

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

GUETHARY

Dossier de Régularisation

RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER de CONCERTATION

Version n°1 (03/07/2023)

**RECOURS A LA PROCEDURE DE REGULARISATION
CHAMPS D'APPLICATION (article L.600-9 du code de l'urbanisme)**

Article L600-9 (extrait)

Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 8

« Si le juge administratif, saisi de conclusions dirigées contre un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'une illégalité entachant l'élaboration ou la révision de cet acte est susceptible d'être régularisée.../... ».

Jugement du Tribunal Administratif de PAU rendu dans les instances n°2000959 et 2000967.

Audience du 18 octobre 2022.

Décision du 30 décembre 2022

Notifié le 16 février 2023.

Décision :

Article 1er : La délibération du 22 février 2020 par laquelle le conseil communautaire de la communauté d'agglomération Pays basque a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune de Guéthary, en tant qu'elle classe la parcelle cadastrée section AD n° 39 en zone N et les parties des parcelles cadastrées section AB n°172 et 180 en zone Nspr2, est annulée.

Article 2 : Il est sursis à statuer sur le surplus des conclusions aux fins d'annulation de la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Pays basque du 22 février 2020, jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date de notification de la présente décision, imparti à la communauté d'agglomération Pays basque aux fins de procéder à la régularisation de la délibération du conseil communautaire de cet établissement public de coopération intercommunale du 22 février 2020.

Article 3 : La communauté d'agglomération Pays basque devra justifier de la régularisation de l'illégalité relevée au point 22 selon les modalités précisées au point 48 de la présente décision dans un délai de six mois à compter de la date de notification de cette dernière.

Article 4 : Tous droits et moyens des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par la présente décision sont réservés jusqu'en fin d'instance.

*Article 5 : La présente décision sera notifiée à Mme Marie-Madeleine Fritschi, à M. Jean Bernard Duronea et à la communauté d'agglomération Pays basque.
Copie en sera adressée à la commune de Guéthary.*

La régularisation du PLU concerne le point 22, plus particulièrement la suppression de l'OAP n°1 postérieurement à l'enquête publique

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de « **régularisation** » conformément au jugement en son point 48.

Extrait :

(.../...)La méconnaissance de l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme, relatif à une irrégularité survenue postérieurement au débat sur les orientations du PADD, est susceptible de régularisation par une délibération arrêtant de nouveau le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Guéthary, à soumettre pour avis aux personnes publiques associées et devant faire l'objet d'une nouvelle enquête publique ou d'une enquête publique complémentaire avant approbation (.../...).

PROCEDURE DE REGULARISATION

Le PLU de la commune de GUETHARY a été **approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque (CAPB) le 22/02/2020.**

La délibération d'approbation a été contestée par des administrés devant le Tribunal administratif de Pau.

Après instruction, une audience s'est tenue le 18 octobre 2022. Par un jugement commun avant dire droit rendu le 30 décembre 2022 et notifié le 16 février 2023, le Tribunal administratif de Pau a rejeté la quasi-totalité des demandes d'annulation de la délibération du 22 février 2020.

Un des moyens développés, relatif aux modifications apportées au projet de PLU après enquête publique, a cependant été retenu. Le Tribunal administratif a jugé que « la modification apportée au projet de plan local d'urbanisme, postérieurement à l'enquête publique, tenant à la suppression de l'OAP n°1, était de nature à porter atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme » en méconnaissance de l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme.

Afin de soustraire la délibération d'approbation du Plan Local d'Urbanisme de Guéthary à une annulation totale, le Tribunal administratif de Pau a décidé de surseoir à statuer dans l'attente de la régularisation du vice de procédure dans un délai de six mois, tel que le permet l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme.

Comme précisé par le tribunal, cette régularisation de procédure nécessite un nouvel arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme comprenant une OAP conforme aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD) du Plan local d'urbanisme. Ce projet devra ensuite être soumis aux Personnes publiques associées et devra faire l'objet d'une nouvelle enquête publique ou d'une enquête publique complémentaire avant approbation. **Communauté d'Agglomération Pays Basque** a approuvé les modalités de concertation du public préalables au nouvel arrêt du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guéthary en conseil communautaire du 13 mai 2023

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le tribunal a demandé à ce que la procédure soit reprise au stade de l'Arrêt du PLU, ce qui implique la réalisation d'études environnementales spécifiques et actualisées sur les parcelles concernées, complémentaires à l'évaluation environnementale réalisée lors de la révision générale du PLU.

