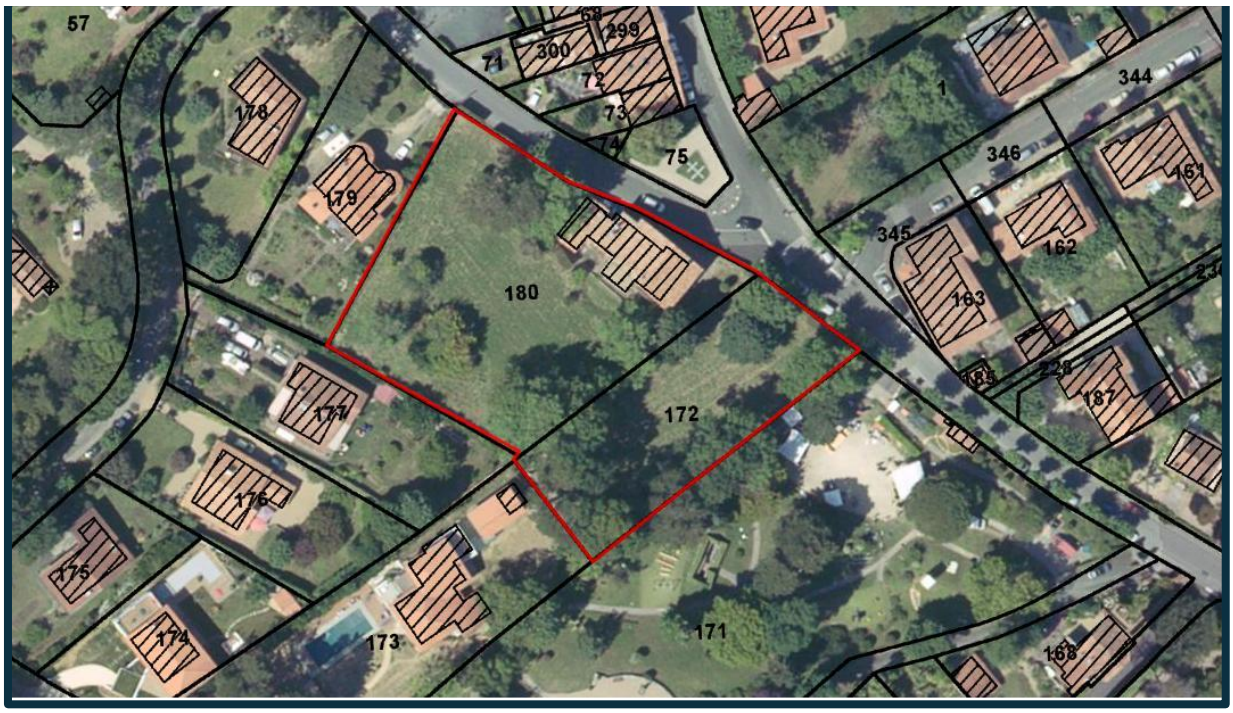
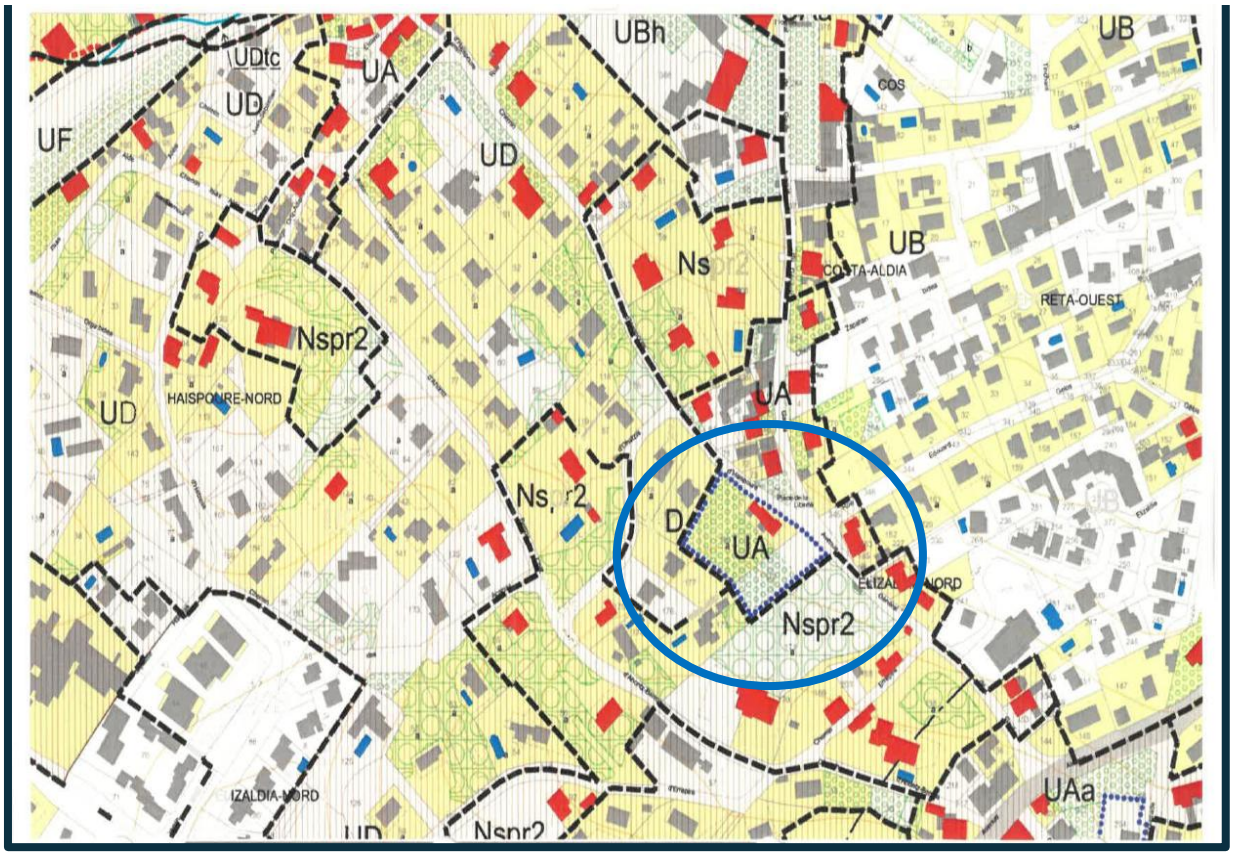
OAP portant sur les parcelles AB172 et AB180 situées sur la commune de Guéthary et modification du zonage

