

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

SEANCE DU 21 JUIN 2025

OJ N° 022 - Urbanisme et aménagement de l'espace.

Approbation de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Guéthary.

Date de la convocation : 6 juin 2025

Nombre de conseillers en exercice : 232

Président de séance : Madame Renée CARRIQUE, Vice-Présidente de la Communauté d'Agglomération Pays Basque

PRESENTS :

ABBADIE Arnaud, ACCOCEBERRY Ximun (jusqu'à l'OJ N°46), AIRE Xole, ALDACOURROU Michel, ALDANA-DOUAT Eneko (jusqu'à l'OJ N°47), ALLEMAN Olivier, ALQUIÉ Nicolas, ANGLADE Jean-François, ARAMENDI Philippe, ARHANCET Martine, ARHANCHIAGUE Jean-Pierre, ARLA Alain, AROSTEGUY Maider (à compter de l'OJ N°20), ARROSSAGARAY Pierre, ARZELUS ARAMENDI Paulo, AYPHASSORHO Sylvain, BACHO Sauveur, BARANTHOL Jean-Marc, BARETS Claude, BARUCQ Guillaume, BÉGUE Catherine (jusqu'à l'OJ N°58), BEHOTEGUY Maider, BELLEAU Gabriel, BERÇAÏTS Christian (jusqu'à l'OJ N°78), BERTHET André, BICAIN Jean-Michel (à compter de l'OJ N°05), BIDART Jean-Paul, BIDEgain Arnaud, BISAUTA Martine, BIZOS Patrick, BLEUZE Anthony, BONZOM Jean-Marc, BORDES Alexandre, BOUR Alexandra, BURRE-CASSOU Marie-Pierre, BUSSIRON Jean Yves, BUTORI Nicole, CACHENAUT Bernard, CACHENAUT François, CAILLABA Bénédicte, CAPENDEGUY Santiago, CARRERE Bruno, CARRERE Sébastien, CARRIQUE Renée, CASCINO Maud, CASET-URRUTY Christelle, CASTEL Sophie, CASTREC Valérie, CENDRES Bruno (jusqu'à l'OJ N°14), CHAPAR Marie-Agnès, CHASSERIAUD Patrick (de l'OJ N°12 à l'OJ N°46), CHAZOUILLERES Edouard, CORRÉGÉ Loïc, CURUTCHARRY Antton, DALLET Emmanuelle représentée par LAHORGUE Michel suppléant (jusqu'à l'OJ N°21), CURUTCHET Maitena, DAGORRET François, DAGUERRE-ELIZONDO Marie-Christine, DAMESTOY Hervé, DAMESTOY Odile, DANTIACQ Pascal, DARASPE Daniel, DARRICARRERE Raymond, DE PAREDES Xavier, DELGUE Lucien (jusqu'à l'OJ N°38), DEMARCQ-EGUIGUREN Solange, DEQUEKER Valérie, DIRATCHETTE Emile (jusqu'à l'OJ N°21), DUBLANC Gilbert, DUBOIS Alain, DUTARET-BORDAGARAY Claire (jusqu'à l'OJ N°44), DUZERT Alain, ECENARRO Kotte, ECHEVERRIA Andrée, ELGART Xavier représenté par AGUERGARAY Léonie suppléante, ELHORGA Bernard, ERGUY Chantal, ESTEBAN Mixel, ETCHAMENDI Nicole, ETCHART Jean-Louis, ETCHEBERRY Jean-Jacques, ETCHEGARAY Patrick, ETCHEMENDY Jean, ETCHENIQUE Philippe, ETCHEVERRY Michel, ETXELEKU Peio, EYHERABIDE Pierre, FONTAINE Arnaud, FOURNIER Jean-Louis représenté par DAGORRET LACARRA Anita suppléante, GALLOIS Françoise, GARICOITZ Robert, GASTAMBIDE Arño représenté par OXARANGO Maite suppléante, GAVILAN Francis (jusqu'à l'OJ N°39), GOMEZ Ruben (jusqu'à l'OJ N°16), GONZALEZ Francis (jusqu'à l'OJ N°68), GOYHENEIX Joseph, HARAN Gilles, HIRIGOYEN Roland, HOUET Muriel, HUGLA David, IBARRA Michel, IDIART Michel (jusqu'à l'OJ N°46), IHIDOY Sébastien, INCHAUSPE Laurent (jusqu'à l'OJ N°46), IPUTCHA Jean-Marie, IRIART Jean-Pierre, IRIART BONNECAZE DEBAT Carole (à compter de l'OJ N°05), IRIBARNE Pascal, IRIGOIN Jean-Pierre, ITHURRALDE Éric (à compter de l'OJ N°12), JAUREGUY Christophe, JAURIBERRY Bruno (jusqu'à l'OJ N°19), JOCOU Pascal (à compter de l'OJ N°08), KEHRIG COTTENÇON Chantal (à compter de l'OJ N°05), LABORDE Michel, LACASSAGNE Alain, LARRALDE André, LARRANDA Régine, LASSERRE Marie, LAUQUÉ Christine (jusqu'à l'OJ N°18), LAVIGNE Dominique, LEIZAGOYEN Sylvie (jusqu'à l'OJ N°47), LETCHAUREGUY Maite, LOUGAROT Bernard, MAILHARIN Jean-Claude, MARTI Bernard (jusqu'à l'OJ N°16), MARTIAL ETCHEGORRY Nathalie, MARTIN-DOLHAGARAY Christine, MASSONDO BESSOUAT Laurence, MILLET-BARBÉ Christian (jusqu'à l'OJ N°23), MOCHO Joseph (jusqu'à l'OJ N°46), MOUESCA Colette, NABARRA Dorothée, NADAUD Anne-Marie, NARBAIS-JAUREGUY Éric (jusqu'à l'OJ N°75),

