DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES

Commune de GUICHE

ENQUETE PUBLIQUE

***Relative aux avantages et inconvénients résultant du projet de*:**

<u>Modification n °2 du Plan Local d'Urbanisme,</u>
<u>de la commune de GUICHE</u>

réalisée du mercredi 30 avril 2025 au mardi 3 juin 2025 inclus

d'ouvrage : Communauté d'Agglomération du Pays Basque

Représentée par Madame Juliette LEPINE

<u>RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</u>

-SOMMAIRE-

Première partie: LE RAPPORT:

A -1 GENERALITES:

1.1 Préambule……... pages: 3-4
1.2 Objet de l'enquête……..…….page: 4
1.3 Cadre juridique……..……..…pages: 4-5
1.4 Décisions administratives…….. …….page: 4
1.5 Information du public……...…..page:-5
1.6 Justifications du projet: Nature et Caractéristiques……pages: 5-6
1.7 Composition du dossier d'enquête publique…….pages: 6-9
1.8 Analyse de ce dossier…….…….page:9

B-2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE:

2.1 Préparation de l'enquête……..…….page:9
2.2 Visite des lieux……..……..pages: 9-10
2.3 Déroulement de l'enquête……..……...page:10
2.4 Personnes reçues lors des permanences du Commissaire - Enquêteur…….……..page:11
2.5 Personnes entendues, avant, en cours et après l'enquête…….……..page:11
2.6 Climat de l'enquête …….…….…….pages:11-12
2.7 Clôture de l'enquête et relation comptable des observations……....page: 12
2.8 Procès-verbal des observations recueillies……page: 12
2.9 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage……...page: 12
2.10 Modalités de transmission du dossier aux autorités……..page:13

C-3 OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC:.……..pages:13-21

D-4 ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU M.O……....pages: 21-30

E-5 PIECES ANNEXEES:……..page: 31

F-6 PIECES JOINTES……....page: 31

Deuxième Partie:

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR:……...……..…..pages: 32-40

A-1 - GENERALITES

1.1 -Préambule:

1.1.1 Localisation et accessibilité

a) *Situation géographique et administrative:*

La commune de Guiche se situe dans le département des Pyrénées Atlantiques et dans la région Nouvelle Aquitaine (anciennement Région Aquitaine).
Le village de Guiche est rattachée à la Communauté d'Agglomération du Pays Basque.
Cette intercommunalité, en fonction depuis le 1er janvier 2017, regroupe 158 communes, ce qui représente une population d'environ 306 320 habitants répartie sur une superficie de 2 968 km², soit une densité de 103,2 habitants par km². Le siège social de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque est implanté sur la commune de Bayonne.
Le conseil communautaire est constitué de 233 membres.

.

b) *Milieux physiques, aquatiques, naturels:*

La commune de Guiche présente une altimétrie comprise entre 0 et 177 mètres. Sa superficie est de 24,9 km². Elle est drainée par l'Adour, la Bidouze, un bras de l'Adour, l'Arriougrand, le ruisseau de Mondon, le ruisseau du Terni et par divers petits cours d'eau, constituant un réseau hydrographique d'une longueur totale de 36 kilomètres.
Le territoire communal est dominé par 78% de terrains agricoles.

c) *Démographie et situation socio-économique:*

Le dernier recensement de 2022 relève une population de 1054 habitants, soit une densité de 42 habitants au km². Les habitants sont appelés les Guichots.
Sept quartiers composent la commune de Guiche : Vic-de-Haut, Vic-de-Bas, Laplace, Labarte, Haches, Fontan,l'Aloulouette
Au niveau patrimoine, un élément majeur : le château de Guiche qui est actuellement en cours de restauration.
Au niveau des commerces et des entreprises la commune de Guiche dénombre : une boulangerie (au centre bourg), un restaurant, une pépinière, une base de loisirs (la base Pop), dix entreprises du ou en relation avec le bâtiment, un garage, un entrepôt de réparation de matériel agricole (à proximité immédiate de la mairie). Sur le centre bourg, en plus de la boulangerie, un nouveau commerce va prochainement ouvrir à proximité de la maison de santé

1.2. Objet de l'enquête publique:

Cette enquête publique est relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guiche.
Ce projet vise entre autre:

- Créer une zone1AUb sur le secteur 1AUy (versement d'une partie de la zone 1AUy en zone N) également) dit Montauzer, modification de l'article 1AU et création d'une OAP sur l'ensemble ;
- Transfert d'une partie de la zone 1AUb en zone 1AUe entre la mairie et l'école, en vue de créer des équipements publics, en supprimant l'emplacement réservé N°24 ;
- Modification de la règle de hauteur de la zone UY ;
- Modification de la règle sur la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des zones ;
- Modification de la règle sur l'aspect des constructions : (volumes, toitures….) sur les zones UA, UD, 1AU, A, N ;
- Modification des articles 2 des zones UA,UD, et 1 AU afin de permettre de la mixité sociale dans le parc logement ;
- Supprimer les emplacements réservés : ER N°21et24, modifier l'ER n°2, regrouper les ER n°14 et 23, créer un ER pour du stationnement et des espaces verts dans le bourg.

Ces évolutions réglementaires entrent dans le champ d'application de la procédure de modification du P.LU. actuellement en vigueur, défini à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme.
Les changements à apporter aux pièces du P.L.U. concerneront:

- le rapport de présentation,
- les dispositions communes du règlement du P.LU.,
- le règlement de l'ensemble des zones,
- le document graphique de zonage,
- les O.A.P.

Le rôle de l'enquête publique est d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts tiers, lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.
Les observations et propositions recueillies, au cours de l'enquête publique sont désormais obligatoirement prises en considération par la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, autorité compétente en matière d'urbanisme, avant la prise de décision et l'approbation en conseil d'Agglomération.

1.3. Cadre juridique.

Le P.L.U. est un document stratégique et réglementaire qui répond aux enjeux du territoire, construit un projet d'aménagement et de développement respectueux de l'environnement et gère le droit du sol. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.), des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.), un règlement (graphique et écrit) et des annexes informatives, dont notamment les servitudes d'utilité publique….

Le P.L.U. doit être compatible avec tous les documents de niveau supérieur dont le SCoT et ses dispositions; il prend en compte également les orientations et objectifs des SDAGE, du SAGE et/ou plus localement du PPRI.
Le ou les documents graphiques sont opposables aux tiers et délimitent les zones dites: ***U, AU, A, N ainsi que le règlement.***

Les textes principaux de référence:
Code de l'Environnement: article L.123-1 à L.123-19 et R.123-2 à R.123-27 qui régissent l'enquête publique.
Code de l'Urbanisme: articles L.153-36 et suivants , relatifs aux conditions d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme
Code Général des Collectivités Territoriales: articles L,5214-16 et L,5216-5 (compétence P.LU. devient obligatoire pour les C.A.)
Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13/12/2000.
Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24/03/2014

1.4. Décisions administratives.

Par ordonnance n° E25000022/64 en date du 26/03/2025, Madame la vice Présidente du Tribunal Administratif de Pau a désigné, à l'article N°1, Monsieur Michel CHATRIEUX en qualité de Commissaire Enquêteur pour diligenter l'enquête publique ayant pour objet la **modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)** de la commune de Guiche. A l'article N° 2, Madame Michelle BONNET-MEUNIER est désigné en qualité de Commissaire Enquêtrice suppléante pour cette enquête publique.

Par arrêté, en date du 14 avril 2025, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque a décidé de procéder à une enquête publique pendant une ***durée de trente cinq jours.***
L'ouverture de celle-ci a été prescrite du mercredi 30 avril 2025 à 9 heures au mardi 03 juin 2025 à 17 heures 30

1.5. Information du public

L'avis d'enquête publique a été inséré dans deux journaux régionaux recevant des annonces légales conformément à l'article 7 de l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque du 14 avril 2025

- «Le Sud-Ouest» (édition Pays Basque), dans leurs parutions du mercredi 16 avril 2025 et du mercredi 07 mai 2025
- La «République des Pyrénées» dans leurs parutions du mercredi 16 avril 2025 et les mercredi 07 et le jeudi 08 mai 2025.

L'avis préalable a été également affiché en mairie le 16 avril 2025 au tableau d'affichage de la mairie de Guiche et à la même date au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, 15 avenue Foch 64 185 Bayonne
L'avis d'enquête publique a été également publié sur le site internet de la Mairie de Guiche ainsi que sur le site internet de Communauté d'Agglomération du Pays Basque pendant toute la durée de l'enquête.
La Communauté d'Agglomération du Pays Basque, a mis en place un registre dématérialisé, pour une meilleure information et participation du public. Ce document précisait: l'objet de l'enquête publique, les dates d'enquête, les jours et heures de permanences du CE. et les pièces du dossier relatives à cette enquête publique.
Sur ce registre dématérialisé, disponible à l'adresse suivante: www.registre-dematerialise.fr/6192 le public pouvait inscrire ses observations, propositions et contre-propositions.
Une adresse mail spécifique a été créée par la CAPB, pour pouvoir recevoir les observations du public, à savoir : enquete-publique-6192@registre-dematerialise.fr

1.6. Justification du projet: nature et caractéristiques

La première révision du P.L.U. de la commune de Guiche a été approuvée par la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque (CAPB), en date du 16 mars 2024 .

La commune de Guiche, en accord avec la CAPB, souhaite de nouveau faire évoluer son P.L.U. en apportant des modifications réglementaires sur des espaces déjà bâtis ou déjà classés en zone de développement. Elles concerneront le rapport de présentation, le document graphique et le règlement écrit du P.LU.

Le tableau ci-dessus reprend les objets de cette modification N°2 du P.L.U. de Guiche

N °	Objet de la modification	Pièces réglementaires,qui seront modifiées ou crées
1	Création d'une zone 1 Aub sur le secteur 1AUy (versement d'une partie de la zone 1AUy en zone N, dit Montauzer, modification de l'article 1AUy et création d'une OAP sur l'enxemble	Rapport de présentation, règlement écrit et document graphique, modification du zonage et création d'une OAP
2	Transfert d'une partie de la zone 1AUe entre la Mairie et l'école, en vue de créer des équipements publics (suppression de l'emplacment réservé N°24)	Réglement écrit et document graphique
3	Modification de la règle de la hauteur de la zone UY	Réglement écrit
4	Modification de la règle sur la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des zones	Réglement écrit et rapport de présentation
5	Modification de la règle sur l'aspect des constructions : (volumes, toitures…) sur les zones UA, UD, 1AU, A et N	Réglement écrit
6	Modification des articles 2 des zones UA, UD et 1 AU, afin de permettre de la mixité sociale dans le parc logement	Réglement écrit
7	Supprimer les emplacements réservés (ER) N° 21 et 24, modifier l'ER N°2, regrouper les ER N°14 et 23 et créer un ER pour du stationnement avec création d'espaces verts	Réglement écrit et document graphique

La CAPB, dans le cadre d'une procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), «Littoral/Labourd Ouest» lancé le 09 décembre 2023, poursuit un travail de concertation avec les communes: d'Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriatou, Boucau, Ciboure, Guetary, Hendaye, Lahonce, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pée-sur Nivelle, Saint-Pierre-d'Irube, Urcuit, Urrugne, Guiche et Villefranque.

Le projet de modification N°2 du PLU de la commune de Guiche a été transmis à la MRAe pour avis. Le 17 février 2025, la Mission Régionale d'Autorité environnementale a **conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale**, pour le projet de modification N°2 du P.L.U. de Guiche.