Dans le cadre de la concertation publique du PLUi Littoral Labourd Ouest, nous vous prions de bien vouloir réexaminer l'OAP portant sur les parcelles AB172 et 180 qui constituent notre propriété indivise du 15 chemin de Haispoure à Guéthary, laquelle représente une superficie d'environ 4800m^2 en centre-bourg, avec une villa bâtie d'environ 270m^2.



OAP actuelle

L'OAP actuelle prévoit la réhabilitation/ restructuration de la maison existante préalable à la construction d'un nouveau bâtiment abritant commerces et logements sur une surface de 500 m2 en partie basse de la parcelle A172 dont le reste de la superficie est en Nspr. Elle rend la majeure partie de la parcelle A180 inconstructible, le document d'urbanisme se basant sur une notice écologique sommaire qui, à la suite d'un état des lieux réalisé une seule fois en mai 2023, a conclu à l'existence de zones humides et de quelques espèces animales à protéger.



Cette OAP méconnaît le coût exorbitant que représenteraient la réhabilitation et la transformation du bâtiment existant en plusieurs logements en raison de sa structure intérieure en plusieurs niveaux et demi-niveaux et de son état de vétusté. L'obligation de réaliser le nouveau bâtiment après la réhabilitation de la maison existante est en contradiction avec un projet global de réalisation de logements pour satisfaire les objectifs fixés par le PADD. La réalisation de ce bâtiment à proximité du Parc Municipal et de Saraleguinea ferait certainement l'objet de nombreux recours. L'inconstructibilité presque totale de la parcelle A180 se base sur une notice écologique sommaire non opposable et non contradictoire.



Façade sur voie publique



Façade arrière sur terrain libre

Par ces conditions restrictives, cette OAP ne permet pas de mettre en œuvre l'opération de renouvellement urbain et d'aménagement voulue par la municipalité quand elle a institué l'OAP lors de la première révision de son PLU. Il s'agit d'une régularisation formelle pour entériner la décision judiciaire qui avait reconnu l'incongruité de la suppression de la première OAP au vu des objectifs du PADD qui étaient maintenus.

Nous nous trouvons donc devant une OAP irréaliste et irréalisable qui lèse les intérêts de notre famille pourtant connue pour son sens de l'intérêt général que nous avons manifesté à la municipalité de Guéthary. Dès 2015 nous avons en effet engagé des démarches avec la municipalité qui ont abouti à un projet de programme immobilier abritant logements libres et sociaux après démolition de la maison existante (démolition pour laquelle l'ABF avait émis un avis favorable dans le cadre du projet de modification du SPR-AVAP mené parallèlement au projet de révision générale du PLU), cession d'une partie du foncier en bordure de la voie publique pour agrandir le domaine public et permettre la création de places de stationnement.

