

Commune de

BASSUSSARRY

Communauté
D'AGGLOMÉRATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil d'Agglomération en date du 29 juin 2019 approuvant la modification n°1 du PLU de Bassussarry



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 - Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr

Table des matières

1	PRÉAMBULE.....	4
1.1	LE PLU DE BASSUSSARRY	4
1.2	LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 1	4
2	L'EXPOSÉ DES MOTIFS	5
2.1	CLASSER UNE PARCELLE, JUSQU'À PRESENT SITUÉE EN ZONE UC, EN ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE DU PLU, ET Y ÉTENDRE UNE PROTECTION D'ESPACE BOISÉ CLASSÉ POUR MIEUX TENIR COMPTE D'UN CORRIDOR ÉCOLOGIQUE	5
2.2	ADAPTER LE PERIMÈTRE DE PROTECTION DELIMITÉ AUTOUR D'UNE MARE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME À LA RÉALITÉ PHYSIQUE DU BASSIN CONCERNÉ.....	8
2.3	DANS LES DISPOSITIONS COMMUNES DU RÈGLEMENT, DEPLACER UNE REGLE DE L'ARTICLE DC 8 A L'ARTICLE DC 2, PLUS ADAPTE A LA PROBLEMATIQUE CONCERNEE (CONSTRUCTIBILITE AUX ABORDS DES COURS D'EAU)	10
2.4	DANS LES DISPOSITIONS COMMUNES DU RÈGLEMENT, PRECISER LES CONDITIONS D'APPLICATION DES REGLES DE HAUTEUR DEFINIES DANS CHACUNE DES ZONES.....	10
2.5	DANS LES ZONES UA, UB ET UC, ADAPTER LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT RELATIVES À LA HAUTEUR DES BÂTIMENTS CONSTRUITS DANS LES PENTES, POUR UNE MEILLEURE LISIBILITE.....	11
2.6	DANS LA ZONE A, MODIFIER LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES DANS L'ARTICLE A 2 DU RÈGLEMENT	12
3	LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX PIÈCES DU PLU.....	14
4	LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	15

1 PRÉAMBULE

1.1 LE PLU DE BASSUSSARRY

La Commune de BASSUSSARRY dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont la dernière révision a été approuvée par délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) en date du 21 juillet 2017.

Ce document n'a, jusqu'à présent, fait l'objet d'aucune procédure d'évolution.

1.2 LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 1

La délibération d'approbation de la révision du PLU a fait l'objet d'un recours gracieux du Préfet des Pyrénées-Atlantiques par courrier en date du 26 septembre 2017 et d'une demande de modification de la part d'un particulier par courrier en date du 21 septembre 2017. La présente procédure de modification du P.L.U. est notamment destinée à répondre à ces recours gracieux. Elle a pour objets de :

- Préserver un corridor écologique par le classement dans la zone naturelle et forestière (N) d'un terrain initialement classé dans la zone urbaine UC et par l'extension d'un espace boisé classé sur ce terrain ;
- Étendre le périmètre d'un élément de paysage à protéger délimité au document graphique du PLU ;
- Modifier les dispositions du règlement relative à la hauteur des constructions dans les pentes supérieures à 10% en zones urbaines afin de répondre aux difficultés rencontrées à l'occasion de l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme.
- Modifier les dispositions relatives aux installations et occupations du sol soumises à des conditions particulières en zone agricole.

Cette procédure est également mise à profit pour rectifier des erreurs matérielles constatées dans la rédaction des dispositions communes du règlement.

Ces changements n'ont pour effets ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Ils n'ont pas non plus pour effet 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 ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. Ils peuvent donc être effectués dans le cadre d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Ces changements ont cependant pour effet de réduire la surface d'une zone urbaine. Ils ne peuvent donc être opérés dans le cadre d'une procédure simplifiée. La procédure de modification est soumise à enquête publique conformément aux dispositions des articles L. 153-41 et suivants du Code de l'urbanisme.

A noter que conformément à l'article 12 modifié du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.