1.7. Composition du Dossier d'enquête publique:

Le dossier complet soumis à l'enquête publique comprend:

.**Pièce A: La demande d'examen au cas par cas:**

Document de 13 pages avec à la fin, un document de 8 pages sur l'auto évaluation sur les incidences sur le site Natura 2000 , l'environnement et la santé humaine

Pièce B : Rapport de présentation

Document de 12 pages comprenant :

- *Le préambule*
- *L'exposé des motifs à savoir* :

Modification du secteur 1 Auy dit Montauzer et création d'une orientation d'aménagement et de progammation (OAP)
Modification du zonage du secteur 1AUb du centre bourg et suppression de l'emplacement réservé n°24
Modification des règles de hauteur de la zone UY
Modification des règles de la gestion des eaux pluviales dans l'ensemble des zones
Modification de la règle sur l'aspect des constructions sur les zones UA, UD, 1AU, A et N
Prise en compte du Plan Local de l'Habitat (PLH)
Suppression, modification et création d'emplacements réservés

- *Les changements à apporter aux pièces du P.LU.*
- *Les incidences sur la modification sur l'environnement*

Pièce C : dossier de 39 pages regroupant les pièces modifiées du P.L.U., à savoir

Les modifications à apporter au règlement écrit du PLU
Les modifications à apporter aux documents graphiques du PLU
Les modifications à apporter au rapport de présentation
La création d'une orientation d'aménagement et de programmation
Les modifications à apporter aux autres pièces du PLU

Pièce D, document de 8 pages, les annexes cartographiques, à savoir :

Le plan de zonage du PLU en vigueur depuis le 16 mars 2019
La localisation des objets de la modification n°2
Le SCAN 25 de l'IGN
L'occupation du sol en 2020
Une photo-aérienne de 2023
Les sites Natura 2000
Le profil environnemental du territoire

- **Un dossier Administratif de 59 pages comprenant** :
  - Une note de présentation (au sens de l'article R.123-8-2° du CE)
  - L'insertion de l'enquête publique dans la procédure de modification
  - L'engagement de la procédure
  - La prescription de l'ouverture de l'enquête publique
  - Les avis de Personnes Publiques Associés
  - La décision de l' Autorité Environnementale (MRAe)
  - Les textes réglementaires relatifs aux enquêtes publiques et aux procédure de modification

--- L'avis des Personnes Publiques et organismes associées, notifiés à:

- Monsieur le Préfet
- Monsieur le Sous-Préfet

- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer
- Monsieur le Président du Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques
- Monsieur le Président du Conseil Régional Nouvelle Aquitaine
- Monsieur le Président du Syndicat des Transports de l'agglomération Côte Basque-Adour
- Monsieur le Président de la CAPB (EPCI compétent en matière PLH)
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque et du Seignanx
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bayonne Pays Basque
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pyrénées Atlantiques
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture des Pyrénées Atlantiques
- Monsieur le Président du Centre National de la Protection des Forêts
- Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Nouvelle Aquitaine.
- Au Syndicat des Mobilités Pays Basques-Adour (SMPBA)
- Monsieur le Maire de Guiche

Retour des Avis:

- Du Président du SCoT Pays Basque, en date du 13 février 2025: **Avis favorable à l'unanimité** des membres présents avec **les observations suivantes**:

  . **Concernant les densités proposées sur le site de Montauzer, le bureau salue les ambitions de la commune en la matière, prenant en compte les objectifs minimums définis par le ScoT**

  . **Concernant la production de logement social, le bureau rappelle que le SCoT établi des objectifs proportionnels au rôle que chaque commune occupe dans l'armature urbaine. La commune de Guiche devrait produire, en tant que bourg de l'espace intermédiaire, au moins 15 % de sa production totale de logements en logements sociaux. Pour atteindre cet objectif, le ScoT propose :**

  1 De baisser le seuil de déclenchement des obligations de production de logements sociaux, de 6 actuellement pour passer à 4 logements.

  2 De mettre en place une graduation des obligations, en fonction du nombre de logements produits (plus une opération est importante, plus le pourcentage de logements sociaux à produire l'est également)

  . **Concernant les emprises foncières de la centralité, le SCoT invite la commune à mettre en place des OAP pour faciliter l'émergence et la programmation de projets multifonctionnels.**

- **L'avis, en date du 25 février 2025 du Président du Conseil Départemental : pas d'observations à formuler**
- L'avis la MRAe, émis en date du 17 février 2025, **conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale**
- **L'avis , en date du 21 février 2025, de Madame la Directrice de l'INAO, qui n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, car il n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées**
- En date du 04 février 2025, l'**avis de la CAPB** en tant qu'autorité compétente en matière de programme local de l'habitat (PLH) 2021-2026 mentionne une nouvelle servitude de mixité sociale sur les secteurs UA, UD et 1AU ; en précisant que toute opération d'au moins 6 logements devra comporter un taux minimum de 30 % de logements sociaux, dont au maximum 1/3 de ces logements en accession sociale.
- Le Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour, en date du 17 février 2025, **(SMPBA**) formule des observations au niveau :

  Du secteur de « Montauzer »Le choix de développer une zone artisanale et de l'habitat, amène uen réflexion de développer des continuités cyclables pour relier les principaux équipements de Guiche

  Du stationnement . Les bâtiments avec stationnement sont concernés par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments

Du secteur centre bourg au niveau de la modification de l'ER N°2, de la création de l'ER N °37, ainsi que du secteur du lac au sujet des deux emplacements réservés qui seront regroupés en un seul.

1.8 Analyse du dossier d'enquête:

Les documents constitutifs du dossier d'enquête mis à disposition du public ont été élaboré par le service d'Urbanisme Intercommunal Territoires et Urbanisme de l'Agence Publique de Gestion Locale, dont le siège est implanté rue Auguste Renoir, B.P. 609 64006 Pau Cédex et par la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Ils se présentent sous la forme de six fascicules reliés, au format A4:

- Le premier: demande d'examen au cas par cas, avec les incidences sur le site Natura 2000, les incidences sur la santé humaine et l'environnement et les conclusions
- Le deuxième : rapport de présentation
- Le troisième concernant les pièces modifiées
- Le quatrième un dossier administratif regroupant l'ensemble des pièces et documents nécessaires à la mise en enquête publique du projet de modification N°2 du P.LU. de la commune de Guiche
- Le cinquième regroupe les annexes cartographiques
- Le sixième concerne l'auto-évaluation

La composition du dossier d'enquête est conforme aux exigences législatives (article R,123.8 du Code de l'Environnement)

Sa présentation lui confère une bonne lisibilité, facilitant la compréhension du public.L'ensemble des modifications projetées sont clairement décrites et illustrées.

B -2 PREPARATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE:

2-1 Préparation de l'enquête*:*

Le vendredi 4 avril 2025, en fin de matinée, je me suis rendu en mairie de Guiche.
J'ai été reçu par monsieur Yves BUSSIRON, maire de la commune de Guiche, son premier adjoint en charge de l'urbanisme , monsieur Thierry AIME, le porteur de projet de la modification N°2: madame Juliette LEPINE

En concertation, après présentation des objets et motifs des modifications qui seront apportées au P.LU., nous avons arrêté les dates de l'enquête publique, les jours et heures de mes trois permanences en mairie de Guiche.

Concernant l'information du public sur l'enquête publique, la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, désire mettre en place un registre dématérialisé, ainsi qu'une adresse courriel spécifique à l'enquête publique en plus du site internet de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque.

A l'issue de notre entretien, Madame Juliette LEPINE, m'a remis les pièces du dossier qui sera présenté en enquête publique.

Le registre papier me sera remis lors de ma visite des lieux avec monsieur le Maire de Guiche.

Avant le début de l'enquête, j'ai contrôlé la concordance de l'ensemble des documents, sur le registre dématérialisé avec ceux déposés en mairie de Guiche.

2-2 Visites des lieux*:*

Le jeudi 17 avril 2025 , en milieu d'après-midi, Monsieur le Maire m'a véhiculé pour effectuer une visite sur l'ensemble du territoire communal de Guiche . Nous nous sommes arrêtés sur les secteurs impactés par la modification N°2 du PLU. Ce qui m'a permis de prendre quelques photographies

J'ai pu remarqué que l'affichage A2 sur fond jaune était bien en place, en mairie et sur cinq autres points judicieusement choisis, sur le territoire communal .

J'ai constaté que le territoire communal est très étendu et très vallonné. Les chaussées sont étroites, les voies d'accès départementales sont sinueuses.

Le centre bourg possède très peu de places de stationnement.

Le lundi 19 mai 2025, à l'issue de ma permanence, je suis retourné sur le site « Montauzer ». Rue de la

Bourgade, sur le secteur habitation. J'ai constaté que la chaussée est très étroite, sans trottoir avec un caniveau qui permet, à vitesse très réduite, le croisement de deux véhicules légers.

Photographie prise depuis le chemin des dames

la rue de la bourgade sur le secteur habitation

2-3. Déroulement de l'enquête:

L'enquête a été prescrite par l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque en date du 14 avril 2025 pour se dérouler du: ***mercredi 30 avril 2025 à 9 heures au mardi 03 juin 2025 à 17 heures 30,*** soit pendant ***31 jours consécutifs***.
Le registre d'enquête paraphé par mes soins, à mon domicile, le 26 avril 2025. Les dossiers et pièces mis à disposition du public ont été également paraphés en mairie , le 30 avril 2025.
Le dossier ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public à la mairie de Guiche les jours et heures ouvrables de la mairie, à savoir:

- Lundi, mercredi et vendredi de 08 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h30
- Mardi et jeudi de 14 h à 17 h 30

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public conformément à l'article 3 de l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque

- A savoir:
  - **mercredi 30 avril 2025 de: 09 heures à 12 heures**
  - **Lundi 19 mai 2025 de: 09 heures à 12 heures**
  - **mardi 03 juin 2025 de: 14 heures 30 à 17 heures 30**

L'arrêté prescrivant l'enquête et l'avis au public (affiche jaune) ont été affichés en mairie de Guiche dès le 15 avril 2025 sur les tableaux d'affichage de la mairie de Guiche, pendant toute la durée de l'enquête publique. (Certificat d'affichage établi)

L'avis d'enquête publique a été également affiché sur le territoire communal de guiche, en plus du tableau extérieur municipal, sur le secteur du port, au trinquet,, le site de Montauzer, au pôle Bidache-école et à la boulangerie du bourg.

La Communauté d'Agglomération du Pays Basque, dont le siège social est implanté 15 avenue Foch 64185 Bayonne a également réalisé cet affichage en date du 15 avril 2025 et pendant toute la durée de l'enquête publique. (Certificat d'affichage établi)

L'avis au public a été publié dans deux journaux locaux conformément à l'article 04 de l'arrêté du 14 avril 2025 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque.

Il a été précisé dans l'avis d'enquête qu'un registre électronique a été mis en place. Il a permis la consultation du dossier dématérialisé et la transmission de courrier électronique. Il a été accessible en suivant le lien:https://.registre-dematerialise.fr/5638

Le dossier dématérialisé a été consultable également sur le site Internet de l'agglomération En mairie de Guiche, un poste informatique a été mis à disposition gratuitement pour une consultation du dossier d'enquête.

J'ai vérifié que la composition des dossiers d'enquête publique papier et électronique était bien identique.

Les observations et propositions relatives à cette enquête publique ont pu être adressées au commissaire enquêteur:

- Par courrier, au siège de l'enquête publique, à l'adresse: Monsieur le commissaire-enquêteur modification du P.LU.N°2 de Guiche-(le bourg-64520 Guiche), avec la mention «Ne pas Ouvrir»
- Sur les registres d'enquête (papier et électronique):
  - Celui déposé en mairie, version papier,,
  - Celui électronique, registre dématérialisé: www.registre-demateralise.fr/6192 qui permet la consultation du dossier et la transmission de courriers électroniques.
- Par une adresse mail spécifique mise en place par la CAPB
  - enquete-publique-6192@registre-dematerialise.fr

Des informations complémentaires ont pu être sollicitées par le public, auprès de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (Direction de la Planification: 05.59.44.72.72 et de la Mairie de Guiche: 05.56.56.80.59.)

