Annexe n°1 à la délibération du 27 septembre 2025 :
Approbation de la modification n°2 Plan Local d'Urbanisme de la commune de GUICHE
Prise en compte des avis des personnes publiques associées (PPA) et observations de la population
Enquête publique du mercredi 30 avril 2025 au mardi 3 juin 2025 inclus

N° Origine*	Date	Nom	Synthèse de l'observation /localisation	Réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque
A PPA	13/02/2025	Syndicat Mixte SCoT du Pays Basque et du Seignanx	2 observations : Avis favorable avec 2 recommandations : - Baisser le seuil de déclenchement des obligations de production de logements sociaux à partir de 4 logements (au lieu de 6) et mettre en place une graduation des obligations en fonction du nombre de logements produits. - Mettre en place des OAP sur les emprises foncières de la centralité.	- La rédaction des règles de production de logements sociaux permet de rendre le PLU compatible avec le PLH tout en renforçant la production de logements sociaux (dont du locatif social). L'abaissement du seuil ne permettrait pas aux bailleurs sociaux de s'engager dans des opérations au vu de la faible production de logements sociaux dans l'opération. - Il est envisagé d'engager une modification n°3 du PLU de Guiche afin de réaliser des Orientations d'Aménagement sur toutes les zones situées en zone 1AU du PLU et sur des zones stratégiques situées en zone U du centre bourg. En effet, le PLU de Guiche n'avait pas prévu lors de son élaboration en 2005 de réaliser des OAP sur les zones A Urbaniser (AU). Au vu des enjeux d'aménagement (habitat, mobilité, mixité sociale et fonctionnelle, préservation du cadre paysager, intégration urbaine…) et la modération de la consommation d'espace, il apparaît aujourd'hui nécessaire d'organiser et cadrer les aménagements futurs sur l'ensemble des zones à construire du PLU de Guiche sans attendre l'approbation du PLUi Labourd Est.
B PPA	25/02/2025	Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques	Pas d'observations	
C PPA	26/02/2025	INAO	Pas d'observations	
D PPA	04/02/2025	La Direction de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Pays Basque	Compatibilité du projet avec le PLH à la fois au regard des objectifs qualitatifs et de la répartition par type de logement social	Cette observation n'appelle pas de réponse de la collectivité.
E PPA	07/12/2023	La Direction de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Pays Basque	Compatibilité du projet avec le PLH	Cette observation n'appelle pas de réponse de la collectivité.
F PPA	02/01/2025	Chambre de l'agriculture des Pyrénées Atlantiques	Pas de remarques	
G PPA	17/02/2025	Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour	Avis avec 3 recommandations : - Développer des continuités cyclables sécurisées pour lier les principaux équipements de la commune entre le secteur Montauzer et le centre bourg) ; - Réaliser une étude des besoins en stationnement pour optimiser l'offre de stationnement existante dans le centre bourg	- Un projet de piste cyclable route du port est à l'étude avec le syndicat des mobilités. - Le secteur autour de la mairie connait des problèmes de stationnement, l'emplacement réservé n°37 permettrait de réaliser un stationnement proche de la mairie, de maintenir un espace vert et de créer une liaison douce entre les secteurs au sud de la mairie et l'église. - Le site de la base POP ne bénéficie pas d'offre de transport en commun (hors Transport à la demande qui ne peut être une solution pour ce type d'équipement). Sa fréquentation nécessite un espace de stationnement. L'Eurovéloroute reste accessible par un itinéraire routier peu fréquenté.

			- Revoir le dimensionnement du stationnement de la base POP en créant une continuité avec l'eurovéloroute.	
F MRAE	17/02/2025	Mission régionale d'Autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine	Avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°2 du PLU de Guiche.	Cet avis n'appelle pas de réponse de la collectivité.
