

Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE N°4

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU	Approbation
Elaboration	30/01/2019
Modification simplifiée n°1	09/06/2023
Modification n°1	11/04/2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal en date du 11 Avril 2024

Le Maire

Françoise DOUSTE



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation [OAP]

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixent les grands principes à respecter sur les secteurs appelés à connaître une transformation par la réalisation d'un programme d'urbanisation ou d'actions d'aménagement.

Les OAP visent à donner une vision d'ensemble de l'évolution attendue des secteurs de projets. Elles énoncent des principes et objectifs d'urbanisme pour organiser les différentes opérations entre elles et pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les aménagements portant sur ces secteurs prennent en compte le contexte général et l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

À travers le présent document, la ville de Gastes affiche la volonté de maîtriser l'organisation, l'insertion et le programme de ses futurs quartiers en imposant des principes d'urbanisation (avec un lien de compatibilité) et des modalités d'équipements des terrains concernés, en complément des prescriptions définies par le règlement (pièces écrites et graphiques).

Les périmètres couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation

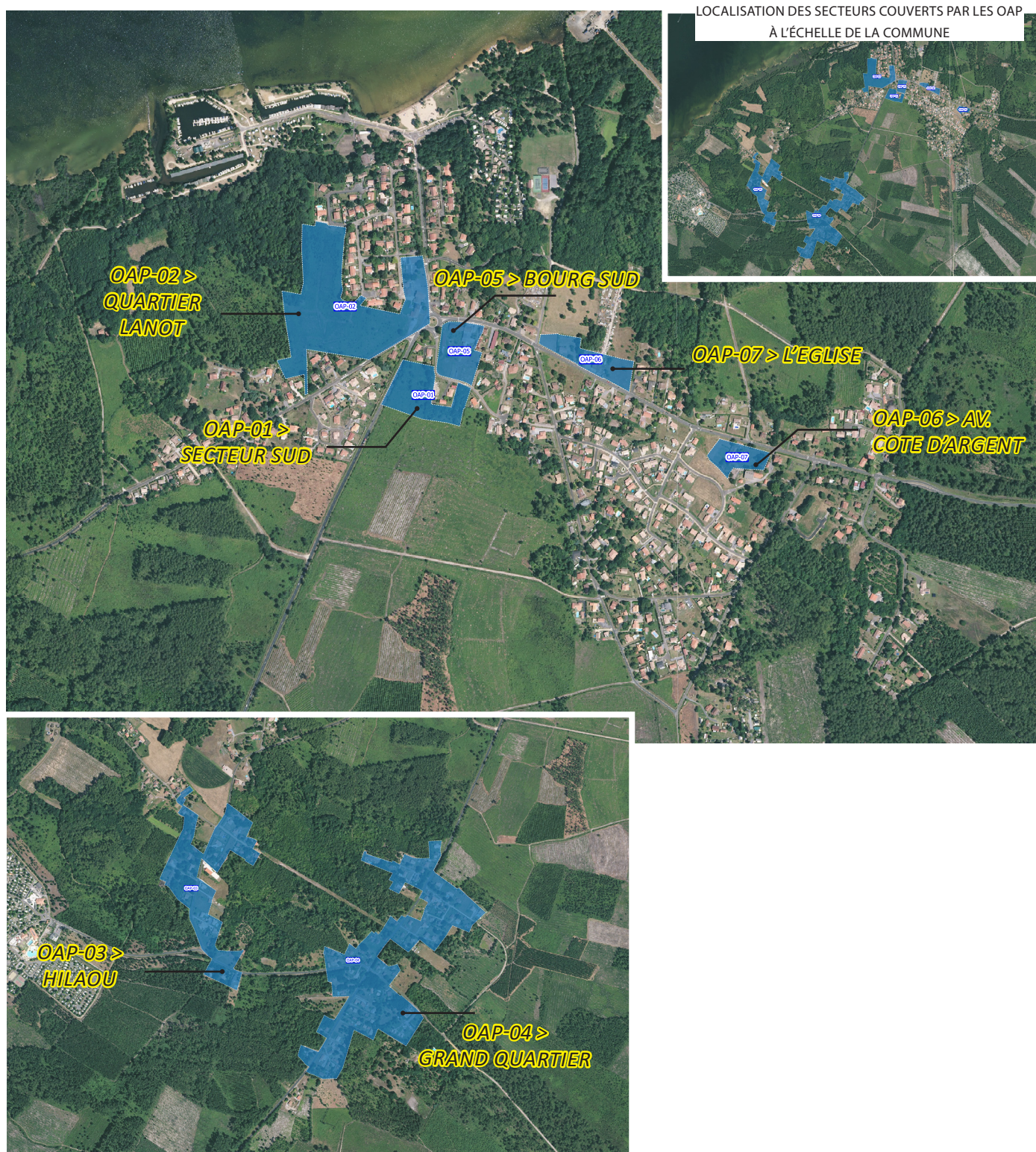
Numéro de repérage de OAP	Lieu-dit / Quartier	Superficie totale	Vocation et surface des terrains urbanisables	Programme prévisionnel de construction	Echéancier prévisionnel d'ouverture	Page
OAP-01	SECTEUR SUD	1,7 ha	Habitat 1,4 ha	15 logements	Réalisée	p.4
OAP-02	QUARTIER LANOT	5 ha	Habitat 3 ha	35 logements	En cours	p.10
OAP-03	HILAOU	86 ha	Habitat 86 ha	5 logements	LT	p.23
OAP-04	GRAND QUARTIER	172 ha	Habitat 172 ha	10 logements	LT	p.27
OAP-05	BOURG SUD	1,5 ha	Habitat 1,5 ha	35 logements	MT	p.31
OAP-06	AV. COTE D'ARGENT	0,9 ha	Habitat 0,9 ha	18 logements	MT	p.37
OAP-07	L'EGLISE	0,7 ha	Habitat 0,7 ha	11 logements	MT	p.43