2-4 Personnes reçues pendant les permanences du Commissaire Enquêteur:

Au Cours des vacations du Commissaire Enquêteur en mairie de Guiche, **trente neuf (39) personnes** ont souhaité obtenir des renseignements et/ou explications sur le dossier mis à l'enquête:

- Le mercredi 30 avril 2025: ***dix personnes***
- Le lundi 19 mai 2025: **onze personnes**
- Le mardi 03 juin 2025: **dix huit personnes**

Les personnes reçues, ayant obtenu des renseignements ou explications correspondant à leurs attentes n'ont pas toutes souhaité inscrire une observation ou leur passage sur le registre d'enquête.

2-5 Personnes entendues avant, au cours, et après l'enquête:

- Monsieur Yves BUSSIRON, Maire de la commune de Guiche

- Madame Juliette LEPINE , en charge du dossier d'enquête et représentante le Président de la Communauté d'agglomération du Pays Basque, (avant, en cours d'enquête, lors des remises du PV de synthèse des observations et de mon rapport avec mes conclusions motivées)
- Monsieur Thierry AIME 1er adjoint, en charge de l'Urbanisme à la Mairie de Guiche

2-6 Climat de l'enquête:

L'enquête publique sur la modification N°2 du P.L.U. de la commune de Guiche *s'est déroulée sans incident, dans un climat calme* ***mais passionné concernant l'ER N°8.*** qui ne fait pas parti des modifications prévues dans l' enquête publique. Le public a pu être reçu en mairie dans d'excellentes, conditions grâce à la grande salle en rez-de chaussée mis à disposition lors des permanences du Commissaire Enquêteur.
La participation du public a été moyenne.

2-7 Clôture de l'enquête et relation comptable des observations:

Le mercredi 03 juin 2025 à 17 heures 30, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête papier sur lequel ***9 observations ont été consignées en pages 2 à 7 .***
Quatre lettres, documents, ont été enregistrés sur le registre d'enquête.

Concernant le registre dématérialisé, ouvert électroniquement le 30 avril 2025 2025 à 9 heures et clos électroniquement le 03 juin 2025 à 17 heures 30, 21 contributions ont été déposées.
Concernant l'adresse mail mise en place par la CAPB, une seule contribution a été consignée, mais en doublon avec le registre dématérialisé.

Aucune autre correspondance postale ou électronique n'a été adressée au Commissaire Enquêteur pendant la durée de l'enquête publique.

2-8 Procès verbal des observations recueillies:

Le mercredi 04 juin 2025, j'ai rédigé le procès verbal des observations écrites recueillies pendant la durée de l'enquête. J'ai remis et commenté ce document en mairie de Guiche, à Madame Juliette LEPINE représentant monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, le jeudi 05 juin 2025, en fin de matinée.(pièce annexée n° **1**). Je l'ai invitée à produire les observations éventuelles sur les déclarations du public, dans un délai de quinze jours, soit au plus tard le 20 juin 2025. (pièce annexée n°**2**)

2-9 Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage:

Le 19 juin 2025, monsieur Bruno CARRERE, vice président de la Communauté d'agglomération du Pays Basque m'a transmis par courriel les réponses aux interrogations et questions émises par la population, le Commissaire Enquêteur, ainsi que celles émises par les personnes publiques associées. (pièce annexée n°**3**)
L'analyse de ce document est reprise au chapitre D-4 du présent rapport.

2-10 Transmission du dossier aux autorités:

Le 27 juin 2025 en fin de matinée, je me rendrai en mairie de Guiche, pour remettre et commenter mon rapport et mes conclusions à Madame Juliette LEPINE. Je lui remettrai:

--- Le présent rapport avec mes conclusions motivées relatives au projet de modification N°2 du P.L.U.
--- Les pièces annexées n°1, n°2, n°3
--- Une version numérisée regroupant l'ensemble des documents ci-dessus (clé USB)
--- Le dossier complet mis en enquête publique et visé par le Commissaire Enquêteur
--- Le registre d'enquête publique avec ses pièces annexées

Le même jour, je transmettrai par voie électronique à Monsieur le président du Tribunal Administratif de Pau

- le présent rapport,

- mes conclusions et avis sur le projet de modification N°2 du P.L.U. de la commune de Guiche
- le procès-verbal des observations recueillies,
- le procès verbal de notification des observations recueillies
- le mémoire en réponse de la CAPB.

C-3 CONTRIBUTIONS ET OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC

Sur le registre d'enquête:

Observation N° 1: En date du 30 avril 2025 en page 2, de Madame Véronique SADOUX, 396 rue de la Bourgade à Guiche :

« Je m'oppose au projet :

1°) Il va entraîner une augmentation trop importante de la circulation, les voitures passerona à moins d'un mètre de ma façade et de ma porte d'entrée, c'est extrêmement dangereux. De plus cela va entraîner des vibrations qui risquent de fragiliser ma maison.

2°)Je ne comprends pas, comment on peut autoriser des constructions modernes en face d'un château , alors que nous avons dû faire appel à un architecte pour une cabane de jardin. Ce projet va défigurer la rue et les alentours du château. »

Observation N°2: En date 30 avril 2025 en page 2, de monsieur Reynald RICHARD, 388 rue de la Bourgade à Guiche.

« *Je m'oppose au projet :*

1 Que disent les « bâtiments de France » ?.Pendant des années, on nous a limités et bridés ;

2 En terme de sécurité, la circulation de la rue de la Bourgade est très étroite et permet difficilement à 2 voitures de se croiser. De plus les habitants du quartier disposent de parking de l'autre côté de la rue, imposant sa traversée, ce qui est dangereux pour les enfants. »

Observation N°3 En date du 30 avril 2025, en page 3, de Monsieur et Madame LADONNE avec la lettre N°1. (plan cadastral)

Le couple demande la suppression de l'emplacement réservé (ER8). Leur terrain sera amputé de 8 mètres, ce qui obligera leur fils de prendre en compte cette bande de 8 mètres pour construire sa maison. D'après Monsieur et Madame LADONNE, l'emplacement réservé 8 détruira une partie de leur maison

Observation N°4 En date du 30 avril 2025, en page 3, de Madame Sarah GENIN, demeurant 568 rue de la Bourgade

« Par cette déclaration, je souhaite exprimer mon mécontentement et ma position contre ce projet. Tout à fait incomptatible avec le paysage de notre petit quartier.

Ma maison se trouve juste en face du futur projet à 3 mètres, de ce fait, je peux d'ores et déjà, imaginer l'impact nocif qu'aura, si une telle décision est prise. Nuisance sonore, danger direct pour nos enfants, compte tenu de la proximité de la route et des véhicules qui devront passer, difficulté de circulation (rue quasi sens unique)… je ne peux imaginer comment pourrait-on laisser un tel projet de 20 habitations sortir de terre.

De plus, ce projet est complètement incompatible avec le quartier, se situent à 5 mètres du château. Ca serait triste et incompréhensible que les Bâtiments de France laissent faire ce projet, qui gâcherait tout le charme et l'histoire du château et de ses alentours.

Le projet devrait être tourné sur une construction respectant le cadre environnemental et historique (locaux artisanaux), tout en conservant le maximum de nature autour. Il y a bien d'autres terre pour construire des résidences à Guiche. »

Observation N° 5 En date du 30 avril 2025 en page 3 de Monsieur Jean-Marc DUHAU et Madame Patricia CAILLABA.
Ces personnes, comme le couple Mr et Mme LADONNE, demande la suppression de l'ER N°8, qui se trouvera en face de leur parcelle UB 19. cela engendrera des nuisances : passages continus les privant d'intimité dans leur piscine. Ils souhaitent garder le quartier « chemin d'Haritxague » tel qu'il est.

Observation N°6 : En date du 19 mai 2025 en page 3 et 4 de monsieur Baptiste BERHONDE et Madame Sophie THOZET demeurant 400 chemin des Dames, sur la parcelle 162
« En l'état, nous nous opposons au projet de modification du PLU, sur la zone de la friche Montauzer .
Nos inquiétudes et questionnements actuels :
En tant qu'administrés :
. L'absence de projections concrètes sur les conditions de circulation et de parking adaptées aux ambitions du projet afin de limiter les impacts négatifs sur la population (circulation, bruit), la beauté du site (château classé) et son environnement naturel.
. L'absence de projections concrètes sur des espaces de vie communs (profitable à tous) afin de répondre à la densité forte de la population dans ce quartier (espace de jeux pour enfants, parc …)
. Pourquoi refuser des espaces commerciaux au bénéfice de locaux artisanaux qui ne peuvent profiter directement aux habitants ?
. Pourquoi mettre une zone de locaux d'artisans, en face d'un monument historique ? Quels seront les impacts au niveau du bruit, de la circulation et de l'image esthétique face au château ? Taille, hauteur... ?
. Nous souhaitons une plus grande consultation citoyenne et du temps pour préciser l'ensemble du projet. Qu'en est-il des projections au long cours sur les espaces naturels environnants ?
En tant que propriétaire :
Notre parcelle 162 est déclassée de 1 AUY à N.
Nous n'avons, à aucun moment, été informés de cette volonté de déclassement.
Notre terrain perd de sa valeur et nous sommes exclus de fait du projet de développement de a zone 1AUY .
Nous nous opposons donc, formellement à ce projet, sans de nouvelles concertations publiques.
De plus, dans le projet, la parcelle 166 devient aveugle. Nous serions les seuls y avoir accès »

Observation N°7 : Le 3 juin, en page 6 de Madame et Monsieur DEBOR -CHAVANNE
« Concernant l'aménagement du projet Montauzer, nous avons quelques questions :
1. Circulation dans le périmètre, notamment la rue de la Bourgade, quelles seront les issues des liaisons ? La rue est étroite et peu favorable à une circulation plus importante.
2. Stationnement des voitures, où sera t'il prévu ?
3. La qualité esthétique des constructions. Le cahier des charges sera t'il conforme aux exigences d'un quartier préservé.
4 . Ordures ménagères : il semble nécessaire qu'il y ait de nouveaux containers sur la zone, vu l'augmentation des résidents. »

Observation N°8 : le 3 juin, en page 6 de Monsieur Adrien BANK
« Compte tenu du nombre prévisible de logements créés et, partant de l'augmentation significative du nombre de véhicules circulant et se garant dans le secteur, une attention particulière devra , à mon sens, être apportée à la gestion des flux de circulation, en particulier rue de la bourgade. La question du stationnement devra être examinée et permettre des solutions garantissant la

possibilité de se garer aux nouveaux habitants et leurs visiteurs, mais aussi aux résidents actuels. »

Observation N°9 : le 3 juin en page 7 de monsieur Jean-Marie BRODIN
« Concernant l'ER N°2, pourquoi prévoir une surlargeur à 13 mètre, entre le carrefour de l'Ecole et le chemin de Lagouarde ? »

Sur les pièces jointes inscrites dans le registre d'enquête déposé en mairie de Guiche:

Lettre N°1 en rapport avec l'observation N°3 de Mr et Mme LADONNE, à savoir un plan cadastral montrant la propriété de Madame LADONNE et l'emplacement de l'ER N°8

Lettre N°2 datée du 09 mai 2025 déposée en mairie de Guiche par monsieur André DARRIEUMERLOU , demeurant 2 allée du Belvédère 64520 Bardos.
Courrier ayant pour objet la demande de reclassement d'une parcelle ZN 57 qui à l'origine possédait un certificat d'urbanisme, qui part la suite a été classée en zone N.
Pour appuyer sa demande Monsieur André DARRIEUMERLOU à joint les pièces suivantes :
. Un lettre du Directeur Départemental de l'Equipement des Pyrénées Atlantiques, en date du 12 janvier 1977, valant certificat d'Urbanisme
. La déclaration de Mr André Pétrissans, agriculteur voisin concernant sa cessation d'activité
. Lettre de la SAUR portant avis favorable concernant le raccordement de l'Eau
. Lettre de ENEDIS, concernant le raccordement électrique et portant avis favorable
. Une étude pédologique
. Une photo aérienne et un plan cadastral de la parcelle ZN57
. La voirie communale qui dessert directement cette parcelle
. des documents montrant que la commune de Guiche n'est pas soumise à un plan de prévention de risque sismique, ni un plan de prévention des risques de retrait et gonflement des sols argileux.