R N°1	30/04/2025	Madame Véronique SADOUX	Elle est **<u>contre le projet de création de l'O.A.P. Montauze</u>**r. Madame SADOUX évoque des problèmes de vibrations engendrés par la circulation des véhicules qui passeront moins d'un mètre de sa porte d'entrée de son habitation. Elle ne comprend pas comment l'on peut autoriser des constructions modernes en face du château classé	Le secteur « Montauzer » est actuellement situé en zone 1AUy au PLU opposable ; il est donc actuellement constructible à vocation d'activités et de commerces. La modification n°2 du PLU envisage de faire évoluer le secteur en permettant un projet d'habitat sur une partie (soit 0,66 ha en zone 1AUb) et en gardant une autre partie en zone d'activité réservée à vocation artisanale compatible avec un voisinage d'habitat (0,79 ha en zone 1AUy). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est également réalisée pour encadrer les projets sur ce secteur, à savoir : • L'intégration urbaine et paysagère (la préservation des qualités paysagères et environnementales du secteur, le traitement des franges et lisières entre espace urbain et espaces naturels/agricoles, les gabarits de bâti et l'architecture qui seront inspirés des styles vernaculaires locaux) • L'accès (les accès directs aux lots depuis la route de la Bourgade seront interdits ; deux accès distincts sont prévus pour l'opération d'artisanat et d'habitat, ainsi que des principes de desserte à respecter) • Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation : le programme d'activités devra être achevé avant l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 (logements) Cette OAP s'inscrit dans la politique communautaire de l'habitat, partagée au sein du PLH (Programme Local de l'Habitat), visant à augmenter le nombre de logements sociaux sur le territoire afin de répondre aux besoins de la population. La modification n°2 du PLU ne vaut pas projet d'aménagement. Tout projet (habitat et/ou activités) sur ce secteur devra faire l'objet d'un permis d'aménager et/ou d'un permis de construire soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
R N°2	30/04/2025	Monsieur Reynald RICHARD	**<u>Il s'oppose au projet de création de l'O.A.P. Montauzer</u>**. Il pose la question : Que disent les bâtiments de France ? Il dénonce des problèmes de sécurité et de circulation sur la rue de la Bourgade qui est très étroite. La traversée pour accéder au parking en face est dangereuse, notamment pour les enfants.	La zone de Montauzer est actuellement située en zone 1AUy au PLU opposable. La modification n°1 propose de modifier en partie la destination et de créer une OAP pour cadrer l'aménagement notamment sur la destination, la densité et la forme urbaine.
R N°3 et L N°1	30/04/2025	Monsieur et Madame LADONNE	Le couple demande la suppression de l'Emplacement Réservé N° 8, qui pour eux n'a aucune utilité et qui entraînera une destruction en partie de sa maison principale. Un plan cadastral est joint avec leur demande (L. N°1)	La modification n°2 du PLU de Guiche ne porte pas sur cet objet. Cependant il est possible d'envisager la modification de l'emplacement n°8 pour diminuer l'emprise de l'ER et de prévoir seulement une interconnexion réservée aux piétons/vélos.
R N°4	30/04/2025	Madame Sarah GENIN	**Madame GENIN est <u>contre le projet de création de l'OAP Montauzer.</u>** Elle déclare que le projet est incompatible avec le paysage de son petit quartier : nuisances sonores, danger direct pour les enfants, difficultés de circulation. Comment les Bâtiments de France peuvent laisser faire un tel projet sans gâcher le charme et l'histoire du château et de ses alentours ? Le projet devrait être tourné vers une construction respectant le cadre environnemental ! Il y a bien d'autres terres pour construire des résidences à Guiche !	Le secteur « Montauzer » est actuellement situé en zone 1AUy au PLU opposable ; il est donc actuellement constructible à vocation d'activités et de commerces. La modification n°2 du PLU envisage de faire évoluer le secteur en permettant un projet d'habitat sur une partie (soit 0,66 ha en zone 1AUb) et en gardant une autre partie en zone d'activité réservée à vocation artisanale compatible avec un voisinage d'habitat (0,79 ha en zone 1AUy). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est également réalisée pour encadrer les projets sur ce secteur, à savoir : • L'intégration urbaine et paysagère (la préservation des qualités paysagères et environnementales du secteur, le traitement des franges et lisières entre espace urbain et espaces naturels/agricoles, les gabarits de bâti et l'architecture qui seront inspirés des styles vernaculaires locaux) • L'accès (les accès directs aux lots depuis la route de la Bourgade seront interdits ; deux accès distincts sont prévus pour l'opération d'artisanat et d'habitat, ainsi que des principes de desserte à respecter) • Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation : le programme d'activités devra être achevé avant l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 (logements)

				Cette OAP s'inscrit dans la politique communautaire de l'habitat, partagée au sein du PLH (Programme Local de l'Habitat), visant à augmenter le nombre de logements sociaux sur le territoire afin de répondre aux besoins de la population. La modification n°2 du PLU ne vaut pas projet d'aménagement. Tout projet (habitat et/ou activités) sur ce secteur devra faire l'objet d'un permis d'aménager et/ou d'un permis de construire soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
R N°5	30/04/2025	Monsieur DUHAN Jean-Marc et Madame CAILLABA Patricia	Ils demandent la suppression de l'Emplacement Réservé N°8, situé en face de la parcelle YB 19, pour les mêmes raisons que leurs voisins, Monsieur et Madame LADONNE. Ils souhaitent garder le chemin « d'Haritxague » tel qu'il est actuellement pour préserver la tranquillité et l'intimité des résidents.	La modification n°2 du PLU de Guiche ne porte pas sur cet objet. Cependant il est possible d'envisager la modification de l'emplacement n°8 pour diminuer l'emprise de l'ER et de prévoir seulement une interconnexion réservée aux piétons/vélos.
