




P.L.U. Plan Local d'Urbanisme GUETHARY

2

P.A.D.D. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dossier d'Arrêt et d'Enquête Publique

PRESCRIPTION commune	Débat P.A.D.D. Commune	Compétence CAPB Communauté d'Agglomération Pays Basque	ARRET CAPB	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION CAPB
19/02/2015	05/09/2016	01/01/2017			
					A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine

Article L151-5 :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

La commune a donc décidé par une **délibération de son Conseil Municipal** de réviser PLU afin de le rendre Grenelle. Le document PLU datant de 2004, les contextes territorial et juridique ont radicalement changés, ce qui implique un regard nouveau sur ce nouveau document de planification que la commune souhaite mettre en œuvre

Extrait de la délibération :

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- réévaluer les conditions du développement démographique et économique communal en tenant compte notamment des enjeux environnementaux, des caractéristiques paysagères et patrimoniales, des équipements communaux et de la situation des communes limitrophes,
- favoriser la mixité de l'habitat en permettant une diversification de l'offre en logements dans le respect des spécificités du cadre de vie et en lien avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat, -
- identifier les espaces naturels à protéger, les continuités écologiques à préserver ou à remettre en état,
- prendre en compte les projets de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « côtiers basques » (SAGE) et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ainsi que le bilan 2005-2015 dressé par la Communauté d'Agglomération Sud Pays Basque de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

UN CONTEXTE ET DES ENJEUX

UN VILLAGE BASQUE QUI DOIT COMPOSER AVEC SA RENOMMEE

La commune de Guéthary représente un territoire de 144 ha. La population officielle au premier janvier 2013 est estimée à 1281 habitants. Station touristique littorale, son territoire à l'interface entre l'agglomération Côte Basque Adour et Sud-Pays Basque est marqué par des éléments forts :

- **la question du littoral** : sensibilité de ces espaces dont la Loi littoral est un outil de protection, risques liés à l'instabilité des falaises rocheuses et à la submersion, pression sur le logement, rareté du foncier. La loi Littorale est à la fois un outil de protection environnementale et un frein économique. En effet, la rareté du foncier entraîne une surenchère sur les transactions qui se traduit par une pression exercée sur l'offre en logements.

- **le patrimoine culturel et linguistique**: dotée d'une aire de valorisation du patrimoine et de l'architecture, le paysage architectural, urbain et naturel est un fondement essentiel de l'identité du village ; à ce titre, les dispositions de densification doivent être adaptées pour maintenir notamment la coulée verte centrale formée par les grands parcs arborés . Le PLU devra être cohérent avec l'AVAP/SPR et sa modification en cours.

- **les impacts induits par les infrastructures** dont l'emprise de l'autoroute (élargie à 2x3 voies) la RD810 et la voie ferrée dont la situation en plein cœur urbain pourrait être une opportunité pour le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle. La question de la voiture en ville, des stationnements et de la traversée de la RD810 qui coupe le village en deux, au regard des pointes de fréquentations estivales notamment.

- **un territoire très attractif** qui ne profite pas à la commune du fait de la sélectivité engendrée par le coût d'accès au logement et la concurrence massive de la résidence secondaire (il se construisait 2 logements en résidence principale pour 10 en secondaire par an entre 2007 et 2012) ; se pose ainsi la question de la vie du village à l'année, du maintien des équipements et des services et commerces de proximité, des habitants à l'année. En effet depuis 2007, la population est à la baisse.

- **le logement et la mixité sociale** : la difficulté à maîtriser l'essor de la résidence secondaire, le niveau des prix de l'immobilier induit une sélectivité importante qui réduit les possibilités d'installation des populations à l'année.

- **la biodiversité**, à travers les espaces remarquables du rivage (Natura 2000) et la prise en compte des trames verte et bleue



Petit village de pêcheurs déjà connu comme port d'échange par les Romains, GUETHARY malgré la ruée touristique du XXème siècle a su garder son cachet avec un habitat moyennement dense, une faible hauteur, un aspect néo-régional et une couverture végétale importante.

