

Annexe n°1 à la délibération du 15 juin 2024 :
Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guéthary (régularisation)
Prise en compte des avis des personnes publiques associées (PPA) & MRAe et observations de la population
Exposé des modifications apportées au dossier en vue de son approbation

* RD = Registre dématérialisé / RP = Registre papier / C = courrier postal / E = email

Origine	Date	Nom	Synthèse de l'observation	Commentaires de la collectivité	Prise en compte dans le dossier PLU
PPA	26/02/2024	Préfet des Pyrénées-Atlantiques	<p>Résume le contexte de régularisation de la révision du PLU, en exécution du jugement du 30/12/2022</p> <p>Estime que le nouveau projet d'OAP n°1 est compatible avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) malgré la production de logements à la baisse de cette OAP. Avertit la collectivité de bien s'assurer de l'absence d'un déséquilibre locatif social – accession sociale avec les outils en place dans le PLU.</p> <p>Signale des mentions à corriger au sein du rapport de présentation et du PADD, en lien avec cette régularisation de la révision.</p> <p>Mentionne le changement de zonage de la parcelle AD39 de N à U, formant également partie de la décision du tribunal du 30/12/2022, qui n'est pas pris en compte dans le dossier.</p>	<p>Les servitudes de mixité sociale au sein des différentes zones U dans le règlement du PLU mentionnent bien la production de logements <u>locatifs</u> sociaux <u>et</u> en accession sociale. Le choix de production de 6 logements 100% accession sociale au sein de l'OAP n°1 a été fait en raison du difficile équilibre économique à atteindre du fait de la réhabilitation de la bâtisse Ama Baïta.</p> <p>Le rapport de présentation complémentaire vient énoncer les modifications apportées au PLU. Le rapport initial est inchangé. Un « nota » présent au sein du PADD est supprimé pour plus de compréhension.</p> <p>Ce changement de zonage sera effectué au sein de la modification n°1 du PLU en cours (engagement de la procédure par décision du Président du 24/11/2022). La régularisation de la révision du PLU, objet de cette enquête publique, se concentre exclusivement sur le ré-ajout de l'OAP, pour ne pas induire en erreur les administrés. De plus, le classement en zone N de la parcelle AD39 étant annulé, c'est l'ancien classement du précédent PLU qui est en vigueur, en zone A.</p>	<p>Pas de modification.</p> <p>Modification des pièces : PADD (pièce 2).</p> <p>Pas de modification.</p>

			Souhaite l'intégration au PLU de l'étude hydraulique menée sur le Baldareta et de la servitude d'utilité publique liée au site patrimonial remarquable. Emet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations.	L'étude hydraulique sera ajoutée. Quant à la servitude d'utilité publique liée au site patrimonial remarquable, celle-ci est déjà intégrée au PLU.	Ajout d'une annexe (pièce 6).
PPA	23/02/2024	Syndicat Mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx	<p>Emet un avis favorable qui s'inscrit dans le SCoT Sud Pays Basque approuvé en 2005 et dans les réflexions en cours avec l'élaboration du SCoT Pays Basque & Seignanx.</p> <p>Rappelle, en vue du futur PLUi, l'importance d'intégrer des dispositions réglementaires qui facilitent l'adaptation du territoire au dérèglement climatique et à la raréfaction des ressources.</p>	Cela est bien noté.	Pas de modification.
PPA	21/04/2024	CAPB – au titre de sa compétence Plan Local de l'Habitat (PLH)	Estime que, tenant compte des enjeux patrimoniaux du site, tant sur le plan architectural qu'environnemental et du caractère exceptionnel de cette procédure, et de l'opération de construction de logements sociaux à venir (Chemin Inta), la commune est en mesure d'atteindre les objectifs du PLH.	Cela est bien noté.	Pas de modification.
PPA	31/01/2024	Centre National de la Propriété Forestière Nouvelle-Aquitaine	<p>Rappelle que les parcelles boisées classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement.</p> <p>Emet un avis favorable sur le projet.</p>	Cela est bien noté.	Pas de modification.