R N° 6	19/05/2025	Monsieur Baptiste BERHONDE et Madame Sophie THOZET	Ils sont propriétaires de la parcelle 162. **Ils sont opposés au projet de modification du PLU, sur la zone de friche Montauzer. Ils dénoncent :** **1**°) l'absence de projections concrètes sur les conditions de circulation et de parking adaptées aux ambitions du projet : impacts négatifs sur la population : circulation, bruit, beauté du site (château classé) et son environnement naturel. **2°)** L'absence de projections concrètes sur des espaces de vie communs (espace de jeux pour enfants, parc…) **Ils posent les questions suivantes :** **1°)** Pourquoi refuser des espaces commerciaux au bénéfice de locaux artisanaux qui peuvent profiter directement aux habitants ? **2°)** Pourquoi mettre une zone de locaux d'artisans en face d'un monument classé ? Quels seront les impacts au niveau du bruit, de la circulation et de l'image esthétique face au château ? Taille, hauteur… ? **3°)** Qu'en est-il des projections au long cours sur les espaces naturels environnants ? Ils souhaitent : une plus grande consultation citoyenne et du temps pour préciser l'ensemble du projet Leur parcelle est déclassée en partie de 1 Auy à N. **Ils n'ont jamais été informés de cette volonté de déclassement**. Leur terrain perdra de sa valeur. **<u>Ils s'opposent formellement à ce projet</u>**, sans de nouvelles concertations publiques. Ils précisent que dans le projet, la parcelle 166 devient aveugle. Ils seront les seuls à pouvoir y accéder.	1- La demande d'autorisation (Permis d'Aménager ou Permis de Construire) devra respecter la réglementation de la zone 1AU notamment sur les accès et le stationnement. La demande d'autorisation sera également soumise à l'avis de l'ABF. Le projet devra être compatible avec l'OAP sur l'intégration paysagère et urbaine (espace libre paysagé, haie paysagère à préserver, gabarit et formes de bâti,). 2- Les espaces communs concernent le projet, il n'y a pas de volonté publique de créer une aire de jeux ou un parc public sur ce secteur. 1- La zone 1AUy sera à vocation d'artisanat, les commerces ne sont pas autorisés. L'autorisation d'installation de commerce a pour effet d'augmenter le prix du foncier et par conséquence les locaux artisanaux ne peuvent s'implanter. Ainsi le commerce est autorisé en zone UA, UB et 1AUb, au même titre que l'habitat dans des lieux habités et dense pour satisfaire des services de proximité. 2- La demande d'autorisation sera soumise à l'avis de l'ABF. Les règles d'implantation, de hauteurs, de formes urbaines devront répondre aux règlements de la zone 1AUb et 1AUy et être compatible avec les orientations de l'OAP. Les espaces classés en zone Naturelle (N) au PLU ne sont pas constructibles. Au vu des possibilités d'aménagement de la zone, il a été choisi de classer une partie de la parcelle AA 166 (0,104 hectare) en zone N pour préserver l'unité foncière correspondant à une prairie naturelle.
R N°7	03/06/2025	Madame et Monsieur DEBOR -CHAVANNE	Le couple formule quatre remarques et observations concernant le site Montauzer : 1 Problème de circulation rue de la Bourgade 2 Stationnement des véhicules : où sera t-il prévu ? 3 La qualité architecturale des constructions sera t'elle respectée ? 4 Problème avec le ramassage des ordures ménagères. Y aura t'il des containers supplémentaire sur cette zone ?	1- Le secteur « Montauzer » est actuellement situé en zone 1AUy au PLU opposable, il est donc constructible à vocation d'activités et de commerces. La modification n°2 du PLU envisage de faire évoluer le secteur en permettant un projet d'habitat sur une partie (soit 0,66 ha en zone 1AUb) et en gardant une autre partie en zone d'activité réservée à vocation artisanale compatible avec un voisinage d'habitat (0,79 ha en zone 1AUy). Le site a accueilli par le passé une importante activité d'artisanat, dont la circulation utilisait le réseau viaire existant. L'OAP prévoit deux accès distincts pour le projet d'artisanat et le projet d'habitat. 2- La demande d'autorisation (Permis d'Aménager ou Permis de Construire) devra respecter la réglementation de la zone 1AU notamment sur les accès et le stationnement. 3- La demande d'autorisation sera soumise à l'avis de l'ABF. Les règles d'implantation, de hauteurs, de formes urbaines devront répondre aux règlements de la zone 1AUb et 1AUy et être compatible avec les orientations de l'OAP. 4- Le PLU ne vient pas gérer les points de collecte d'ordures ménagères.