La configuration du territoire impose également une rareté du foncier au regard de l'aspect urbain continu et général de la commune et des enjeux littoraux. Ceci accentue la question du prix du foncier.

Avec une densité de 931 habitants/km², Guéthary reste une des communes les plus densément peuplées de l'agglomération après Hendaye.

Avec 1 237 logements en 2012, la densité de logement, rapportée à la surface de la commune est de 8 à 9 logements/ha.

A travers les réflexions des commissions instaurées pour cette révision, les élus se sont accordés sur deux points essentiels à prendre en compte dans la prochaine version du PLU :

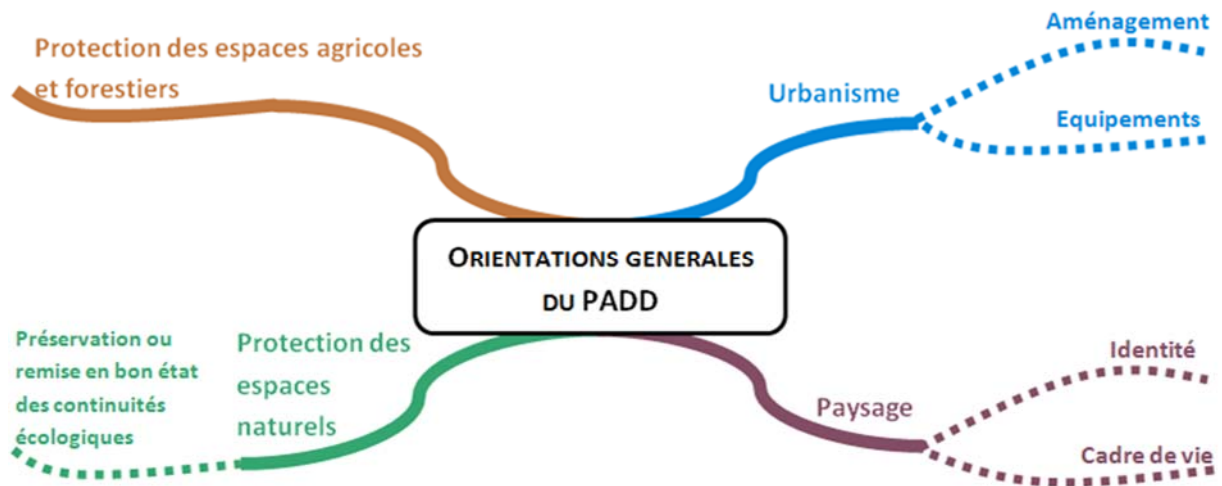
- favoriser l'installation des jeunes pour vivre à l'année au village
- préserver le cadre de vie, les traditions et la solidarité intergénérationnelle propres au village

Le développement de la commune doit être repensé avec des projets favorisant la mixité sociale, l'habitat avec des loyers abordables, l'économie solidaire et le commerce local, des activités socio-culturelles ainsi que la préservation de l'environnement et du patrimoine.

L'intérêt général est la règle suivie pour les changements de zonation du PLU et les modifications de réglementation. Les disponibilités foncières et les moyens financiers de Guéthary sont limités et impliquent de définir des priorités. Les intentions sont là mais les moyens ne permettront pas forcément toutes les réalisations dans l'immédiat

ORIENTATIONS GENERALES

Dans cette optique plusieurs axes sont mentionnés :



Le cadre de vie est un élément fondamental du projet de territoire.

CADRE DE VIE

PROTEGER LES BOIS, LES LANDES ATLANTIQUES, MILIEUX LITTORAUX ET LES FONCTIONS ÉCOLOGIQUES

Il s'agit à la fois de mettre en cohérence les objectifs fondamentaux de l'AVAP avec le PLU, et d'actualiser la réflexion avec les nouveaux enjeux notamment en terme de risque et de biodiversité ; cela permettra de prolonger l'effort réalisé dans le PLU actuel pour assurer le maintien des boisements d'intérêt, au niveau du paysage, de la biodiversité et de la gestion des risques. Le Baldaretta au Sud est un élément boisé significatif de même que la trame bocagère des zones agricoles résiduelles Sud : ils assurent un rôle majeur dans le paysage, le drainage des eaux, le maintien des sols et de la biodiversité.