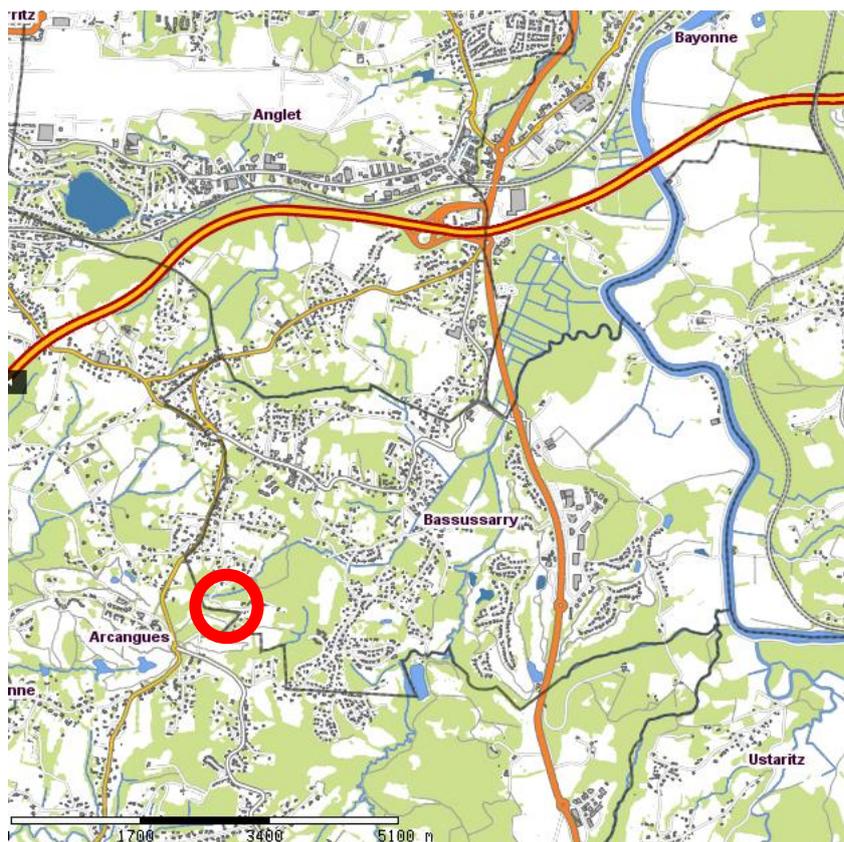
Par ailleurs, en application des dispositions de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n°1 du PLU de Bassussarry a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour apprécier l'éventuelle nécessité de le soumettre à une évaluation environnementale.

Outre le présent rapport de présentation, le dossier de modification comprend un document montrant les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur et une notice comportant, conformément aux dispositions de l'article R.104-30 du Code de l'urbanisme, les informations nécessaires à l'examen au cas par cas tel qu'il est prévu à l'article L.122-4 (III) du Code de l'environnement.

2 L'EXPOSÉ DES MOTIFS

2.1 CLASSER UNE PARCELLE, JUSQU'À PRÉSENT SITUÉE EN ZONE UC, EN ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE DU PLU, ET Y ÉTENDRE UNE PROTECTION D'ESPACE BOISÉ CLASSÉ POUR MIEUX TENIR COMPTE D'UN CORRIDOR ÉCOLOGIQUE

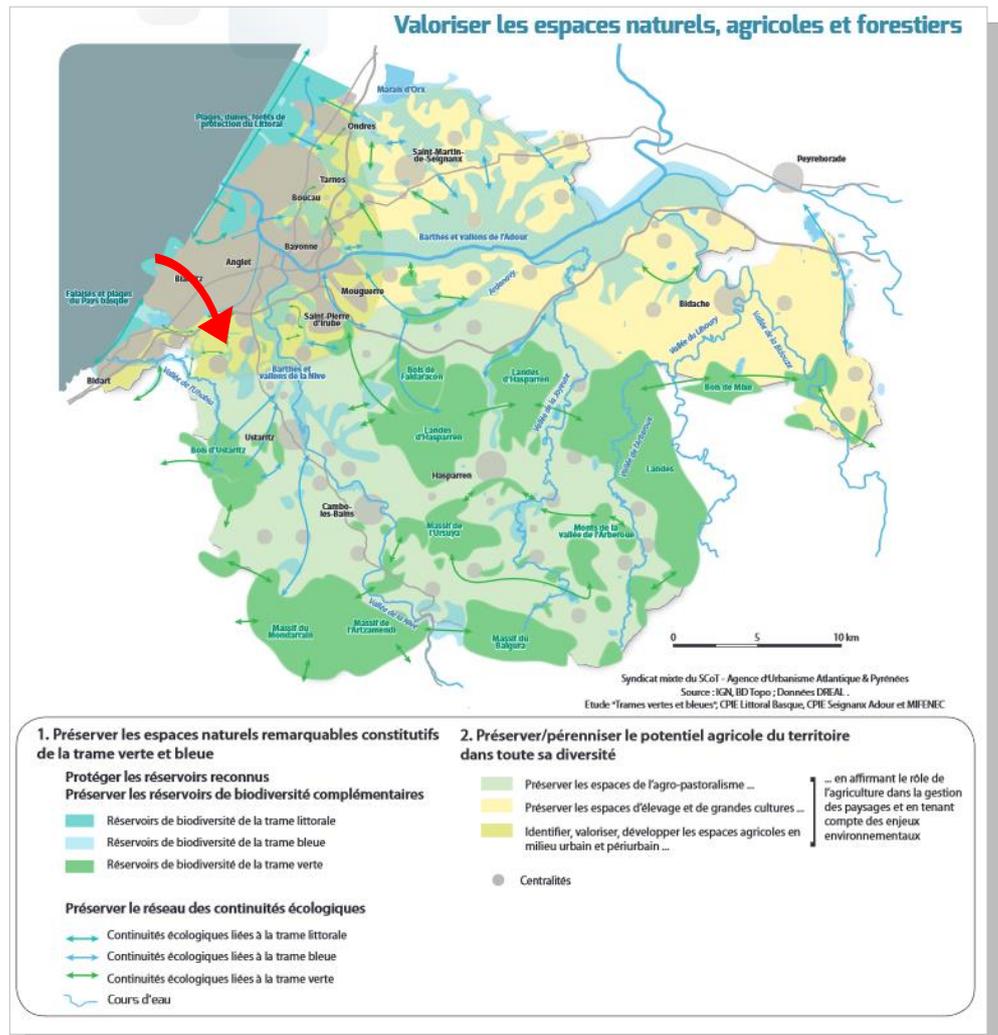
La modification concerne les dispositions réglementaires relatives à une parcelle située au Sud-Ouest de la Commune.