R N°8	03/06/2025	Monsieur Adrien BANK	Sur le projet de l'O.A.P Montauzer, monsieur BANK mentionne : Augmentation du nombre de véhicules sur le secteur ce qui engendrera une gestion des flux de la circulation rue de la Bourgade. Le stationnement des véhicules devra être pris en compte dans le projet.	Le secteur « Montauzer » est actuellement situé en zone 1AUy au PLU opposable, il est donc constructible à vocation d'activités et de commerces. La modification n°2 du PLU envisage de faire évoluer le secteur en permettant un projet d'habitat sur une partie (soit 0,66 ha en zone 1AUb) et en gardant une autre partie en zone d'activité réservée à vocation artisanale compatible avec un voisinage d'habitat (0,79 ha en zone 1AUy). Le site a accueilli par le passé une importante activité d'artisanat, dont la circulation utilisait le réseau viaire existant. L'OAP prévoit deux accès distincts pour le projet d'artisanat et le projet d'habitat. La demande d'autorisation (Permis d'Aménager ou Permis de Construire) devra respecter la réglementation de la zone 1AU notamment sur le stationnement, à savoir : « Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur la parcelle.

				Concernant l'artisanat et l'industrie : une place pour 100 m² de surface de plancher. » (p.44 du règlement du PLU)
R N°9	03/06/2025	Monsieur Jean-Marie BRODIN	Concernant l'ER N°2, pourquoi prévoir une surlargeur à 13 mètres, entre le carrefour de l'Ecole et le chemin de Lagouarde ?	Il est prévu une emprise de 13 mètres afin de créer ce cheminement doux au Sud du chemin Guirauton permettant une circulation sécurisée des piétons et vélos. Sur la partie Nord, à hauteur du chemin Lagouarde, il est également prévu d'élargir pour supprimer le talus dans le virage, pour des raisons de sécurité.
Lettre N°2	09/05/2025	Monsieur André DARRIEU MERLOU	Monsieur André DARRIEUMERLOU demande le reclassement de sa parcelle ZN 57 actuellement en zone A, en zone constructible. Ci joint un dossier de 8 justificatifs pour appuyer sa demande.	Cette demande vise à réduire un espace agricole. Elle ne peut être étudiée dans le cadre d'une procédure de modification de PLU.
Ve N°1	07/05/2025	Personne anonyme	Cette personne est favorable au projet qui amènera un plus à la commune au niveau social avec des nouveaux arrivants, au niveau économique avec les box artisans. Elle précise qu'il ne dénature en rien le paysage.	Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB.
Ve N° 2	07/05/2025	Monsieur François PONS	Il est favorable au projet qui favorisera la vie économique, dynamisera le village et permettra à des jeunes de s'installer dans le village de Guiche.	Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB.
Ve N° 3	07/05/2025	Personne anonyme	Cette personne est favorable au projet. Pour elle,les logements et l'arrivée de nouvelles familles permettront de dynamiser les commerces existants et à venir. L'architecture s'intégrera de façon optimale dans le quartier puisqu'à proximité d'un monument historique.	Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB.
Ve N° 4	13/05/2025	Personne anonyme	Cette personne est favorable au projet de l'OAP. Pour elle,il est temps de dynamiser la Bourgade et rendre vie à la friche Montauzer. Cette personne pense que la proximité du château et les règles des monuments de France sont un gage de qualité pour les futures constructions. Les box sont un moyen de développer les nouvelles activités artisanales. Les logements locatifs répondront à une demande pressante. Pour réguler la circulation, cette personne propose un sens unique dans la rue de la Bourgade.	Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB.