CT: Court terme (à 3 ans)

MT: Moyen terme (3 à 6 ans)

LT: Long terme (au delà de 6 ans)

LOCALISATION DES SECTEURS COUVERTS PAR LES OAP



OAP-01 > Secteur Sud

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

⇒ 1. Marquer l'entrée du bourg

Le projet de développement urbain s'inscrit dans les objectifs du PADD qui visent à améliorer la lisibilité du centre-bourg. Aussi, ce programme est l'occasion de marquer et de signaler l'entrée de village de Gastes le long de l'avenue du Born (RD 652), en prévoyant de manière concomitante la requalification, la sécurisation de l'avenue du Born et la création d'un nouveau quartier d'habitat.

⇒ 2. Organiser, articuler le schéma viaire

Lors de son arrivée dans le centre-bourg, avant le giratoire, la RD 652 doit faire l'objet d'un aménagement pour sécuriser et apaiser la circulation. Pour cela, la création d'un carrefour doit permettre d'organiser et de hiérarchiser l'accès au nouveau quartier d'habitation. Cette voirie d'accès se prolonge jusqu'à l'impasse de Mathiou de manière à créer un bouclage et éviter la création d'une nouvelle impasse. Au Sud, cette voirie se prolonge par une voie en attente pour un développement à long terme.

Depuis le carrefour jusqu'au centre-bourg, un cheminement piéton longe l'avenue du Born et permet l'accès piéton aux nouvelles habitations. Un traitement qualitatif des abords de la voirie est à rechercher (plantations d'arbres, dimensionnement généreux pour le passage des piétons et pour les plantations, qualité de sol du cheminement piéton, etc...).

⇒ 3. Structurer le quartier par une liaison douce et paysagère

La voirie qui se raccorde sur l'impasse de Mathiou doit comprendre une surlargeur comprise entre 8 et 12 m en plus de la voirie de desserte. Cette épaisseur paysagère permet la préservation des arbres existants ainsi que l'intégration d'une liaison douce continue depuis les boisements au Sud jusqu'au centre-bourg, au Nord. Les arbres existants peuvent être complétés par de nouvelles plantations.

⇒ 4. Récolter, conduire l'eau pluviale

Cette structure paysagère structurante Nord-Sud permet également d'accueillir la gestion de l'eau pluviale. Au niveau de la continuité Nord-Sud, et dans le prolongement du fossé existant, un espace de gestion de l'eau à ciel ouvert peut être envisagé sous forme d'un doux modelé dans le sol (noue végétalisée, jardin de pluie...)

⇒ 5. Diversifier le programme de construction

Le programme de construction et le découpage parcellaire doivent permettre de produire une offre diversifiée de logements. Aussi, le projet devra proposer des tailles de terrains variés, compris entre 400 et 1000 m².