Par courrier au Président de la CAPB en date du 26 septembre 2017, le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a signalé une incohérence entre les dispositions du PLU de Bassussarry et celles du SCOT de l'agglomération de Bayonne et du sud des Landes.

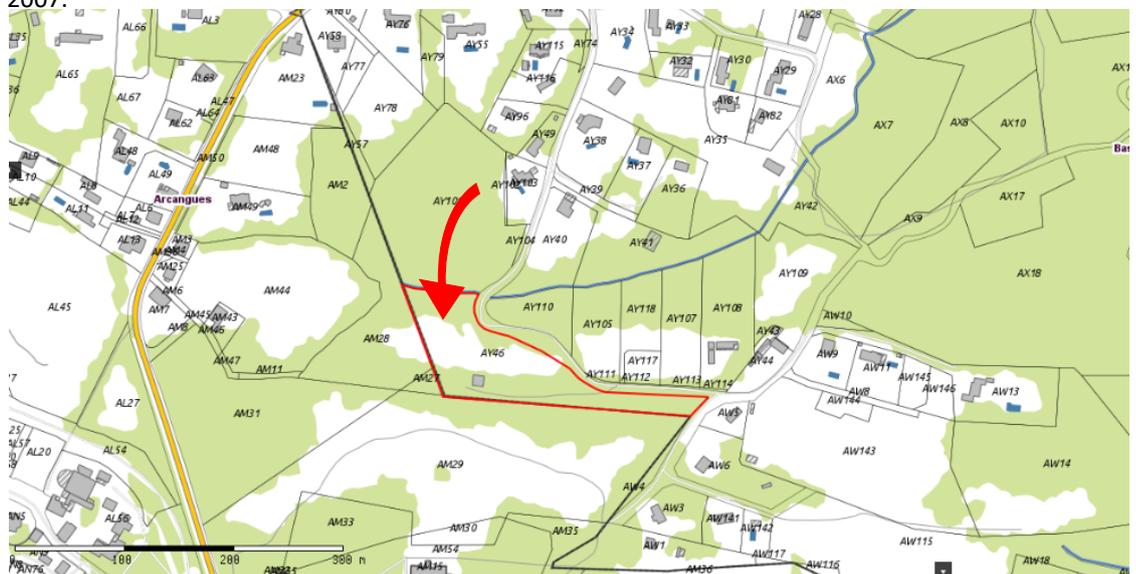
Il pointe les possibilités excessives d'extension de l'urbanisation à laquelle aboutit une prise en compte insuffisante des continuités écologiques. Celle-ci vise singulièrement les sites boisés participant des corridors écologiques dont la fonction est à préserver. Le DOO du SCOT prévoit en effet, d'une part, la maîtrise des extensions urbaines et d'autre part l'identification et la préservation des continuités écologiques.

Extrait du DOO (page 66) du SCOT de l'agglomération de Bayonne et du sud des Landes / Localisation du corridor écologique terrestre (flèche rouge)



Ces indications conduisent à devoir modifier le classement de la parcelle cadastrée section AY n°46, située dans le quartier Harrieta, dont une partie, pourtant largement boisée, a non seulement été classée en zone constructible UC mais a également été exemptée d'une protection des boisements au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

De fait, la parcelle en question fait partie d'un ensemble naturel et boisé de plusieurs hectares (à cheval sur la Commune voisine d'Arcangues), non compartimentée par une voie ou fragmenté par un quartier bâti. La parcelle ne se situe pas en continuité immédiate de terrains déjà bâtis et n'était pas non plus classée en zone constructible dans le PLU approuvé en 2007.



Localisation de la parcelle cadastrée section AY n°46, dans le quartier Harrieta (flèche rouge)



Extrait du règlement du PLU actuellement en vigueur, sur BD Ortho IGN (la flèche rouge indique la partie de la parcelle cadastrée section AY n°46 jusqu'à présent classée en zone UC et dont les boisements n'ont pas été protégés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme)

Il convient donc de classer intégralement la parcelle concernée en zone N et d'étendre la protection des espaces boisés déjà mise en place sur le restant du terrain à la totalité des boisements existants. Ce changement de zone porte sur une superficie d'environ 3300 m².