NÉGUELOUART Pascal, OÇAFRAIN Gilbert, OÇAFRAIN Jean-Marc (à compter de l'OJ N°05), OÇAFRAIN Michel (à compter de l'OJ N°05), OLÇOMENDY Daniel, OLIVE Claude, PARGADE Isabelle (jusqu'à l'OJ N°22), PARIS Joseph, PINATEL Anne, PITRAU Maïte, PONS Yves, POYDESSUS Dominique, POYDESSUS Jean-Louis, PRAT Jean-Michel, PRÉBENDÉ Jean-Louis, QUEHEILLE Jean-Marie, ROQUES Marie-Josée (jusqu'à l'OJ N°70), SAINT-ESTEVEN Marc (jusqu'à l'OJ N°46), SALDUMBIDE Sylvie, SANSBERRO Thierry, SERRES-COUSINÉ Christine, SUQUILBIDE Martin, TELLIER François, THICOIPE Xabi (jusqu'à l'OJ N°63), TURCAT Joëlle, URRUTIAGUER Sauveur, URRUTICOECHEA Egoitz, UTHURRALT Dominique, VALS Martine, YBARGARAY Jean-Claude.

ABSENTS OU EXCUSES :

ABADIE Jean-Marc, ACCURSO Fabien, ALZURI Emmanuel, AIZPURU Eliane, ANCHORDOQUY Jean-Michel, ARHIE Cyril, ARRABIT Bernard, BETAT Sylvie, BIDEGAIN Gérard, CAPDEVIELLE Colette, CARRICART Pierre, CASABONNE Bernard, CHAFFURIN André, COLAS Véronique, COURCELLES Gérard, COTINAT Céline, CROUZILLE Cédric, DARGAINS Sylvie, DAVANT Allande, DE LARA Manuel, DESTRUHAUT Pascal, DERVILLE Sandrine, DUHART Agnès, DUPREUILH Florence, DURAND PURVIS Anne-Cécile, DURRUTY Sylvie, ERDOZAINCY-ETCHART Christine, ERREMUNDEGUY Joseba, ETCHEBER Pierre, ETCHEGARAY Jean-René, ETCHEMENDY René, ETCHEVERRY Pello, FOSSECAVE Pascale, GUILLEMIN Christian, HARDOUIN Laurence, HARDOY Pierre, HIRIGOYEN Fabienne, INCHAUSPE Henry, IRIART Alain, IRIGOYEN Jean-François, IRUME Jean-Michel, KAYSER Mathieu, LABADOT Louis, LABEGUERIE Marc, LABORDE LAVIGNETTE Jean-Baptiste, LACOSTE Xavier, LAFLAQUIERE Jean-Pierre, LAIGUILLON Cyrille, LARRASA Leire, LASSERRE Florence, LOUPIEN-SUARES Déborah, LUCHILO Jean-Baptiste, MASSÉ Philippe, MASSONDO Charles, MIALOCQ Marie-Josée, PEREZ Stéphanie, QUIHILLALT Pierre, RUSPIL Iban, SAMANOS Laurence, SANS Anthony, SERVAIS Florence, TRANCHE Frédéric, UGALDE Yves, URRUTIA Félicien, URRUTY Pierre, VAQUERO Manuel, VERNASSIERE Marie-Pierre.

PROCURATIONS :

