

COMMUNE DE GUETHARY

P.L.U.

2

P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Dossier de mise à jour
Mars 2010

P.L.U.	PRESCRIT le	P.A.D.D. débat le	PROJET ARRETE le	Mise à enquête publique le	APPROUVE le
REVISION	23/09/2002	10/07/2003	21/11/2003	13 avril/13 mai 2004	28/06/2004
MODIFICATIONS: N°1					23/10/2006
N°2					30/08/2007
Etudié par : A. VANEL-DULUC architecte-urbaniste – BAYONNE C. BARROSO – Ingénieur agronome/Ecologue - 40530 LABENNE			Conduite d'étude: Direction Départementale de l'Equipe- ment des Pyrénées-Atlantiques.		

ORIENTATIONS GENERALES

La commune de GUETHARY compte tenu de sa position géographique et de la qualité de la vie dans son « village » est l'objet d'une forte pression foncière.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET PROJETS

I – VOLET DEMOGRAPHIQUE

La population a augmenté entre 1990 et 1999 de 16%. Ceci est dû au solde migratoire important, puisque le solde naturel est négatif.

Le souhait de la commune est de garder une population à l'année.

II – L'HABITAT

L'histoire de la commune a façonné un urbanisme dense dans le centre du village, très diffus dans le secteur des villas balnéaires, de densité moyenne dans les secteurs intermédiaires et pavillonnaires de type lotissements.

Porté principalement sur de l'habitat individuel, les différentes contraintes supra communales ne permettent pas d'envisager un développement « étalé » de l'urbanisation de la commune.

Que ce soit au titre des « coupures d'urbanisation », aussi bien qu'au titre des « espaces remarquables » du littoral, les grands espaces libres restant sur la commune le resteront.

La volonté des élus est de valoriser les qualités architecturales, urbaines et paysagères actuelles de la commune, tout en permettant un développement mesuré.

L'étude « maison par maison » des hauteurs des constructions ainsi que des C.O.S. existants sur la commune permet de définir et de justifier de règles précises :

- Dans le centre du village le bâti est dense (zone UA), il n'y a pas de COS. Les hauteurs sont limitées à R+2.
- A la périphérie du village, les quartiers intermédiaires se sont développés sous forme d'un habitat pavillonnaire relativement aéré. Par la limitation du C.O.S. (0,40) et des hauteurs des constructions (R+1).

Les quartiers des villas implantées dans des parcs font l'objet d'une dimension parcellaires minimales eu égard à leur importance au plan des paysages et de la tradition. Ce sont des éléments importants de l'histoire architecturale et urbaine de la commune.

Afin de répondre à la demande en logements qui ne peut être satisfaite par une extension des zones constructibles et un étalement urbain, la commune s'est engagée dans un projet mixte (locatif, accession) sur un terrain situé dans la partie Sud de la commune, au delà de l'autoroute.

L'habitat collectif y jouxtera l'habitat individuel

Le projet aura une incidence sur le maintien des classes actuelles à l'école primaire.

III – LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

Il est un élément essentiel du charme du « village de GUETHARY » qui explique pour beaucoup son attrait.

- le patrimoine architectural du village mais également de l'ensemble de la commune font l'objet d'une attention particulière par un affinement des règles d'urbanisme au P.L.U. et par la création en mars 2003 d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.).
- le patrimoine naturel sera protégé par les dispositions du P.L.U. et les espaces proches du littoral seront préserver soit pour leur valeur « d'espaces remarquables », soit pour leur valeur de « coupure d'urbanisation ».

IV – LE TOURISME

Cette activités est un élément important de l'économie locale

Génératrices d'emplois, elles permettent de fixer une partie de population locale et d'attirer une population nouvelle (résidents permanents ou saisonniers).

Cette situation nécessite donc de pouvoir développer cette activité, raison pour laquelle par exemple en secteur UB, un indice « h » indique la fonction liée à l'hôtellerie et au tourisme et permet un COS de 0,6.

De même le projet « plan plage » est également un élément qui concerne à la fois le développement touristique , le développement économique et la préservation des espaces remarquables. Il est situé sur un site faisant l'objet d'une préemption par le Conservatoire du Littoral.

V – L'AGRICULTURE

C'est une activité peu importante en terme d'économie mais majeure en terme de paysage.

Les zones agricoles sont particulièrement étudiées de façon à tenir compte des activités maraîchères et de maïs qui existent sur la commune.

Toutefois, afin de répondre à une exigence supra communale au titre de la Loi Littorale qui consiste à préserver des coupures d'urbanisation, seuls certains bâtiments agricoles regroupés seront classé en zone A, les champs seront inclus dans la zone naturelle à vocation de coupure d'urbanisation Ncu.

VI – ACTIVITES ECONOMIQUES

Commerce

La commune de GUETHARY connaît de nombreux commerces de proximité qui seront maintenus.

Les aménagements de rues notamment vont dans le sens du maintien d'une vie économique locale .

Artisanat

Si les activités artisanales existent, compte tenu du peu de foncier disponible sur la commune, il n'est pas envisagé de créer de secteur spécifique.

Une réflexion intercommunale au niveau du S.C.O.T. Sud pays basque est en cours.

VII – LES EQUIPEMENTS

Le plan de circulation de la commune doit être revu et nécessite des emplacements réservés pour des stationnements ainsi que la mise en sécurité de la R.N. 10, tout en conservant le côté végétal et naturel de la voirie.

Voirie :

Le élu souhaite maintenir une qualité rurale au « village de GUETHARY ».

Le P.L.U. reconduit et crée quelques emplacements réservés afin d'élargir des voies et de sécuriser des carrefours.

Le P.L.U. imposera au secteur AU situé à l'Ouest de la route nationale des accès obligatoires afin d'éviter les accès directs sur la RN10, existants à ce jour et très dangereux.

Le P.L.U. ; intégrera le P.I.G. d'élargissement de l'autoroute.

Stationnement

C'est une question qui pose problème sur la commune en particulier dans le centre du village.

L'offre ne correspond pas à la demande, notamment en périodes de vacances.

La commune prévoit des emplacements réservés destinés à augmenter l'offre de stationnement. En particulier à l'entrée de l'avenue du trinquet, de façon à éviter d'amener les véhicules dans le village, que les infrastructures de voirie ne peuvent absorber en période estivale notamment ;

Assainissement / Eau potable

Il sera tenu compte de l'effort réalisé par la commune en matière d'assainissement et de récupération d'eaux pluviales pour mettre en place un plan d'assurance qualité en concertation avec l'Agence de l'Eau Adour Garonne. De même il sera tenu compte de la sécurité incendie.

Tous les branchements en plomb seront renouvelés d'ici 2013, selon la directive européenne (décret du 20/12/2001).

VII – L'EVOLUTION DES REGLES D'URBANISME

Les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme s'appliquent à la révision du P.O.S. de GUETHARY qui deviendra un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Les modifications imposées par la nouvelle loi ont des conséquences pour la commune et modifient des données qui ont gérées l'évolution communale par le P.O.S. actuel.

Ces modifications portent essentiellement sur les points suivants :

- La suppression des zones NB (zonage supprimé au nouveau Code de l'Urbanisme) au profit de zones urbaines, à urbaniser ou naturelles.
- La suppression du minimum parcellaire dans les secteurs dotés d'un assainissement collectif puis la réintégration de ce minimum (loi « urbanisme et habitat » 2 juillet 2003) permettront de localiser des secteurs pour lesquels ce minimum pourra être imposé, pour des raisons de tradition ou de paysage.