



Syndicat Mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx
 64 avenue Duvergier de Hauranne - 64100 BAYONNE
 Tél : 05.59.74.02.57

BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 13 FEVRIER 2025

Extrait du registre des décisions du Bureau

	Territoires	Présents	Excusés	Procuration à
Communauté d' Agglomération Pays Basque	Côte Basque Adour	Marc BERARD	Maud CASCINO	Marc BERARD
			Xavier De PAREDES	
			Alain LACASSAGNE	
	Sud Pays Basque	Marie-Christine DAGUERRE-ELIZONDO	Ramuntxo GOYHETCHE	
		Hervé MAUROU		
	Errobi	Bruno CARRERE		
	Nive-Adour	Vianney CIER	Jérôme HARGUINDEGUY	
	Pays de Hasparren	Arño GASTAMBIDE		
		Gilles HARAN		
	Amikuze	Peio ETCHEBER		
		Jean-Claude MAILHARIN		
	Garazi-Baïgorry	Daniel ITHURBURUA		
		Jean-Marc OÇAFRAIN		
	Soule Xiberoa	Xabi ELGART		
		Jean-Pierre IRIART		
	Iholdy-Ostibarre		Xalbat GOYTY	
		André LARRALDE		
Pays de Bidache	Thierry AIMÉ			
C.de communes du Seignanx	Gilles PEYNOCHE	Isabelle DUFAU		

Absents : Marc LABÈGUERIE.

Date d'envoi de la convocation : 07/02/2025 Membres du Bureau en exercice : 24 (1 siège vacant) Membres du Bureau présents : 14 (<i>Thierry AIMÉ ne participe pas à l'OJ 2</i>) Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations) : 15
--

Le Bureau syndical s'est réuni à Itxassou (Salle SANOKI), le 13 février 2025 à 18h30, sur invitation du Président, Marc BERARD, en date du 7 février 2025.

Président de séance : Marc BERARD

Fait et décidé en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 11/03/2025 - Certifié exécutoire le : 11/03/2025

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Décision n°2025-05 – Avis sur le projet de modification n°2 du PLU de Guiche

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour émettre un avis sur la modification n°2 du PLU de Guiche.

L'examen des procédures d'urbanisme en cours et l'exercice du rôle de PPA constituent pour le Syndicat des moyens importants de s'assurer que chaque projet contribue effectivement à la mise en œuvre des orientations du SCoT en vigueur ; c'est également l'occasion d'y intégrer les objectifs et prescriptions du SCoT Pays Basque & Seignanx arrêté.

Le Bureau syndical a pris connaissance avec intérêt et attention du projet de modification de PLU.

Les évolutions proposées concernent :

- Des modifications du règlement graphique ;
- Des modifications du règlement écrit ;
- Des modifications d'orientations d'aménagement et de programmation.

Les modifications entrent dans le champ de plusieurs thématiques du SCoT :

ORGANISATION URBAINE, PRODUCTION DE LOGEMENTS ET FORME URBAINE

La collectivité souhaite modifier la destination et l'organisation de l'emprise foncière occupée par l'ancienne fabrique de charcuterie Montauzer (déménagement en 2020 sur Bardos).

Ces terrains de 1,4 ha sont situés dans le quartier dit « La Bourgade ». Ce quartier, en surplomb de la Bidouze, est constitué de maisons individuelles, en grande partie agglomérées, à l'Est du château de Guiche.

Le site concerné par la modification était initialement considéré comme « site de projet » à destination économique (1AUy) dans le cadre de réflexions portées par la commune de Guiche.

Aujourd'hui, la commune souhaite que la partie la plus à l'ouest (couverte par les anciens ateliers) ait une vocation mixte en y autorisant l'habitat (collectif, individuel groupé et individuel).

Il est donc proposé :

- 1- une modification de zonage de :
 - 1AUy en 1AU b : pour pour 6500 m² environ à l'est (les anciens ateliers) ;
 - 1AUy en N pour 1 000 m² situés au sud du tènement foncier (mise en cohérence avec la limite parcellaire existante) ;
 - Le reste étant maintenu en 1AUy.
- 2- Une création d'OAP sur les terrains Montauzer (1AUy -0,8 ha-, 1AUb – 0,65 ha - et une petite partie UA).

PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

La collectivité intègre dans son règlement des obligations de réalisation de logement social :

- *Toute opération de 6 logements ou plus devra compter un taux minimum de 30 % de logements sociaux, dont au maximum 1/3 de ces logements sociaux pouvant être en accession sociale.*

Les autres modifications consistent en, notamment :

- 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 et N ;
- Suppression des 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 et des espaces verts dans le bourg.

L'avis du Bureau du SCoT

Pour les élus syndicaux, la puissance publique doit jouer un rôle décisif dans l'impulsion et la mise en œuvre de projets ambitieux, en poussant systématiquement les qualités sociales, écologiques et climatiques des projets qu'elle accompagne.

Le Bureau syndical, après en avoir débattu et délibéré, à l'unanimité des voix exprimées :

→ **Émet un avis favorable sur la modification n°2 du PLU de Guiche, et salue la volonté de la commune de réinvestir en priorité la friche laissée par le déménagement de l'entreprise Montauzer**

- **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 dans le SCoT.
- **Concernant la production de logement social**, le Bureau Syndical rappelle que le SCoT arrêté établi des objectifs proportionnels au rôle que chaque commune occupe dans l'armature urbaine. La commune de Guiche, en tant que bourg de l'espace de vie intermédiaire, devrait produire au moins 15% de sa production totale de logements en logements sociaux.
Afin d'atteindre cet objectif dans le cas où la majeure partie de production de logements devait s'opérer par la réalisation de logements individuels, le Bureau du SCoT propose à la commune de :
 - Baisser le seuil de déclenchement des obligations de production de logements sociaux. Elles sont de 6 actuellement, et pourraient passer à 4 logements.
 - Mettre en place une graduation des obligations, en fonction du nombre des 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 Bureau invite la commune à mettre en place des OAP pour faciliter l'émergence et la programmation de projets multifonctionnels, répondant aux besoins des populations et intégrant des mesures de réduction de l'empreinte environnementale, des solutions fondées sur la nature...

Le Président,
Marc BERARD



Fait et décidé en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 11/03/2025 - Certifié exécutoire le : 11/03/2025

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.