

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE N°2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Version débattue en conseil municipal le 21 septembre 2016

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du 30 Janvier 2019

Le Maire

Françoise DOUSTE



PRÉAMBULE

L'objectif de ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables est de **définir des orientations de développement raisonnées** au regard des forces et faiblesses du territoire soulignées dans le rapport de présentation, et des opportunités présentes à GASTES.

Les choix et les orientations stratégiques retenus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de GASTES sont présentés selon trois grands axes :

1. S'INSCRIRE DANS LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

2. AMÉLIORER LA LISIBILITÉ DU BOURG

3. FAVORISER L'ANIMATION ET LA VIE COLLECTIVE DU VILLAGE

1. S'INSCRIRE DANS LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

L'attractivité de la commune, pour l'accueil de nouveaux habitants et de touristes, repose sur la forte imbrication entre lac de Biscarosse et de Parentis et la pinède, à proximité immédiate de l'océan. Cette situation participe à la qualité de vie à GASTES et forge son identité : «Gastes la nature». La protection du cadre naturel gastais et sa valorisation se fondent sur plusieurs composantes :

★ Les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques

Il convient de préserver les milieux particulièrement sensibles, emblématiques de la diversité du vivant présent sur le territoire, au sein du **périmètre Natura 2000** « Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born et de Buch».

Les berges du lac et les crastes matérialisent des continuités écologiques majeures qu'il convient de préserver. Le lac et le réseau de crastes qui drainent le territoire communal jouent également un rôle important en assurant des connexions avec les réservoirs de biodiversité (prairies, boisements de feuillus, zones humides) sur la commune et au delà. Cette relation fonctionnelle qui existe entre les zones lacustres et le système de crastes doit être préservée, notamment au contact ou en lisière des principaux espaces habités ou aménagés de GASTES.

Tous **les espaces littoraux** remarquables tels que les dunes, les plages, les forêt et zones boisées, les zones humides sont ainsi à protéger. La côte littoral et les berges du lac seront strictement protégées en dehors des espaces urbanisés de la bande des 100 mètres fixée par l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme,

Plus particulièrement, à l'échelle du bourg et du camping de la Réserve, les opérations d'aménagement à venir devront participer à la préservation de la trame verte et bleue qui longe le lac de Biscarosse et Parentis.

L'objectif est également de **préserver les lettes** (dépression inscrite entre deux dunes) et les paysages marquant l'étroite relation qui existe entre Gastes et le littoral, en particulier sur le secteur entre l'océan et le lac de Biscarosse et Parentis.

★ La forêt comme ressource économique locale et écosystème à part entière

La forêt de production (de pins maritimes) recouvre près de deux tiers du territoire communal en incluant la forêt de la bande littorale. Au-delà de l'importance qu'elle représente dans l'occupation des sols, elle constitue un bien commun, héritage de la culture et de l'histoire locale, qui fonde le cadre paysager de GASTES. La forêt constitue également un réseau complexe de végétaux, d'animaux, de champignons et de bactéries formant un écosystème source de biodiversité.

La commune de GASTES souhaite donc assurer **la préservation de son patrimoine forestier**, véritable ressource économique locale, et prévenir les conflits prévisibles avec les espaces habités en particulier au regard de l'aléa feu de forêt. Ainsi, la densification des hameaux sera limitée pour éviter d'aggraver l'exposition aux risques des biens et personnes.

★ **La maîtrise des clairières urbaines et les coupures d'urbanisation**

Les espaces forestiers du territoire communal se composent aujourd'hui d'espaces de clairière, d'airials, souvent habités, parfois isolés. La transformation des formes d'occupation traditionnelle de la forêt habitée au cours de ces quarante dernières années et la banalisation progressive des paysages amène la commune à envisager une meilleure maîtrise de l'évolution de ces quartiers habités isolés en dehors du bourg.

Afin d'**inscrire l'évolution du village en résonance avec son cadre géographique et historique, il est proposé d'instaurer des coupures d'urbanisation autour des différents hameaux et en périphérie du bourg** (répondant également aux principes de la loi littoral). L'objectif est de conserver des limites nettes et des espaces de transition avec la forêt ou les espaces naturels. L'ambition est de préserver les espaces boisés qui participent à la perception des coupures d'urbanisation et du site de Gastes.