Les ensembles de lande atlantique, les milieux de l'estran et des falaises rocheuses sont par évidence des éléments incontournables à préserver sur le territoire au sens de la Loi littoral notamment (espace naturel remarquable). La commune tient son identité de ce qu'elle a su préserver des ensembles naturels de landes atlantiques importants aux marges de l'urbain. L'unique grand ensemble boisé à l'Est du territoire devra être globalement préservé.

Le regard sur le couvert végétal urbain dont l'AVAP assure la protection en grande partie, permet de proposer une trame verte urbaine ménageant la « nature en ville ».

Ces éléments permettront d'assurer le maintien des biodiversités à travers le respect des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques et de la biodiversité en général.

But :

Conscient des effets de la densification non maîtrisée qui tend à réduire le végétal en ville, la commune ne souhaite pas que Guéthary devienne un village « minéral », mais tient à maintenir les espaces végétaux interstitiels des zones urbanisées, les grands parcs de la coulée verte et les espaces naturels.

Conserver le cachet « village de pêcheurs » de la commune, assurer le maintien de la diversité biologique au travers des trames verte et bleue notamment, préserver les paysages et les vues, maintenir les espaces naturels emblématiques atlantiques, et le cadre végétal de la coulée verte urbaine.

Moyens :

La protection des espaces verts urbains, des espaces naturels et des boisements significatifs est nécessaire.

En conséquence les espaces verts structurants, les vues et sites remarquables doivent être protégés.

Ils doivent accentuer le caractère littoral et vert de la commune. La réglementation sur le reboisement après disparition d'arbres devra être affirmée sur les espaces structurants, en particulier sur les emprises réservées et déboisées pour les travaux d'élargissement de l'A63.

La mise en œuvre de sentiers de découverte et de support pédagogique seront les vecteurs de la sensibilisation à l'intérêt et la fragilité de ces espaces.

**ASSURER LE
CONTEXTE D'UNE
AGRICULTURE
DIVERSIFIEE ET
ADAPTEE**

L'espace agricole de la commune est marginal : pour autant sa présence ne doit pas être ignorée. Consacrer à cette activité un espace suffisant sur le territoire au regard de la situation : maraîchage et besoins de constructions (serres), apiculture et jardins coopératifs.

**COMPOSER
AVEC LE
LITTORAL**

Le littoral : il décline un paysage spécifique auquel le village est fortement lié. Les activités en lien avec les loisirs, le port, le tourisme sont parties prenante de la vie communale et de son rythme. La prise en compte des risques, l'accompagnement avec la Loi littoral devront permettre de trouver des solutions et renouveler pour l'avenir ces activités.

L'enjeu de la qualité des eaux de baignade est aussi un fondement prioritaire pour justifier de préserver cet espace et de limiter les impacts de rejets polluants.

Un site comme la jetée des Alcyons doit trouver un nouveau souffle dans le cadre de l'aménagement durable des stations du littoral (ADSL) avec le concours du GIP ; il est envisagé de préserver des espaces de la jetée pour aménager des activités mobiles, culturelles, ludiques et commerciales (Food truck, glaces, jeux, fitness) et promenade. Le potentiel de découverte de Guéthary est important sur ces espaces (le cantonnement de pêche, le sentier géologique, par le site du Conservatoire du Littoral) : ce potentiel doit être développé et matérialisés par une structure dédiée à la « connaissance du littoral ».

La prise en compte de la stratégie locale d'érosion côtière et de protection du littoral est incontournable et le PLU doit s'inscrire dans une réflexion à long terme sur l'aménagement du littoral et de l'arrière-pays.