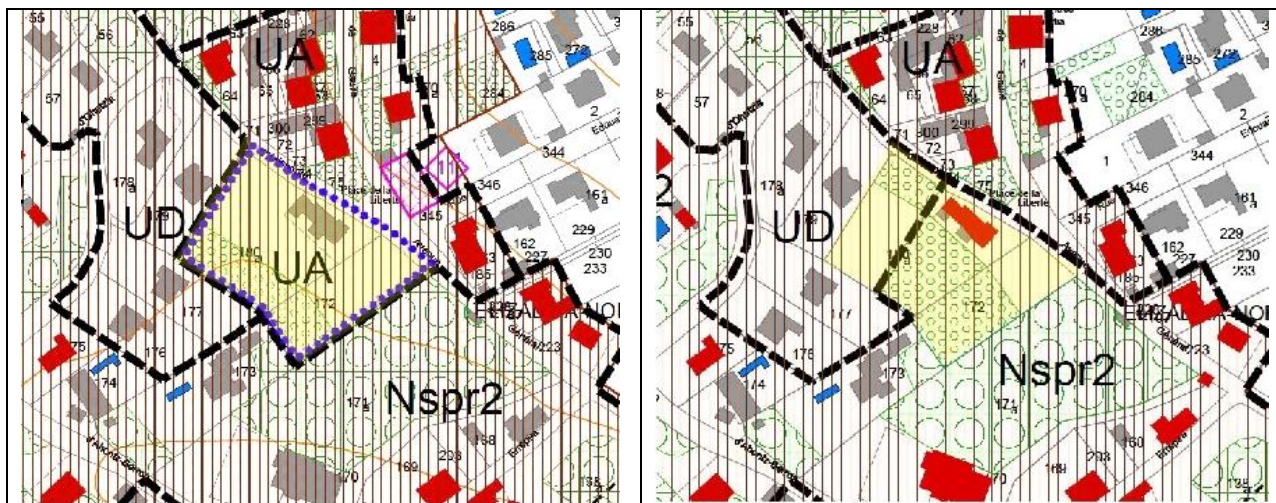
REGULARISATION ENVISAGEE ET CHANGEMENTS ENGAGES

Les évolutions envisagées devraient porter, notamment, sur tout ou partie des points suivants :

- Evolution du règlement graphique : classement des parcelles AB 172 et AD 180 et OAP Secteur « Avenue du Général de Gaulle/Chemin d'Haispoure »
- Ajout de l'OAP Secteur « Avenue du Général de Gaulle/Chemin d'Haispoure »
- Règlement écrit si besoin en lien avec les points précédents

Contexte de la régularisation

















Evolution du zonage du PLU entre Arrêt et Approbation du PLU



Extrait plan de zonage dossier d'Arrêt
(02/02/2019)
En jaune la situation des parcelles concernées
par la régularisation

Extrait plan de zonage dossier d'Approbation
(22/02/2020)
En jaune la situation des parcelles concernées
par la régularisation

LEGENDE

-  Zone
-  Espace Boisé Classé à conserver ou à créer
En application de l'art. L113-1 du Code de l'Urbanisme
-  Eléments de paysage identifiés
En application de l'art. L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Immeubles identifiés
En application de l'art. L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Emplacement réservé
-  Servitude
En application de l'art. L151-41-5° du Code de l'Urbanisme
-  Marge de reculement (L111-1-6 du Code de l'Urbanisme)
-  Z.A.D. (Zone d'Aménagement Différé) Haispoure Sud (AP 01/10/2015)
-  Secteur à Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)
-  Délimitation du D.P.M. (Domaine Public Maritime AP n°64-2016-10-18-005 du 18/10/2016)
Report d'après document graphique annexé au D.P.M.
-  Bande des 100m par rapport au D.P.M.
-  Trait de côte projection - SC1 "Inaction" - Enjeux perdus ou impactés à l'horizon 2043 - Tracé indicatif
"Cartographie à vocation informative produite par le BRGM pour une utilisation au 1/5000", dans le cadre de l'élaboration de la stratégie de gestion de la bande côtière. Atlas produit en octobre 2014 sur la base d'une connaissance antérieure à la saison hivernale 2013-2014. Exploitation interdite sans lecture préalable de la méthodologie et sans connaissance des hypothèses retenues. Rapport BRGM RP-63780-FR et RP-63588-FR"
Epaisseur du trait représentant l'incertitude liée à l'échelle de restitution
-  Espaces Proches du Rivage
-  Projet de sentier pédestre périphérique
-  Courbes de niveaux (Pas de 5m)
-  Bâti nouveau ne figurant pas sur le fond de plan cadastral et indiqué d'après plan de masse des permis de construire (Mise à jour 2018)