Lettre N°3 remise en main propre le 3 juin 2025 lors de ma permanence, par monsieur Dominique LAFITTE, en rapport avec son observation électronique N°11, document de deux pages montrant le chemin du litige sur un plan cadastral.

Lettre N°4 remise en main propre le 3 juin 2025 lors de ma permanence, par madame Monique DUPLE née VIALARET, qui demande que sa parcelle de 2000 m² cadastrée YA 0027, devienne constructible.Elle joint un plan cadastral.

Sur le registre électronique :

Contribution N°1 déposée 7 mai 2025 par une personne anonyme
« Le projet à venir est une excellente chose , la commune de Guiche étant en plein développement cela ne peut qu'amener un plus en tout point de vue au sein de notre commune. D'un point de vue économique avec les box d'artisans, mais aussi d'un point de vue social avec de nouveaux arrivants. Ce projet ne dénature en rien le paysage ce qui ma foi est très important »

Contribution N°2 déposée le 7 mai 2025 par Monsieur François PONS demeurant à Guiche
« Je suis favorable a ce projet, cela favorisera la vie économique, dynamisera le village, et permettra à des jeunes de s'installer dans notre charmant village de guiche »

Contribution N °3 déposée le 07 mai 2025 par une personne anonyme
« projet présenté sera positif pour la commune. Ces 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 »

<u>Contribution N°4</u> déposée le 13 mai 2025 par une personne anonyme
« *Après le développement du quartier du Bourg, il est temps de dynamiser celui de la Bourgade et rendre vie à la friche Montauzer. La proximité du Château et les règles des monuments de France sont un gage de qualité des futures constructions je pense. Les box sont un moyen de développer de nouvelles activités artisanales. Les nouveaux logements (locatifs) répondront à une demande pressente . Il faudra prévoir une régulation de la circulation, et pourquoi pas, un sens unique de circulation dans la rue de la Bourgade* »

<u>Contribution N° 5</u> déposée le 17 mai 2025 par une personne anonyme
« *- interdiction d'habitats collectifs sur le site MONTAUZER: GUICHE ne doit pas devenir une cité dortoir et elle le devient. Nous sommes à la campagne et nous souhaitons y rester. Des exemples tels que BRISCOUS doivent nous interroger car cette urbanisation "sauvage" défigure nos campagnes et nos bourgs. - les derniers lotissements privés créés ont favorisé la concentration de l'habitat et quand on vient à la campagne, ce n'est pas pour être les uns sur les autres, même si ces lotissements satisfont des gens. Je n'y habiterai pas. Ce projet contribuerait à continuer en ce sens. On verra bien des propriétés où les clôtures seront remplacées par des murs d'enceinte... pour l'avoir vu ailleurs. - Côté voiries, infrastructures, etc...beaucoup de travaux sont à prévoir. Le route qui part du bourg vers BIDACHE a été réduite à la construction du lotissement avec des trottoirs très hauts et ce passage est très dangereux. Et ce n'est qu'un exemple parmi tant d'autres. Alors si on urbanise, ce que je ne souhaite pas, il va falloir mettre à niveau nos voiries. Ma crainte pour le futur: un village bariolé sans plus aucun style, un village dortoir, des problèmes liés à l'arrivée de citadins à la campagne (je pense à nos agriculteurs qui en pâtissent déjà) ....bref, un avenir qui ne me réjouit pas du tout. Je peux me tromper. Ce n'est que mon avis* »

<u>Contribution N°6</u> déposée le 26 mai 2025 par une personne anonyme
« Enfin un projet excitant, valorisant, respectueux de l'architecture locale et du superbe château pour mettre fin a cette friche dévalorisante pour notre commune. De nouveaux habitants, de nouveaux artisans, de nouvelles perspectives économiques, sociétales. Alors certes il faudra surement revoir certaines routes, trottoirs et autres de la rue principale de la Bourgade, qui a tout de même bien besoin d un petit coup de revalorisation et d'agrément. Mais cette proposition an vu des dessins préparatoires, qui inclut beaucoup de verdure, des constructions peu hautes et sobres, va dynamiser ce ravissant quartier. Et pas d inquiétudes car si on lit la totalité des documents on s aperçoit que tout est prévu, jusqu'à a la couleur des volets roulants pour ceux qui en voudrait. Et n oublions pas que si notre ravissant village campagnard, a la chance d avoir maintenant une médecin, des kinés, des infirmières, une boulangère, une coiffeuse, un lieu de partage et de restauration et autres cela est du au fait que la commune s étoffe, grandit et croit dans le futur. Donc attendons avec impatience ce futur projet » .

<u>Contributions N°7 et N°8</u> de Madame Christine LADONNE déposées le 30 mai 2025
« Je suis déjà passée à la mairie pour m exprimer et demander l annulation d un emplacement réservé ER8 , je vous transmets la demande envoyée en février 2025 à la mairie et qui malgré un appel téléphonique reste à ce jour sans réponse. Je réitère le non...

<u>Contributions N°9 et 10 (doublon)</u> de monsieur Philippe BARILLOT déposées le 30 mai 2025
« *Je souhaite faire valoir, par la présente mention, mon désaccord autant que mon opposition à ce projet de développement d'activités et/ou de logements qui n'aura pour autre effet que d'augmenter trafic et donc insécurité dans le quartier historique de La Bourgade.*
Quartier dont la réputation tant pour son calme que pour sa tranquillité est déjà bien malheureusement entravée par l'individualisme, l'irrespect et l'irresponsabilité de certains acteurs (exclusivement nouveaux) de cette bourgade.

Je suis également opposé à accorder des modifications aux règles imposées par "Architecte des Bâtiments de France" et ce, à proximité du Château historique de Guiche, telles qu'exigées à ce jour.
Par ailleurs, le site de la Charcuterie Montauzer a justifié, par le passé jusqu'à son transfert sur Bardos, des pollutions environnementales notamment liées aux activités de l'abattoir des bêtes ainsi que de production de charcuteries qui imposent une enquête environnementale en vue de la dépollution de ce site.
Pour faire valoir ce que de droit ! »

Contribution N°11 de monsieur Dominique LAFITTE déposée le 30 mai 2025, **avec lettre jointe N°3**
Monsieur LAFITTE mentionne qu'il joint une lettre à sa contribution. Il sollicite une modification du règlement du PLU, en vue de répondre au principe d'intelligibilité et d'accessibilité des normes.

Reproduction intégrale du courrier de monsieur Dominique LAFITTE :
« Je souhaite faire des observations en ma qualité, résidant sur la commune de Guiche.
La procédure de modification N°2 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Guiche a été engagée afin notamment de :
. Modifier et ajuster le règlement écrit (règles de mixité sociale, règle de hauteur en zone artisanale, dispositions architecturales, toitures, gestion des eaux pluviales,…)
Par la présente, je sollicite la modification de certains articles du règlement du PLU, afin de clarifier leur rédaction, dans un objectif d'intelligibilité et de sécurité juridique.
En effet, les lois et règlements qui prévoient une restriction aux droits garantis doivent être accessibles aux citoyens, précis et prévisibles.
Cette exigence de précision des lois et règlements constitue le corollaire du principe de sécurité juridique
Le Conseil d'État veille au respect de cet objectif de clarté de la norme et sanctionne les règlements insuffisamment précis (CE, du 29 octobre 2013 n°360085).
Ce principe de clarté, d'accessibilité et d'intelligibilité de la norme trouve naturellement à s'expliquer en matière de réglementation d'urbanisme qui impact le droit de propriété et impose de ce fait au rédacteur des documents d'urbanisme tel que les PLU de fixer les normes claires.
Les juges censurent ainsi les conditions fixées dans documents d'urbanisme, lorsqu'elles sont imprécises et subjectives (cour administratives d'appel de Nantes cinquième chambre, 10 octobre 2014, n°13T00220, point 23) ;
En l'espèce, l'article 7 du préambule du règlement du PLU de Guiche précise :
« 7-LA VOIRIE ET LES ACCES
7-1-La largeur d'une voix est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend là où les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs. L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fossés et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.
L'article sept du préambule du règlement du PLU définit ainsi la largeur de la voirie, comme étant définie par sa plate-forme, et comprenant les chaussées et ses accotements.
Il est à noter que l'article 3 des zones UA, UY, A et N, du règlement du PLU ne fixe aucune largeur minimale de voie, tandis que l'article 3 des zones UD,1AU,et 2AU fixent la règle suivante : la largeur minimum de la chaussée doit être de 4 mètres, toutefois si la longueur de la voie est inférieure à 20 mètres, la largeur de la chaussée peut être réduite à 3 mètres.
La création d'une règle de largeur minimale de voie en zone UD, alors qu'une telle règle ne figure pas dans les autres zones urbaines du territoire communal, apparaît inéquitable et devrait donc en conséquence être supprimée.
À défaut d'une telle suppression, il apparaît nécessaire de mettre en cohérence les dispositions sur la voirie figurant dans les règlements de chaque zone, avec l'article 7 du préambule du règlement du PLU, en remplaçant la notion de largeur minimum de chaussée, par le terme de largeur de voie et cela afin de respecter l'objectif d'intelligibilité et de sécurité juridique des règlements.
En effet, l'article 3 des zones du règlement du PLU fixant les règles de desserte par les voies et accès doivent s'interpréter au regard des définitions figurant dans le préambule.
Il en résulte que l'article 3 des zones UD des doit être interprété au regard de la définition de l'article 7 du préambule qui définit la largeur de voie, comme intégrant la chaussée et ses bas-côtés

Afin d'assurer le principe d'intelligibilité et d'accessibilité de la règle de droit, il est donc demandé de modifier la rédaction de la règle de la largeur de chaussée, afin de mettre en cohérence la définition de la largeur des voies. »

Contribution N° 12 de monsieur Laurent SAPHORE, déposée le 30 mai 2025

Je « *Je me permets de déposer ma contribution pour exprimer mon désaccord total et entier avec le* ***projet de désenclavement du lotissement en utilisant l'ER8*** *pour créer une voirie et cela pour plusieurs raisons: (liste non exhaustive)*

- le lotissement qui a été construit est privé et s'il a mal été conçu niveau voiries, les riverains du chemin d Haritxague n'ont pas à subir ni les conséquences ni les désagréments induits, précisant aussi que les impôts fonciers de l'ensemble des guichots n' ont pas non plus à financer cela.Les priorités sont ailleurs, à voir le danger de se croiser sur certaines voies de la commune, chaque guichot sait de quoi je parle.

- l'insécurité routière liée à la circulation dans cette impasse où aujourd'hui des enfants jouent, font du vélo en toute quiétude, etc.

- perte de tranquillité des riverains avec passage des véhicules au pied des maisons et des piscines avec dépréciation des maisons liées à cette circulation et ce nouvel environnement

- désagréments, bruits, nuisances , dangers, etc...seront générés inévitablement par ce projet

- sur chaque parcelle concernée, seront grignotés des m2, ce qui obligera à arracher plantations, arbres et arbustes, déplacer les coffrets edf et eau, créer des fossés, consolider les butes,etc...qui paiera tout cela ? les guichots!- etc etc...

