

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Guethary (64) porté par la
communauté d'agglomération du Pays basque**

n°MRAe 2024ANA16

dossier PP-2023-15153

Porteur du Plan : communauté d'agglomération du Pays basque
Date de saisine de l'Autorité environnementale : 11 décembre 2023
Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 18 janvier 2024

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 11 mars 2024 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à M. Pierre LEVAVASSEUR.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Guéthary (1 323 habitants en 2021 pour 1,40 km²) porté par la communauté d'agglomération du Pays basque (CAPB).

Le PLU de Guéthary a été approuvé le 22 février 2020 et a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe en date du 27 mai 2019.

La CAPB a prescrit le 9 décembre 2023 la réalisation du PLUi Littoral Ouest Labourd couvrant 23 communes dont Guéthary. Elle dispose d'un plan climat air énergie territorial (PCAET), approuvé le 19 juin 2021² et d'un plan de mobilité approuvé par le syndicat des mobilités du Pays Basque (161 communes) le 3 mars 2022³.

La CAPB est couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 5 novembre 2005 sur 12 communes dont Guéthary. L'élaboration du SCoT du Pays basque et du Seignanx a été engagée le 13 décembre 2018 sur un territoire couvrant 166 communes.

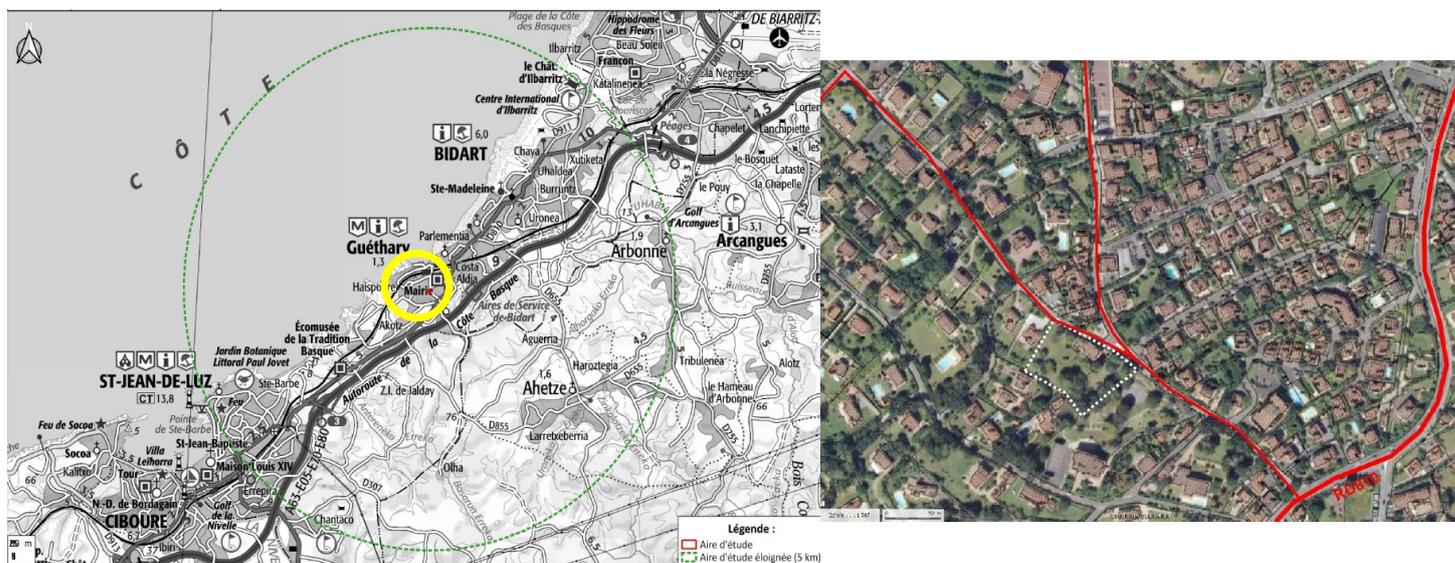


Figure 1 : Localisation de la commune de Guéthary et situation des parcelles concernées par la procédure (Source : dossier de régularisation pages 3)