L'AVAP sur ce secteur

Parallèlement à la procédure de révision du PLU, une procédure de modification de l'AVAP a été initiée afin de permettre le déclassement de la maison au titre de l'AVAP. Cette modification n'a pas abouti, raison pour laquelle l'AVAP n'a pas été modifiée et la maison est portée en rouge sur le plan de zonage du dossier d'Approbation du PLU. Cette protection implique la conservation de la maison.

De plus, un jugement du 30 décembre 2022 confirme le classement de la maison Ama Baïta comme étant protégée au titre de l'AVAP.

A noter que l'absence de modification de l'AVAP sur ce point a été validé par le Tribunal, dans le jugement précédemment notifié.





Sur ce secteur l'AVAP indique plusieurs points :

- **Maison repérée** comme patrimoine intéressant : constructions à conserver
- **Espace d'accompagnement architectural** : les constructions nouvelles y sont interdites à l'exception des extensions et annexes des bâtiments existants













Extrait plan de zonage dossier AVAP
En jaune la situation des parcelles concernées par la régularisation

PATRIMOINE BATI

	Monument Historique
	Patrimoine remarquable
	Patrimoine intéressant
	Patrimoine sans prescription particulière
*	Petit patrimoine, détail architectural intéressant
.....	Mur de clôture intéressant et (ou) constitutif de l'espace public

PATRIMOINE PAYSAGER/VEGETAL

<u>Espaces libres remarquables</u>	
	Espace de coupure d'urbanisation
	Espace libre ouvert
	Espace d'accompagnement architectural
<u>Masse arborée</u>	
	Boisements
	Lande Atlantique
<u>Vélum</u>	
	Vélum végétal
<u>Arbre</u>	
	Arbre patrimoine
	Arbre silhouette
	Alignement arboré
<u>Espace public</u>	
	Voirie, chemin, sentier

Le PADD

Extrait du PADD :

- sur l'axe mairie/poste ; un nouveau cœur du village se dessine avec la construction en 10 ans de 5 nouveaux collectifs dans un rayon de 300 m autour de la mairie ; il s'agit d'un secteur de densité relativement importante aux marges de la coulée verte. Un secteur de projet en vis-à-vis de la poste permet d'envisager une opération logement/commerce/services dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation qui devra en assurer l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

Le PADD indique les constructions qui ont permis de densifier le village avec de nombreux collectifs.

Le secteur de la Poste est indiqué dans le cadre d'un projet de logements, de commerce et de services.

Cette intention du PADD fait l'objet de la régularisation du PLU

Régularisation contexte actuel

La régularisation impliquant un nouvel Arrêt du PLU.

Cependant, le vice relevé par le Tribunal et motivant le sursis à statuer en vue de la régularisation du PLU révisé ne concerne pas l'insuffisance du rapport de présentation.

Ainsi, il ne s'agit pas de reprendre l'entièreté de la procédure de révision.

Le rapport de présentation n'est pas complété pour qu'il respecte les dispositions du Code de l'urbanisme actuellement en vigueur.

Cependant, la nouvelle OAP respectera les dispositions du Code de l'urbanisme actuellement en vigueur, et notamment en termes d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation et la mise en valeur des continuités écologiques, conformément à l'article L. 151-6-1 du Code de l'urbanisme.

Toutefois, des données de contexte viennent être ajoutées pour justifier l'élaboration de l'OAP.

Evolution de la constructibilité depuis l'approbation du PLU en 2020

La commune a fourni des éléments sur les Permis de Construire et Déclarations Préalables.