MRAe	11/03/2024	Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Nouvelle-Aquitaine	<p>Rappelle que l'avis formulé est un avis complémentaire à l'avis formulé le 27 mai 2019 (révision).</p> <p>Recommande de réévaluer la capacité d'accueil de la commune de Guéthary en intégrant une analyse du rythme de la construction observé lors des dernières années ainsi qu'en apportant des compléments en matière d'analyse du potentiel de densification et de capacité du réseau d'assainissement collectif.</p>	<p>La capacité d'accueil a été évaluée lors de la révision du PLU (page 223 du rapport de présentation), les informations données dans le dossier présent indiquent le rythme auquel se réalise les constructions, mais n'a pas vocation à remettre en cause le projet global. Reconsidérer les objectifs de production de logements mettrait en question le PADD et relève donc d'une procédure de révision générale. Or, le PADD n'a pas été redébatu pour cette procédure de régularisation.</p> <p>De plus, sur le plan technique, l'analyse du rythme de construction ne peut pas être réalisée sur uniquement deux années, depuis l'approbation du PLU. D'autant plus sur 2020-2022 (chiffres en notre possession) en raison du contexte Covid qui ne permet pas de dégager des tendances à moyen terme. L'objectif de production de logements dans un PLU est estimé pour une durée de 10 ans. Il conviendra, lors de l'élaboration du PLUi Littoral-Labourd Ouest (prescrit le 09/12/23), de dresser un bilan et d'inscrire des objectifs cohérents pour le développement démographique de la commune de Guéthary.</p> <p>Des précisions seront toutefois ajoutées au rapport de présentation avec une analyse des autorisations d'urbanisme depuis 2019 au regard de l'étude de densification qui avait été réalisée à l'approbation du PLU.</p> <p>Si des éléments complémentaires sur le réseau d'assainissement existent, ils seront apportés à la MRAe.</p>	<p>Pas de modification.</p> <p>Pas de modification.</p> <p>Pas de modification. (Une réponse à l'avis de la MRAe sera effectuée).</p> <p>Modification de la pièce : rapport de présentation complémentaire (pièce 1 bis).</p> <p>Pas de modification. (Une réponse à l'avis de la MRAe sera effectuée).</p>
------	------------	---	--	--	---

			<p>Recommande de réinterroger la constructibilité envisagée au regard de l'enjeu avéré de la continuité écologique et des alternatives permettant une moindre incidence sur l'environnement. Ces alternatives devraient être analysées sur la base d'une analyse complète de la capacité d'accueil de la commune.</p>	<p>Les 1503 m² de zones humides et les habitats de nidification et de reproduction d'espèces protégées identifiées lors du diagnostic écologique font l'objet d'une mesure d'évitement totale. Cette mesure d'évitement trouve traduction dans différentes pièces du PLU :</p> <p><u>Dans le zonage</u> : les habitats de reproduction/nidification d'espèces protégées et les zones humides sont ainsi totalement intégrés aux éléments de paysage identifiés en application des articles .151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ;</p> <p><u>Dans l'OAP</u> : les habitats de reproduction/nidification d'espèces protégées et les zones humides sont identifiés comme « secteur à valeur environnementale à préserver »</p> <p>De fait, la constructibilité est limitée à une petite partie de la parcelle 172 pour du bâti nouveau et à un espace autour du bâti existant (pour extensions et annexes), hors zones humides et hors habitats de reproduction / nidification d'espèces protégées ; donc hors milieux écologique à fort enjeu de conservation.</p> <p>Seule une faible superficie (1/4 de leur superficie à l'échelle de l'OAP) des habitats d'alimentation du Chardonneret élégant et du Serin Cini, à faible enjeu de conservation, sont susceptibles d'être impactés. Il n'y a donc pas de risque caractérisé d'impact sur les espèces protégées concernées ; celles-ci pouvant encore bénéficier de larges secteurs d'alimentation et surtout d'habitats favorables pour la nidification (ceux-ci étant totalement évités). La constructibilité envisagée ne remet pas non plus en question les continuités écologiques du secteur.</p> <p>En conclusion, la procédure a une incidence positive sur les milieux écologiques à fort enjeu de conservation en protégeant des zones humides, des habitats de reproduction du Hérisson d'Europe et des habitats de nidification du Serin Cini et du Chardonneret élégant.</p>	<p>Pas de modification.</p>
--	--	--	---	---	-----------------------------