Ve N°5	17/05/2025	Personne anonyme	La personne est contre le projet de l'OAP sur le site Montauzer, pour les raisons suivantes : Guiche ne doit devenir une cité dortoir. On verra des propriétés où les clôtures seront remplacées par des murs d'enceinte. Il faudra mettre la voie à niveau	Le secteur « Montauzer » est actuellement situé en zone 1AUy au PLU opposable ; il est donc actuellement constructible à vocation d'activités et de commerces. La modification n°2 du PLU envisage de faire évoluer le secteur en permettant un projet d'habitat sur une partie (soit 0,66 ha en zone 1AUb) et en gardant une autre partie en zone d'activité réservée à vocation artisanale compatible avec un voisinage d'habitat (0,79 ha en zone 1AUy). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est également réalisée pour encadrer les projets sur ce secteur, à savoir : • L'intégration urbaine et paysagère (la préservation des qualités paysagères et environnementales du secteur, le traitement des franges et lisières entre espace urbain et espaces naturels/agricoles, les gabarits de bâti et l'architecture qui seront inspirés des styles vernaculaires locaux) • L'accès (les accès directs aux lots depuis la route de la Bourgade seront interdits ; deux accès distincts sont prévus pour l'opération d'artisanat et d'habitat, ainsi que des principes de desserte à respecter) • Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation : le programme d'activités devra être achevé avant l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 (logements) Cette OAP s'inscrit dans la politique communautaire de l'habitat, partagée au sein du PLH (Programme Local de l'Habitat), visant à augmenter le nombre de logements sociaux sur le territoire afin de répondre aux besoins de la population. La modification n°2 du PLU ne vaut pas projet d'aménagement. Tout projet (habitat et/ou activités) sur ce secteur devra faire l'objet d'un permis d'aménager et/ou d'un permis de construire soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

				Les nouvelles clôtures doivent respecter le règlement du PLU où elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
Ve N°6	26/05/2025	Personne anonyme	La personne est favorable à l'O.A.P Montauzer, pour les motifs suivants : mettre fin à cette friche, nouveaux habitants, nouvelles perspectives économiques et sociétales. Elle est consciente qu'il faudra revoir les accès, la voirie, notamment rue de la Bourgade	Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB.
Ve N° 7 et N°8	30/05/2025	Madame Christine LADONNE, propriétaire de la parcelle YB 19	Contributions en doublons avec Re 3 et L n°1, demande de la suppression ER N°8	La modification n°2 du PLU de Guiche ne porte pas sur cet objet. Cependant il est possible d'envisager la modification de l'emplacement n°8 pour diminuer l'emprise de l'ER et de prévoir seulement une interconnexion réservée aux piétons/vélos.
Ve N°9 et N° 10	30/05/2025	Monsieur Philippe BARILLOT	Monsieur BARILLOT est opposé au projet de l'OAP Montauzer, avec commerces motifs : augmentation du trafic et de l'insécurité dans le quartier historique de la Bourgade. Il est contre la modification aux règles imposées par l'ABF qui sont exigées à ce jour. Il demande une enquête environnementale en vue de la dépollution du site	Le secteur « Montauzer » est actuellement situé en zone 1AUy au PLU opposable ; il est donc actuellement constructible à vocation d'activités et de commerces. La modification n°2 du PLU envisage de faire évoluer le secteur en permettant un projet d'habitat sur une partie (soit 0,66 ha en zone 1AUb) et en gardant une autre partie en zone d'activité réservée à vocation artisanale compatible avec un voisinage d'habitat (0,79 ha en zone 1AUy). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est également réalisée pour encadrer les projets sur ce secteur, à savoir : • L'intégration urbaine et paysagère (la préservation des qualités paysagères et environnementales du secteur, le traitement des franges et lisières entre espace urbain et espaces naturels/agricoles, les gabarits de bâti et l'architecture qui seront inspirés des styles vernaculaires locaux) • L'accès (les accès directs aux lots depuis la route de la Bourgade seront interdits ; deux accès distincts sont prévus pour l'opération d'artisanat et d'habitat, ainsi que des principes de desserte à respecter) • Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation : le programme d'activités devra être achevé avant l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 (logements) Cette OAP s'inscrit dans la politique communautaire de l'habitat, partagée au sein du PLH (Programme Local de l'Habitat), visant à augmenter le nombre de logements sociaux sur le territoire afin de répondre aux besoins de la population. La modification n°2 du PLU ne vaut pas projet d'aménagement. Tout projet (habitat et/ou activités) sur ce secteur devra faire l'objet d'un permis d'aménager et/ou d'un permis de construire soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Le document d'urbanisation ne demande pas d'analyse de sol et de dépollution, ces dispositions seront soumises lors du dépôt d'autorisations (permis d'aménager ou permis de construire).
Ve N° 11, et Lettre N°3	30/05/2025	Monsieur Dominique LAFITTE	Monsieur LAFITTE demande la modification de la rédaction de certains articles du règlement du PLU, dans un objectif d'intelligibilité et de sécurité juridique, à savoir : la rédaction de la règle de la largeur de chaussée, dans le but de mettre en cohérence avec la définition de la largeur des voies (article 7 règlement PLU)	La modification n°3 du PLU pourra faire évoluer la rédaction de l'article 7 du règlement de PLU pour une définition claire de l'accès (définition et emprise).
Ve N° 12	31/05/2025	Monsieur Laurent SAPHORE	Monsieur SAPHORE demande la suppression de l'emplacement réservé N°8, pour cette personne les priorités sont ailleurs. L'ER N°8 est infondé et incompatible avec une vie de quartier leur sécurité, leur tranquillité et leur bien-être.	La modification n°2 du PLU de Guiche ne porte pas sur cet objet. Cependant il est possible d'envisager la modification de l'emplacement n°8 pour diminuer l'emprise de l'ER et de prévoir seulement une interconnexion réservée aux piétons/vélos.