ABADIE Jean-Marc à CAPENDEGUY Santiago, AIZPURU Eliane à CACHENAUT Bernard (à compter de l'OJ N°05), ALDANA DOUAT Eneko à GALLOIS Françoise (à compter de l'OJ N° 48), ALZURI Emmanuel à BOUR Alexandra, ARHIE Cyril à ARROSSAGARAY Pierre, AROSTEGUY Maider à VALS Martine (jusqu'à l'OJ N°19), BÈGUE Catherine à POYDESSUS Jean-Louis (à compter de l'OJ N°59), BIDEGAIN Gérard à DUBOIS Alain, CENDRES Bruno à IPUTCHA (à compter de l'OJ N°15), COTINAT Céline à ARZELUS ARAMENDI Paulo (à compter de l'OJ N°12), COURCELLES Gérard à LABORDE Michel, CROUZILLE Cédric à DEQUEKER Valérie, DARGAINS Sylvie à BARANTHOL Jean-Marc, DAVANT Allande à IBARRA Michel, DELGUE Lucien à ETCHEGARAY Patrick (à compter de l'OJ N°39), DERVILLE Sandrine à MARTI Bernard (de l'OJ N°05 à l'OJ N°16), DUHART Agnès à MARTIN DOLHAGARAY Christine, DURAND PURVIS Anne-Cécile à CHAZOUILLERES Edouard, DURRUTY Sylvie à CURUTCHET Maitena, DUTARET-BORDAGARAY Claire EYHERABIDE Pierre (à compter de l'OJ N°45), ERDOZAINCY-ETCHART Christine à LARRALDE André, ERREMUNDEGUY Joseba à LACASSAGNE Alain, ETCHEBER Pierre à ERGUY Chantal, ETCHEGARAY Jean-René à CARRIQUE Renée, ETCHEMENDY René à MAILHARIN Jean-Claude, ETCHEVERRY Pello à MARTIAL ETCHEGORRY Nathalie, FOSSECAVE Pascale à KEHRIG COTTENCON Chantal (à compter de l'OJ N°05), HARDOUIN Laurence à BISAUTA Martine, HIRIGOYEN Fabienne à HIRIGOYEN Roland, INCHAUSPE Laurent à CURUTCHARRY Antton (à compter de l'OJ N°47), IRIART Alain à DAMESTOY Odile, IRIGOYEN Jean-François à ELHORGA Bernard, IRUME Jean-Michel à ITHURRALDE Eric (à compter de l'OJ N°12), JAURIBERRY Bruno à CAILLABA Bénédicte (à compter de l'OJ N°20), KAYSER Mathieu à ETXELEKU Peio, LABORDE LAVIGNETTE Jean-Baptiste à OLCOMENDY Daniel, LAFLAQUIERE Jean-Pierre à OLIVE Claude, LAIGUILLON Cyrille à CORREGÉ Loïc, LARRASA Leire à ALDANA DOUAT Eneko (jusqu'à l'OJ N°47), LAUQUÉ Christine à ALLEMAN Olivier (à compter de l'OJ N°19), MARTI Bernard à LASSERRE Marie (à compter de l'OJ N°17), MASSONDO Charles à FONTAINE Arnaud, MILLET-BARBÉ Christian à ALQUIE Nicolas (à compter de l'OJ N° 24), MOCHO Joseph à IRIBARNE Pascal (à compter de l'OJ N°47), NARBAIS-JAUREGUY Éric à URRUTIAGUER Sauveur (à compter de l'OJ N° 76), PARGADE Isabelle à AROSTEGUY Maider (à compter de l'OJ N°23), LOUPIEN-SUARES Déborah à CASTEL Sophie, RUSPIL Iban à PRÉBENDÉ Jean-Louis, SAINT-ESTEVEN Marc à BEHOTEGUY Maider (à compter de l'OJ N°47), SAMANOS Laurence à SANSBERRO Thierry, SANS Anthony à URRUTICOECHEA Egoitz, SERVAIS Florence à DE PAREDES Xavier, THICOIPE Xabi à TELLIER François (à compter de l'OJ N°64), VAQUERO Manuel à HOUET Muriel, VERNASSIERE Marie-Pierre à ARLA Alain.

SECRETAIRE DE SEANCE : Madame Maitena CURUTCHET

Modalités de vote : VOTE A MAIN LEVEE

OJ N° 022 - Urbanisme et aménagement de l'espace.

Approbation de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Guéthary.

Rapporteur : Monsieur Bruno CARRERE

Mes chers collègues,

La révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Guéthary a été approuvée le 22 février 2020 et a fait l'objet d'une procédure de régularisation approuvée le 15 juin 2024.

I. L'engagement et l'objet de la procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Guéthary

Par décision du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 24 novembre 2022, la procédure de modification n°1 du PLU de Guéthary a été engagée afin de rectifier des erreurs ou des imprécisions identifiées dans la rédaction des règles des articles 10 et 11 qui entraînent des difficultés d'appréciation pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme ; de préciser les dispositions générales du règlement ; de renforcer les servitudes de mixité sociale en intégrant l'accession à la propriété maîtrisée et les logements locatifs intermédiaires ; d'encadrer les démolitions et les dénaturations du patrimoine pavillonnaire par l'identification de bâtis ; de modifier et de supprimer des emplacements réservés ; de prendre en compte le jugement n°2000959.2000967 (décision du 30 décembre 2022) visant le classement en A de la parcelle AD n°39 portée en N sur le PLU et d'ajouter l'annexe concernant les obligations légales de débroussaillage.

II. Les effets du projet sur l'environnement

En application des dispositions du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) le 16 octobre 2024. L'autorité environnementale a rendu un avis conforme n°2024ACNA132 le 28 novembre 2024, concluant à l'absence de nécessité de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°1 PLU de la commune de Guéthary. Le Conseil communautaire a confirmé la décision par délibération du 15 février 2025.

III. Les avis formulés par les personnes publiques associées sur le projet

A compter du 23 octobre 2024, le dossier tel que précédemment notifié à l'Autorité environnementale (MRAe) a été notifié pour avis aux personnes publiques associées, à savoir : Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, Monsieur le Sous-Préfet de Bayonne, Monsieur le Directeur de la Direction départementale des Territoires et de la Mer des Pyrénées-Atlantiques, Messieurs les Présidents de la Région Nouvelle-Aquitaine, du Département des Pyrénées-Atlantiques, du Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque et Seignanx, du Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour, de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (au titre de sa compétence PLH), de la Chambre de commerce et d'industrie Bayonne Pays Basque, de la Chambre des métiers et de l'artisanat, de la Chambre d'agriculture, Madame le Maire de Guéthary, Monsieur le Directeur du Centre national de la propriété forestière (CNPF) et Monsieur le Président de SNCF Réseaux.