Je souhaite que cet ER8 soit définitivement supprimé du PLU car sa raison d'être est infondée et est incompatible avec notre vie de quartier, notre sécurité, notre tranquillité, notre bien-être.

Contribution N°13 de monsieur Pierre BALIAN et Madame Aurélie BALIAN, déposée le 30 mai 2025

Voici une contribution par rapport à l'enquête publique en cours.

« ***Objet*** *: Contribution à l'enquête publique -* ***Opposition au projet d'élargissement ER8 du chemin d'Haritxague.***

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique au projet d'élargissement ER8 du chemin d'Haritxague, je souhaite, en tant que propriétaire de la parcelle cadastrée n°238, faire valoir ma vive opposition à ce projet pour les raisons suivantes :

• Atteinte à la tranquilité et à la qualité de vie

L'élargissement prévu entraînerait une augmentation significative des nuisances sonores et visuelles dans un quartier jusqu'ici paisible, que nous avons précisément choisi pour son calme. Ce changement modifierait profondément notre cadre de vie et celui de nos enfants.

• Risque accru pour la sécurité et impact immobilier

Ma propriété serait directement impactée par ce projet, non seulement par une perte de terrain, un trafic routier plus dense et non désiré : en conclusion une dépréciation prévisible de la valeur immobilière.

• Existences d'alternatives plus pertinentes

Il existe déjà une voie dans le lotissement. Ainsi six riverains seraient pénalisés alors qu'il existe déjà une solution pour les entrées et sorties. Une version plus rationnelle serait de créer un accès au niveau du futur rond point jouxtant l'école qui est en projet. Cette option minimiserait les travaux, les impacts fonciers et financiers, tout en préservant la tranquillité de notre quartier. Les taxes foncières de l'ensemble des guichots en seraient ainsi beaucoup moins impactées.

• Risque d'entraînement d'autres projets

Ce projet pourrait ouvrir la voie à une dynamique d'aménagement non maîtrisée, notamment avec un élargissement futur du chemin de Jean du Haou : si on en élargit un premier, les autres s'élargiront logiquement et probablement un jour au risque de créer un effet entonnoir au niveau de la circulation. Cela aggraverait encore plus les impacts négatifs à moyen/long terme pour beaucoup d'autres riverains et pour toute la fiscalité guichotte.

En somme, ce projet porte atteinte à l'intérêt collectif des riverains concernés, pour un bénéfice

marginal réservé à quelques habitations situées d'un seul côté du lotissement. D'autres solutions, plus équilibrées et moins coûteuses, sont envisageables et déjà en place. »

Contribution N°14 de monsieur Olivier CALMET déposée le 1er juin 2025

« Voici une contribution par rapport à l'enquête publique en cours.
Je vous joint également la contribution en format PDF.
Objet : Contribution à l'enquête publique - ***Opposition au projet d'élargissement ER8 du chemin d'Haritxague.***
Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Dans le cadre de l'enquête publique au projet d'élargissement ER8 du chemin d'Haritxague, je souhaite, en tant que propriétaire de la parcelle cadastrée n°238, faire valoir ma vive opposition à ce projet pour les raisons suivantes :
• Atteinte à la tranquillité et à la qualité de vie
L'élargissement prévu entraînerait une augmentation significative des nuisances sonores et visuelles dans un quartier jusqu'ici paisible, que nous avons précisément choisi pour son calme. Ce changement modifierait profondément notre cadre de vie et celui de nos enfants.
• Risque accru pour la sécurité et impact immobilier
Ma propriété serait directement impactée par ce projet, non seulement par une perte de terrain, un trafic routier plus dense et non désiré : en conclusion une dépréciation prévisible de la valeur immobilière.
• Existences d'alternatives plus pertinentes
Il existe déjà une voie dans le lotissement. Ainsi six riverains seraient pénalisés alors qu'il existe déjà une solution pour les entrées et sorties. Une version plus rationnelle serait de créer un accès au niveau du futur rond point jouxtant l'école qui est en projet. Cette option minimiserait les travaux, les impacts fonciers et financiers, tout en préservant la tranquillité de notre quartier. Les taxes foncières de l'ensemble des guichots en seraient ainsi beaucoup moins impactées.
• Risque d'entraînement d'autres projets
Ce projet pourrait ouvrir la voie à une dynamique d'aménagement non maîtrisée, notamment avec un élargissement futur du chemin de Jean du Haou : si on en élargit un premier, les autres s'élargiront logiquement et probablement un jour au risque de créer un effet entonnoir au niveau de la circulation. Cela aggraverait encore plus les impacts négatifs à moyen/long terme pour beaucoup d'autres riverains et pour toute la fiscalité guichotte.
En somme, ce projet porte atteinte à l'intérêt collectif des riverains concernés, pour un bénéfice marginal réservé à quelques habitations situées d'un seul côté du lotissement. D'autres solutions, plus équilibrées et moins coûteuses, sont envisageables et déjà en place. »

Contribution N°15 de monsieur Pierre DIBON demeurant à Guiche déposée le 1er juin 2025

« Les modifications du PLU sur la commune de Guiche sont de nature d'une part à contourner la loi zéro artificialisation de sol en prétendant n'avoir aucun impact sur cette artificialisation en requalifiant une zone à vocation commerciale sur le site Montauzer et d'autre part à n'être à destination que d'intérêts particuliers pour ce site Montauzer.
En effet la taille de la zone "Montauzer" est de nature à modifier, par le nombre potentiel d'habitants, de manière conséquente la circulation vers et depuis les zones urbaines de la côte basque, mettant en cause les principes même de densification des zones urbaines pour les déporter vers une zone rurale. Le tout prêt d'une zone natura 2000 et d'une zone en secteur sauvegardé prêt du château. Aucun impact étudié sur l'étroite voirie d'accès et sur la circulation dans cette zone aux routes très étroites.
De plus la principale zone modifiée l'est à destination exclusive d'intérêts particuliers permettant, en dépensant l'argent public consacré à cette modification, uniquement l'enrichissement d'une famille qui pourra requalifier un site industriel qu'elle a abandonné en lucratifs lots à urbaniser. »

Contribution N° 16 de madame Christelle NAEGLE demeurant à Guiche, déposée le 1er juin 2025

«Propriétaire de la parcelle ZO 245 ,je tenais à vous faire part de notre opposition pour le projet d'élargissement ER8 situé Chemin d' Haritxague ainsi que nombre de riverains de la zone concernée pour des raisons d'insécurité pour nos enfants ainsi que des nuisances sonores que cela va impacter au quotidien.
Nous avons fait le choix de construire maison dans un environnement calme et non être spectateur de cette circulation que cela va engendrer. »

Contribution N°17 : anonyme, mais provenant de la même adresse IP de l'observation N°13 (complément sur ER 8) déposée le 2 juin 2025

«A noter que pour l'élargissement de l'ER8 il y a une "buse" incendie présente, ainsi :
Travaux de démontage et de deplacement
Travaux de voirie et de réseaux d'eau
Travaux de réimplantation de cette buse
Tout ça en espérant qu'il n'y ai pas de départs de feux durant cette période.
Tout ça financé par les villageois et mettant en danger tout un quartier contre d'éventuels incendies.
Est ce réellement nécessaire cet ER8 sérieusement?

Contribution N°18 : de madame Maïté MIREMONT, en date du 2 juin 2025

«Propriétaire de la maison Gauchet située sur la parcelle YB130, je suis complètement opposée au projet d'élargissement ER8 concernant le chemin d'Harritxague.
En effet, ma maison étant construite en limite de la route existante, une augmentation de passage de véhicules engendrerait de fortes nuisances sonores ainsi qu'un réel danger pour la sortie par mon portillon.
L'attrait majeur de ce quartier est son calme et sa sécurité.
Je pense fortement qu'il y a des solutions moins invasives et certainement moins coûteuses sur les axes déjà existants. »

Contribution N°19 : de monsieur Tangi LE MOAL, déposée le 2 juin 2025

Aménagement zone Montauzer :
« L'emprise globale des aménagements proposés est importante au regard des espaces verts présents et des espaces déjà artificialisés. L'équivalence relativement aux zones naturelles, végétalisées ou non artificialisées entre la situation actuelle et le projet proposé ne semble pas du tout évidente sans conservation des espaces verts existants (verger etc.) qui pourraient être valorisés en tant que tels,et contribuer grandement à la qualité de vie de ce quartier. Quelles conditions de mise en œuvre des projets entre le public (investissements de la commune et de la CAPB ?) et le privé (dépollution, valorisation économique ...) ?
Sont évoqués 21 ateliers artisanaux : ce chiffre semble important, est-il issu d'une étude de besoin ?
Est-ce que ce qui a été fait à St-Pée sur Nivelle (SAS Hurbil) pourrait être pris en exemple, notamment la modularité des espaces qui permet d'adapter le bâtiment aux besoins ?
- Lac des Arroques :
Un Emplacement réservé semble prévu au nord du Lac (cf. extrait carte) mais rien n'est mentionné dans le dossier quant à la destination de cet emplacement réservé. Dans ce secteur, il est important de conserver une vocation boisée et naturelle, et de ne pas prévoir d'aménagement, afin de considérer les fonctionnalités liées au relief, aux sols, aux écoulements et au ruisseau.
Emplacements réservés pour le stationnement : même avis que SMPBA : surdimensionnement du projet de stationnement. Il serait opportun de mettre en œuvre au préalable à tout aménagement la liaison entre le lac et la voie verte, ainsi que développer les accès par transports en commun ou TAD... Le site est déjà surfréquenté en été, se dégrade d'année en année, et sa surfréquentation menace sa qualité même. il s'agirait davantage, plutôt que d'accroître encore la fréquentation et la circulation de véhicules (autour du site et sur l'ensemble des routes du village, qui ne sont pas adaptées à cette fréquentation massive) par la création de nouvelles zones de stationnement (« appel d'air »), de réfléchir à la modération de la fréquentation du site, notamment par les véhicules individuels, et de viser une

bonne maîtrise de sa fréquentation et de son accessibilité.
Il est aussi opportun de réfléchir dans le projet lui-même à l'accessibilité du site par les locaux (guichots notamment) : nombre de places réservé ou parking gratuit ou transport local type navette, ... »

Contribution N°20 : de madame Sandrine DIBON, déposée le 3 juin 2025
«Beaucoup trop de constructions ces dernières années avec dernièrement des lotissements et résidences qui prennent de la hauteur et défigurent notre campagne. Malgré le discours municipal qui prétendait le besoin de loger les guichots très très peu y habitent.Guiche et devenu un village dortoir et defiguré dans certains quartiers.De plus la nuisance de la circulation qui en découle avec un accès a l'autoroute complètement inadapté et de plus la dite autoroute payante le trafic se déporté sur les autres voies .Quid des habitants qui subissent cela?Sans compter le trafic saisonnier vers le lac!En ce qui concerne le projet immobilier Montauzer là aussi qui va bétonner ce joli quartier de la Bourgade et le château historique !Stop au bétonnage de Guiche !La campagne doit rester là campagne n'en déplaise a nos élus et ceux qui profitent de cet urbanisme galopant et qui interdit aux personnes des zones non constructibles d'y établir leurs enfants et fait venir d'ailleurs des dizaines voir centaines de nouveaux résidents. »

Contribution N°21 : personne anonyme, contribution déposée le 03 juin 2025
«JJe tiens à vous faire part de mon ressenti et avis sur l'enquête relative au PLU de Guiche.
Je ne comprends pas qu'il soit possible de construire des logements neufs et des bâtiments artisanaux à côté du Château, alors que le site Montauzer ne pouvait pas rester dans cette zone pour préserver ce Château et la vue du Château.
Le problème était également la station d'épuration (qui je crois a été redimensionnée), et la circulation des camions Montauzer, fournisseurs et des clients.
Alors je ne comprends pas comment aujourd'hui il est autorisé de construire de nombreux logements, avec des véhicules (certes moins gros que des camions) plus nombreux, qui se trouveront sur la route certainement en même temps, aux heures de pointe.
Je ne comprends pas non plus qu'il puisse être possible de faire une mini-zone artisanale, alors qu'il y en a déjà une près de l'autoroute (judicieusement placée près des axes de circulation), et qu'une future va se construire.
Les infrastructures routières sont-elles vraiment en adéquation avec ces nouvelles constructions ? et pour les travaux de construction, où passeront les gros engins de travaux publics ?
Et ensuite, j'imagine que ce seront des familles jeunes ou futures familles qui viendront habiter sur ce site. Est-ce que tout est vraiment bien pensé en terme de mobilités ? les pistes cyclables, c'est bien, mais quand on habite à Guiche, il est rare qu'on puisse aller travailler en vélo... et les bus de ramassage pour l'école ou le collège ? le petit bus de primaire passe dans la Bourgade, pas celui du collège.
Enfin, je suis étonné qu'il y ait un avis favorable pour l'environnement, car sur un ancien site industriel comme celui de Montauzer, je pense qu'il y aura une partie d'analyse des sols et de dépollution qui représentera un point important. Je conviens qu'il est bien sûr souhaitable de dépolluer ce genre de site mais j'espère que cela sera fait correctement. »

D-4 ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES:

Observations N°1: En date du 30/05/2025 de madame SADOUX
Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:
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.