Ve N° 13	31/05/2025	Monsieur et Madame BALIAN	Le couple est opposé au projet d'élargissement de l'ER N°8 du chemin d'Haritxague avec comme arguments : . Atteinte à la tranquillité et à la qualité de vie . Risque accru pour la sécurité et l'impact immobilier . Existences d'alternatives plus pertinentes . Risque d'entraînement d'autres projets	La modification n°2 du PLU de Guiche ne porte pas sur cet objet. Cependant il est possible d'envisager la modification de l'emplacement n°8 pour diminuer l'emprise de l'ER et de prévoir seulement une interconnexion réservée aux piétons/vélos.
Ve N° 14	01/06/2025	Monsieur Olivier CALMET Propriétaire de la parcelle située au 90 chemin d'Haritxague	Monsieur CALMET demande la levée de l'emplacement réservé N°8 qui est pour lui totalement injustifiée. La largeur de 8 mètres aura un impact important sur leur patrimoine et un obstacle à la jouissance paisible de leur bien.	La modification n°2 du PLU de Guiche ne porte pas sur cet objet. Cependant il est possible d'envisager la modification de l'emplacement n°8 pour diminuer l'emprise de l'ER et de prévoir seulement une interconnexion réservée aux piétons/vélos.
Ve N°15	01/06/2025	Monsieur Pierre DIBON	Monsieur DIBON émet des réserves concernant l'OAP Montauzer à savoir : Intérêts particuliers pour ce site, qui contourne la loi zéro artificialisation de sol en requalifiant une zone à vocation commerciale. Augmentation du nombre d'habitants sur un secteur en zone sauvegardée et proche d'une zone Natura 2000.	Le secteur « Montauzer » est actuellement situé en zone 1AUy au PLU opposable ; il est donc actuellement constructible à vocation d'activités et de commerces. La modification n°2 du PLU envisage de faire évoluer le secteur en permettant un projet d'habitat sur une partie (soit 0,66 ha en zone 1AUb) et en gardant une autre partie en zone d'activité réservée à vocation artisanale compatible avec un voisinage d'habitat (0,79 ha en zone 1AUy). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est également réalisée pour encadrer les projets sur ce secteur, à savoir : • L'intégration urbaine et paysagère (la préservation des qualités paysagères et environnementales du secteur, le traitement des franges et lisières entre espace urbain et espaces naturels/agricoles, les gabarits de bâti et l'architecture qui seront inspirés des styles vernaculaires locaux) • L'accès (les accès directs aux lots depuis la route de la Bourgade seront interdits ; deux accès distincts sont prévus pour l'opération d'artisanat et d'habitat, ainsi que des principes de desserte à respecter) • Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation : le programme d'activités devra être achevé avant l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 (logements) Cette OAP s'inscrit dans la politique communautaire de l'habitat, partagée au sein du PLH (Programme Local de l'Habitat), visant à augmenter le nombre de logements sociaux sur le territoire afin de répondre aux besoins de la population. La modification n°2 du PLU ne vaut pas projet d'aménagement. Tout projet (habitat et/ou activités) sur ce secteur devra faire l'objet d'un permis d'aménager et/ou d'un permis de construire soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. La zone 1AUy sera strictement réservé à une vocation d'artisanat, les commerces ne seront pas autorisés.
Ve N° 16	01/06/2025	Madame Christelle NAEGLE	Propriétaire de la parcelle ZO 245, elle est contre l'élargissement de l'ER N°8	La modification n°2 du PLU de Guiche ne porte pas sur cet objet. Cependant il est possible d'envisager la modification de l'emplacement n°8 pour diminuer l'emprise de l'ER et de prévoir seulement une interconnexion réservée aux piétons/vélos.
Ve N° 17 et Ve N° 13	02/06/2025	Personne anonyme	Cette personne apporte des précisions à sa contribution N°13 (même adresse IP) : contre l'élargissement ER 8	La modification n°2 du PLU de Guiche ne porte pas sur cet objet. Cependant il est possible d'envisager la modification de l'emplacement n°8 pour diminuer l'emprise de l'ER et de prévoir seulement une interconnexion réservée aux piétons/vélos.
Ve N° 18	02/06/2025	Madame Maïté MIREMONT	Propriétaire de la parcelle YB 130, elle est opposée au projet d'élargissement de l'ER N°8	La modification n°2 du PLU de Guiche ne porte pas sur cet objet. Cependant il est possible d'envisager la modification de l'emplacement n°8 pour diminuer l'emprise de l'ER et de prévoir seulement une interconnexion réservée aux piétons/vélos.