Au total, 6 personnes publiques associées ont émis un avis sur le projet. Le tableau ci-dessous en fait la synthèse. Il montre également la manière dont la personne publique responsable en a pris compte dans le dossier de modification soumis à approbation :

Date	Organisme	Synthèse avis	Réponse de la personne publique responsable (CAPB) et modification induite du dossier en vue de son approbation						
26/12/2024	Préfet des Pyrénées-Atlantiques	Concernant le nombre de places de stationnement à prévoir par logement créé, l'Etat demande que ces dispositions soient complétées par des obligations en matière de stationnement vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.	<p>Depuis la loi Grenelle du 12 juillet 2010, il existe une obligation de mise en place d'infrastructures de stationnement pour les vélos dans les bâtiments neufs, codifiées dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH). L'article L 113-18 du CCH encadre l'obligation de construire des emplacements de stationnement sécurisé des vélos pour toute opération de logements collectifs, de bâtiment industriel, commercial ou d'équipement. Un décret fixe le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments.</p> <p>L'article 12 du règlement écrit des zones U (pièce 4 du PLU) est modifié afin d'intégrer les obligations du CCH dans le règlement du PLU et de modifier la rédaction ainsi :</p> <p>« Le garage des vélos doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les nouvelles constructions conformément aux normes prévues dans le code de la construction et de l'habitation :</p> <table border="1" data-bbox="932 1173 1390 1823"> <tbody> <tr> <td data-bbox="932 1173 1155 1361">Catégorie de bâtiments</td> <td data-bbox="1155 1173 1390 1361">Nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos</td> </tr> <tr> <td data-bbox="932 1361 1155 1637">Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</td> <td data-bbox="1155 1361 1390 1637">1 emplacement par logement</td> </tr> <tr> <td data-bbox="932 1637 1155 1823">Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail</td> <td data-bbox="1155 1637 1390 1823">15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</td> </tr> </tbody> </table> <p>*Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et, permettre de</p>	Catégorie de bâtiments	Nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos	Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 emplacement par logement	Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Catégorie de bâtiments	Nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos								
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 emplacement par logement								
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment								

		<p>Il est également demandé que les secteurs les mieux desservis par les transports en commun et autres cheminements doux doivent faire l'objet d'une minoration du nombre de places de stationnement.</p>	<p>stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue. Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations. Cet espace peut être réalisé à l'extérieur à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.</p> <p>Quant aux deux roues motorisées, ces véhicules sont considérés au même titre que les voitures.</p> <p>La desserte existe effectivement : deux arrêts de bus sur la RD810 et une gare SNCF en plein centre. Cependant, la fréquence actuelle du réseau Txik Txak, couplée à une saturation de la route départementale (qui n'a pas de voie dédiée aux bus) entraînant des retards, ne permettent pas une alternative systématique à la voiture.</p> <p>Pour Guéthary, c'est le ferroviaire qui pourra constituer une offre concurrentielle pour l'alternative à la voiture et le désengorgement des voies routières. La fréquence du réseau est encore trop faible (un train toutes les heures, pas de train en soirée, pas de connexion transfrontalière...).</p> <p>Lorsque la desserte Txik Txak et surtout ferroviaire (RER basco-landais dont le déploiement est prévu pour 2032) sera conséquente et significative comme il est prévu, il sera étudié une évolution de l'offre de stationnement. Le PLUi Littoral Labourd Ouest, prescrit en décembre 2023, qui est en cours d'élaboration, permettra de porter un diagnostic sur les mobilités à l'échelle du bassin de vie.</p> <p>De plus, la disponibilité de stationnement public étant très limitée (contrainte et surchargée) sur la commune, il serait dommageable d'engendrer le report du stationnement privé sur la voie publique.</p> <p>Cette remarque n'a pas entraîné de modification du dossier.</p> <p>Cette erreur matérielle a été modifiée au sein de la pièce « Rapport de présentation complémentaire » (pages 29 et 30).</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		Il a été demandé de modifier la parcelle AD n°39 en zone A dans le rapport de présentation complémentaire à la suite d'une erreur matérielle.	
07/11/2024	SCoT	Favorable	Néant
07/11/2024	Chambre d'Agriculture	Favorable	Néant
05/12/2024	Centre National de la Propriété Forestière	Favorable	Néant
11/12/2024	Syndicat des Mobilités	Concernant le nombre de places de stationnement à prévoir par logement créé, il est demandé d'abaisser les normes de stationnement afin d'encourager au report modal et ainsi participer à un meilleur partage des espaces publics. Concernant l'interdiction de démolition totale des constructions anciennes, certaines parcelles se trouvent en bordure de la RD810 qui fait l'objet actuellement d'études préliminaires devant définir les modalités d'insertion d'un BHNS sur ce secteur. Certaines emprises pourront être envisagées le long de cette voirie afin de développer les modes actifs et les transports en commun.	Cf. réponse au Préfet ci-dessus Cette remarque n'a pas entraîné de modification du dossier.
04/02/2025	CAPB au titre de sa compétence Plan Local de l'Habitat (PLH)	Concernant les logements en accession intermédiaire maîtrisée, une majoration à 20% du prix plafonds des logements parait plus adaptée.	Cette remarque a été prise en compte. L'article 2 du règlement écrit des zones U (pièce 4 du PLU) est modifié avec le pourcentage proposé.