**METTRE EN
VALEUR LES
SITES MAJEURS**

Protection du secteur de Cenitz

Ce Site traversé par le sentier du littoral à la fois propriété du conservatoire, espace naturel sensible et coupure d'urbanisation est un espace naturel emblématique de la commune.

L'AVAP/SPR: l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine s'impose au PLU et guidera les choix et les accompagnements règlementaires à mettre en œuvre. Une actualisation de ses enjeux est envisagée au regard de l'évolution du contexte de territoire (risque, mixité sociale, SCOT...). Une modification ou révision de l'AVAP/SPR pourrait être envisagée.

STRUCTURE URBAINE ET EQUIPEMENTS

La commune comporte un tissu urbain continu et relativement compact avec trois polarités majeures que sont le quartier de l'église, le village littoral et le quartier (Sud école). La volonté de pérenniser une vie de village avec une animation en toutes saisons, des services, activités, équipements et liens sociaux est un acte fort du projet de la commune.

ACCOMPAGNER LA DENSIFICATION

L'espace habité présente tous les atouts de convivialité, avec des équipements adaptés, dans un cadre paysager valorisé, en lien avec des espaces publics de qualité. A ce titre, la recherche de solutions d'accompagnement pour la densification, le maintien des structures boisées et paysagères d'accompagnement, les liens doux et les accès aux équipements sont à privilégier dans le respect des objectifs de l'AVAP/SPR.

L'équipement « assainissement collectif » permet une marge de développement importante mais la configuration du territoire rend rare le foncier « possible » pour le développement.

QUALIFIER L'ESPACE HABITE ET PRESERVER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

L'harmonie architecturale et paysagère est également un objectif fort en lien avec l'AVAP/SPR.

La difficulté de trouver de nouveaux espaces de développement, d'envisager un développement par densification est prégnante sur ce territoire très petit et contraint. Clairement, la commune s'engage sur plusieurs orientations pouvant s'étaler sur des temporalités différentes :

OPTIMISER LES RARES ESPACES DE DEVELOPPEMENT ENVISAGEABLES

1/ Identifier les espaces aptes à la densification

Des secteurs limités par le gabarit des voies qui font l'identité de la commune, ou des espaces végétaux à forts enjeux paysagers ne pourront accueillir une densification : c'est le cas du quartier en limite de Bidart et à l'Est de la RD810, les quartiers de la colline de l'église et la ville parc forestier.

Par défaut, le quartier en dessous de la mairie côté Bidart, qui s'est densifié pourrait continuer cette densification en la maîtrisant car le gabarit des voies reste limité.

Le secteur Sud en périphérie des écoles est un quartier qui peut accueillir une densification qui s'est en partie produite. Enfin, les secteurs déjà denses (mairie/port/poste, ancrage RD810 en bas du quartier de l'église) pourront se conforter dans la densité existante.

2) Prévoir des sites de projets stratégiques:

La maîtrise foncière sera la première garantie de la réalisation de projets définis par la collectivité mais ne pourra être systématique. Pour autant, le PLU devra optimiser les rares espaces encore envisageables pour le développement dans le cadre des extensions urbaines ou de reconversion/ restructuration.

-sur la partie Sud du territoire, dans le secteur de l'école en prévoyant une densification via le règlement et/ou des orientations d'aménagement et de programmation assurant la desserte, l'insertion des projets, ainsi que leur programme. Ce secteur de la commune apparaît globalement comme un secteur de densification possible eu égard aux faibles enjeux patrimoniaux. A long terme, les possibilités d'assurer la reconversion du site de vacance de la SNCF au Sud, dans un programme associant logement, services et équipements, à proximité de l'école sera étudié et des dispositions seront prévues

- sur l'axe mairie/poste ; un nouveau cœur du village se dessine avec la construction en 10 ans de 5 nouveaux collectifs dans un rayon de 300 m autour de la mairie ; il s'agit d'un secteur de densité relativement importante aux marges de la coulée verte. Un secteur de projet en vis-à-vis de la poste permet d'envisager une opération logement/commerce/services dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation qui devra en assurer l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

- sur le pôle du village/église, également dense, ce site mérite un accompagnement pour permettre la reconversion d'un édifice abandonné disharmonieux dans la ville. Il s'agit pour le PLU de prévoir des principes d'aménagement dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation, et de privilégier une implantation de service/commerce/bureau ou structures d'intérêt collectif pour la vie locale. Un pôle médical pourrait-être envisagé si des professionnels voulaient s'installer.