Avenue de la côte d'argent

Structure arborée
à conserver / compléter

Avenue du Lanot

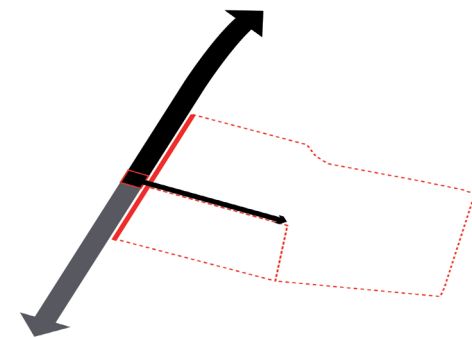
Avenue du Born

Impasse du Matthiou

Périmètre de réflexion
1,7 ha

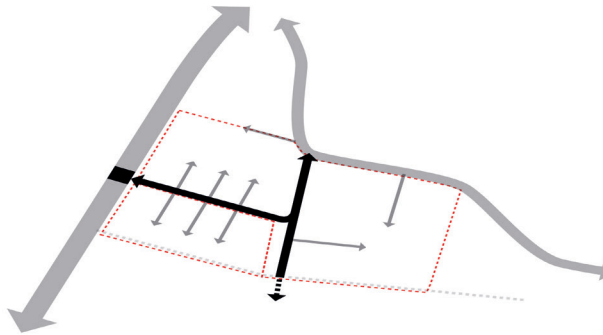
0 100 m

REPÉRAGE EXISTANT



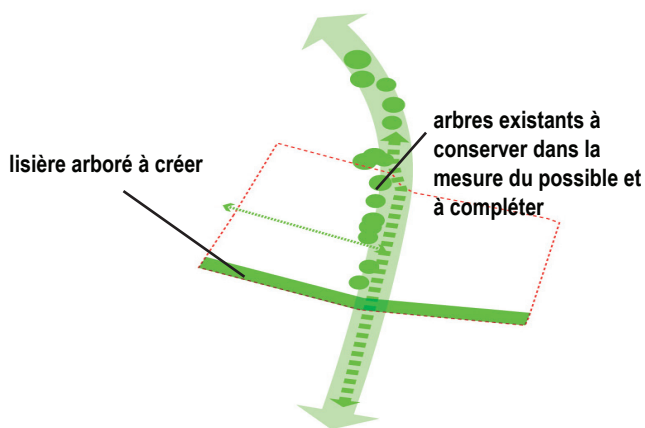
1. MARQUER L'ENTRÉE DE BOURG

- L'avenue du Born (RD 652) est requalifiée de manière à accompagner la création du nouveau quartier d'habitat et à sécuriser l'accès au centre-bourg
- La nouvelle façade urbaine est à traiter, à qualifier (unité de clôture : hauteurs, matériaux, alignement, plantations...)



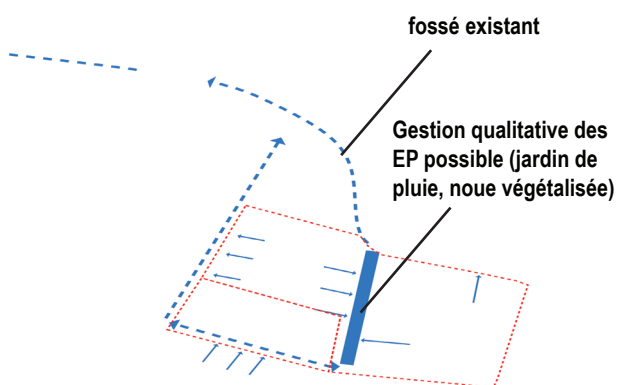
2. ORGANISER, ARTICULER LE SCHÉMA VIAIRE

- La desserte de l'ensemble du projet se fait par le biais d'une voirie de bouclage. L'impasse Mathiou est prolongée vers le Sud pour venir se raccorder sur l'Avenue du Born. À cette intersection, un carrefour est à aménager / sécuriser.