IV. Le déroulé et les conclusions de l'enquête publique

Par arrêté du 6 février 2025, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a prescrit l'ouverture et fixé les modalités de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Guéthary.

L'enquête publique s'est tenue en Mairie de Guéthary pendant 32 jours, du vendredi 7 mars 2025, à partir de 9h00, au lundi 7 avril 2025, jusqu'à 17h00, sous l'autorité de Madame Anne Littaye, commissaire-enquêtrice, désignée par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Pau le 7 août 2024. Elle a tenu trois permanences.

Le public a pu formuler ses observations par écrit sur le registre papier mis à sa disposition en mairie de Guéthary. Il a pu également envoyer un courrier par voie postale à Madame la commissaire-enquêtrice, envoyer un courriel ou encore formuler ses observations sur un registre dématérialisé sécurisé et accessible. Un accès gratuit au dossier d'enquête publique et au registre dématérialisé a été garanti par la mise à disposition d'un dossier papier ainsi que d'un poste informatique au siège de l'enquête publique en mairie de Guéthary.

Madame la commissaire-enquêtrice a rendu son rapport et ses conclusions le 30 avril 2025.

Au terme de l'enquête publique, il ressort du rapport d'enquête de Madame la commissaire-enquêtrice que, notamment :

- la page internet du site du registre dématérialisé a été consultée 714 fois ;
- durant chaque permanence, la commissaire enquêtrice a reçu entre 5 à 6 administrés ;
- le nombre d'observations a été très faible alors que la consultation du dossier a été soutenue. L'enquête publique a donné lieu à la formulation de 9 observations :
 - o 3 observations ont été enregistrées sur le registre dématérialisé,
 - o 4 observations ont été formulées sur le registre papier ouvert en mairie,
 - o 2 observations ont été adressées ou déposées par courrier papier en mairie,
 - o aucun courriel ;
- toutes les observations sont en lien avec les articles du règlement du PLU ayant été modifiés ;
- des éléments de réponses aux observations ont été apportés par le maître d'ouvrage le 28 avril dans le cadre de son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse dressé par Madame la commissaire-enquêtrice à l'issue de l'enquête publique. Ces éléments de réponse ont été retranscrits par Madame la commissaire-enquêtrice dans la partie 3.3 de son rapport d'enquête.

Le 30 avril 2025, Madame la commissaire-enquêtrice a formulé ses conclusions motivées et son avis sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Guéthary. **Elle a émis un avis favorable assorti de deux recommandations.**

La première recommandation est de ne pas augmenter le nombre de place de stationnement privé. La modification n°1 du PLU de la commune de Guéthary ne prévoit pas d'augmenter le nombre de places ; cette recommandation est donc suivie.

La seconde recommandation est de conserver la hauteur des clôtures opaques à 120 cm. Il a été décidé de suivre cette recommandation et de rester sur la règle initiale concernant la hauteur des clôtures dans l'article 9 du règlement des zones urbaines (cf. partie V. ci-dessous).

V. Les amendements qu'il est proposé d'apporter au projet à la suite de l'enquête publique

Préalablement à l'approbation de la modification n°1 du PLU de la commune de Guéthary, il apparaît opportun de :

→ Donner suite à certaines observations issues de l'enquête publique, en ajoutant des dispositions ou en modifiant la rédaction des articles du règlement écrit modifiés :

1.1/ Ajouter une mention aux dispositions générales du règlement. Le règlement écrit (Pièce 4 du PLU) est modifié comme suit :

Dispositions générales du règlement amendées après enquête publique :
Hauteur des plantations végétales : Au-delà de la bande de 2m le long des limites de parcelles, les hauteurs de plantations végétales devront être tenues à une hauteur maximale H=D égale à la distance à la limite de parcelle la plus proche.

1.2/ Supprimer une mention dans les dispositions générales du règlement. Le règlement écrit (Pièce 4 du PLU) est modifié comme suit :