Ces objectifs paysagers répondent également à la nécessité de maîtriser l'extension des équipements publics (voirie, réseaux), et de rechercher **l'innocuité de l'urbanisation pour les milieux naturels sensibles** (en particulier en terme d'assainissement des eaux usées et pluviales).

★ **La gestion des limites comme registre identitaire**

A toutes les échelles de la commune, la gestion des limites se pose comme un registre identitaire essentiel à la lecture et à l'articulation des espaces. Ce registre identitaire se fonde sur une logique de traitement des lisières qui peut se décliner dans l'espace et en fonction des situations :

- la roselière assure les contacts entre terre et eau,
- le fossé ou la noue, un milieu propice au développement d'une flore herbacée spécifique,
- la ripisylve, végétation arbustives et arborée qui jalonne les cours d'eaux ou crastes,
- l'ourlet feuillu forestier souvent sous la forme d'une costière plantée de chênes,
- l'aulnaie frênaie en situation de terrain humide ou à fort gradient d'eau,
- la pinède.

Ce registre identitaire représente un vocabulaire de projet porteur pour valoriser l'identité du site.

★ **La réorganisation des déplacements et la valorisation des crastes**

La préservation voire la restauration de la continuité écologique de la commune constitue une opportunité de mise en réseau des parcours d'accès entre le bourg et ses équipements collectifs, entre le bourg et ses quartiers, entre les espaces habités et le Lac.

L'objectif de la commune est donc de développer **un maillage de cheminements doux à l'échelle de la commune**, en s'appuyant sur la vélodyssé, axe cyclable structurant du territoire. la mise en oeuvre de ce réseau de cheminements inter-quartiers implique également la mise en sécurité de plusieurs carrefours au sein des espaces urbains (le long de la RD 652 ainsi que la traversée des quartiers de Hillaou, Péou et Maynage).

2. AMÉLIORER LA LISIBILITÉ DU BOURG

★ Réaménager le centre bourg pour renforcer l'animation et le dynamisme du village

Peu structuré, le bourg de Gastes souffre d'un déficit d'image lié à ses formes urbaines discontinues et à l'organisation de ses espaces publics, notamment la RD652, qui ne valorise pas les lieux de vie de la commune.

La commune de Gastes entend donc mettre en oeuvre un projet de mise en valeur de son centre bourg en prévoyant les éléments de projet suivant :

- Réorganiser les équipements publics existants (mairie, école, salle des fêtes) et prévoir l'implantation de nouveaux équipements permettant de renforcer l'animation et l'attractivité du centre-bourg (commerces, services, équipements récréatifs,...).
- Réaménager et mettre en valeur les espaces publics autour de la place des commerçants en lien avec l'Avenue du Lac et la RD652, permettant de réorganiser la circulation, le stationnement et les espaces dédiés à la vie sociale et aux piétons, pour créer les conditions d'une fréquentation apaisée de cet espace central du village.
- Mettre en valeur les perspectives et continuités paysagères, notamment entre la place des Commerçants et le Lac d'une part, et pour la façade du bourg au contact de la RD652, afin de révéler la présence du centre-bourg et renforcer sa lisibilité.
- Assurer la constitution d'un réseau de cheminements et de pistes cyclables continus au sein du bourg et vers les différents pôles du bourg (plaine des sports, plage, port de plaisance), en continuité et dans le prolongement des liaisons inter-quartiers à créer qui s'appuient sur le réseau de continuité écologique.

★ Structurer le développement urbain du centre-bourg

Dans le prolongement des éléments de projets précédents, la commune souhaite structurer et fortifier le développement urbain autour de son centre-bourg. Pour ce faire, la commune vise :

- Optimiser le foncier constructible pour participer au renforcement la lisibilité et de la densité (bâtie et humaine) présente sur le centre-bourg de Gastes ;
- Localiser en priorité les nouveaux secteurs de développement urbain au contact direct du centre-bourg, vers le Sud compte tenu de la sensibilité des espaces à proximité du Lac (zone Natura 2000 et espaces proches du rivage au titre de la loi littoral).