COMPOSER AVEC LA LOI LITTORAL

Loi littoral

Définir et mettre à jour le PLU et l'AVAP/SPR, en concertation et cohérence avec le SCOT de l'Agglomération à terme :

- Les espaces naturels remarquables, la bande des 100m et les espaces proches du rivage
- Les coupures d'urbanisation
- La capacité d'accueil et l'extension limitée dans les espaces proches du rivage

But :

Conserver et développer le caractère village littoral du pays basque.

Assurer la sécurité juridique du PLU au regard de la loi littoral

Moyens :

- Préserver le caractère verdoyant du village et son aspect de microcosme (rues étroites..).
- Accompagner le développement en gérant la densification, les divisions parcellaires, les opérations par un dispositif réglementaire adapté ; notamment décliné dans les espaces proches du rivage pour cadrer les projets dans le respect du tissu existant
- Mettre en valeur les éléments patrimoniaux conformément à l'AVAP/SPR dont ceux qui assurent l'identité littorale
- Relayer dans le zonage et le règlement le dispositif retenu de la Loi littoral
- Mettre en œuvre les orientations transposables juridiquement du schéma local d'érosion côtière

ECONOMIE LOCALE SOCIO-DEMOGRAPHIE

Réévaluer les conditions du développement démographique et économique en fonction des enjeux environnementaux et agricoles, des caractéristiques paysagères et patrimoniales, des équipements communaux et de la situation sur les communes limitrophes.

La commune souhaite promouvoir les activités et services locaux en confortant l'existant, notamment le long de la RD810 la commune a élaboré un schéma de préemption des fonds de commerces.

S'INSCRIRE DANS UN PROJET ECONOMIQUE ET SOCIAL

Les commerces et services de proximité doivent être le garant de la vie communale. Leur maintien et leur développement sont un objectif fort, notamment sur l'axe RD810..

Sur les emprises du schéma de préemption le règlement du PLU devra relayer la préférence aux commerces et activités.

L'économie du village passe par l'installation du haut débit, l'offre de bureaux et l'encouragement au commerce de proximité, le développement des infrastructures technologiques et les transports

La compétence économique est du ressort de la CAPB, et la commune ne présente pas de zone d'activité communautaire. Pour autant, l'implantation économique est très présente sous forme diffuse, sur de petites surfaces : la commune souhaite maintenir cette organisation qui correspond à la commune (tout est proche sur la commune au regard de sa taille), en permettant l'implantation de petits pôles mixtes associant services, commerces, bureaux et équipements publics éventuellement. Les zones cibles sont l'axe mairie/église et la RD810. Le potentiel de développement économique de Guéthary s'inscrit dans une réflexion d'activités innovantes.

Le tourisme reste aussi un élément majeur de la vie économique du village mais doit pouvoir se diversifier et se renouveler (hôtellerie/restauration, loisirs, culture...).

L'activité agricole est aujourd'hui marginale et doit être soutenue.

La solidarité intergénérationnelle existe et le cadre de vie de Guéthary y contribue : il est nécessaire de maintenir et améliorer les espaces de rencontre (espace public) et de dialogues (voir activités culturelles et de loisirs..).

Au niveau de la vie sociale, la difficulté d'accès au logement sur la commune est un handicap majeur dont le résultat aujourd'hui se traduit par la perte de population, le vieillissement et des effectifs scolaires à maintenir. Si la notoriété de la commune peut être vue comme un avantage, elle ne doit pas pour autant condamner Guéthary à être un « village estival » ou un village « people » (53% de résidences secondaires).