Suite à un vice de procédure soulevé par le tribunal administratif, la CAPB a engagé une révision valant régularisation du PLU de Guéthary. Le vice relevé par le Tribunal ne concerne pas l'insuffisance du rapport de présentation et ne vise pas à reprendre l'entièreté de la procédure de révision. Il identifie une évolution significative entre le PLU arrêté en 2019 et le PLU approuvé en 2020 qu'il convient de régulariser. En effet, le PLU arrêté en 2019 avait classé les parcelles AB172 et AD180 en zone UA correspondant à un secteur dense du centre de village. Or, le PLU approuvé en 2020 avait modifié ce classement en classant une parcelle en zone UD de moindre de densité et l'autre parcelle en secteur naturel NSPR2 interdisant toute nouvelle construction à l'exception des infrastructures publiques ou de gestion des milieux.

Afin de régulariser ce vice de procédure et être conforme avec les dispositions du Code de l'urbanisme, notamment en termes d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation et de mise en valeur des continuités écologiques, la révision du PLU consiste à :

- reclasser les parcelles AB172 et AD180, totalisant 0,42 hectare, en zone urbaine dense UA ;
- ajouter une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur « Avenue du Général-de-Gaulle/Chemin d'Haispoure » couvrant ces parcelles ;

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_7995_plu_r_guethary_avis_ae_dh_mrae_signe.pdf

2 avis de la MRAe du 3 juillet 2020 accessible par ce lien : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-a620.html#H_JUILLET-2020

3 avis de la MRAe du 28 octobre 2020 accessible par ce lien : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-a620.html#H_OCTOBRE-2020

- adapter les protections au titre des enjeux environnementaux issus des expertises écologiques en protégeant une grande partie des deux parcelles en élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Les parcelles sont également identifiées en espaces proches du rivage au titre de la Loi littoral, où s'applique le principe d'extension limitée de l'urbanisation ;
- modifier le règlement écrit en lien avec les points précédents.

L'OAP prévoit en priorité la réhabilitation de la maison existante (maison Ama Baïta) repérée au titre du site patrimonial remarquable (SPR) et dans une seconde phase la réalisation de six logements sur un terrain mitoyen.

Le dossier comprend les pièces réglementaires du PLU initial mises à jour, un rapport de présentation complémentaire relatif aux évolutions ci-dessus et une étude environnementale spécifiques au secteur de l'OAP créée. Il contient également le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe de 2019 montrant une prise en compte partielle des recommandations formulées en 2019.