Ces opérations d'extension du centre-bourg doivent notamment permettre :

- la constitution d'une façade plus urbaine le long de l'avenue de Lanot et la RD 652 (façades bâties au contact de l'espace public, rez-de-chaussée actifs, gabarit de construction à l'échelle de l'espace public) ;
- la sécurisation et l'embellissement de l'entrée de village Sud du bourg ;
- la mise en valeur du contexte paysager du site, en ménageant des vues vers le lac et les horizons boisés encadrant le bourg.
- la mise en valeur d'une zone humide repérée en bordure Ouest du bourg qui constitue une opportunité de créer un espace paysager participant à la qualité du futur cadre de vie ;
- l'amélioration du maillage viaire et des liaisons douces pour faciliter les déplacements au sein du bourg, et notamment entre la place des Commerçants, l'arrière de l'Ecole et l'Avenue du Lanot.

★ **Promouvoir les formes urbaines des différents quartiers**

La commune de Gastes présente différents paysages urbains liés à l'histoire de son développement et des contextes paysagers différenciés. L'objectif est de prévoir l'évolution de ces différents tissus bâtis dans la continuité des formes urbaines existantes, sans les dénaturer. Ainsi, la commune retient les objectifs suivants :

- sur le centre-bourg, permettre une augmentation progressivement de la densité bâtie en lien avec les objectifs de recentrer le développement, tout en veillant en particulier à maintenir un rapport direct du bâti aux voies et des gabarits de construction proche du tissu de bourg existant.
- sur les espaces agglomérés du bourg desservis par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées (ou les secteurs où l'équipement est programmé), il s'agit de faciliter l'évolution douce des tissus tout en préservant la qualité des cadres de vie existants.
- pour les quartiers isolés du bourg, et qui pourront être classés comme tel au regard des dispositions de la Loi Littoral et du projet de SCoT du Born, il s'agit de limiter l'urbanisation. Les enveloppes urbaines existantes sont à fixer sans aucun agrandissement, en autorisant une densification très mesurée des terrains déjà bâtis lorsque toutes les conditions seront réunies (exposition au risque feu de forêt, desserte et capacité des réseaux, conditions d'accès et de desserte, etc.).

3. FAVORISER L'ANIMATION ET LA VIE COLLECTIVE DU VILLAGE

La commune de Gastes s'inscrit aujourd'hui dans un contexte de croissance démographique forte, déconnectée de l'évolution de l'emploi local resté à un niveau très faible, et de celle de l'offre de services aux habitants qui peine à se structurer. La commune de GASTES souhaite aujourd'hui envisager une croissance mesurée de sa population en adéquation avec ses équipements et services tout en favorisant l'animation de la vie locale (équipements, événements, associations,...).

★ **Un horizon démographique fixé à moins de 1000 habitants en 2025**

La commune connaît une croissance démographique soutenue depuis plusieurs années, croissance qui ne se dément pas au regard des chiffres du dernier recensement (750 habitants au 1^{er} janvier 2016 ce qui équivaut à une progression moyenne d'environ 2,9% par an sur la période 1999-2016). La commune retient le scénario d'**une augmentation de population plus modérée que celles observée sur la dernière décennie**, pour atteindre un horizon de population inférieur à 1000 habitants à l'échéance du PLU, soit :

- une croissance de la population proche de 1,9% par an,
- un apport d'environ 180 habitants supplémentaires sur la prochaine décennie en cohérence avec les objectifs du SCOT du Born,
- la production de 160 nouveaux logements dans le cadre du présent PLU.

★ **Les besoins fonciers pour le développement de l'habitat**

L'évaluation des besoins fonciers pour le développement démographique s'appuie sur **une répartition équilibrée de la production de logements** (entre résorption de la vacance, densification du tissu déjà bâti, remplissage des terrains non bâtis et extension urbaine), la volonté de **recentrer le développement urbain** autour du centre bourg et **la fixation d'exigences minimale en terme de densité** par le Schéma de Cohérence Territorial du Born (SCoT) au sein des opérations de constructions d'ensemble. Ainsi :

