

ANNEE 2016

DELIBERATION N°12

20160065

SEANCE PUBLIQUE DU 28 SEPTEMBRE 2016

Date de convocation :

23 septembre 2016

Date d'affichage :

Nombre de conseillers en exercice : 19

Nombre de présents : 18

Nombre de votants : 18

Vote : 18

Pour : 15

Contre : 3

(M. Sorhaitis, Mme Vigier, M. Goñy)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE BASSUSSARRY

L'an deux mille seize, le 28 septembre à 19h00, les membres du conseil municipal de la commune de BASSUSSARRY, se sont réunis en session ordinaire dans la salle du conseil municipal de la mairie, sur convocation qui leur a été adressée par le Maire le 23 septembre 2016, conformément à l'article L2121.11 du Code général des collectivités territoriales.

Présents :

M. Paul BAUDRY, Maire, et Mesdames et Messieurs les Conseillers, Mme GALLOT, M. DAVRIL, M. YAOUANC, M. LAHORGUE, Mme BONZON, M. BIGÉ, Mme GAY, M. KLISZ, M. BIGOTEAU, Mme RECart, Mme DELETTRE, Mme DALLET, M. ETCHEGARAY, M. SORHAITS, Mme VIGIER, M. GOÑY, Mme UHALDEBORDE

Absent(s) excusé(s) :

Mme ETCHEVERRY

Secrétaire de séance : M. DAVRIL

Objet : Objet : Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du centre bourg et engagement de la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Dans la poursuite des objectifs de la révision du PLU, la Commune de Bassussarry souhaite développer sa centralité. Elle est engagée depuis plusieurs années sur un projet d'aménagement du centre bourg. La volonté est de renforcer ce lieu indispensable à toute commune qui se veut vivante et souhaite faciliter les relations entre les habitants.

Ce projet, élaboré en plusieurs phases, est basé sur l'harmonisation entre les 3 places actuelles, le développement des services et commerces, l'amélioration et le renforcement du stationnement.

Il s'agit d'accentuer la vitalité commerciale du bourg, de le rendre vivant, de lui donner une « épaisseur identitaire ».

Ainsi, la 1^{ère} phase de ce projet a été amorcée. Le parking existant au sud de la Maire, faisant l'angle de la route des Pins et du chemin de Pétripaule va être réaménagé. Une décision de non opposition à une déclaration préalable a été obtenue, en ce sens, le 20 mai 2016.

La 2^e phase de ce projet est de permettre au commerce de proximité de se développer dans la centralité existante et de renforcer le stationnement.

Afin de répondre à l'enjeu de centralité, un projet portant sur la création d'un bâtiment à usage de commerces et services couplé à la réalisation de stationnement est prévu dans le centre bourg.

Pour réaliser ce dernier, la commune a besoin d'une emprise au sol de 3000 m² qui se décompose ainsi (annexe 2) :

- 1200 m² de stationnement
- 800 m² de commerce et services
- 1000 m² de voirie, espace piéton et aménagement de la place

Le choix du site s'est porté sur des terrains, propriétés de la Commune, jouxtant l'Eglise et à proximité des équipements publics (crèche, bibliothèque, école, église) et sportifs (salle de balles, fronton) existants.

Ces terrains sont actuellement classés en zone 2AU du PLU de la Commune.

Ils présentent différents atouts particulièrement adaptés au renforcement de la centralité :

- Le site de 3000m² permettra de mener un projet d'ensemble liant commerce et stationnement,
- Sa situation permettra de créer un bâtiment à usage de commerces et services de 800m² de surface de plancher en plein cœur de bourg,
- Sa localisation facilitera l'accès au stationnement des utilisateurs de la crèche, de l'école, de la bibliothèque, de l'église, et des équipements sportifs (tennis couvert, fronton),
- Il se situe en face du lieu de vie principale du centre bourg,
- Ce point central participera dans le centre bourg à une opération d'ensemble,

L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Aujourd'hui situé en zone 2AU au PLU de Bassussarry pour une superficie de 125 381m², le projet nécessite une procédure d'ouverture à l'urbanisation pour être réalisé. Cette ouverture à l'urbanisation ne concerne que 3 000m², soit 2,5% de

la zone 2AU du centre bourg.

Par ailleurs, le projet arrêté du PLU prévoit de classer ces terrains en zone UA.

L'article L153-31 du code de l'urbanisme indique que le PLU est révisé lorsque la Commune décide (...) d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La Commune de Bassussarry est propriétaire de l'intégralité du terrain d'assiette du projet qu'elle a acquis entre 1975 et 2015.

La procédure d'ouverture à l'urbanisation de ces terrains n'est donc pas une révision.

L'article L153-38 du code de l'urbanisme indique « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée (...) du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un Par ailleurs Zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

En application de cet article, la méthodologie suivante a été appliquée :

1. Recensement des capacités d'urbanisation encore inexploitées des zones déjà urbanisés

Critères recherchés :

- Recensement des terrains dans le centre bourg afin de répondre à l'enjeu de développement de sa centralité
- Superficie d'unité foncière constructible supérieure à 3000 m²
- Ne comprenant aucun bâti ou comprenant une surface bâtie ≤ 5% de la superficie de l'unité foncière
- Ne comprenant aucun Espace Boisé Classé, élément paysager à protéger
- Exclusion des voiries et cimetières

2. Eléments de faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones

- Qualité du propriétaire (public, privé, multipropriétaires...)

- Contraintes et servitudes d'urbanisme (zonage, règlement ...)
- Usage actuel
- Proximité du centre bourg
- Accessibilité par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique
- Synthèse des atouts et contraintes

Cette analyse comparative est présentée et détaillée dans la notice de présentation annexée à la présente délibération.

Les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées du centre bourg représentent 11 sites. Ceux-ci présentent des atouts et des contraintes, certaines réhibitoires (par exemple la présence d'élément à protéger au titre du PLU ou la propriété privée des terrains pour laquelle le temps nécessaire à la maîtrise foncière ne correspond pas au calendrier opérationnel).

Ainsi, il ne ressort pas de cette analyse un site particulièrement adapté.

Cependant, le site à proximité de l'Eglise apparaît particulièrement adapté en comparaison avec les 11 autres sites.

Le choix du terrain jouxtant l'Eglise est nettement plus avantageux que les 11 autres sites, sans qu'un site particulier ne se détache (selon l'analyse multicritère de sites disposant de capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones) ce qui justifie la procédure d'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du centre bourg.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-31 et L153-38 sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation et d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 13/06/2007, modifié en date du 19/02/2015,

Considérant qu'il y a lieu de modifier le Plan Local d'Urbanisme de la Commune afin d'ouvrir à l'urbanisation le terrain d'assiette du projet de création de commerce de proximité et de renforcement du stationnement du centre bourg situé dans la partie de la zone 2AU du bourg

Le Maire propose au conseil municipal,

D'APPROUVER :

- La justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du bourg, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones tel que présenté et détaillé dans la notice de présentation annexé à la présente délibération,
- L'engagement de la modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après en avoir délibéré,

APPROUVE les modifications énumérées ci-dessus.

PRECISE :

- que la présente délibération et le projet de P.L.U. annexé à cette dernière seront transmis au Préfet ;
- que le dossier de la modification du P.L.U, sera soumis à enquête publique ;
- que, conformément à l'article R.153-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,
Paul BAUDRY



Transmis à Mme la Sous-Préfète de Bayonne,
Publié et rendu exécutoire le :