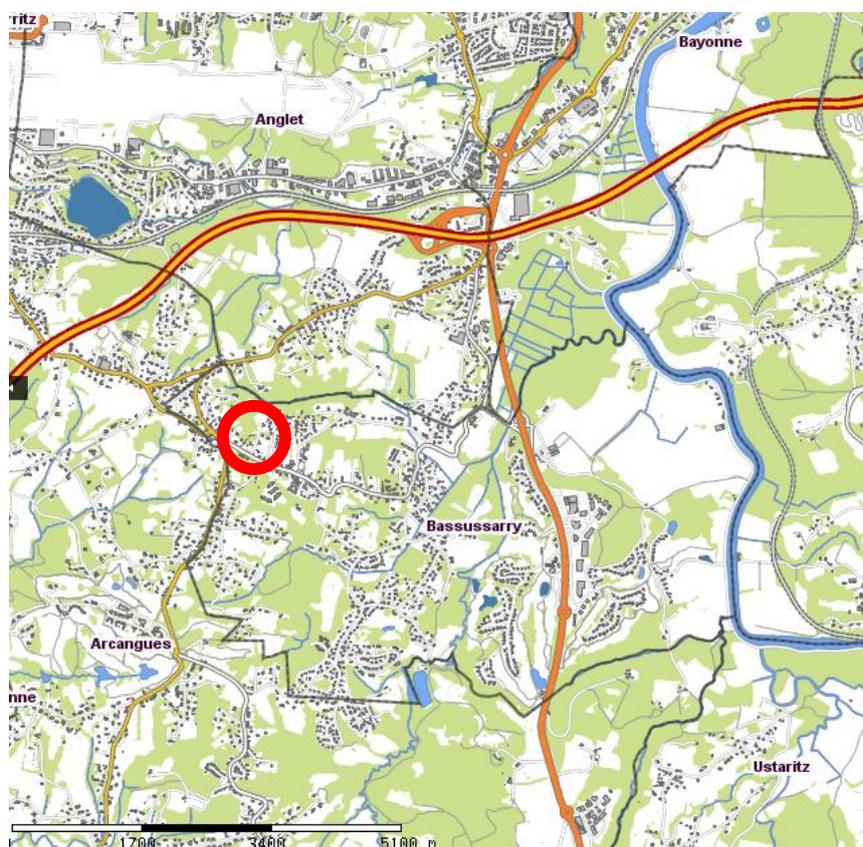
Ce faisant, les prescriptions du PLU satisferaient aux dispositions du SCOT. En effet, les règles applicables dans les zones naturelles et forestières du PLU, restrictives quant aux possibilités de construire, sont susceptibles de concourir à la préservation du corridor écologique identifié. Par ailleurs, l'Espace Boisé Classé (EBC) délimité sur la totalité des boisements existants constitue le moyen réglementaire le plus protecteur pour les boisements existants parmi ceux susceptibles d'être mobilisés dans le cadre du PLU.

Ainsi, le classement de la totalité de la parcelle section AY n°46 en zone naturelle et forestière et l'extension de la protection d'EBC au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme améliore la prise en compte par le PLU du corridor terrestre de première importance évoqué dans le SCOT. Ces changements vont également dans le sens des orientations du SCOT qui visent à maîtriser les extensions urbaines puisqu'ils se traduisent par une diminution de l'emprise d'une zone urbaine sur une superficie de 3300 m².

Les changements portent sur le document graphique de zonage du PLU et sur le rapport de présentation dans sa partie relative au potentiel constructible du PLU.

2.2 ADAPTER LE PERIMÈTRE DE PROTECTION DELIMITÉ AUTOUR D'UNE MARE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME À LA RÉALITÉ PHYSIQUE DU BASSIN CONCERNÉ

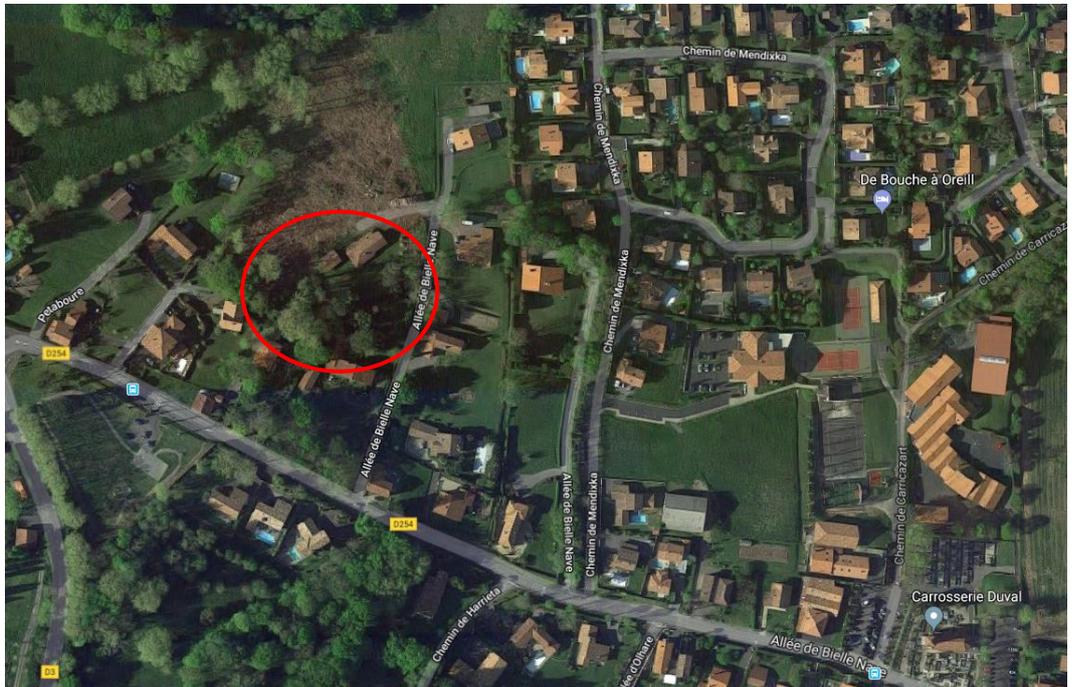
La modification concerne les dispositions réglementaires relatives à une parcelle située au Nord-Est de la Commune.