- **Les terrains non bâtis** au sein des parties urbanisées du bourg, bien desservis par les réseaux publics, et libres de toutes contraintes **représentent un gisement de l'ordre d'une cinquantaine de terrains** soit potentiellement soixante dix logements.
- Les propriétés déjà bâties du bourg et des hameaux possèdent des opportunités de densification (évolution douce du tissu bâti) en particulier pour les tissus pavillonnaires. Ce gisement diffus de nouveaux logements par division parcellaire est difficilement quantifiable car limitée actuellement par les dispositions du POS en vigueur. L'hypothèse retenue par la commune est **un rythme mesuré d'intensification pavillonnaire inférieur à 1% par an** des unités foncières bâties dont l'emprise au sol est faible, soit une trentaine de logements sur les 10 prochaines années.
- L'aménagement des secteurs urbains situés à l'Ouest et au Sud du centre bourg devront développer **une densité bâtie nette minimale de 14 logements par hectare**. Une production diversifiée d'une cinquantaine de logements est donc visée pour une superficie totale à urbaniser estimée à moins de quatre hectares.

★ **Affirmer la fonction touristique de la commune**

À l'instar de la sylviculture, le tourisme est une activité économique pérenne à Gastes. Durant la basse saison se développe un tourisme de pêche et de randonnée mais le pic est atteint durant la période estivale avec un tourisme de villégiature. Cet afflux de touristes se répartit sur les différents pôles touristiques: le port de plaisance, la plage du lac, le bourg, et les campings (la Réserve, les échasses et les Prés verts).

L'objectif principal est d'**améliorer l'accueil et les déplacements «actifs» des estivants, pour leur permettre de rejoindre le bourg, le lac et les équipements structurants** par des liaisons cyclables et piétonnes aménagées et sécurisées.

L'objectif de la commune est également de poursuivre l'accueil de public et la mise en valeur (écologique, paysagère) du site de la plaine des sports en envisageant **l'aménagement d'une zone naturelle de loisirs** destinée à accueillir des activités de loisirs et de plein air, avec une empreinte environnementale faible voire nulle. Un projet de salle des fêtes est également à l'étude sur le site de la plaine des sports. Son emplacement sera privilégié dans la continuité de l'espace aggloméré.

Il s'agit également de permettre aux campings existants, une évolution qualitative de leur offre qui se traduit par plus de diversité et une meilleure intégration environnementale.

Enfin, l'affirmation de la vocation touristique de GASTES passe par le projet du Bourg comme une opportunité d'**améliorer ou compléter l'accueil et les services offerts, proposer de nouvelles aménités aux vacanciers**, en complément des lieux d'hébergement. L'espace public créé ou requalifié du centre bourg devra améliorer l'accueil des touristes, estivants et habitants.

★ **Conforter le développement économique local**

En cohérence avec la stratégie de développement économique de la Communauté de Communes des Grands Lacs de limiter l'offre de foncier économique concurrentiel, la commune de GASTES souhaite **conforter la zone d'activités économiques** située à l'entrée Est de la commune à proximité de la RD 652 et limiter son développement conformément à la loi littoral.

★ **La préservation des terres agricoles**

Même si les surfaces agricoles exploitées ont diminué à GASTES, il subsiste sur la commune plusieurs îlots de terres agricoles de bonne qualité agronomique.

L'objectif de la commune est tout d'abord de **préserver le potentiel agronomique du territoire et pérenniser l'activité agricole qui s'y pratique**, tout particulièrement sur les zones agricoles situées au sud de la commune en bordure Est de la RD 625, au lieu dit Lespelouze.

La délimitation stricte des espaces urbanisés en dehors du bourg, doit aussi permettre de préserver les prairies et pâturages situés en lisière.

Au delà de ces choix de protection de l'occupation agricole des sols, la commune souhaite **soutenir le développement d'une agriculture de proximité** (écloserie, parcelles solidaires, AMAP, potagers partagés, etc.) pouvant également générer et renforcer la solidarité et les liens sociaux entre habitants.

★ **Promouvoir les énergies renouvelables**

Au delà des objectifs de sobriété énergétique recherchés au sein des différentes opérations et constructions planifiées (isolation thermique, orientation du bâti, ...), la commune souhaite étudier le développement de l'offre d'énergie renouvelable mobilisable sur le territoire.

★ **Développer le réseau numérique**

Le raccordement de GASTES au réseau numérique de haut débit est une condition indispensable à son développement urbain et touristique. L'accès au haut débit concerne particulièrement les équipements publics, existants ou à venir. Les habitants, actuels comme futurs, sont aussi concernés par ce service, qui facilite notamment le télétravail. Aujourd'hui la commune bénéficie d'une couverture ADSL relativement bonne, du fait de la présence d'un Nœud de Raccordement Abonné (NRA) au sud du bourg.