RECOUVRIR UNE DEMOGRAPHIE EQUILIBREE

ASSURER LE RENOUVELLEMENT DEMOGRAPHIQUE

ET

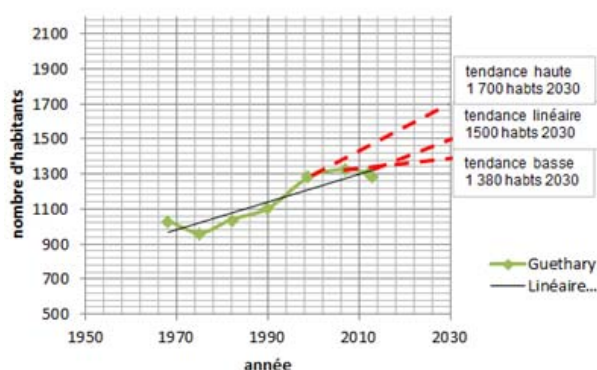
LUTTER CONTRE LA CONCURRENCE DE LA RESIDENCE SECONDAIRE

La sélectivité de l'accès au logement sur la commune a atteint un niveau incompatible avec le maintien d'une mixité sociale et d'une vie de village équilibrée.

En effet, sur la commune la question du logement se pose de façon très particulière :

- La rareté du foncier et son coût
- L'aspect patrimonial et protégé de la commune
- La concurrence de la résidence secondaire
- La mutation du locatif social vers la propriété voire vers la résidence secondaire.

La commune souhaite clairement freiner le développement de la résidence secondaire en mettant en place des solutions diverses qui devront être proposée en s'adaptant au contexte spéculatif particulier de la commune sans risquer de mettre la collectivité en grave difficulté financière et notamment en mettant en place des outils de maîtrise foncière dont certains sont déjà effectifs (ZAD).



Le projet vise un objectif à configurer entre la tendance linéaire et la tendance basse : c'est-à-dire un objectif de 1380 à 1500 habitants en 2030.

Au regard de la récente baisse démographique, la commune affiche un objectif de 1500 habitants en 2030.

La question qualitative sur le territoire est encadrée et devra se prolonger via les outils du PLU (règlement, orientations d'aménagement).

La question qui se pose à Guéthary est la capacité de l'action publique à assurer la mixité sociale et une offre en logement orientée vers la résidence principale malgré une concurrence démesurée (la majorité des biens vendus deviennent des résidences secondaires). La question du coût d'accès au logement et au foncier est également un point de difficulté majeur.

PREVOIR DES OUTILS ADAPTES POUR ASSURER LA REALISATION DES PROJETS

Afin de qualifier l'espace et de prendre en compte les différents objectifs qui seront déclinés précisément, la commune souhaite mettre en place des outils pour :

- Intégrer des projets de voirie ou de réseau pour adapter les infrastructures
- Protéger les boisements, le patrimoine et les espaces de qualité en général qui participent de l'identité de la commune
- Définir des liaisons douces à prendre en compte dans l'ensemble des projets afin d'assurer un maillage satisfaisant
- Assurer le maintien et l'extension des pôles d'équipements collectifs, voire en créer pour structurer les centralités
- Prévoir une qualification des espaces publics dans les projets, notamment en restaurant ou conservant des trames arborées, les vues...
- Décliner des outils pour mettre un œuvre la stratégie foncière nécessaire au projet
- Recourir aux orientations d'aménagement et de programmation pour imposer des principes d'aménagement sur les secteurs clés

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES

Evaluer les risques et nuisances sur le territoire afin de composer un cadre habité le moins impacté possible.

Les nuisances induites par les infrastructures de transports (A63, RD810, SNCF) sont significatives et devront être prises en compte pour limiter l'exposition des populations.

Le risque littoral (recul, mouvement de terrain, submersion marine), mais également la prise en compte des questions des eaux pluviales fixeront les jalons des possibilités (évitement, délocalisation, aménagements divers...)