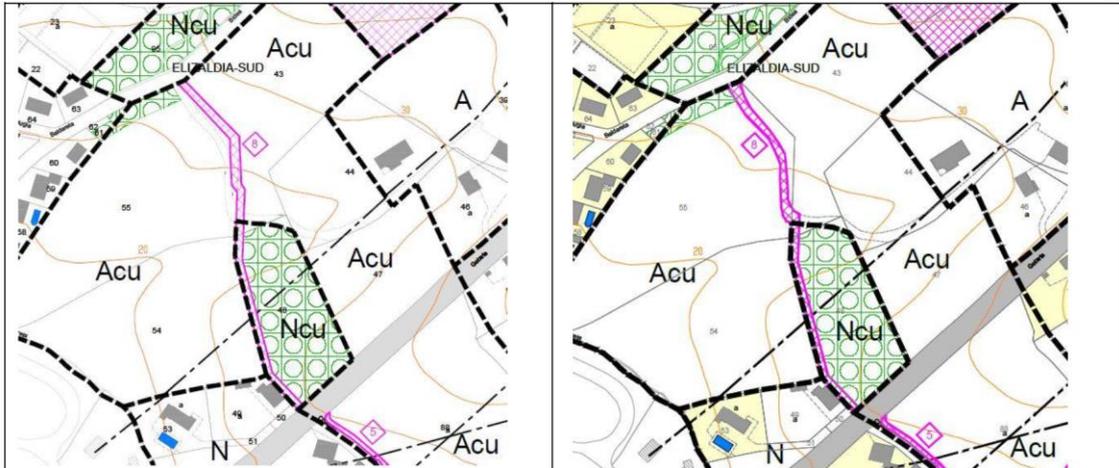
Dispositions générales du règlement avant enquête publique :	Dispositions générales du règlement amendées après enquête publique :
<p>6 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol définit la surface au sol dont on dispose pour construire (non comprises les cessions gratuites éventuelles): c'est-à-dire la proportion de terrain qui pourra être occupée par des constructions : maison, cabanon, garage, terrasse couverte, ainsi que les pergolas, etc.</p> <p>L'emprise au sol est définie comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol (CES) limite ainsi la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (densité mesurée, espaces verts, infiltration ou recueil des eaux pluviales, etc.).</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol comprend le bassin de la piscine (enterrées et hors sol) ainsi que les bassins d'ornement.</p> <p>Tout élément bâti (terrasse, jardinière, etc) dont la hauteur est supérieure à 60cm par rapport au TN terrain naturel est compté dans l'emprise au sol.</p>	<p>6 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol définit la surface au sol dont on dispose pour construire (non comprises les cessions gratuites éventuelles): c'est-à-dire la proportion de terrain qui pourra être occupée par des constructions : maison, cabanon, garage, terrasse couverte, ainsi que les pergolas, etc.</p> <p>L'emprise au sol est définie comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol (CES) limite ainsi la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (densité mesurée, espaces verts, infiltration ou recueil des eaux pluviales, etc.).</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol comprend le bassin de la piscine (enterrées et hors sol) ainsi que les bassins d'ornement.</p> <p>Tout élément bâti (terrasse, jardinière, etc) dont la hauteur est supérieure à 60cm par rapport au TN terrain naturel est compté dans l'emprise au sol.</p>

1.3/ Ajouter une mention à l'article 11 du règlement écrit (pièce 4 du PLU) pour préciser la nature des clôtures pleines et opaques interdites (cf. 1.7).

1.4/ Modifier le tracé de l'emplacement réservé n°8 sur le règlement graphique (pièces 5A et 5B du PLU) pour le reporter sur une voirie déjà existante que la commune aurait la capacité d'acquérir :

Règlement graphique avant enquête publique :

Règlement graphique après enquête publique :



1.5/ Ajouter une mention à l'article 13 du règlement de la zone N (pièce 4 du PLU) concernant le coefficient de pleine terre afin d'étudier au cas par cas les projets en zone N au vu de leurs caractéristiques spécifiques :

Règlement amendé après enquête publique pour approbation :

Article 13 « Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement » du règlement écrit pour la zone N :

Mention ajoutée :

Dans les secteurs et sous-secteurs de la zone N, le coefficient de pleine terre sera étudié au cas par cas.

1.6/ Ajouter une mention à l'article 9 du règlement des zones UB, UC, UD et UE (pièce 4 du PLU) afin de préciser la définition de l'emprise au sol pour lever des difficultés d'interprétation rencontrées dans l'instruction des autorisations d'urbanisme :

<p><u>Règlement avant enquête publique :</u> Article 9 « Emprise au sol des constructions » du règlement écrit, pour les zones UB, UC et UD :</p>	<p><u>Règlement amendé après enquête publique pour approbation :</u> Article 9 « Emprise au sol des constructions » du règlement écrit, pour les zones UB, UC et UD :</p>
<p><i>ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions</i></p> <p><i>L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des parcelles considérées à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ne peut excéder 35%</i></p> <p><i>En secteur UBa l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des parcelles considérées à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ne peut excéder 45%.</i></p> <p><i>[...]</i></p>	<p><i>ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions</i></p> <p><i>L'emprise au sol des constructions, et des éléments définis dans la définition de l'emprise au sol du présent règlement, par rapport à la superficie des parcelles considérées à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ne peut excéder 35%</i></p> <p><i>En secteur UBa l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des parcelles considérées à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ne peut excéder 45%.</i></p> <p><i>[...]</i></p>
<p><i>ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions</i></p> <p><i>En zone UC : L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des parcelles considérées à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ne peut excéder 25%</i></p> <p><i>De plus chaque unité bâtie destinée à des logements aura une emprise au sol maximale de 250m².</i></p> <p><i>[...]</i></p>	<p><i>ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions</i></p> <p><i>En zone UC : L'emprise au sol des constructions, et des éléments définis dans la définition de l'emprise au sol du présent règlement, par rapport à la superficie des parcelles considérées à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ne peut excéder 25%</i></p> <p><i>De plus chaque unité bâtie destinée à des logements aura une emprise au sol maximale de 250m².</i></p> <p><i>[...]</i></p>
<p><i>ARTICLE UD 9 - Emprise au sol des constructions</i></p> <p><i>En zone UD : L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des parcelles considérées à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ne peut excéder 20%.</i></p> <p><i>De plus chaque unité bâtie destinée à des logements aura une emprise au sol maximale de 250m².</i></p> <p><i>[...]</i></p>	<p><i>ARTICLE UD 9 - Emprise au sol des constructions</i></p> <p><i>En zone UD : L'emprise au sol des constructions, et des éléments définis dans la définition de l'emprise au sol du présent règlement, par rapport à la superficie des parcelles considérées à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ne peut excéder 20%</i></p> <p><i>De plus chaque unité bâtie destinée à des logements aura une emprise au sol maximale de 250m².</i></p> <p><i>[...]</i></p>
<p><i>ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des</i></p>	<p><i>ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des</i></p>

