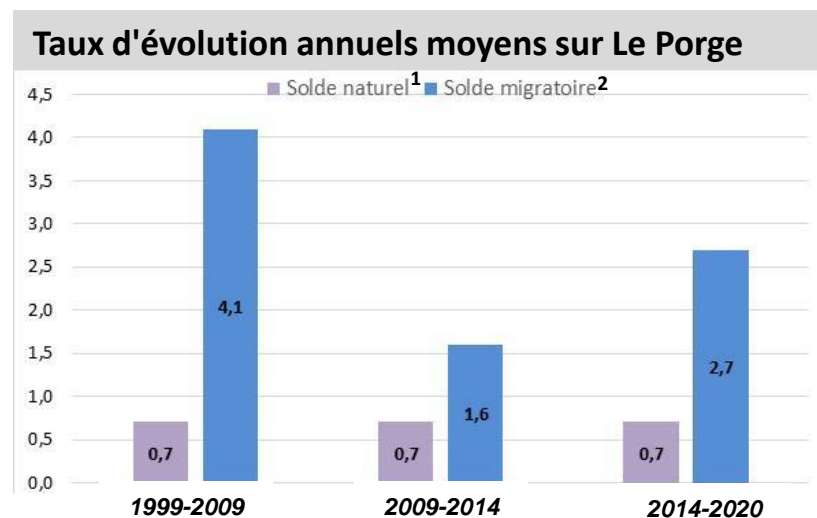


# Cadrage des évolutions démographiques

- **3 320 habitants en 2020** (source INSEE),  
... une population qui a doublé depuis le début des années 2000
- **Une croissance plus importante que celles observées sur :**
  - les territoires de comparaison « administratives »,
  - les communes littorales limitrophes
- **Une croissance qui s'accélère sur la dernière période recensée :**
  - 2009-2020 :**
    - + 900 habitants au total (+75 hab./ an)
    - + 2,6% en moyenne par an
  - 2014-2020 :**
    - + 600 habitants au total (+86 hab./ an)
    - + 2,9% en moyenne par an
- Une croissance de la population « boostée » par un **solde naturel positif et stable (0,7%)** et un **excédent migratoire** (nombreux nouveaux arrivants)
- Une **population saisonnière qui à minima, triple la population permanente** (estimée<sup>3</sup> à environ 11 800 en 2020 sur Le Porge)



Taux de croissances annuels moyens (TCAM)	Le Porge	Carcans	Lacanau	Lège Cap Ferret
1999-2009	4,43%	3,08%	3,13%	1,62%
2009-2014	1,92%	1,36%	0,52%	1,20%
2014-2020	2,90%	0,43%	1,53%	0,43%



1 : Solde naturel = nombre de décès comparé au nombre de naissances

2 : Solde migratoire = nombre d'installations comparé au nombre de départs

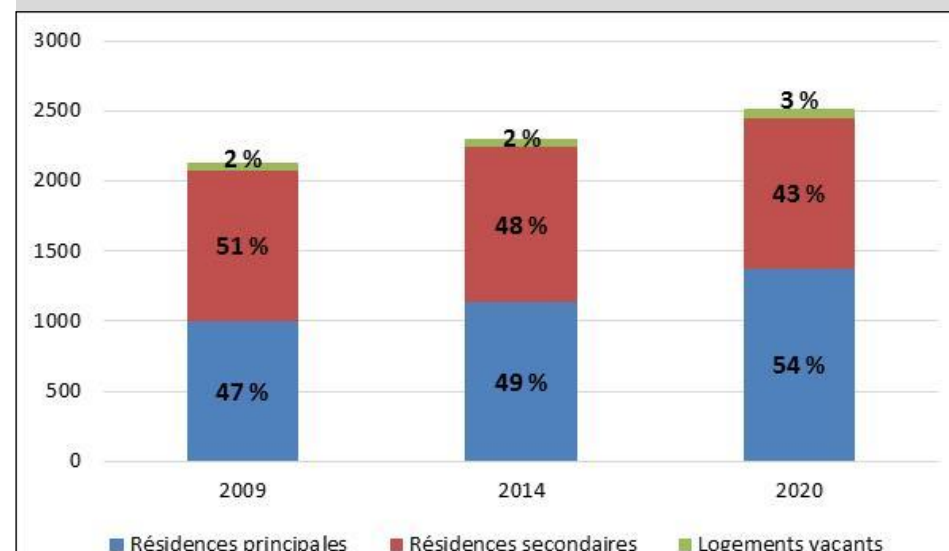
3 : Selon la méthode d'évaluation INSEE et les pondérations appliquées aux résidences secondaires, emplacements de campings et chambres d'hôtels