INCLURE LA SPECIFICITE TOURISTIQUE

La période estivale avec son apport de population induit un surdimensionnement nécessaire des équipements publics dont la capacité d'accueil sera à respecter ou faire évoluer (eau potable, assainissement, stationnement.)

Dans ce sujet, la question des mobilités et du stationnement sont centrales et devront être traitées, via les niveaux communautaire et communal.

La commune doit envisager de désengorger les aires de stationnements et la voirie qui sont à saturation pendant la saison.

Des outils pour produire du stationnement seront mobilisés de même que des règles capables d'assurer l'accueil des véhicules dans les opérations (réglementation du stationnement).

ORIENTATIONS PARTICULIERES

Dans cette optique plusieurs axes sont mentionnés :



CONSOMMATION DE L'ESPACE

C'est l'objectif prioritaire du SCOT.

Le PADD doit fournir les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Sur le territoire communal, compte tenu des différentes problématiques recensées, cet objectif sera différent selon les sites :

- Densification/structuration des tissus existants
- Reconversion et renouvellement urbain
- Extension urbaine

PRODUCTION CONSOMMATION ESPACE

La consommation foncière dans la période 2005/2018 s'est élevée en moyenne à 18 logements/ha pour une consommation moyenne annuelle de 0.60ha. Dans cette période 3/4 de la production de logements s'est faite en logements collectifs. Le tissu urbain présente toutefois des formes très identitaires avec le secteur de la ville parc, et la physionomie de coulée verte urbaine.

Le renouvellement urbain et la reconversion urbaine seront les supports prioritaires du développement.

Au regard de l'exiguïté des espaces de développement envisageable, la commune se fixe de ne pas dépasser les 0.60 ha/an jusqu'en 2030.

DENSIFICATION

Pour ce qui est du niveau de densification, le recours à une densité différentielle est affirmée du fait de la disparité du territoire et de ses enjeux (patrimoniaux, risque..). Tout au moins, au regard de la densité moyenne effective observée dans les opérations de 18 logements/ha en moyenne, la commune se fixe un objectif moyen minimum d'au moins 20 logements par ha.

Aucune consommation d'espace n'est prévue pour l'activité.

OFFRE DIVERSIFIEE ET MIXITE

MIXITE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Ce sujet est le cœur du problème de la commune.

En dehors des questionnements spatiaux, le projet souhaite favoriser la mixité de l'habitat en permettant une diversification de l'offre en logements et des formes urbaines sur le territoire communal dans le respect des spécificités du cadre de vie, et des capacités d'accueil de la voirie.

La forme urbaine se caractérise par une implantation, une volumétrie, densité qui varie et donne des structures diverses qui peuvent aller de formes extensives sur la commune comme les villas parcs, les lotissements pavillonnaires avec jardin en quadrillage, la structure rue (maisons alignées le long de la rue principale), les ensembles collectifs...

Le PLU devra mobiliser l'ensemble des outils nécessaires à assurer à minima une production de logements principaux, dont une part suffisante en locatif social et accession sociale.

La commune encourage également les moyens à terme d'assurer une reconversion nécessaire du patrimoine bâti existant : recomposition d'un logement en plusieurs logements, mutation du secondaire à la résidence principale.

Tous ces moyens permettront d'aller dans le sens d'une offre pour l'habiter plus diversifiée et à même d'assurer une mixité sociale sur le territoire, ainsi que, de la même façon sur des temporalités différentes.

ESPACES PUBLICS ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Afin d'accompagner les besoins de la population, le projet de PLU prévoit de donner les conditions pour différentes interventions ou réalisations à terme :

- Création de services à la personne et de proximité
- Création d'infrastructures sportive et culturelle
- Création, aménagement et développement de voies d'accès, de cheminements piétons, et aménagement du carrefour (chemin du Trinquet/RD 810),
- Un plan de circulation est envisagé
- Le développement de l'offre en stationnement
- Une attention forte pour les espaces publics sera exigée de façon à maintenir des espaces de vie et de rencontre dans les nouvelles opérations.