<p><i>constructions</i></p> <p><i>L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des parcelles considérées à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ne peut excéder 50%. [...]</i></p>	<p><i>constructions</i></p> <p><i>L'emprise au sol des constructions, et des éléments définis dans la définition de l'emprise au sol du présent règlement, par rapport à la superficie des parcelles considérées à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ne peut excéder 50%. [...]</i></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

→ Suivre les recommandations de la commissaire-enquêtrice, en ajoutant des dispositions ou modifiant la rédaction des articles du règlement écrit modifiés :

1.7/ Modifier l'article 11 du règlement pour conserver la hauteur des clôtures à 120 cm. Le règlement écrit (Pièce 4 du PLU) est modifié comme suit, prenant également en compte l'ajout 1.3/ ci-dessus :

<p><u>Règlement avant enquête publique :</u> Article 11 « Aspect extérieur des constructions et de leurs abords » du règlement écrit, pour les zones UA, UB, UC :</p>	<p><u>Règlement amendé après enquête publique pour approbation :</u> Article 11 « Aspect extérieur des constructions et de leurs abords » du règlement écrit, pour les zones UA, UB, UC :</p>
<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Clôtures <p><i>Les clôtures à créer ou à modifier le seront dans le respect des types de clôtures déjà existantes sur la rue et, d'une manière générale, de façon à laisser une certaine transparence entre l'espace public et l'espace privé : la partie maçonnée de la clôture (mur bahut) ne peut excéder 0m60 (60cm) de haut sauf dans le cas du maintien d'un mur existant pour en assurer sa continuité dans la forme urbaine. La hauteur maximale de la clôture hors tout (mur bahut + surmonté de grillage souple ou fer forgé doublé d'une haie végétale) ne pourra pas dépasser 1m80.</i></p> <p><i>Les clôtures pleines ou opaques sont interdites.</i></p> <p><i>Les clôtures à claire voie (grilles ou lisses sur mur maçonné) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, cannisses végétales ou plastifiées, brandes et autres matériaux similaires, même implantés en arrière-plan. Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés s'ils sont conformes à la typologie paysagère du secteur défini dans le Site patrimonial Remarquable (ex AVAP).</i></p> <p><i>En limite entre une zone urbaine (U ou AU) et une zone agricole ou naturelle (A ou N) du PLU, les murs toutes hauteurs sont interdits, à l'exception des murs de soutènements, sur la hauteur strictement nécessaire au besoin technique de soutien (cf Dispositions générales).</i></p>	<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Clôtures <p><i>Les clôtures à créer ou à modifier le seront dans le respect des types de clôtures déjà existantes sur la rue et, d'une manière générale, de façon à laisser une certaine transparence entre l'espace public et l'espace privé : la partie maçonnée de la clôture (mur bahut) ne peut excéder 1m20 de haut. Des hauteurs inférieures pourront être imposées afin de respecter des typologies de clôtures existantes dans les alignements de voies concernées et ce afin d'assurer une continuité dans la forme urbaine. La hauteur maximale de la clôture hors tout (mur bahut + surmonté de grillage souple ou fer forgé doublé d'une haie végétale) ne pourra pas dépasser 1m80.</i></p> <p><i>Les clôtures pleines ou opaques sont interdites, quelle que soit leur nature (grillage, haie végétalisée...).</i></p> <p><i>Les clôtures à claire voie (grilles ou lisses sur mur maçonné) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, cannisses végétales ou plastifiées, brandes et autres matériaux similaires, même implantés en arrière-plan. Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés s'ils sont conformes à la typologie paysagère du secteur défini dans le Site patrimonial Remarquable (ex AVAP).</i></p> <p><i>En limite entre une zone urbaine (U ou AU) et une zone agricole ou naturelle (A ou N) du PLU, les murs toutes hauteurs sont interdits, à l'exception des murs de soutènements, sur la hauteur strictement nécessaire au besoin technique de soutien (cf Dispositions générales).</i></p>

VI. Le dossier tel qu'amendé et prêt à être approuvé

Le dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Guéthary amendé à la suite de l'enquête publique au regard des avis des personnes publiques associées, comprend :

- un rapport de présentation complémentaire ;

- la pièce 4 « Règlement » du PLU ;
- les pièces 5A « Plan de zonage réglementaire » et 5B « Plan de zonage informatif » du PLU ;
- la pièce 6 « Annexes » du PLU.

Ce dossier est prêt à être approuvé.