Par courrier au Président de la CAPB en date du 21 septembre 2017, un administré a signalé qu'un site, délimité au quartier Lataste comme étant à protéger au titre des paysages ou pour des motifs d'ordre écologique en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, ne prenait pas suffisamment en compte la réalité des éléments à protéger. Dans ce quartier en effet, le PLU à identifier un espace boisé et une mare comme éléments du patrimoine naturel à maintenir pour leur importance en vue de la préservation du cadre paysager et de l'identité de la Commune.

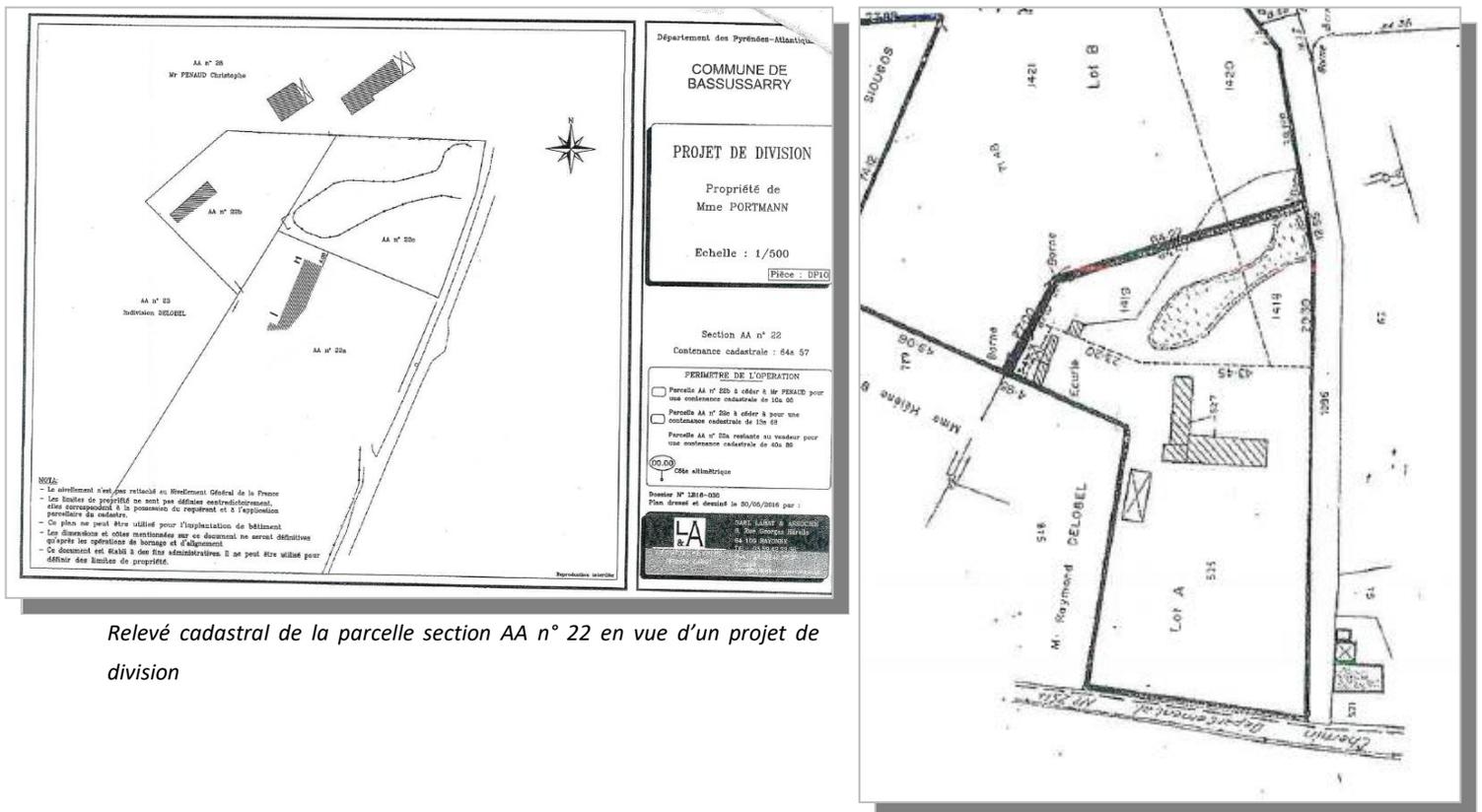


Localisation des dispositions du règlement du PLU actuellement en vigueur sur BD Ortho IGN (zone UB et, entouré d'un cercle bleu, l'espace à protéger)