# Cadrage des évolutions du parc de logements

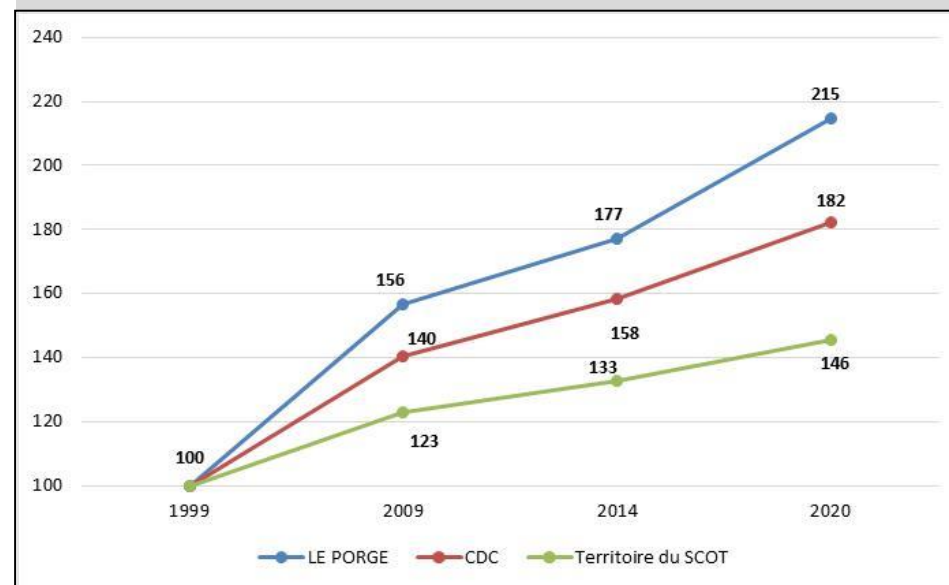
- **2 522 logements en 2020 :**
  - une croissance de 37 unités par an entre 2014 et 2020, en accélération par rapport à la période 2009-2014 (+34)
- **54% de résidences principales (1.372) :**
  - environ 1 logement sur 2 en résidence principale, proportion bien moins élevée qu'aux échelles de la CDC et du SCOT (8 log. sur 10)
  - forte croissance entre 2014 et 2020 (+ 240) et qui est supérieure aux territoires de comparaison (CDC et SCOT)
- **43 % de résidences secondaires.**

La part des résidences secondaires diminue au sein du parc de logements entre 2009 et 2020 (50,6% en 2009 ; 48,4% en 2014)
- **Un nombre de logements vacants** (source INSEE) évalué à 3% en 2020 (soit 76 log.), légèrement supérieur à celui observé sur la CDC (5,4%) et bien moindre qu'à l'échelle du SCOT (11%), ce qui dénote des marges réduites de ce levier pour l'accueil de nouveaux habitants

Evolution et composition du parc de logements sur Le Porge



Evolution comparée des rés. principales (base 100 en 1999)