Il résulte de cette analyse des éléments tels que :

- Un PADD visant un niveau de population pour lequel est envisagé dans le Rapport de Présentation du PLU la réalisation de 160 à 170 logements sur les 10 ans du PLU. Sur la période 2020/2022 soit 3 ans 8 logements ont été créés. Cela démontre un déficit important par rapport aux objectifs annoncés.
- Pas de création de logements sociaux sur cette période. Cependant, la commune est très volontariste à ce sujet et a notamment fait l'acquisition d'une propriété chemin Inta dans ce but.
- En termes de densités, sur une moyenne attendue de 18logts/ha, ces réalisations montrent une densité de 16logts/ha.

En 3 ans ce sont 145 DP (Déclaration Préalables) qui ont été posées.

Leur analyse montre que :

- 43% pour des modifications de façades et des ravalements
- 11% concernent les toitures
- 10% les piscines
- 8% les abris et terrasses
- 8% les abattages d'arbres
- 15% de divers (conteneurs, etc)
- 3% de photovoltaïque

PLH (2021-2026) approuvé en Conseil Communautaire le 2 octobre 2021

Pour la commune de Guéthary la production annuelle de logements prévue est de 12 logements dont 30% de logements social soit 3,6 logements sociaux par an.

Le rythme constaté de production de logements est inférieur aux attentes ainsi que celui de la production de logements sociaux.

Etudes environnementales (dossier en annexe)

Des investigations et des expertises écologiques faunes, flores et zones humides ont été réalisées dans le cadre de la régularisation de la procédure de révision, sur le site de l'OAP. Ces études viennent en complément de l'évaluation environnementale réalisée pour la révision du PLU.

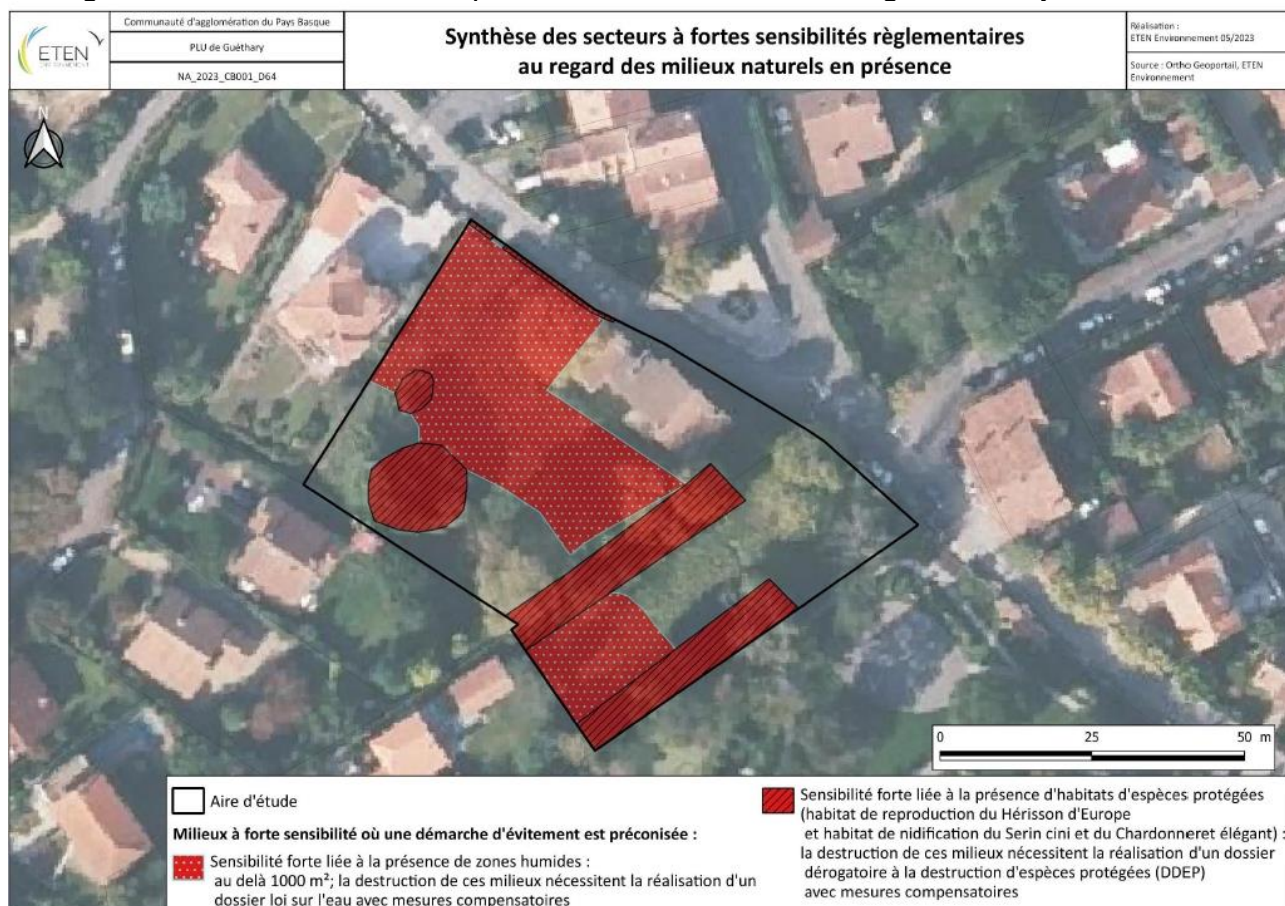
Ces études aboutissent, sur ces parcelles, à une carte de synthèse qui définit des enjeux.