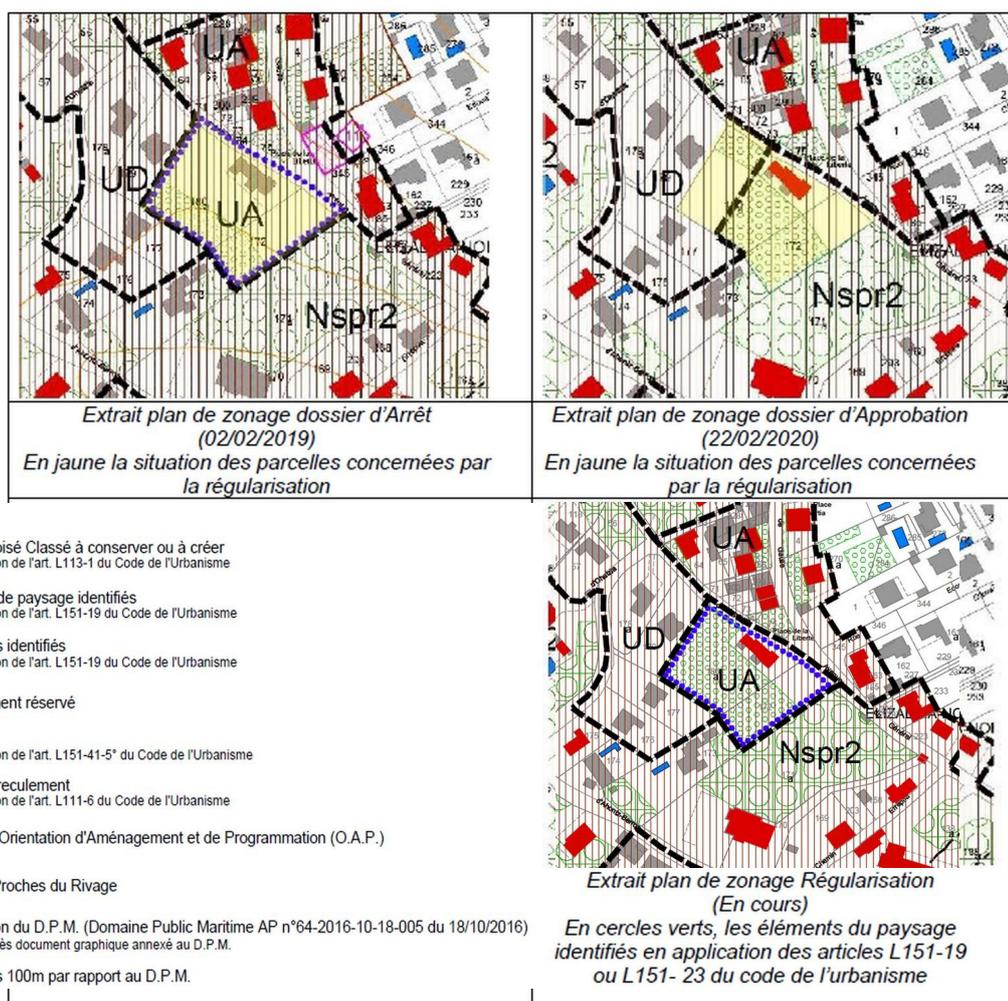


Figure 2 : Evolution du règlement graphique (zonage graphique et dossier de régularisation page 12)

II. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

Le présent avis de la MRAe constitue un **avis complémentaire à son avis du 27 mai 2019**.

Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) vise la réalisation de 160 à 170 logements sur les dix ans du PLU (de 16 à 17 logements par an). Le dossier de régularisation indique que sur la période 2020/2022, huit logements ont été créés (moins de trois logements par an), soit un rythme de construction bien inférieur. Cette tendance, si elle se confirmait, devrait amener la collectivité à reconsidérer l'objectif de production de logements.

La MRAe recommandait de compléter le rapport de présentation par une analyse des espaces mobilisables en densification et en mutation des espaces urbains existants⁴, notamment en considérant les densités prévues au titre du site patrimonial remarquable⁵ (SPR) couvrant la totalité de la commune. Le mémoire en réponse indiquait que des précisions seraient apportées pour estimer au plus près la capacité de densification mais ces précisions ne figurent ni dans le dossier présenté ni dans le PLU approuvé.

La MRAe constate par ailleurs que les réponses fournies en matière d'assainissement ne permettent pas d'appréhender la programmation des travaux destinés à réduire les entrées d'eaux claires parasites dans le réseau de collecte des eaux usées et à augmenter la capacité de traitement de la station d'épuration.

Compte tenu de ces éléments, la MRAe recommande de réévaluer la capacité d'accueil de la commune de Guéthary en intégrant une analyse du rythme de 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.

L'OAP créée (0,42 hectare) identifie l'espace d'accompagnement architectural où les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des extensions et annexes des bâtiments existants (figure n°3).