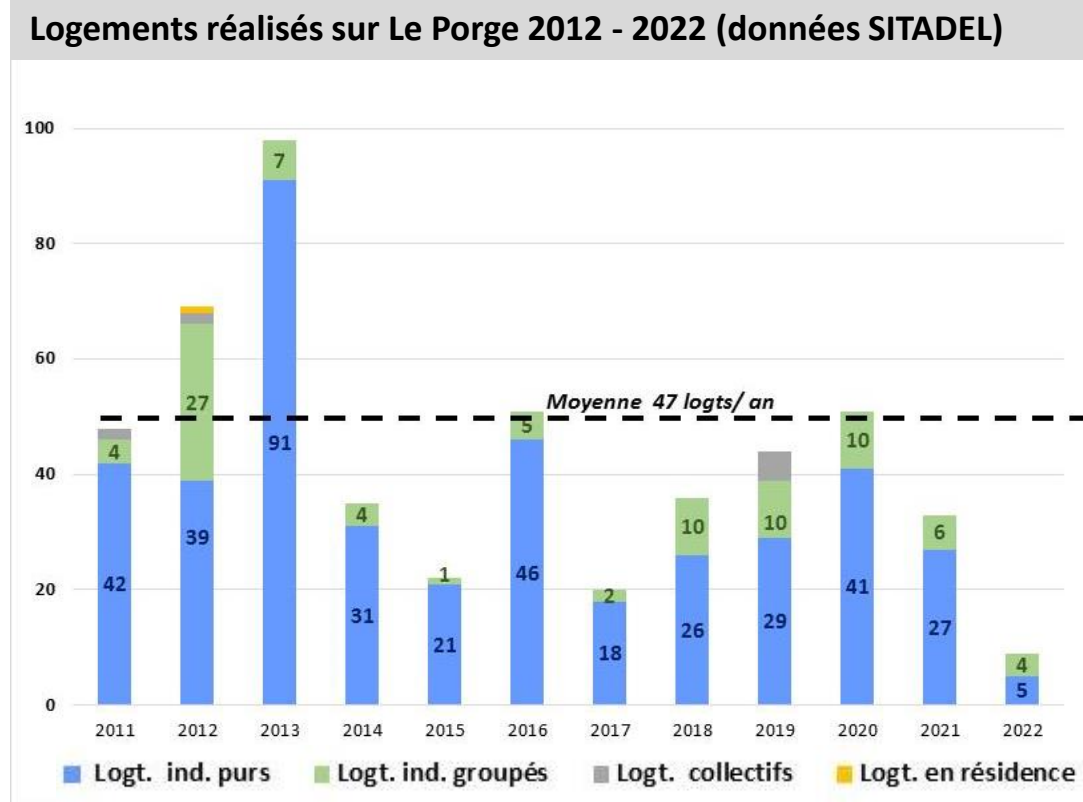
# Cadrage des évolutions du parc de logements

- **Un total estimé de 516 logements réalisés sur la commune entre 2011 et 2022 :**

- une moyenne d'environ 43 logements par an (résidences principales ou secondaires),

- une production alimentée principalement par des logements individuels (*pur + groupés*) : 98% de la construction neuve

- à l'inverse, une part très faible de logements collectifs : 9 logements autorisés soit 2 % des opérations autorisées



Source : SITADEL Logements autorisés  
date réelle pour 2012-2021  
date de prise en compte pour 2022

# Les évolutions en matière d'activités économiques

- 568 emplois recensés en 2020
- Un nombre d'emplois globalement en augmentation (+ 237 emplois entre 2009 et 2020), avec une augmentation qui s'accélère sur la dernière période (+ 84 emplois entre 2009 et 2014 et + 153 emplois entre 2020 et 2014)
- Un indicateur de concentration d'emploi qui augmente, traduisant l'accentuation de la dynamique économique observée sur la Commune

	2009	2014	2020
Nombre d'emplois dans la zone	331	415	568
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 057	1 234	1 468
Indicateur de concentration d'emploi	31,4	33,6	38,7
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	60,2	63,8	62,1

« Emploi et activités »