Localisation du site de la mare sur la photo aérienne (cercle rouge, source : Google)

Comme l'indique le tracé figurant sur les relevés de géomètre, le secteur délimité n'intègre pas en totalité la mare en question (Cf. ci-dessous les extraits du relevé effectué sur la parcelle cadastrée section AA n° 22 où se situe le bassin).



Relevé cadastral de la parcelle section AA n° 22 en vue d'un projet de division

La Commune, appuyée par la Communauté d'agglomération, souhaite rectifier cette erreur par l'extension du périmètre de l'élément identifié, en accroissant le périmètre de protection afin qu'il intègre dans sa globalité la mare pour que soit mieux pris en compte, dans le quartier en question, la protection des paysages, mais aussi la biodiversité.

Les changements à apporter ne concerne que le document graphique de zonage du PLU.

2.3 DANS LES DISPOSITIONS COMMUNES DU RÈGLEMENT, DEPLACER UNE REGLE DE L'ARTICLE DC 8 A L'ARTICLE DC 2, PLUS ADAPTE A LA PROBLEMATIQUE CONCERNEE (CONSTRUCTIBILITE AUX ABORDS DES COURS D'EAU)

L'article des dispositions communes du règlement relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article DC 8) contient une règle inadaptée au regard de la thématique visée. Celle-ci a pour objet la délimitation d'une zone inconstructible de part et d'autre des cours d'eau sur une profondeur de 6 mètres et ce, en toute rigueur, pour toute construction à implanter et non seulement dans le contexte de l'implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il s'agit d'une erreur matérielle faite lors de la rédaction du règlement tel qu'il a été approuvé par le Conseil communautaire approuvant la révision du PLU. Cette règle serait en effet plus pertinente à l'article DC 2 relatif aux utilisations et occupations du sol soumises à des conditions particulières. La présente procédure de modification est donc mise à profit pour rectifier cette erreur matérielle.

La règle relative à l'implantation des constructions en retrait de plus de 6 mètres par rapport aux cours d'eau publics ou privés traversant une propriété ou une unité foncière est donc supprimée dans l'article DC 8 du règlement.

Parallèlement, dans l'article DC 2, il est indiqué que les constructions et installations autorisées dans la zone doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres à partir de la berge des cours d'eau publics ou privés. Cette disposition concerne tous les cas de figure et pas uniquement ceux de constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

Les changements portent sur les articles DC 2 et DC 8 du règlement.

2.4 DANS LES DISPOSITIONS COMMUNES DU RÈGLEMENT, PRECISER LES CONDITIONS D'APPLICATION DES REGLES DE HAUTEUR DEFINIES DANS CHACUNE DES ZONES

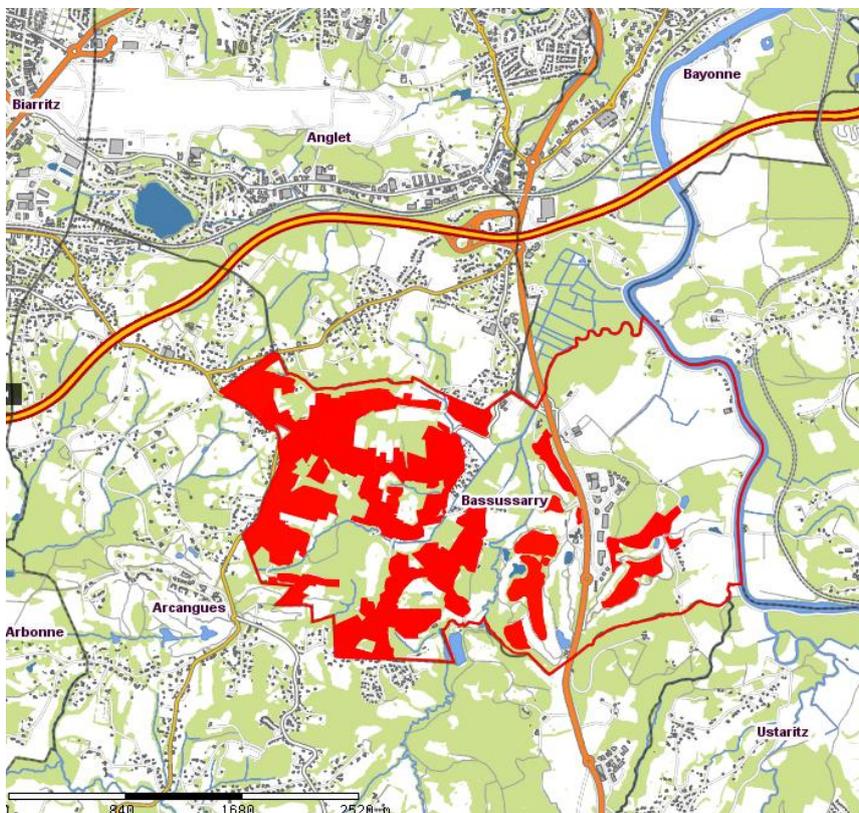
La disposition du PLU relative au calcul de la hauteur des constructions dans l'ensemble des zones du PLU (disposition commune n°10) génère des difficultés d'interprétation rencontrées lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette règle doit donc être précisée afin d'être mieux comprise par les porteurs de projets.