★ **Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain**

A Gastes, 15 hectares d'espaces forestiers, naturels ou agricoles ont été artificialisés entre 2005 et 2016, dont 12 ha pour le logement, 1ha pour les équipements et 2 ha pour des activités économiques.

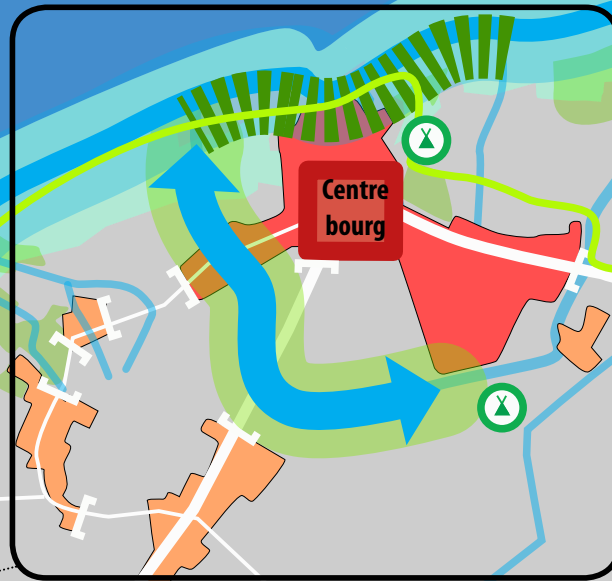
En cohérence avec les objectifs du SCoT du Born, la commune de Gastes retient **l'objectif de prélever moins de dix hectares** d'espaces forestiers, naturels ou agricoles (moins de quatre hectares pour le développement de l'habitat et moins de six hectares pour le développement économique et touristique ainsi que pour la construction d'équipements) dans le cadre du présent PLU, **soit une diminution de 55% des surfaces artificialisées par l'urbanisation**. Pour traduire cette ambition, la commune de GASTES retient les orientations principales suivantes :

- **la réduction des zones d'urbanisation future inscrite au POS** en lien avec les choix de protection des terres agricoles et des espaces naturels ou forestiers ;
- les objectifs de protection des continuités écologiques et des espaces agricoles se traduisent par **la réduction des zones constructibles sur les espaces habités isolés au sein des espaces naturels ou forestiers**, et notamment sur le lieu-dit Hillaou, Benate et Maynage ;
- **la modération des besoins fonciers pour le développement de l'habitat à 4 hectares maximum** pour satisfaire les objectifs démographiques retenus (180 habitants supplémentaires soit une production de 160 nouveaux logements sur la prochaine décennie) ;
- **l'encadrement de la zone artisanale** situé à l'entrée Est de la commune à proximité de la RD 652.



COMMUNE DE GASTES

Étang de Biscarosse



ORIENTATIONS DU PADD

Valoriser le patrimoine géographique et paysager

-  Protéger les milieux naturels sensibles, réservoirs de biodiversité (étang de Biscarosse, zone Natura 2000)
-  Préserver le patrimoine forestier et les prairies
-  Préserver les lettes (dépressions entre les dunes et le littoral)
-  Préserver les espaces cultivés et les terres de bonne valeur agricole
-  Mettre en valeur les continuités écologiques et paysagères (littoral, berges du lac, crastes)

Améliorer le cadre de vie

-  Instaurer des coupures d'urbanisation
-  Conforter la Véloodyssée comme liaison douce structurante
-  Créer un maillage de cheminement entre le quartier et le lac
-  Encadrer les aménagements au contact des espaces naturels sensibles
-  Valoriser et améliorer la plaine des sports
-  intégrer les camping dans le cadre naturel et paysager

Maîtriser le développement urbain

-  Renforcer l'animation urbaine et sociale Augmenter la lisibilité du bourg autour des lieux de vie urbains
-  Traiter l'entrée de ville
-  Accompagner l'évolution douce des tissus bâtis agglomérés
-  Préserver le cadre naturel et paysager des quartiers
-  Conforter la zone d'activités économiques