Ve N° 19	02/06/2025	Monsieur Tangi LE MOAL	Cette personne fait des remarques sur l'OAP Montauzer : L'emprise des aménagements est importante au regard des espaces verts présents et des espaces déjà artificialisés. Le chiffre de 21 ateliers artisanaux est trop important. Un emplacement réservé semble prévu au nord du lac des Arroques, rien dans le dossier mentionne la destination de cet emplacement.	Le secteur « Montauzer » est actuellement situé en zone 1AUy au PLU opposable ; il est donc actuellement constructible à vocation d'activités et de commerces. La modification n°2 du PLU envisage de faire évoluer le secteur en permettant un projet d'habitat sur une partie (soit 0,66 ha en zone 1AUb) et en gardant une autre partie en zone d'activité réservée à vocation artisanale compatible avec un voisinage d'habitat (0,79 ha en zone 1AUy). La modification n'augmente pas les surfaces ouvertes à l'urbanisation et classe une partie de la parcelle AA 166 (0,104 hectare) en zone N pour préserver l'unité foncière correspondant à une prairie naturelle.

			Surdimensionnement du projet de stationnement à la base de loisirs POP et une réflexion sur l'accessibilité du site.	Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est également réalisée pour encadrer les projets sur ce secteur, à savoir : • L'intégration urbaine et paysagère (la préservation des qualités paysagères et environnementales du secteur, le traitement des franges et lisières entre espace urbain et espaces naturels/agricoles, les gabarits de bâti et l'architecture qui seront inspirés des styles vernaculaires locaux) • L'accès (les accès directs aux lots depuis la route de la Bourgade seront interdits ; deux accès distincts sont prévus pour l'opération d'artisanat et d'habitat, ainsi que des principes de desserte à respecter) • Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation : le programme d'activités devra être achevé avant l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 (logements) Cette OAP s'inscrit dans la politique communautaire de l'habitat, partagée au sein du PLH (Programme Local de l'Habitat), visant à augmenter le nombre de logements sociaux sur le territoire afin de répondre aux besoins de la population. La modification n°2 du PLU ne vaut pas projet d'aménagement. Tout projet (habitat et/ou activités) sur ce secteur devra faire l'objet d'un permis d'aménager et/ou d'un permis de construire soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Le rapport de présentation (en page 10) mentionne la modification des emplacements n°14 et 23 pour ne laisser qu'un seul emplacement réservé à destination de parking de la base POP. Aujourd'hui, au regard des équipements déjà présents sur la base de loisirs et de la fréquentation du site, il est nécessaire d'agrandir l'espace de stationnement et abandonner le projet de camping.
Ve N° 20	03/06/2025	Madame Sandrine DIBON	Cette personne est contre le projet de l'O.A.P. Montauzer, avec comme arguments : Trop de constructions ces dernière années . Guiche est devenu un village dortoir. Bétonnage du quartier de la Bourgade La campagne doit rester à la campagne	Le secteur « Montauzer » est actuellement situé en zone 1AUy au PLU opposable ; il est donc actuellement constructible à vocation d'activités et de commerces. La modification n°2 du PLU envisage de faire évoluer le secteur en permettant un projet d'habitat sur une partie (soit 0,66 ha en zone 1AUb) et en gardant une autre partie en zone d'activité réservée à vocation artisanale compatible avec un voisinage d'habitat (0,79 ha en zone 1AUy). La modification n'augmente pas les surfaces ouvertes à l'urbanisation et classe une partie de la parcelle AA 166 (0,104 hectare) en zone N pour préserver l'unité foncière correspondant à une prairie naturelle. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est également réalisée pour encadrer les projets sur ce secteur, à savoir : • L'intégration urbaine et paysagère (la préservation des qualités paysagères et environnementales du secteur, le traitement des franges et lisières entre espace urbain et espaces naturels/agricoles, les gabarits de bâti et l'architecture qui seront inspirés des styles vernaculaires locaux) • L'accès (les accès directs aux lots depuis la route de la Bourgade seront interdits ; deux accès distincts sont prévus pour l'opération d'artisanat et d'habitat, ainsi que des principes de desserte à respecter) • Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation : le programme d'activités devra être achevé avant l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 (logements) Cette OAP s'inscrit dans la politique communautaire de l'habitat, partagée au sein du PLH (Programme Local de l'Habitat), visant à augmenter le nombre de logements sociaux sur le territoire afin de répondre aux besoins de la population. La modification n°2 du PLU ne vaut pas projet d'aménagement. Tout projet (habitat et/ou activités) sur ce secteur devra faire l'objet d'un permis d'aménager et/ou d'un permis de construire soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
Ve N°21	03/06/2025	Personne anonyme	Cette personne est Contre l'O.A.P de Montauzer, avec comme questions : Pourquoi construire des bâtiments artisanaux et des logements neufs, à proximité du château ? Les infrastructures routières sont elles vraiment en adéquation avec ces nouvelles constructions ? Est ce que tout a été pensé en termes de mobilité ? Y aura t'il une partie d'analyse des sols et de dépollution ?	Le secteur « Montauzer » est actuellement situé en zone 1AUy au PLU opposable, il est donc constructible à vocation d'activités et de commerces. La modification n°2 du PLU envisage de faire évoluer le secteur en permettant un projet d'habitat sur une partie (soit 0,66 ha en zone 1AUb) et en gardant une autre partie en zone d'activité réservée à vocation artisanale compatible avec un voisinage d'habitat (0,79 ha en zone 1AUy). Le site a accueilli par le passé une importante activité d'artisanat, dont la circulation utilisait le réseau viaire existant. L'OAP prévoit deux accès distincts pour le projet d'artisanat et le projet d'habitat. Le document d'urbanisation ne demande pas d'analyse de sol et de dépollution, ces dispositions seront soumises lors du dépôt d'autorisations (permis d'aménager ou permis de construire).