La notion de « point le plus bas du terrain au droit de l'emprise de la future construction », qui peut être sujette à différentes interprétations, est ainsi supprimée. Il est précisé que la hauteur est mesurée de tout point du faitage au point du terrain naturel situé à l'aplomb, sauf indication contraire figurant dans le règlement spécifique à chaque zone. La disposition selon laquelle le calcul de la hauteur s'effectue à partir du sol naturel avant travaux n'est pas modifiée.

Les changements portent sur l'article DC 10 du règlement du PLU.

2.5 DANS LES ZONES UA, UB ET UC, ADAPTER LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT RELATIVES À LA HAUTEUR DES BÂTIMENTS CONSTRUITS DANS LES PENTES, POUR UNE MEILLEURE LISIBILITE

La modification concerne les dispositions réglementaires des zones UA, UB et UC du PLU.



Les dispositions des zones UA, UB et UC relatives aux hauteurs autorisées pour les bâtiments implantés sur des terrains offrant un dénivelé supérieur à 10 % présentent des difficultés d'interprétation pour les porteurs de projets de construction. Celles-ci sont liées au manque de clarté de la disposition littérale et au schéma associé.

D'autre part, quelques incohérences rencontrées à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme au cours des derniers mois conduisent à penser qu'une déclinaison des règles selon le degré de pente n'est pas pertinente au regard de la configuration du territoire communal (topographie, découpage foncier...).

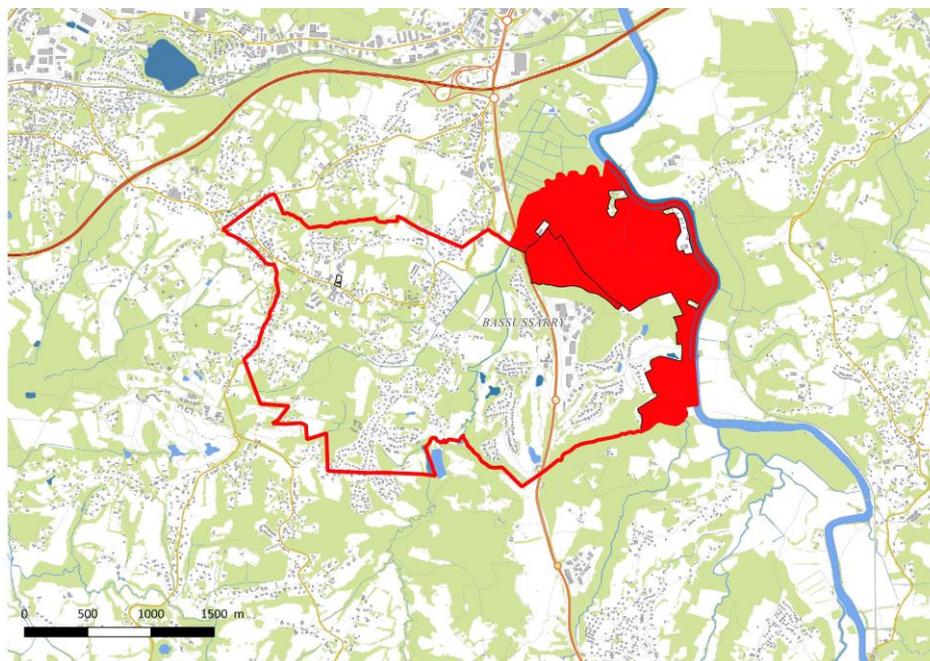
La Commune et la CAPB souhaitent donc supprimer, dans l'ensemble des zones concernées, les dispositions prévues en cas de terrains présentant une pente supérieure à 10 % pour ne retenir que celles initialement définies pour les terrains présentant une pente inférieure à ce seuil.

Une précision relative à la mesure de la hauteur entre le faitage et le sol est toutefois apportée et l'un des schémas d'illustration est modifié pour éviter les erreurs d'interprétation.

Les changements portent sur les articles UA 10, UB 10 et UC 10 du règlement.

2.6 DANS LA ZONE A, MODIFIER LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES DANS L'ARTICLE A 2 DU RÈGLEMENT

La modification concerne les dispositions réglementaires applicables dans la zone agricole (A) du PLU actuellement en vigueur.



Par courrier en date du 26 septembre 2017, le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a demandé au Président de la CAPB de modifier certaines dispositions du règlement applicables dans la zone agricole du PLU. Celles-ci concernent les utilisations et occupations du sol soumises à conditions particulières réglementées dans l'article A2.