Commentaire du Commissaire enquêteur:

Les projets sont bien encadrés, avec intégration urbaine, paysagère et environnementale. Les deux accès distincts sont prévus pour les zones 1AUy et 1AUb. Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est bien prévu :

1. programme d'activités
2. ouverture à l'urbanisation des logements une fois le programme d'activités terminés.

Le point important : ***le permis d'aménager et/ou le permis de construction seront soumis à l'avis de l' Architecte des Bâtiments de France.***

Observations N°2: En date du 30/04/2025 de monsieur Reynald RICHARD

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

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.

Commentaire du Commissaire enquêteur:

Je pense que la réponse de la CAPB ne concerne pas la modification N°1 , mais la modification N°2

Observation N° 3 En date du 30/04/2025 de Madame et Monsieur LALONDE

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

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.

Commentaire du Commissaire enquêteur:

dont acte pour la prise en compte par la CAPB et le conseil municipal de Guiche de cette modification de l'emplacement réservé N°8, lors d'une prochaine modification du PLU de Guiche.

J'ai informé verbalement Madame et Monsieur LALONDE, ainsi que les autres personnes concernés, que leurs observations ne font pas parties de l'objet de l'enquête publique.

Observation N°4 : En date du 30/04/2025 de Madame Sarah GENIN

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.

Commentaire du Commissaire enquêteur:

Voir l'observation R N°1 en réponse. Je précise que l'OAP « Montauzer » s'inscrit dans la politique partagé au sein du Programme Local de l' Habitat de la CAPB.

Observation N°5 En date du 30/04/2025 Monsieur DUHAN Jean-Marc et Madame CAILLABA Patricia

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

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.

Commentaire du Commissaire enquêteur:

Même commentaire que l'observation R N°3

Observation N°6, En date du 19/05/2025 deMonsieur Baptiste BERHONDE et Madame Sophie THOZET

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

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 .

3- 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.

Commentaire du Commissaire enquêteur:

La réponse précise de la CAPB n'apporte pas de commentaire.

Observation N°7 : En date du 03/06/2025 de Madame et Monsieur DEBOR CHAVANNE

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

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.

Commentaire du Commissaire enquêteur:

dont acte

Observation N°8 : en date du 03/06/2025 de monsieur Adrien BANK

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

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) ;

Commentaire du Commissaire enquêteur:

Le stationnement des véhicules sera bien pris en compte dans le projet de l'OAP

Observation N° 9, en date du 03/06/2025 de Monsieur Jean Marie BRODIN

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

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

Commentaire du Commissaire enquêteur:

La surlargeur des 13 mètres entre le carrefour de l'école et le chemin Lagouarde est justifiée. Elle supprimera le talus dans le virage, pour des raisons de sécurité et d'après les dires de Monsieur Jean-Marie BRODIN, pour faciliter le passage des engins agricoles.

Lettre N°2, datée du 09/05/2025 de Monsieur DARRIEUMERLOU

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

Cette demande vise à réduire un espace agricole. Elle ne peut être étudiée dans le cadre d'une procédure de modification de PLU.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

La demande de monsieur DARRIEUMERLOU est hors objet de l'enquête publique

Ve N°1 , en date du 07/05/2025 personne anonyme

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Favorable à la création de l'OAP

Ve N°2, en date du 07/05/2025 de Monsieur François PONS

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Favorable à la création de l'OAP

Ve N°3, en date du 07/05/2025 d'une personne anonyme

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:
Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB
Commentaire du Commissaire Enquêteur
Favorable à la création de l'OAP

Ve N°4, en date du 13/05/2025 d'une personne anonyme
Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:
Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB
Commentaire du Commissaire Enquêteur
Favorable à la création de l'OAP

Ve N°5, en date du 17/05/2025 d'une personne anonyme
Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:

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.

Commentaire du Commissaire Enquêteur ;
Voir mon commentaire en R N°1 et R N° 4

Ve N° 6 en date du 26/05/2025 d'une personne anonyme
Commentaire de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque
Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB.
Commentaire du Commissaire Enquêteur ;
Favorable à la création de l'OAP

Ve N°7 et 8 en date du 30/05/2025 **de** Madame Christine LADONNE, propriétaire de la parcelle YB 19
Commentaire de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque
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.
Commentaire du Commissaire Enquêteur ;
Voir mon commentaire en R N°3

Ve N°9 et 10 en date du 30/05/2025 de Monsieur Philippe BARILLOT

Commentaire de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque

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).

Commentaire du Commissaire Enquêteur ;

Même commentaire en R N°1 et R N°4

Ve N°11 avec le document enregistré au registre papier sous L3, en date du 30/05/2025 de Monsieur Dominique LAFITTE

Commentaire de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque

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).

Commentaire du Commissaire Enquêteur ;

Effectivement, la demande de Monsieur LAFITTE pourra faire évoluer la rédaction de l'article 7 du règlement du PLU, pour obtenir une définition claire de l'accès, mais seulement dans une prochaine modification voir une révision du PLU.

Ve N° 12 en date du 31/05/2025 de Monsieur Laurent SAPHORE

Commentaire de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque

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.

Commentaire du Commissaire Enquêteur ;

Même commentaire que l'observation N°3

Ve N°13 en date du 31/05/2025 de Monsieur et Madame BALIAN

Commentaire de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque

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.

Commentaire du Commissaire Enquêteur ;

Même commentaire que l'observation N°3

Ve N°14 en date du 01/06/2025 de Monsieur Olivier CALMET, propriétaire de la parcelle située au 90 chemin d'Haritxague

Commentaire de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque

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.

Commentaire du Commissaire Enquêteur ;

Même commentaire que l'observation N°3

Ve N°15 en date du 01/06/2025 de Monsieur Pierre DIBON

Commentaire de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque

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.

Commentaire du Commissaire Enquêteur ;

Même commentaire que sur les observations R N°1 et R N°4

Ve N°16 en date 01/06/2025 de Madame Christelle NAEGLE

Commentaire de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque

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.

Commentaire du Commissaire Enquêteur ;

Voir mon commentaire en R N°3

Ve N°17 et Ve N°13 en date du 02/06/2025 d' une personne anonyme

Commentaire de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque

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.

Commentaire du Commissaire Enquêteur ;

Voir mon commentaire en R N°3

Ve N°18 en date du 02/062025 de Madame Maïté MIREMONT

Commentaire de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque

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.

Commentaire du Commissaire Enquêteur ;

Voir mon commentaire en R N°3

Ve N°19 en date du 02/06/2025 de Monsieur Tangi LE MOAL

Commentaire de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque

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.

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.

Commentaire du Commissaire Enquêteur ;

Voir mon commentaire formulé en R N°1 et R N°4. Concernant le parking de la base POP, l'agrandissement est nécessaire vu l'affluence en été et pour éviter le stationnement anarchique sur le.chemin des Arroques. Par contre, le sol doit resté en l'état (herbe) sans aucune artificialisation.

Ve N°20 en date du 03/062025 Madame Sandrine DIBON

Commentaire de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque

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.

Commentaire du Commissaire Enquêteur ;

Voir mon commentaire formulé en R N°1 et R N°4.

Ve N°21 en date du 03/06/2025 d'une personne anonyme

Commentaire de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque

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).

Commentaire du Commissaire Enquêteur ;

Voir mon commentaire formulé en R N°1 et R N°4.

Lettre N°4 en date du 03/06/2025 de Madame Monique DUPLE, née VIALARE

Commentaire de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque

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.

Commentaire du Commissaire Enquêteur ;

La demande ne peut pas être prise en compte dans une modification du PLU de Guiche, mais seulement lors d'une révision. Cette information a été donnée verbalement à Madame DUPLE, née VIALARE

Questions du Commissaire enquêteur:

1. La commune de Guiche, comme d'autres communes du pays basque, connaît des difficultés pour densifier l'habitat en zones U, UA, UB, UC sur un territoire communal très étendu. Pouvez-vous me communiquer si d'autres projets d'aménagement programmé (OAP) sur l'habitat collectif sont à l'étude sur la commune de Guiche ?

2. Pouvez-vous me communiquer le nombre de « dents creuses » et le nombre de logements vacants sur le territoire communal de Guiche ?

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:à la question N°1

Alors que le PLUi Labourd Est est en cours d'élaboration, 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.

Commentaire du Commissaire enquêteur:

Je prends acte d'une prochaine modification du PLU de Guiche qui permettra de réaliser des Orientations d'Aménagement en zone 1AU et sur la zone U du centre bourg, qui me paraît indispensable surtout au niveau de la demande de logements.

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque:à la question N°2

Les dernières études du potentiel de densification en dents creuses et en réhabilitation de logements vacants datent de février 2023 lors de la révision du PLU de Guiche (qui a été abandonnée à la suite de la prescription de l'élaboration du PLUi Est). Il a été recensé 21 logements vacants en 2023 selon les fichiers Geofoncier locaux, dont 12 sont situés dans la tache urbaine, ainsi que 12 « dents creuses » pouvant accueillir au moins 1 logements.

Pour rappel la définition de la dent creuse au titre de la méthodologie pour la mesure de la consommation d'espace dans les PLU (référentiel en ligne sur le site de la DDTM 64) : « Terrain non bâti (ou dont la construction a été démolie) d'une superficie de moins de 2500 m² entouré par des terrains bâtis au sein de l'enveloppe urbaine et pouvant être urbanisé. La qualité de la desserte du terrain par les équipements publics et réseaux peut être un critère, mais insuffisant à lui seul. La typologie du bâtiment susceptible d'y être construit, son implantation, ainsi que la taille du terrain, doivent respecter les trames et formes urbaines existantes dans le quartier ou le secteur. »

Commentaire du Commissaire Enquêteur ;

Je prends connaissance de l'analyse réalisée en la matière en février 2023.

Concernant les 21 logements vacants enregistrés aux fichiers fonciers de régime déclaratif, le travail de concertation mené avec les propriétaires et les élus, la connaissance de leur situation personnelle, devraient peut être faire baisser ce chiffre. IL n'est pas très élevé par rapport à la superficie constructible du territoire communal. Je suis conscient des difficultés et des contraintes environnementales qui devront être prises en compte pour y parvenir.