Lettre N°4	03/06/2025	Madame Monique DUPLE, née VIALARET	Cette personne demande que sa parcelle YA 0027, soit classée à nouveau en zone U	Cette demande vise à réduire un espace naturel. Elle ne peut être étudiée dans le cadre d'une procédure de modification de PLU et relève d'une procédure de révision du PLU conformément à l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

Rapport et conclusions du Commissaire enquêteur	25/06/2025	Monsieur Michel CHATRIEUX, commissaire enquêteur	Avis favorable avec deux réserves sur l'OAP Montauzer : - Le porteur de projet devra joindre à sa demande d'autorisation d'urbanisme, une attestation garantissant que les mesures de gestion de la pollution (si identifiée) ont été effectuées. - La proximité du château de Guiche classé monument historique en date du 10/12/2007, engendre des aménagements dans l'environnement et la prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux. Le projet ne pourra se concrétiser qu'avec l'accord de l''Architecte des Bâtiments de France. et assorti de trois recommandations : - Concernant le groupement des ER N°14 et ER N°23, Monsieur le Commissaire Enquêteur recommande même pendant la période estivale, que le terrain destiné au stationnement des véhicules reste une zone N, herbée, sans aucune artificialisation. - Concernant la production de logements sociaux, Monsieur le Commissaire Enquêteur pense que le taux de 30 % pour les opérations de 6 logements et plus, est trop élevé. Le respect de la norme de 20 % pour le pôle « de Bidache » dont Guiche fait partie, est plus en adéquation avec le village qui regroupe sept quartiers sur un territoire très étendu et vallonné. Mettre en place une graduation des obligations en fonction du nombre de logements produits permettrait d'atteindre plus facilement ces objectifs. - Concernant l'ER N°8, qui n'était absolument pas concerné par l'objet de la modification N°2, mais qui a suscité des débats passionnés au sein de la population, il serait souhaitable que la mairie de Guiche et la CAPB, étudient leurs demandes lors d'une prochaine modification, ou révision du PLU.	Tout projet (habitat et/ou activités) sur le secteur de l'OAP Montauzer devra faire l'objet d'un permis d'aménager et/ou d'un permis de construire répondant aux dispositions règlementaires des autorisations du droit des sols. L'article L.632-2 du code du patrimoine subordonne toutes autorisations d'urbanisme à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France et l'article L556-1 du code d l'environnement régit les dispositions relatives aux mesures de dépollution dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Le PLUi ne doit pas spécifier ces éléments, les codes s'appliquant de fait aux autorisations d'urbanisme. - Il est prévu que le terrain destiné au stationnement des véhicules des visiteurs de la base POP reste un espace herbé, sans aucune artificialisation, c'est pourquoi le PLU maintient une zone naturelle sur cet emplacement réservé ; - Le taux de 30% de réalisation de logements sociaux pour les opérations de logements a été travaillé afin de compenser les plus petites opérations pour lesquelles les exigences de mixité sociale ne sont pas imposées, pour ne pas fragiliser l'équilibre économique des opérations et éviter les effets de seuil. La graduation des obligations en fonction du nombre de logements produits sera étudiée dans le règlement du PLUi Labourd Est, en cours d'élaboration ; - La modification de l'emplacement réservé n°8 pour diminuer l'emprise de l'ER et de prévoir seulement une interconnexion réservée aux piétons/vélos sur le chemin « d'Haritxague » sera envisagée dans la modification n°3 du PLU de Guiche.

** PPA = avis d'une Personne publique associée lors de la consultation préalable à l'enquête publique / VE = Registre dématérialisé / R = Registre papier / Lettre = courrier postal / E = email*