La première évolution de l'article A 2 concerne les constructions à usage d'habitation. Dans le PLU actuellement en vigueur, il est indiqué que celles-ci doivent être directement liées à l'activité agricole. Or, au-delà du lien avec une activité agricole, le Code de l'urbanisme exige une nécessité d'implantation d'une habitation à proximité des bâtiments agricoles. L'article R. 151-23 du Code de l'urbanisme dispose que les constructions autorisées en zone agricole, dont les habitations, doivent être nécessaires à l'exploitation ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

Dans son courrier en date du 26 septembre 2017, le Préfet des Pyrénées-Atlantiques rappelle également la décision du Conseil d'État en date du 14 mai 1986 qui conditionne les constructions d'habitation à la nécessité d'une présence rapprochée et permanente du chef d'exploitation.

La CAPB et la commune de Bassussarry souhaitent donc faire évoluer l'article A2 du règlement de la zone A du PLU de la commune de Bassussarry en supprimant la notion de « directement liées » au profit de celle de « liées et nécessaires ». Il sera ainsi indiqué qu'en zone agricole, « les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole (...) ».

Par ailleurs, l'article A 2 du règlement relatif aux constructions et installations soumises à des conditions particulières admet « la création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations existants quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole...) dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et restent limitées à un tiers du volume des bâtiments et installations existants sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU. »

Cette disposition a appelé deux observations du Préfet des Pyrénées-Atlantiques, dans son courrier en date du 26 septembre 2017.

La première observation concerne les activités complémentaires à l'activité agricole. Certaines de celles citées en exemple ne sont pas compatibles avec les dispositions de l'article R. 151-23 précédemment évoqué. Pour éviter toute équivoque, il est proposé de supprimer la mention trop générique des exemples que sont les chambres d'hôte, les campings à la ferme, les gîtes ruraux et les fermes auberges dans l'article A 2. En effet, la construction de bâtiments nouveaux destinés à une activité d'hébergement touristique ne peut être admise en zone agricole, la réalisation d'aménagements spécifiques liés à la diversification n'étant autorisée que dans la mesure où elle est directement liée à l'exploitation agricole (activités qui prolongent l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation) et demeure accessoire.

La seconde observation porte sur les changements de destination de bâtiments agricoles. Dans l'article A 2 du PLU actuellement en vigueur, il est en effet indiqué que les bâtiments et installations existants peuvent être transformés pour accueillir des activités complémentaires à l'activité agricole. Or, l'article R. 151-11 du Code de l'urbanisme ne prévoit cette possibilité que si le règlement du PLU, dans ses pièces écrites et graphiques, désigne les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve que celui-ci ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le PLU en vigueur n'ayant pas procédé à cette identification préalable, aucun changement de destination, pour toute autre destination que l'agriculture ou les activités annexes admises dans la zone ne pourra être admis dans la zone.

L'indication de cette possibilité dans l'article 2 du règlement de la zone A a donc été supprimée.

La modification porte sur les dispositions de l'article A 2, à la page 47 du règlement.

3 LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX PIECES DU PLU

Au vu des modifications à apporter, il y a lieu, en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, de modifier les pièces suivantes du PLU jusqu'ici en vigueur :

- Les dispositions communes du règlement du PLU ;
- le règlement des zones UA, UB, UC et A;
- le document graphique de zonage.

Par ailleurs, conformément à l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU sera complété par l'exposé des motifs des changements apportés par cette modification. Cet exposé sera inséré entre la page de garde et le sommaire du rapport de présentation.

Les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur font l'objet d'un document spécifique, distinct du présent rapport de présentation.

4 LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolution de PLU sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

A la suite de la décision n°400420 du conseil d'Etat du 19 juillet 2017 annulant partiellement le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, toute évolution d'un document d'urbanisme par la procédure de modification susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement est soumise à une évaluation environnementale. Les effets notables sur l'environnement doivent s'entendre au sens de l'annexe II à la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

En conséquence, il convient de saisir l'autorité environnementale pour qu'elle apprécie, au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, si la présente procédure de modification doit être soumise ou non à évaluation environnementale.

A cette fin, en application des articles R.104-28 et suivants du Code de l'urbanisme, une notice de demande d'examen au cas par cas portant sur la présente modification du PLU de BASSUSSARRY a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. Celle-ci est jointe au présent dossier.

A noter que le PLU de BASSUSSARRY a fait l'objet d'une évaluation environnementale satisfaisant aux articles L.122-4 du Code de l'environnement et L.121-10 du Code de l'urbanisme en vigueur lors de la révision. En particulier, le rapport de présentation du PLU est organisé, dans sa forme et dans son contenu, selon les modalités spécifiques aux évaluations environnementales des PLU, conformément à l'article R 123-2-1 du Code de l'urbanisme en vigueur au moment de son élaboration.

Par décision en date du 20 décembre 2018, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a conclu que la présente procédure n'était pas soumise à évaluation environnementale.