Ces enjeux sont qualifiés de forts et impliquent des mesures d'évitement dans le cadre de la procédure de régularisation.

En effet, cette procédure, très localisée, ne permet pas justifier la protection d'autres secteurs, en compensation à l'atteinte des zones humides.

De plus, le secteur de l'OAP, très limité, étant très contraint par l'AVAP (cf. page 6), il n'est pas non plus possible de compenser à l'échelle du secteur les zones impactées.

La régularisation du PLU sur les parcelles 172 et 180 doit intégrer ces enjeux.

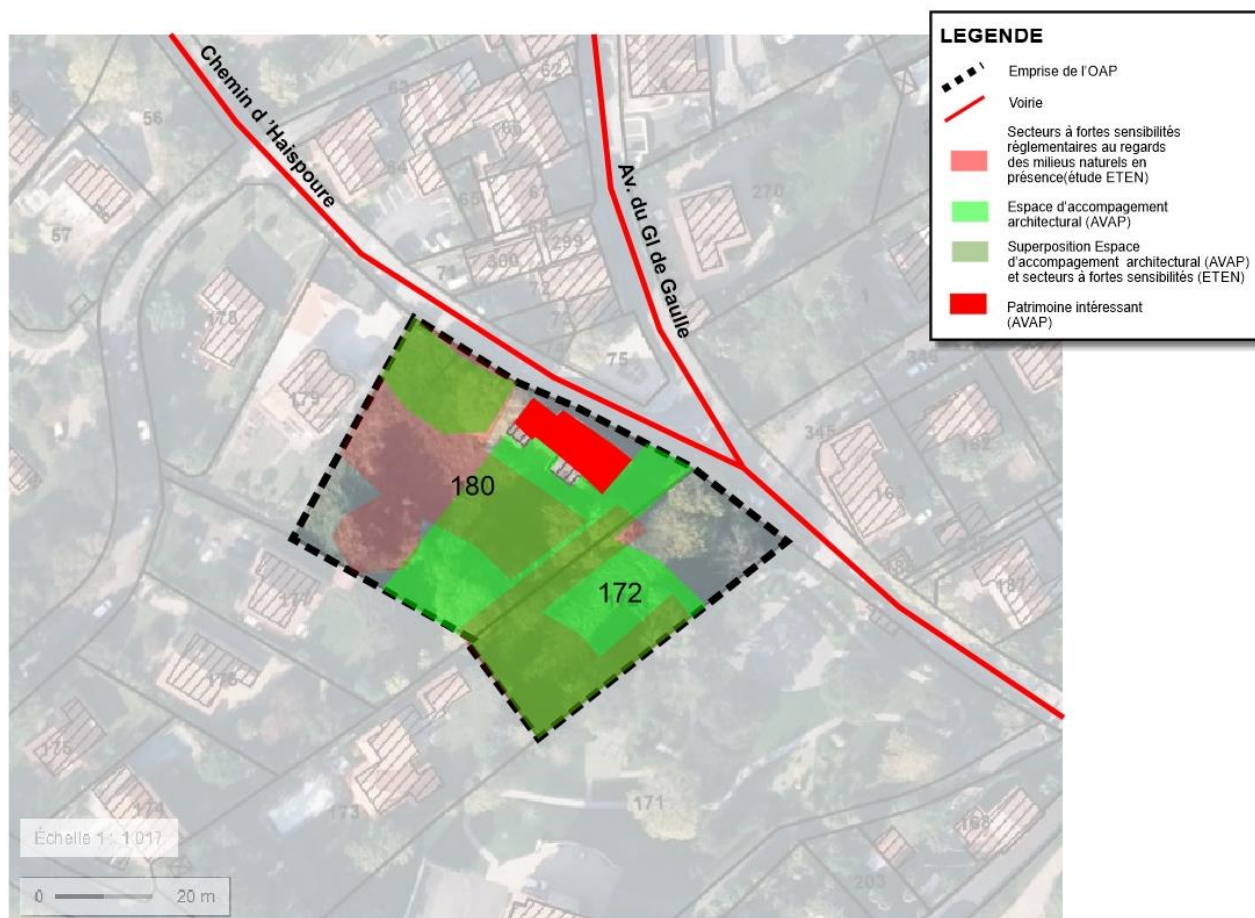


Régularisation : OAP Ama Baïta

Des contraintes à respecter

Le secteur est couvert par un certain nombre de contraintes réglementaires et environnementales qu'il faut prendre en compte avant toute proposition d'aménagement.

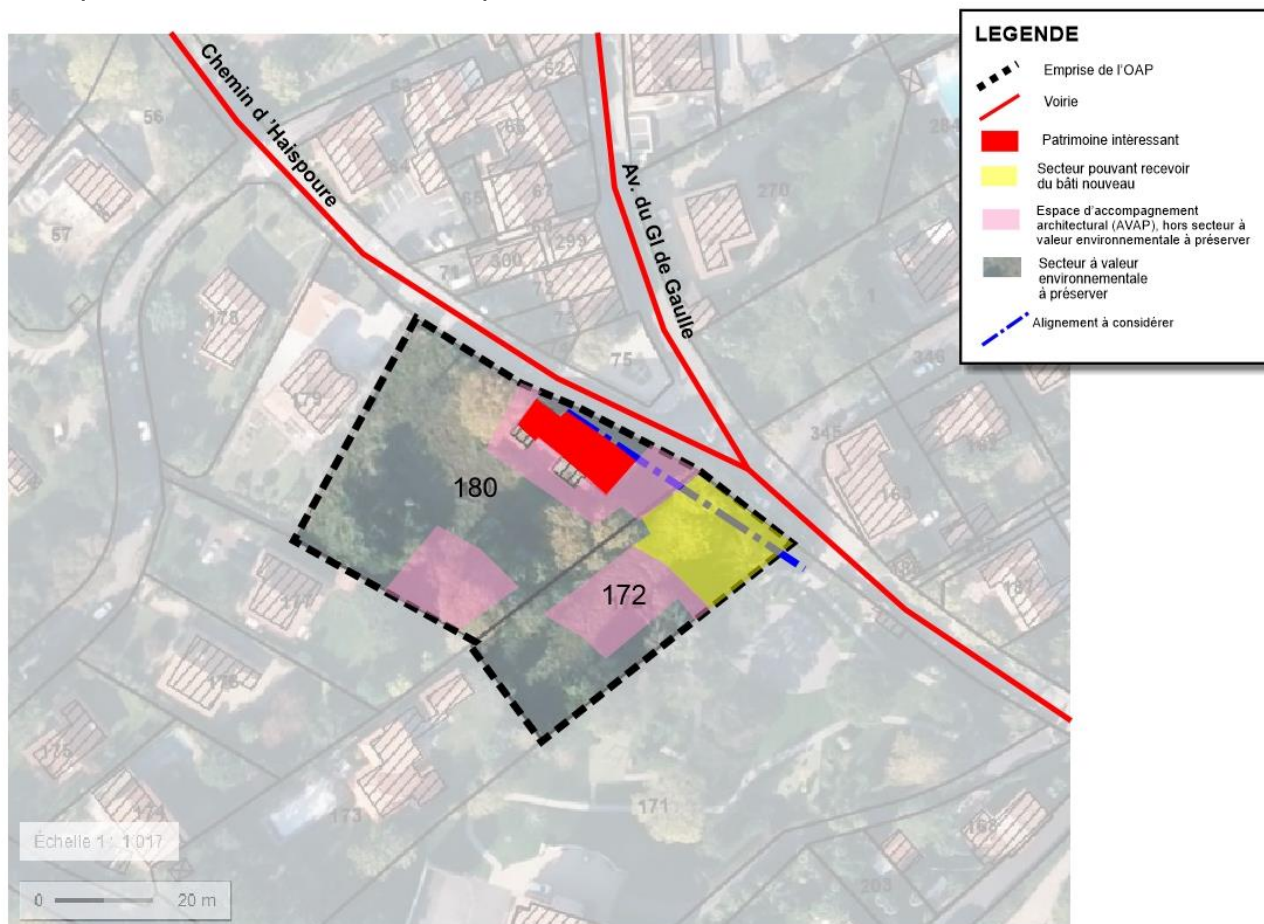
La superposition de ces contraintes a permis d'orienter les réflexions sur le projet possible dans le cadre d'une OAP dans le respect également des éléments indiqués dans le PADD.