				<p>L'OAP prévoit la construction de 6 logements sociaux. Le PLU approuvé avait une estimation théorique de 210 logts.</p> <p>Dans le PLU approuvé, la zone était couverte en partie par une zone UA. Cela signifie que cette zone était incluse dans les capacités de densification de la zone UA (page 223 du rapport de présentation). Le fait d'ajouter une OAP sur ce secteur, avec une programmation de 6 logements, ne vient pas modifier l'économie du projet et ne remet en cause le potentiel et la capacité d'accueil de la commune.</p>	
PPA	11/03/2024	Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour	<p>Le syndicat qualifie le site de l'OAP « opportun » en termes de lien urbanisme-transport.</p> <p>Evoque le renforcement de petites centralités qui pourrait s'accompagner d'une réflexion sur les continuités entre les modes actifs et les transports collectifs. Il s'agirait de s'assurer des continuités piétonnes et cyclables jusqu'aux réseaux existants ainsi que de la possibilité de stationner les vélos pour les logements et commerces.</p> <p>Concernant le stationnement, le syndicat mentionne qu'il n'est pas traité dans la programmation de l'OAP. Il est également rappelé les normes stationnement vélo et il est conseillé de prévoir un</p>	<p>La prise en compte des vélos pour les logements et commerces se fait via le réseau de stationnement communal.</p> <p>Un schéma directeur des mobilités douces intercommunal (avec les communes d'Arbonne, Bidart et Biarritz) a été établi en 2023 avec une déclinaison communale pour Guéthary. Tout projet d'aménagement de voirie intègre une réflexion et des espaces adaptées aux modes de déplacements doux. La commune de Guéthary a par ailleurs, depuis 2 ans, interdit la circulation des véhicules des non-résidents permanents dans son bourg pendant la période estivale.</p> <p>En ce qui concerne les transports collectifs, le lien est fait entre la commune et le Syndicat des mobilités qui en a la compétence.</p> <p>Le stationnement est traité via le règlement de la zone.</p> <p>Une réflexion sera portée par la collectivité avec l'opération lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.</p>	<p>Pas de modification.</p> <p>Pas de modification.</p>

			stationnement mutualisé pour les services et commerces prévus au sein de l'OAP.	Dans le cadre de la modification n°1 du PLU en cours (engagement de la procédure par décision du Président du 24/11/2022), il est prévu d'ajouter au sein du règlement les normes stationnement vélo qui sont régies par le Code de la construction et de l'habitation.	
1 RP	03/05/ 2024	Mme Maddalen Narbaïts- Fritschi	<p>Estime que l'OAP présentée à l'enquête publique ne répond pas aux motifs qui ont entraîné le jugement.</p> <p>Regrette le fait que l'OAP présentée à l'enquête publique ne tienne pas compte des observations formulées pendant la concertation en 2023.</p> <p>Estime que l'OAP ne répond pas aux objectifs de la révision du PLU de 2020, à savoir la production de logements en centre-bourg sur un secteur défini comme stratégique et qu'elle devrait produire une vingtaine de logements pour répondre aux objectifs du PADD.</p> <p>Evoque le déficit important de logements par rapport à l'objectif fixé par le PADD à horizon 2030.</p> <p>Conclut ses propos par le fait que l'OAP soit incompatible avec le PADD.</p> <p>Estime que la propriété Ama Baïta n'est pas intéressante à conserver et surtout trop onéreuse ; et que la partie de construction neuve de l'OAP est improbable et irréalisable.</p>	<p>Le projet proposé dans l'OAP a été réalisé en fonction des « contraintes » du site, à savoir l'AVAP qui de fait rend inconstructible une bonne partie des terrains et l'expertise environnementale. Dans ce contexte, la compatibilité de l'OAP avec le PADD a été recherchée, dans les limites des possibilités réglementaires.</p> <p>De plus, dans le PLU approuvé en 2020, la zone était couverte en partie par une zone UA. Cela signifie que cette zone était incluse dans les capacités de densification de la zone UA (page 223 du rapport de présentation). Le fait d'ajouter une OAP sur ce secteur, avec une programmation de 6 logements, ne vient pas modifier l'économie du projet et ne remet en cause le potentiel et la capacité d'accueil de la commune.</p> <p>Quant à la conservation de la propriété Ama Baïta, celle-ci étant protégée par l'AVAP ; il convenait de l'intégrer au projet. Sa réhabilitation est techniquement envisageable, avec possibilité d'extension.</p>	Pas de modification.