VII. Information des conseillers communautaires

Il est précisé que les documents suivants ont préalablement et régulièrement été transmis par voie dématérialisée aux conseillers communautaires :

- la convocation à la séance du Conseil communautaire du 21 juin 2025 ;
- l'ordre du jour de la séance du Conseil communautaire du 21 juin 2025 ;
- le projet de délibération valant note de synthèse, accompagné de son annexe (dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Guéthary amendé à la suite de l'enquête publique, prêt à être approuvé, et composé des pièces listées ci-dessus) ;
- le dossier administratif d'enquête publique, incluant notamment les pièces de la procédure (arrêté d'engagement de la procédure, délibération confirmant la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale, arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique...), l'avis conforme de l'Autorité environnementale (MRAe) et les avis formulés par les personnes publiques associées ;
- le rapport, les conclusions motivées et l'avis de Madame la commissaire-enquêtrice.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 153-36 et suivants ;

Vu l'arrêté préfectoral n°64-2016-07-13-011 du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et fixant notamment ses compétences ;

Vu l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 30 septembre 2021 donnant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Bruno Carrère pour l'ensemble des actes réglementaires relatifs aux procédures relevant de la planification urbaine ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Guéthary révisé et approuvé le 22 février 2020 et ayant fait l'objet d'une procédure de régularisation approuvée le 15 juin 2024 ;

Vu la décision du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 24 novembre 2022, engageant la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Guéthary ;

Vu le dossier de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Guéthary tel que notifié à l'Autorité environnementale pour avis conforme et exposant notamment les motifs de non-réalisation d'une évaluation environnementale ;

Vu l'avis conforme de l'Autorité environnementale du 28 novembre 2024 concluant sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Guéthary ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 15 février 2025 confirmant la décision de ne pas soumettre ce projet de

modification du PLU de la commune de de la commune Guéthary à évaluation environnementale, sur avis conforme de la MRAe ;

Vu les avis émis par les personnes publiques associées sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Guéthary ;

Vu l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 6 février 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Guéthary ;

Vu les pièces du dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Guéthary établies notamment selon les dispositions de l'article R. 123-8 du code de l'environnement, en vue de l'enquête publique ;

Vu l'enquête publique qui s'est tenue en Mairie de Guéthary pendant 32 jours, du vendredi 7 mars 2025, à partir de 9h00, au lundi 7 avril 2025, jusqu'à 17h00, sous l'autorité de Madame Anne Littaye, commissaire-enquêtrice, désignée par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Pau le 21 janvier 2025 et qui a tenu trois permanences ;

Vu les observations émises au cours de l'enquête publique ;

Vu le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable de Madame la commissaire-enquêtrice émis le 30 avril 2025 sur le projet de modification n°1 du PLU de Guéthary ;

Vu les amendements qu'il est proposé d'apporter au dossier de modification n°1 du PLU de Guéthary à la suite de l'enquête publique, amendements exposés ci-avant ;

Vu le dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Guéthary amendé en conséquence, et tel qu'annexé à la présente délibération ;

Vu le Projet de territoire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque approuvé par délibération du Conseil communautaire du 9 juillet 2022 et notamment son axe 1 Pour un Pays Basque résilient : préserver nos ressources - Engagement n°12. Etablir des documents d'urbanisme permettant de mettre en œuvre les politiques publiques communautaires et communales ;

Considérant l'intérêt de faire évoluer le PLU de la commune de la commune de Guéthary et de mener à son terme la procédure de modification n°1 du PLU ;

Considérant que le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Guéthary a fait l'objet d'une consultation de l'Autorité environnementale (MRAe), d'une consultation des personnes publiques associées, puis d'une enquête publique et qu'à ces occasions, il a donné lieu à des avis et des observations ;

Considérant qu'il convient à présent de donner suite à six observations formulées pendant l'enquête publique, à trois remarques formulées dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées et de l'enquête publique et aux recommandations formulées par Madame la commissaire-enquêtrice dans ses conclusions ;

Considérant les amendements qu'il est proposé d'apporter en conséquence au dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Guéthary, amendements exposés ci-avant ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'apporter d'autre amendement au dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Guéthary compte tenu, notamment, des éléments de réponse

apportés par le maître d'ouvrage aux observations formulées dans le cadre de l'enquête publique ainsi qu'aux avis joints au dossier d'enquête publique ; éléments retranscrits dans le rapport d'enquête de Madame la commissaire-enquêtrice ;

Considérant que le dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Guéthary, amendé en conséquence à la suite de l'enquête publique et tel qu'annexé à la présente, est prêt à être approuvé ;

Le Conseil communautaire est invité à :

- approuver les amendements apportés au dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Guéthary ;
- prendre acte de l'avis favorable et suivre les deux recommandations de la commissaire-enquêtrice ;
- prendre acte de ce qu'il n'y a pas lieu d'apporter d'autre amendement au dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Guéthary ;
- approuver la modification n°1 du PLU de la commune de Guéthary, telle qu'annexée.

En application des articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise en sous-préfecture de Bayonne et fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois en Mairie de Guéthary (450 avenue du Général de Gaulle), ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (15 avenue Foch, Bayonne). Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

En application de l'article R. 153-22 du code de l'urbanisme, la délibération précitée, ainsi que les documents sur lesquels elle porte seront publiées sur le portail national de l'urbanisme. La délibération d'approbation, ainsi que le plan local d'urbanisme modifié seront tenus à la disposition du public au siège de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ainsi qu'en Mairie de Guéthary, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.]

ADOpte A L'UNANIMITE

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'État dans le département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site www.telerecours.fr.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus et le présent extrait certifié conforme au registre.