L'étude écologique complémentaire montre la présence de 1 503 m² de zones humides à l'ouest du secteur d'OAP selon les critères floristique et pédologique et la présence d'habitats favorables à la faune protégée (Chardonneret élégant, Serin cini, Hérisson d'Europe et des espèces de Chiroptères et de reptiles). Ces enjeux sont en grande partie identifiés dans l'OAP en secteur à valeur environnementale à protéger et protégés dans le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

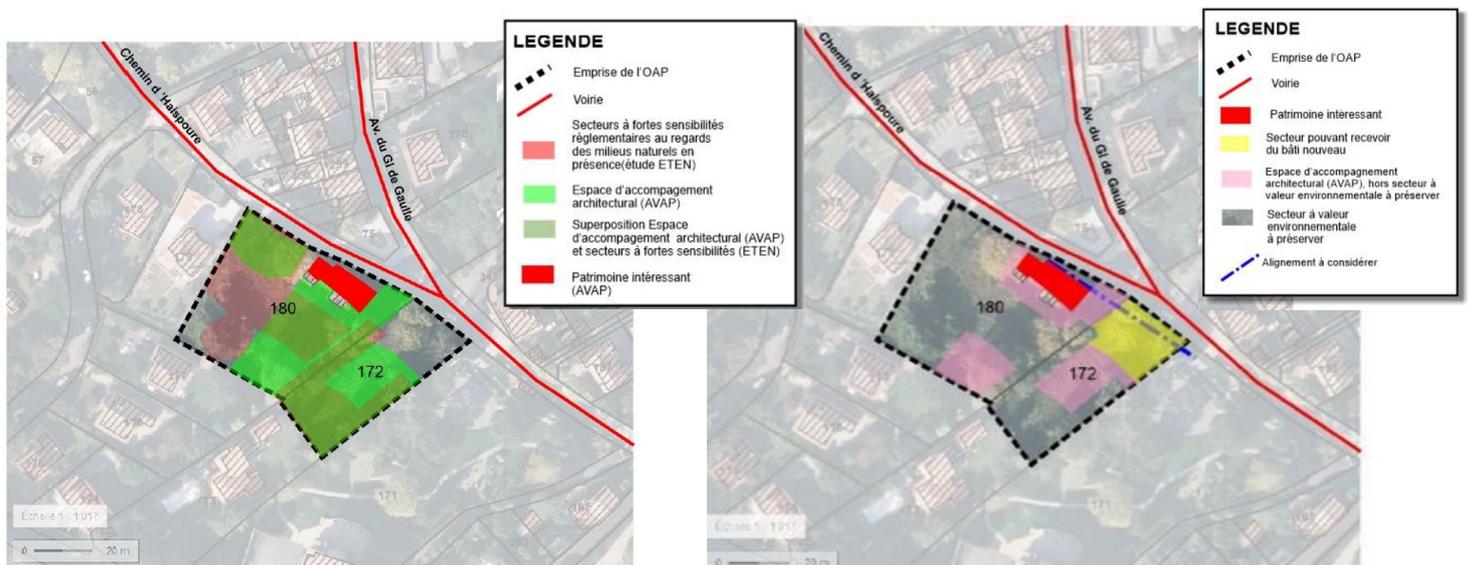


Figure 3 : Extrait du projet d'OAP (dossier de régularisation pages 9 et 12)

4 La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 conforte les dispositions antérieures en matière d'analyse des capacités de densification dans le cadre des PLU en modifiant l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme. Ce dernier indique que le « projet d'aménagement et de développement durables ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 »

5 La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 classe automatiquement l'AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) en SPR

Par contre, la procédure a pour effet de rendre constructible un terrain situé à l'angle est de l'OAP aujourd'hui fermé à l'urbanisation dans le PLU approuvé (secteur NSRP2). Comme le montre l'expertise écologique⁶, ce terrain boisé est constitutif d'un habitat assurant l'alimentation et le transit d'espèces protégées et en continuité avec des espaces boisés classés (EBC). La procédure de régularisation ne semble donc pas prendre en compte l'ensemble des enjeux écologiques révélés sans justification, contrairement au PLU approuvé.

La MRAe recommande de réinterroger la constructibilité envisagée au regard de l'enjeu avéré de 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.

À Bordeaux, le 11 mars 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

Signé

Pierre Levavasseur