Un projet

Le secteur est couvert par un certain nombre de contraintes qu'il faut prendre en considération.

Ce qui entraîne une constructibilité limitée à la parcelle 172 pour du bâti nouveau et à un espace autour du bâti existant permettant extensions et annexes.



Le programme doit répondre aux attendus déclinés dans le PADD.

A savoir : logements, commerce, services.

Le nombre de logements est contraint à la fois par l'emprise constructible résultante de la prise en compte des éléments environnementaux et de la servitude constituée par l'AVAP, mais également de la mutualisation du bâti avec des services et commerce. La quantité de logements à produire est estimée à minima à 6.

Le PLH indique la production de logements sociaux sur la commune avec une moyenne de production de 3,6 par an. La commune n'en a produit aucun depuis l'approbation du PLU soit depuis 3 ans. Un projet situé Chemin Inta est à l'étude.

Les logements produits devront répondre à 100% à cette préoccupation majeure, ce qui représente deux années de production au titre du PLH.

Autrement dit, 100% des logements produits sur cette OAP seront des logements sociaux de type BRS.

La programmation vise à la réalisation d'une opération d'ensemble, sur l'ensemble du secteur. Le phasage de l'opération d'ensemble est possible uniquement s'il est réalisé en priorité réhabilitation de la maison existante repérée au titre de l'AVAP comme patrimoine intéressant (maison Ama Baïta). Dans ce cas, la construction du bâtiment neuf devra intervenir uniquement après.

La trame des constructions sur l'avenue du GI de Gaulle / Chemin d'Haispoure sera maintenue par un recul des constructions par rapport aux voies, dans la continuité du recul de la maison Ama Baïta.

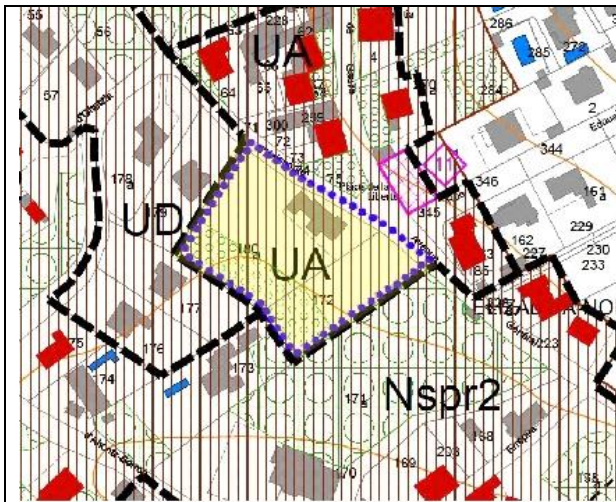
Quant aux caractéristiques architecturales des constructions, celles-ci seront encadrées par le règlement écrit de la zone UA.