Réponses retranscrites en rouge de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque aux avis des Personnes Publiques Associées :

Bureau du Syndicat Mixte SCoT du Pays Basque et du Seignanx
(13/02/2025)

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque*:*

- 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

Commentaire du Commissaire Enquêteur ;

Je prend acte qu'une modification N°3 du PLU de Guiche sera engagée, dans le but principal de réaliser des OAP en zone 1AU, pour produire des logements sociaux.

Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour

(17/02/2025)

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque

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.

Commentaire du Commissaire Enquêteur ;

Un projet de piste cyclable route du port sera difficile à mener au regard d'un trajet très vallonné. Effectivement le stationnement proche de la mairie est très limité. L'emplacement réservé N°37 permettra d'y remédier et de créer une liaison douce entre le secteur Sud de la mairie et l'église. Sur le site de la base POP, l'augmentation du périmètre de stationnement des véhicules en saison estivale est nécessaire , pour garantir la sécurité sur le chemin des Arroques. Par contre, la surface utilisée qui est en zone N, ne doit pas être artificialisée.

E-5 PIECES ANNEXEES:

Annexe 1: Procès-verbal des observations recueillies

Annexe 2: Procès-verbal de remise des observations au maître d'ouvrage

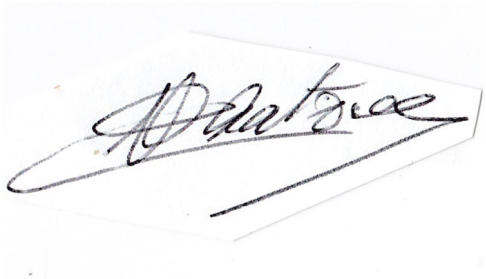
Annexe 3: Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

F-6 PIECES JOINTES:

Aucune

Fait à Saint Paul les Dax

Le 20 juin 2025
Le Commissaire Enquêteur
Michel **CHATRIEUX**



DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES

Commune de GUICHE

ENQUETE PUBLIQUE

***Relative aux avantages et inconvénients résultant du projet de*:**

Modification n °2 du Plan Local d'Urbanisme,
de la commune de GUICHE

réalisée du mercredi 30 avril 2025 au mardi 3 juin 2025 inclus

d'ouvrage : Communauté d'Agglomération du Pays Basque

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

G: CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'enquête publique, objet du présent rapport concerne le projet de modification N°2 du P.LU. de la commune de Guiche.
L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions réglementaires, sans incident. Le public a été reçu, individuellement, dans une pièce en rez de chaussée, indépendante du secrétariat de mairie.
Les annonces et publicités légales ont été effectuées.

L'affichage réglementaire au format A2 sur fond jaune, a bien été réalisé: au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, en mairie de Guiche et sur cinq autres endroits sudicieusement répartis sur

Dans l'avis d'enquête publié, il était bien mentionné: l'objet et la date de l'enquête, la constitution d'un dossier avec une version papier et une version dématérialisée, le registre d'enquête papier déposé en mairie pour recevoir les observations, ainsi que la mise en place d'un registre électronique dématérialisé.
Ce dernier a permis la consultation du dossier dématérialisé et la transmission de courrier électronique. Il a été accessible en suivant le lien:www.registre-dematerialise.fr/6192.
Le dossier dématérialisé a été consultable également sur le site Internet de l'agglomération:http://www.communaute-paysbasque.fr.
Un poste informatique a été mis à disposition gratuitement, en mairie de Guiche, pour une consultation du dossier d'enquête.
Les observations et propositions relatives à cette enquête publique ont pu être adressées au commissaire enquêteur:

- Par courrier, au siège de l'enquête publique, à l'adresse: Monsieur le commissaire-enquêteur modification n°2 du P.LU. mairie de Guiche , 391 route du bourg le Bourg , 64520 Guiche
- Sur les registres d'enquête :
    - Celui déposé en mairie, version papier,,
    - Celui électronique
- Par une adresse mail mise en place par la CAPB : enquete-publique-6192@registre-dematerialise.fr

Des informations complémentaires ont pu être sollicitées auprès de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque: Direction de la planification, téléphone: 05.59.44.72.72, ainsi qu'en mairie de Guiche, téléphone: 05.59.56.84.26.

Cette modification N°2 du P.L.U. de Guiche n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

39 personnes sont venues lors des vacations en mairie du Commissaire Enquêteur: 9 *observations ont été inscrites sur le registre d'enquête,, 4 lettres ou documents ont été annexés à ce registre*.

21 contributions ont été déposées sur le registre électronique mise en place pour cette enquête publique

Les observations émises ne sont pas de nature à remettre l'enquête en cause sur le fond.

La mise en place d'un registre dématérialisé a permis ***à 829 personnes de consulter les pièces du dossier mis en enquête publique. 146 personnes ont téléchargé au moins un document,***

En dehors des permanences du Commissaire Enquêteur, d'après le secrétariat de mairie, ***aucune personne n est venue consulter le dossier*** pendant les horaires d'ouverture du secrétariat de la mairie.

Remarques, observations et avis du Commissaire Enquêteur sur le projet de de modification N°2 du P.L.U. de Guiche

Actuellement, la commune de Guiche dispose d'un P.LU. approuvé par délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque (CAPB) en date du 01 juillet 2005. Depuis son approbation, le P.LU. a fait l'objet d'une procédure de modification N°1, qui a été approuvée le 16 mars 2019.
Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guiche. mis en enquête publique, vise entre autre à:

- Permettre la réalisation d'habitats collectifs sur une partie du site Montauzer, avec une modification du zonage et le création d'une O.A.P ;
- Modifier et ajuster le règlement écrit, à savoir notamment : règles de mixité sociale, règle de hauteur en zone artisanale, dispositions architecturales, toitures, et gestion des eaux pluviales ;
- Réserver un terrain communal pour des équipements publics
- Supprimer, modifier et ajouter des emplacements réservés, en lien avec l'évolution des projets, à savoir : équipements publics, voie douce, stationnement...

Ces évolutions réglementaires entrent dans le champ d'application de la procédure de modification du P.LU. actuellement en vigueur, défini à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.
Les modifications envisagées:

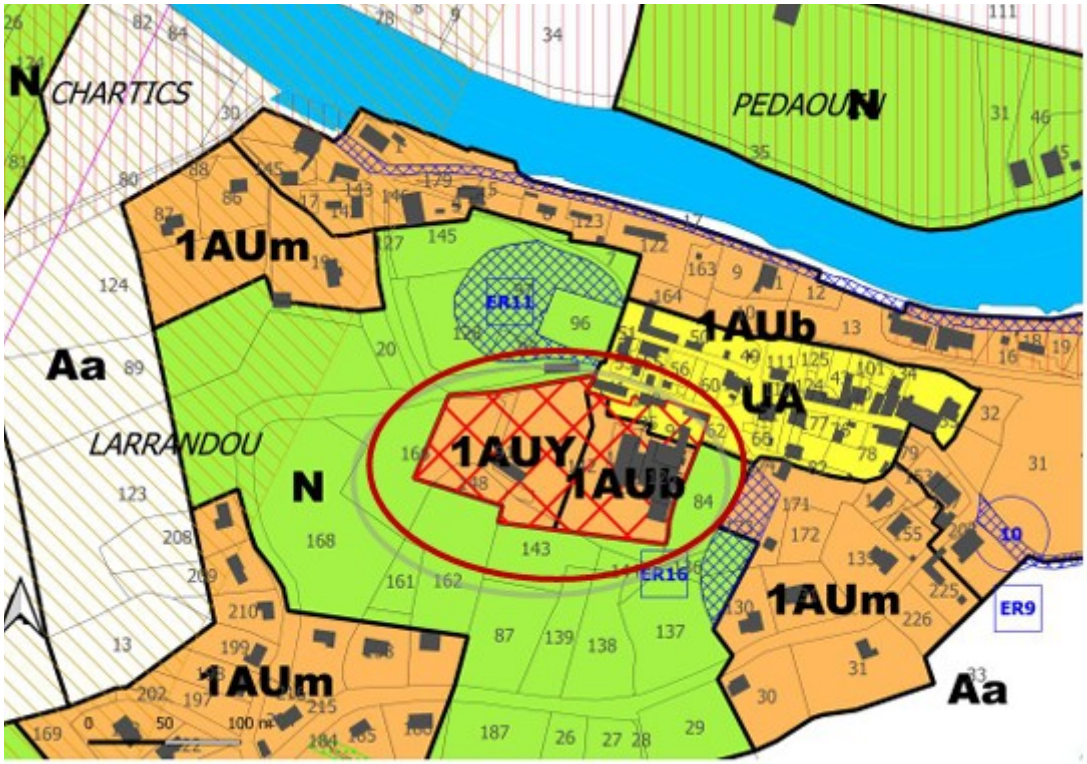
- ne réduisent pas pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle forestière ;
- ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels;
- n'impliquent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Les objets et motifs du projet de modification N°2 du P.LU. de la commune de Guiche

Le projet de modification N°2 du P.LU. de Guiche consistera à:

1. **Modifier le secteur 1AUy « dit Montauzer » et créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour proposer une zone 1Aub de 0,659 hectare qui sera destinée à l'habitat avec des logements en accession sociale à la propriété , une autre zone de 0,787 hectare sera destinée à une activité économique artisanale**

La zone 1AUy couvre actuellement une superficie de 1,432 hectare. Dans la propriété foncière Montauzer un seul terrain n'en fait pas partie.
Une modification de l'article 1 de la zone 14U, pour le secteur 1 Auy sera nécessaire pour interdire l'installation de commerces et de bureaux sur 2 petits secteurs en 1 Auy qui sont occupés par des entreprises artisanales.



Extrait du nouveau plan de zone modifié

2. Création de l'OAP sur la frange sud du quartier de la Bourgade, sur l'ancien site de transformation de charcuterie Montauzer, face au château de Guiche

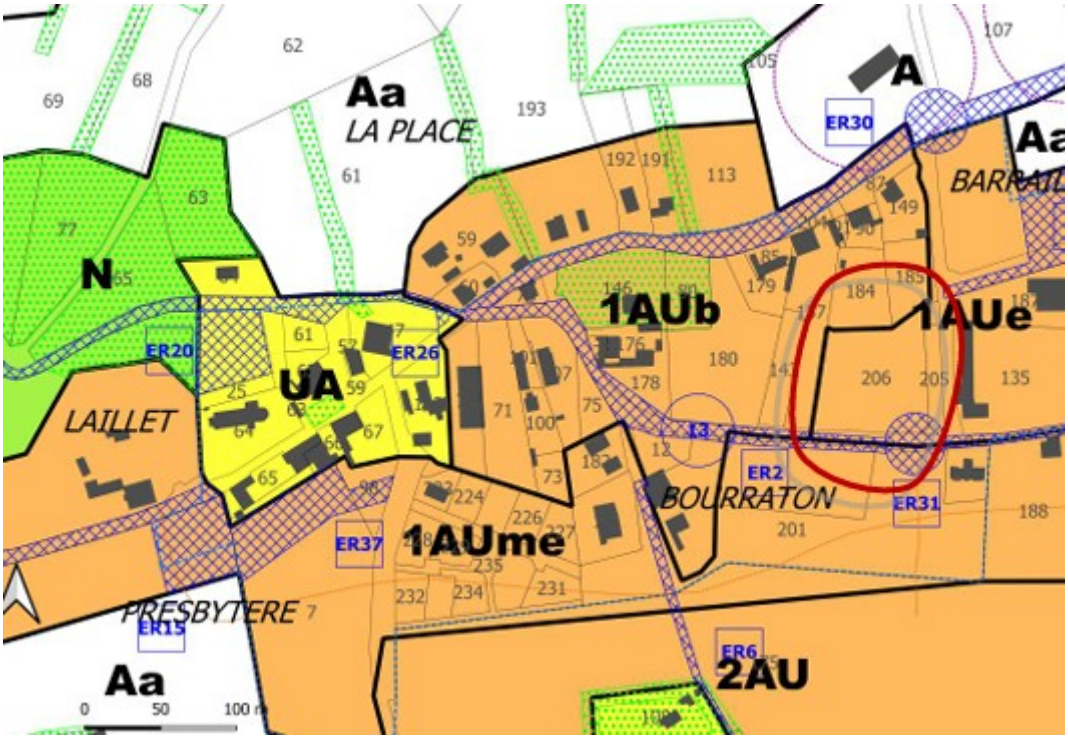
La zone 1AUb dévolue à l'habitat est susceptible d'accueillir une trentaine de logements, dont la moitié en petits collectifs de logements sociaux. Une douzaine de logements serait de l'habitat individuel en bande. Cela représente une densité brute autour de 40 à 45 logements à l'hectare

La zone 1AUy, exclusivement destinée à des ateliers artisanaux avec quatre bâtiments.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

La réhabilitation de cette friche est un enjeu pour le renouveau de l'activité économique de la Bourgade. Mais le programme opérationnel de l'OAP devra tenir compte des spécificités architecturales du secteur., avec son château classé. Les constructions, aménagements devront s'insérer harmonieusement dans le quartier et le grand paysage : implantation des constructions, traitement des limites avec l'espace public, espaces libres plantés et paysagers, parkings, accès..