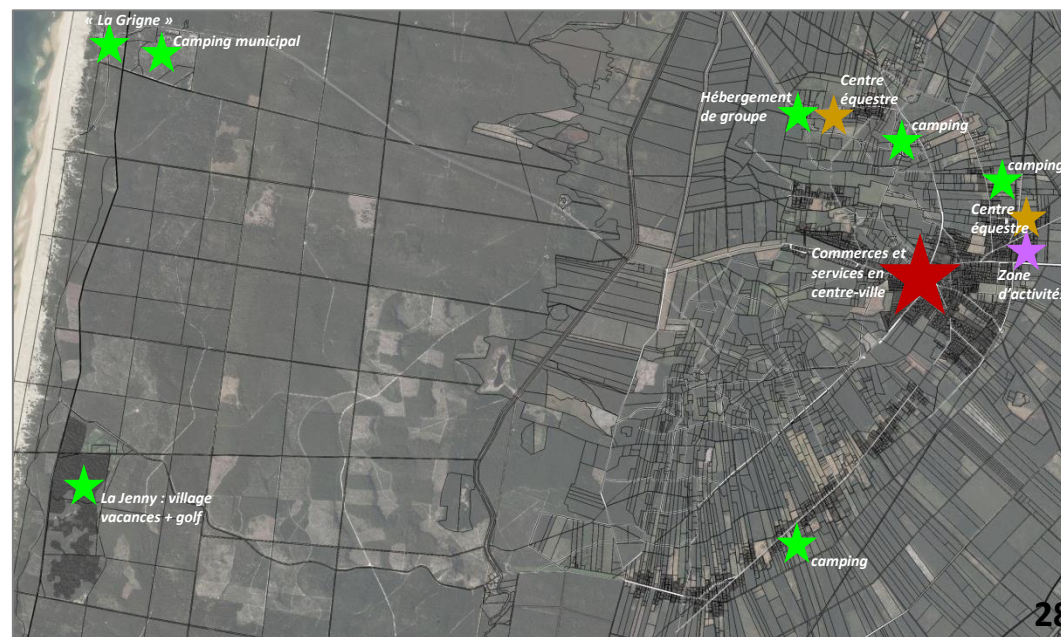
Source : INSEE dossier complet

- **Construction neuve locaux d'activités**

Entre 2021 et 2023, construction de près de 1 700m<sup>2</sup> de locaux d'activités, principalement pour des destinations de commerces (40%) bureaux (28%) et services publics (20%)

- **Plusieurs lieux centralisant les activités économiques, avec des enjeux et des possibilités d'évolution différentes selon leur localisation :**

- **centre-ville** : commerces et services de proximité,
- **zone d'activités** en entrée de ville est,
- **tourisme** : commerces/ restauration et services de « la Grigne » + camping municipal, village vacances de la Jenny + golf, autres campings, hébergements de groupe,
- centres équestres





# Les capacités restantes au PLU en vigueur

- Les capacités constructibles restantes dans le PLU en vigueur sont les suivantes :

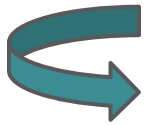
Environ 51 ha toutes destinations confondues (habitat, activités, équipements, ...)

- dont **environ 38 ha identifiés en consommation foncière ENAF**
- dont environ 13 ha identifiés en densification



➤ Jun - Septembre : élaboration du PADD et débat en Conseil Municipal

↳ *Le PADD est un document dans lequel sont inscrites les orientations générales sur différentes thématiques (codifiées par le Code de l'Urbanisme) qui seront le « fil rouge » à suivre dans l'élaboration des documents réglementaires (zonage, règlement, ...)*



Premiers enjeux à retenir :

*Trouver le meilleur équilibre entre développement de la commune (démographique, économique, ...) et prise en compte des prescriptions supra communales*

*Protéger les espaces remarquables, emblématiques du littoral du Porge*

*Veiller au risque de sur-fréquentation des milieux naturels liés à l'activité touristique*

*Eviter la fragmentation du massif forestier landais*

*Prendre en compte la fragilité du territoire et les risques associés*