			<p>Juge l'expertise environnementale complémentaire sans valeur scientifique car élaborée que sur une journée.</p> <p>L'intéressée adresse une copie des échanges entre la municipalité de Guéthary entre 2015 et 2020 (date d'approbation du PLU) ainsi que leur contribution lors de la concertation de 2023 (dans le cadre de cette procédure).</p>	<p>L'expertise environnementale est un complément à l'évaluation environnementale. Celle-ci a été réalisée par un bureau d'études spécialisé qualifié. Deux visites de terrain par deux experts ont été réalisés ainsi qu'un travail important de diagnostic et d'analyse de la bibliographie existante.</p> <p>A partir du moment où une espèce protégée est identifiée, sa présence ne peut être contestée. L'analyse des zones humides a été effectuée conformément à la réglementation en vigueur.</p>	
2 E	19/04/ 2024	M. Marc Delanne	<p>Intervient en tant qu'architecte conseil des consorts Narbaïts :</p> <p>Estime la rénovation d'Ama Baïta vouée à l'échec en raison des coûts très importants.</p> <p>L'intéressé relate l'historique des échanges avec la commune depuis 2016, début des discussions autour de ce projet.</p>	<p>Pour la conservation de la propriété Ama Baïta, celle-ci étant protégée par l'AVAP ; il convenait de l'intégrer au projet. Sa réhabilitation est techniquement envisageable, avec possibilité d'extension.</p>	Pas de modification.
3 E + C	05/04/ 2024 et 03/05/ 2024	Mme Marie	<p>Porte à notre connaissance une erreur de frappe présente dans l'avis de la MRAe et dans le rapport de présentation complémentaire : le projet d'OAP n°1 porte sur les parcelles AB 172 et AB 180 ; il est écrit dans les 2 documents AD 180 par erreur.</p> <p>A la lecture des avis des personnes publiques associées (notamment en termes de stationnement et de capacités d'assainissement), et relatant l'historique de l'OAP n°1 lors de la révision du PLU, estime que le projet présenté dans le dossier convient mieux. Une petite réalisation conviendrait plus qu'une vingtaine de logements à cet endroit.</p>	<p>Cela sera corrigé.</p> <p>C'est noté.</p>	<p>Modification de la pièce : Rapport de présentation complémentaire (pièce 1bis).</p> <p>Pas de modification pour le reste.</p>

4 RD	29/04/ 2024	M. Bertrand Charles Fabre	Estime qu'il n'y a pas de cohérence entre l'objectif affiché de création de 100 logements d'ici 2030 et le programme présenté dans l'OAP n°1 (6 logements) alors qu'il s'agit d'un très rare foncier encore disponible sur la commune.	Cf. réponses à l'observation n°1.	Pas de modification.
5 RP	02/05/ 2024	M. Alain Reynaud	<p>Estime que le projet d'OAP est diamétralement opposé à celui abandonné lors de la révision du PLU en 2020 et ne satisfait pas l'objectif affiché par la commune de proposer des logements en centre-bourgs à prix maîtrisés pour des jeunes.</p> <p>Ne comprend pas que la réhabilitation d'Ama Baïta soit préalable à toute opération, la bâtisse étant très dégradée et ne prêtant pas par sa disposition à la création de logements.</p> <p>L'intéressé évoque la problématique de stationnement que va générer le projet de 6 logements, commerces et bureaux. Le projet engendrerait des recours.</p> <p>Enfin, l'intéressé remet en question d'étude écologique sommaire.</p>	<p>Cf. réponses aux observations n°1 et n°2.</p> <p>La réhabilitation d'Ama Baïta est préalable afin d'éviter qu'elle ne soit laissée en ruine.</p> <p>Cf. réponses à l'observation n°1.</p>	<p>Pas de modification.</p> <p>Pas de modification.</p> <p>Pas de modification.</p>
6 RP	03/05/ 2024	Mme Anita Lacarra	<p>Intervient en tant qu'experte foncier :</p> <p>A expertisé la bâtisse Ama Baïta en 2016 et estime que l'état de vétusté s'est dégradée faute d'occupation continue.</p> <p>Estime que l'OAP soumise à enquête publique comporte deux erreurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Remet en question la notice écologique sommaire alors qu'une véritable étude environnementale sur une année s'avèrerait indispensable 	Cf. réponses aux observations n°1 et n°2.	Pas de modification.

			<ul style="list-style-type: none"> - La conservation de la bâtisse Ama Baïta relève une méconnaissance de l'état du bâti (problème de coûts). L'intéressée remet également en question l'obligation de devoir réhabiliter Ama Baïta pour construire la partie neuve du projet. Cette OAP ne respecterait pas le PADD et ne répondrait pas à la décision judiciaire. 	Cf. réponses aux observations n°1 et n°2.	Pas de modification.
			<p>Joint à ses remarques une attestation relative à l'état des lieux de la maison Ama Baïta datant de 2022 concluant que la bâtisse, en raison de sa vétusté, ne permet pas d'envisager l'occupation des locaux en habitation.</p>	Cf. réponses aux observations n°1 et n°2.	Pas de modification.