GARE FERROVIAIRE

La question des transports dépasse le champ d'action du PLU.

Cet équipement est un atout qui permettrait de réguler en partie les affluences automobiles.

AIRE DE CO VOITURAGE PARKING RELAIS AIRES DE STATIONNEMENT

L'offre en stationnement doit être développée en prenant en compte le maillage des liaisons douces permettant ensuite l'accès aux pôles de vie, et en respectant l'aspect microcosme de la commune (plusieurs sites de stationnement intégrés et répartis sur le territoire). En ce sens des outils seront prévus pour compléter l'offre en stationnement public et assurer le stationnement lié aux opérations nouvelles.

LIAISONS DOUCES ET ESPACES PUBLICS CENTRAUX

La commune souhaite conforter ses itinéraires de liaisons douces en prévoyant un traitement qualitatif de ces espaces partagés et en irriguant l'ensemble des pôles de vie. La faible étendue de la commune privilégie ce type de dispositif.

La possibilité de rues piétonnes, en été particulièrement et en tenant compte des futures urbanisations est à envisager.

DESSERTE NUMERIQUE

La commune entend améliorer et renforcer l'accès aux communications numériques pour les habitants et les activités. Cet élément est essentiel à sa diversification économique mais dépend de l'aménagement numérique départemental.

ENERGIE

Un effort doit apparaître vers la transition énergétique (emplacements de postes de recharge de véhicules électriques, incitations aux techniques favorisant les énergies renouvelables)

L'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables seront composés au regard des enjeux patrimoniaux, notamment des éléments définis dans l'AVAP/SPR.

.

ACCES ET PROMENADES

LOISIRS, SPORT ET CULTURE

TOURISME

La commune souhaite préserver son identité Basque.

Elle dispose d'un patrimoine historique, environnemental, paysager et architectural notable. Elle présente également une activité culturelle notamment avec son musée et les activités proposées. Le sentier du littoral et la vélodyssée sont des axes de découvertes privilégiés pour le tourisme estival ou le tourisme de proximité.

L'image « Surf » de la commune est un atout important, la commune ayant trois spots appréciés : la pratique du surf doit être ainsi valorisée et son accueil amélioré.

L'accessibilité est parfois difficile au regard de la topographie ponctuellement contraignante mais les efforts pour maximiser les possibilités d'accès à tous seront déployés. Les points forts à préserver à Guéthary sont : sa vie associative forte (pelote, danse, chant), son patrimoine culturel, naturel et architectural, ses circuits de promenade et le respect du piéton.

L'animation culturelle et les fêtes doivent concerner et fédérer tout le village et tout le monde.

Le potentiel de découverte de Guéthary est important avec ses circuits sur le patrimoine, sur la vie des quartiers, sur le cantonnement de pêche, sur sa géologie et sur sa réserve naturelle sauvegardée par le Conservatoire du Littoral. Ce potentiel doit être développé.

Le bureau d'information touristique présent sur le territoire est la structure qui devra fédérer au mieux l'information, la communication au plus près des visiteurs : il s'agit d'un service essentiel à maintenir.

La collectivité a donc pour projet de :

- Permettre, pour des édifices emblématiques une reconversion assurant leur maintien dans le temps, que ce soit pour des activités de tourisme, loisirs, services hôteliers
- Assurer la pérennité des structures existantes en trouvant des solutions eu égard à la problématique des risques littoraux.
- Accompagner les projets qui vont dans le sens du développement des activités de loisirs et de tourisme de proximité par exemple pour valoriser le patrimoine communal et les événements culturels (pôle musée notamment)
- Prévoir des aménagements mobiles pour animer les sites littoraux de la jetée et développer une nouvelle économie attrayante et proche du littoral

LEGENDE

- Limite communale
- - - Voirie communale
- RD810
- A63
- Voie ferrée SNCF
- ☀ Centralité
- Entité urbaine rattachée à la centralité
- Secteur de renouvellement urbain
- ☀ Secteur de projet spécifique
- ☀ Emprise agricole majeure