3. Modification du zonage du secteur 1AUb du cente Bourg et suppression de l'emplacement réservé N°24 .



Le cercle rouge montre la zone qui a été supprimée

Actuellement cette zone est couverte par l'emplacement réservé N°24
La création d'une zone d'habitat (1Aub) sur la friche du site Montauzer augmente les surfaces disponibles pour l'habitat, sans une consommation d'espace naturel, agriccole et forestier. La commune compensera ce surcroît de terrain, en reversant une partie de la zone 1 AUb du bourg au niveau de l'école en zone 1AUe., comme le montre l'extrait du plan de zonage ci-dessus.
La surface versée en zone 1AUe est de 0,56 hectare, elle compense les 0,54 hectare de la friche Montauzer destinée à l'habitat
Commentaire du Commissaire Enquêteur
Cette modification du zonage sur le secteur 1AUb du centre bourg et la suppression de l'emplacement réservé N°24 sont justifiées

4 . Modification des règles de hauteur de la zone UY

Dans les zones d'activités économiques, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage. Cependant pour des bâtiments d'activités, elle peut être contraignante pour certaines constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,par exemples : sur le réseau des télécommunications ou un silo.
Commentaire du Commissaire Enquêteur :
L'objectif de cette modification consistera à maintenir le plafond de hauteur de 12 mètres au faîtage, mais en permettant des exceptions , si elles se justifient pour certaines constructions d'activité économique ou de service public, utilisant de grande hauteur.

5. Modification des règles sur la gestion des eaux pluviales dans l'ensemble des zones

Depuis l'origine du PLU en 2005, le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public dédié n'est pas la règle et pas obligatoire. Des techniques de gestion à la parcelle doivent être privilégiées et intégrées au projet d'aménagement et de construction dès sa conception. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain, doivent être adaptés à l'opération , au terrain, dans la conformité ; si besoin, aux prescriptions de l'autorité administrative
Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Je suis totalement favorable à ces prescriptions qui seront ajoutées au règlement du PLU, visent à limiter l'imperméabilisation des sols pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, dans le but :

D'éviter les désordres causés par les inondations, par ruissellement, sur les biens et personnes ;
D'améliorer la qualité des cours d'eau, des lacs, des plages.

Au niveau des dispositions réglementaires qui seront ajoutées dans le cadre des demandes d'urbanisme :

Maîtriser le ruissellement tendanciel ;
Privilégier l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol, si le terrain est adapté à cette infiltration ;
Respecter les prescriptions de recul et les seuils, dans le but d'éviter les inondations de nouvelles Constructions ;
Maîtriser la qualité des eaux pluviales.

6 Modification de la règle sur l'aspect des constructions sur les zones UA, UD, 1 AU, A et N

6-1 Modification de la règle sur l'aspect des toitures

Actuellement la couverture en toit terrasse est offerte dans la limite de 25 % de la toiture pour les constructions à usage d'habitation. Il n'est pas possible de faire une annexe avec un toit terrasse, pour un garage, un abri de jardin. Les bureaux, commerces, services n ont pas , non plus la possibilité d'en faire.
La modification nouvelle, répondrait à cet objectif de permettre les toitures terrasses à toutes demandes, mais dans des limites très encadrées
Pour la zone A, il est proposé de supprimer le ton vert pour les toitures des hangars modernes agricoles, dans le but que l'ensemble des toitures reprenne les teintes rouges traditionnelles des toitures. Dans ce sens le bac acier dans ces teintes non réflechissants, mais non brillants sera autorisé

6-2 Modification de la règle sur l'aspect des menuiseries

Pour la préservation de l'aspect traditionnel des construction sur le village de Guiche, un référentiel de teintes est confirmé, il s'appliquera dans la nouvelle règle, aux fenêtres, aux éléments de charpentes apparentes, aux gouttières sur l'ensemble des zones UA, UD, 1 AU, A et N. L'intégration des coffrets ou caissons des volets roulants y participera.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Ces modifications sur la règle de l'aspect des toitures et sur la règle de l'aspect des menuiserie vont dans le sens d'une harmonie des couleurs propre au village de Guiche et du Pays Basque .

7. Prise en compte du Plan Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH de la CAPB couvre la période 2021-2026. La production de logements prévue est territorialisé. La commune de Guiche fait partie du »Pays de Bidache »
Le PLU de Guiche ne prévoit pas de minimum de logements sociaux dans les zones constructibles, urbaines où à urbaniser.
Pour répondre aux objectifs du PLH, il est prévu d'appliquer un taux de 30 % sur les zones UA, UD et AU pour les opérations de 6 logements et plus, dont un tiers maximum pour se faire en accession sociale afin de maintenir suffisamment de logements locatifs accessibles aux plus modestes. Ce seuil est supérieur au taux de 20 %.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Je 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 de Guiche qui comprend sept quartiers sur un territoire très étendu et vallonné. D'autre part, il serait judicieux , comme le préconise le bureau du SCoT, de mettre en place une graduation des obligations en fonction du nombre de logements produits.

8. Suppression, modification et création d'emplacements réservés

8.1 regrouper les ER N° 14 et 23 en un seul .

Actuellement l'ER n°14 a pour objet la création d'une aire de stationnement pour la base de loisir autour du lac des Arroques (base POP). L'emplacement réservé N°23 limitrophe à l'ER n°14 est prévu pour un terrain de camping . Ce projet a été abandonné. Pour faciliter le stationnement de la base POP qui connaît une très forte affluence en été, il est proposé de fusionner les deux ER **.**

Commentaire du Commissaire Enquêteur

L' ER n° 14 est matérialisé sur les secteurs A, Ni et UDd . Il occupe déjà une superficie importante.

Ce regroupement des deux ER multipliera la surface par 2,5. La base POP est accessible par une liaison de TAD. Je recommande que,même pendant la période estivale, le terrain destiné au stationnement des véhicules devra rester une zone N, herbée, sans aucune artificialisation.

8.2 Modifier l' ER n°2 dans le but de prévoir une voie douce entre le secteur de l'école et la Mairie.

Cet emplacement réservé N°2 était prévu pour l'élargissement à 10 mètres de la voie communale N°5. Mais l'élargissement actuel de cette voie à 10 mètres d'emprise n'est pas suffisant. Il est proposé de prévoir une surlargeur à 13 mètres entre le carrefour de l'école et le chemin Lagouarde afin de créer un chemin doux.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Cette modification est importante, car elle entre dans une logique de poursuivre l'aménagement du bourg et de prévoir une alternative du déplacement en voiture dans le village. Une voie douce sera créée.Elle reliera la mairie à l'école via le chemin de Guirauton. Cela aura une incidence positive sur l'environnement et la santé humaine.

8.3 Suppression de l'emplacement réservé N°21

Initialement cet emplacement réservé était prévu pour le stationnement. Il n'a plus raison d'être, car le terrain est acquis et réservé dans le domaine public. Le stationnement des véhicules se fera de l'autre côté de la route

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de cette suppression de l'ER N°21 qui n'a plus de raison d'être conservé

8.4 Création de l'emplacement réservé N° 37

Effectivement, le secteur de la mairie manque de place de stationnement. La création de cet emplacement réservé, limitrophe de l 'ER N°15, augmentera les places de stationnement

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

L'ER N° 37 couvrira une superficie de 3100 m² pour 56 places de stationnement sur la parcelle non boisée d'environ 1400m2. Le terrain est en grande partie en pente, ce qui engendrera notamment, des contraintes environnementales : ruissellement… La liaison douce proposée et qui pourrait être mise en place entre les secteurs constructibles au Sud de la mairie et l'église est une bonne chose, en rendant de l'espace public plus qualitatif et plus végétalisé.

Synthèse et conclusions

1. Synthèse:

Ce projet vise entre autre:

- Créer une zone1AUb sur le secteur 1AUy (versement d'une partie de la zone 1AUy en zone N) également) dit Montauzer, modification de l'article 1AU et création d'une OAP sur l'ensemble ;
- Transfert d'une partie de la zone 1AUb en zone 1AUe entre la mairie et l'école, en vue de créer des équipements publics, en supprimant l'emplacement réservé N°24 ;
- Modification de la règle de hauteur de la zone UY ;
- Modification de la règle sur la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des zones ;

- Modification de la règle sur l'aspect des constructions : (volumes, toitures….) sur les zones UA, UD, 1AU, A, N ;
- Modification des articles 2 des zones UA,UD, et 1 AU afin de permettre de la mixité sociale dans le parc logement ;
- Supprimer les emplacements réservés : ER N°21et24, modifier l'ER n°2, regrouper les ER n°14 et 23, créer un ER pour du stationnement et des espaces verts dans le bourg.

Les changements à apporter aux pièces du P.L.U. concerneront:

- le rapport de présentation,
- les dispositions communes du règlement du P.LU.,
- le règlement de l'ensemble des zones,
- le document graphique de zonage,

Les modifications envisagées dans le PLU de Guiche :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone forestière et naturelle ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'impliquent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

2. Conclusions:

Le Commissaire Enquêteur, vu tout ce qui précède et après avoir:

- Pris l'avis d'élus
- Étudié et analysé le dossier présenté,
- M'être déplacé, à plusieurs reprises sur les lieux concernés par la création de l'O.A.P de « Montauzer »
- Pris connaissance de la décision de l'Autorité Environnementale,
- Pris connaissance des avis des Services Publics Consultés,
- Pris connaissance du mémoire de la CAPB en réponse aux observations du public et des Personnes Publiques Associées,
- Donné mon avis sur chacune des observations émises au chapitre: «analyse des observations écrites du public et du Commissaire Enquêteur»,
- Listé les modifications proposées et donné mon avis,
- Constaté que, dans son ensemble, *le projet de modification N°2 du P.LU. n'apporte pas de nuisance et de risque pour l'environnement*

RECOMMANDE:

- **Concernant le groupement des ER N°14 et ER N°23, je 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, je 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.

Emet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Guiche tel que présenté en enquête publique.

AVEC LES RESERVES SUIVANTES SUR l'OAP Montauzer de 1,4 ha

- **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.**

Fait et clos à Saint Paul les Dax
le 25 juin 2025
Le Commissaire Enquêteur
Michel CHATRIEUX