Le changement d'orientation de la politique d'aménagement urbain de la commune nous empêche de valoriser notre propriété dont le bâti continue à se dégrader et a été victime de tentatives de squat et de tags. Aucun bailleur social ne s'est proposé. Seuls des gens fortunés se sont intéressés à un éventuel achat mais se sont désistés en raison des contraintes, de l'importance et du coût des travaux à réaliser pour convertir la maison en résidence secondaire. Précisons que l'accès au garage est considérablement gêné par le nouveau plan de circulation urbaine.

Nouvelle politique municipale

Après avoir renoué un dialogue avec la nouvelle municipalité, nous avons compris que les nouvelles acquisitions foncières de la commune lui permettent de créer à un endroit encore plus central du village que notre propriété les logements sociaux et les commerces qu'elle souhaite pour qu'il soit habité à l'année par de jeunes actifs, le revitaliser et satisfaire ainsi les objectifs du PADD.

C'est pourquoi nous vous demandons d'annuler cette OAP qui ne répond pas au réaménagement souhaité du centre-bourg.

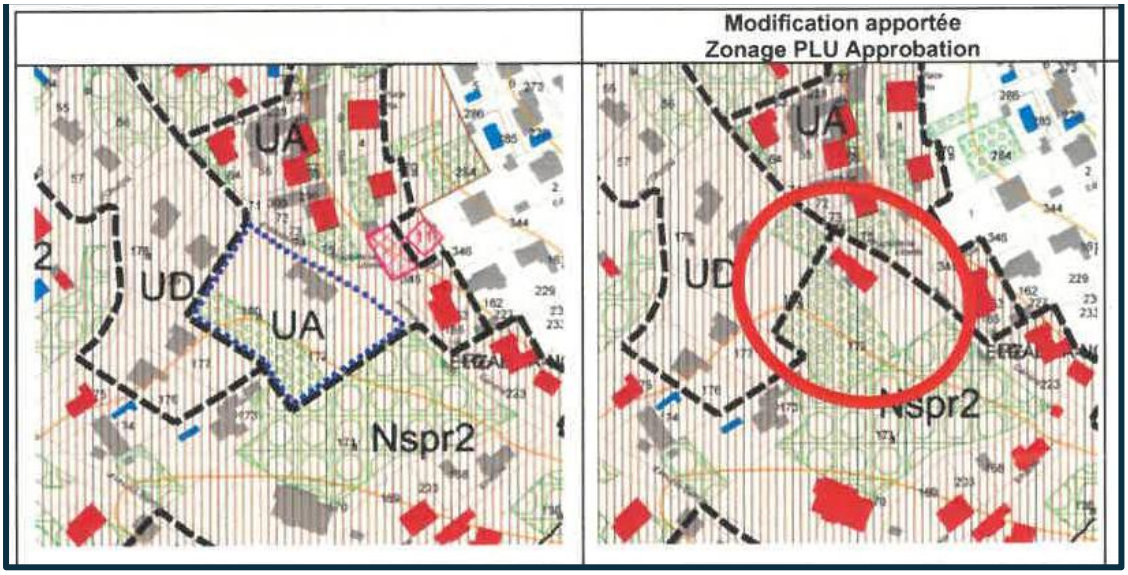
La suppression de la protection de notre maison, toujours souhaitable vu son état dégradé et sa situation en bordure du chemin d'Haispoure, entrainerait une démarche longue à la fois pour la commune et pour nous et à l'issue incertaine.

Requête

Nous vous demandons donc simplement de revenir au zonage de nos parcelles antérieur à l'OAP :

1) la totalité de la parcelle A172 maintenue en Nspr, ce qui aurait l'avantage pour la commune d'une continuité du parc municipal avec le jardin de la villa dont plusieurs pièces principales donnent à l'est ;

2) la parcelle A180 reclassée en zone UA permettrait de faciliter l'accès à la maison depuis le chemin de Haispoure , d'y créer quelques places de stationnement, d'éventuellement l'agrandir vers le sud et d'y loger une piscine qui ne serait pas gênante pour les voisins, et de détacher une superficie à l'ouest pour l'édification d'un immeuble d'habitation ou d'une maison. Ce qui aurait l'avantage pour la commune de nouveaux logements sans que soit dénaturé l'aspect ville-jardin de ce quartier et d'avoir une entrée de ville vivante.



Extrait plan de zonage dossier d'Arrêt PLU (02/02/2019)

Extrait plan de zonage dossier d'Approbation PLU (22/02/2020)

Nous espérons que vous prendrez notre demande en considération et restons à votre disposition et à celle de la municipalité de Guéthary pour aboutir dans les meilleurs délais à une solution favorable au village et à nous-mêmes.