Régularisation : Plan de zonage et règlement

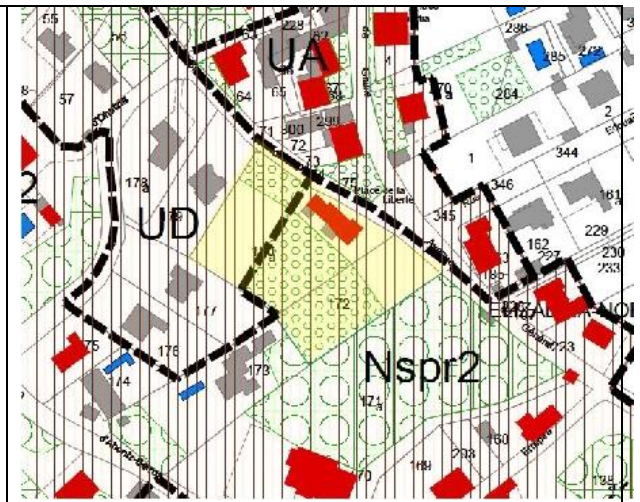
Plan de zonage

La zone UA correspond à un secteur dense du centre de village.

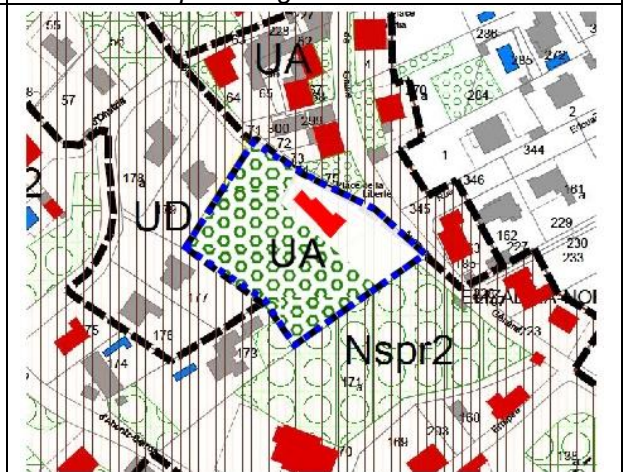
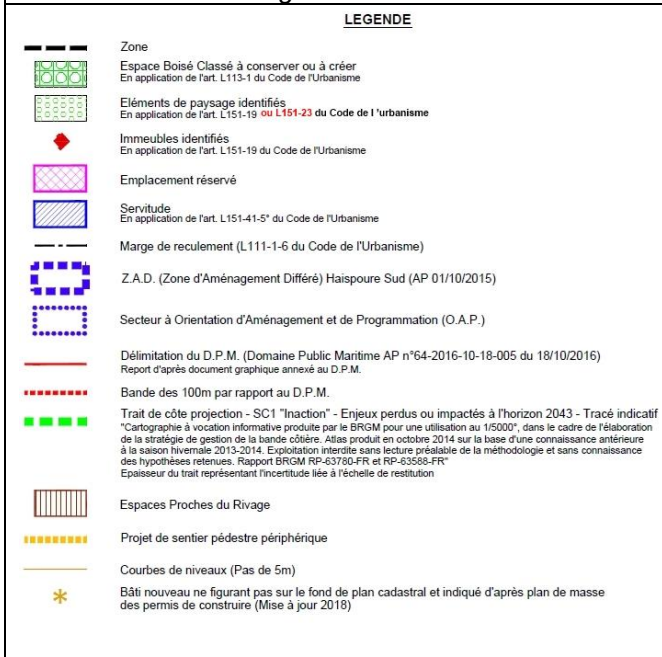
Le plan de zonage reprend le principe retenu dans le dossier d'Arrêt en adaptant les protections au titre des enjeux environnementaux issus des expertises écologiques.



*Extrait plan de zonage dossier d'Arrêt
(02/02/2019)
En jaune la situation des parcelles concernées par
la régularisation*



*Extrait plan de zonage dossier d'Approbation
(22/02/2020)
En jaune la situation des parcelles concernées
par la régularisation*



*Extrait plan de zonage Régularisation
(En cours)
En cercles verts, les éléments du paysage
identifiés en application des articles L151-19
ou L151- 23 du code de l'urbanisme*

Annexes

- Jugement du tribunal Décision du 30 décembre 2022
- PADD en vigueur
- Règlement du PLU en vigueur
- Expertises écologiques complémentaires dans le cadre de la régularisation
- Nouvelle OAP sur secteur concerné