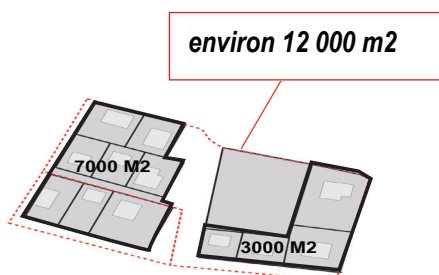
3. STRUCTURER LE QUARTIER PAR UNE LIAISON DOUCE ET PAYSAGÈRE

- La liaison structurante relie le boisement et le centre-bourg par le biais d'un cheminement piéton et d'une continuité paysagère. Les arbres existants pourront être conservés et seront complétés par de nouvelles plantations dans le but d'améliorer le cadre de vie des habitants et de créer une liaison douce et paysagère.



4. RÉCOLTER, CONDUIRE L'EAU PLUVIALE

- Cette structure paysagère permet d'accueillir la gestion de l'eau pluviale. Au niveau de la continuité Nord-Sud structurante, et dans la continuité du fossé existant, un espace de gestion de l'eau à ciel ouvert peut être envisagé sous forme d'un doux modelé dans le sol (noue végétalisée, jardin de pluie)...



5. DIVERSIFIER LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

- Le parcellaire permet une libre répartition de lots de tailles différentes (de 400 à 1000 m2). Un total d'environ 10000 m2 peut être considéré comme une emprise constructible.



Laisser la possibilité d'un possible prolongement de l'accotement piéton

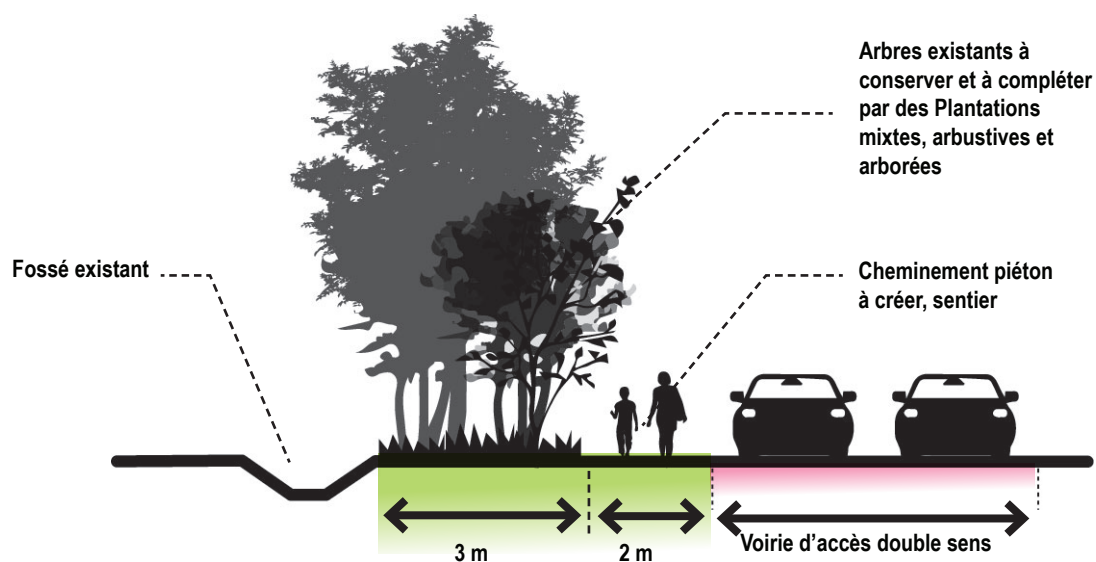
-  Reconfiguration de l'avenue du Born comme voirie d'entrée de ville (redimensionnement, apaisement, sécurisation)
-  Carrefour d'accès à sécuriser
-  Voirie d'accès à créer (environ 150 ml)
-  Façade urbaine à traiter / qualifier (unité et alignement des clôtures, plantations...)
-  Cheminement piéton à créer le long de l'avenue du Born
-  Liaisons piétonnes et paysagères à créer
-  Préservation des arbres existants et création d'une continuité paysagère entre les boisements existants et le centre-ville
-  Boisements / horizons boisés à préserver
-  Parcelles constructibles

0 50 m

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



COUPE DE PRINCIPE SUR LA CONTINUITÉ PIÉTONNE ET
PAYSAGÉE À CRÉER LE LONG DU FOSSÉ :



OAP-02 > Quartier de Lanot



*milieu humide
à préserver, à valoriser*

*Centre-bourg
à restructurer*

*Fossé existant
et structure arborée
à conserver / compléter*

*Projet d'habitats
3ha*

*Périmètre de réflexion
5ha*

Avenue du Lanot

Avenue du Born

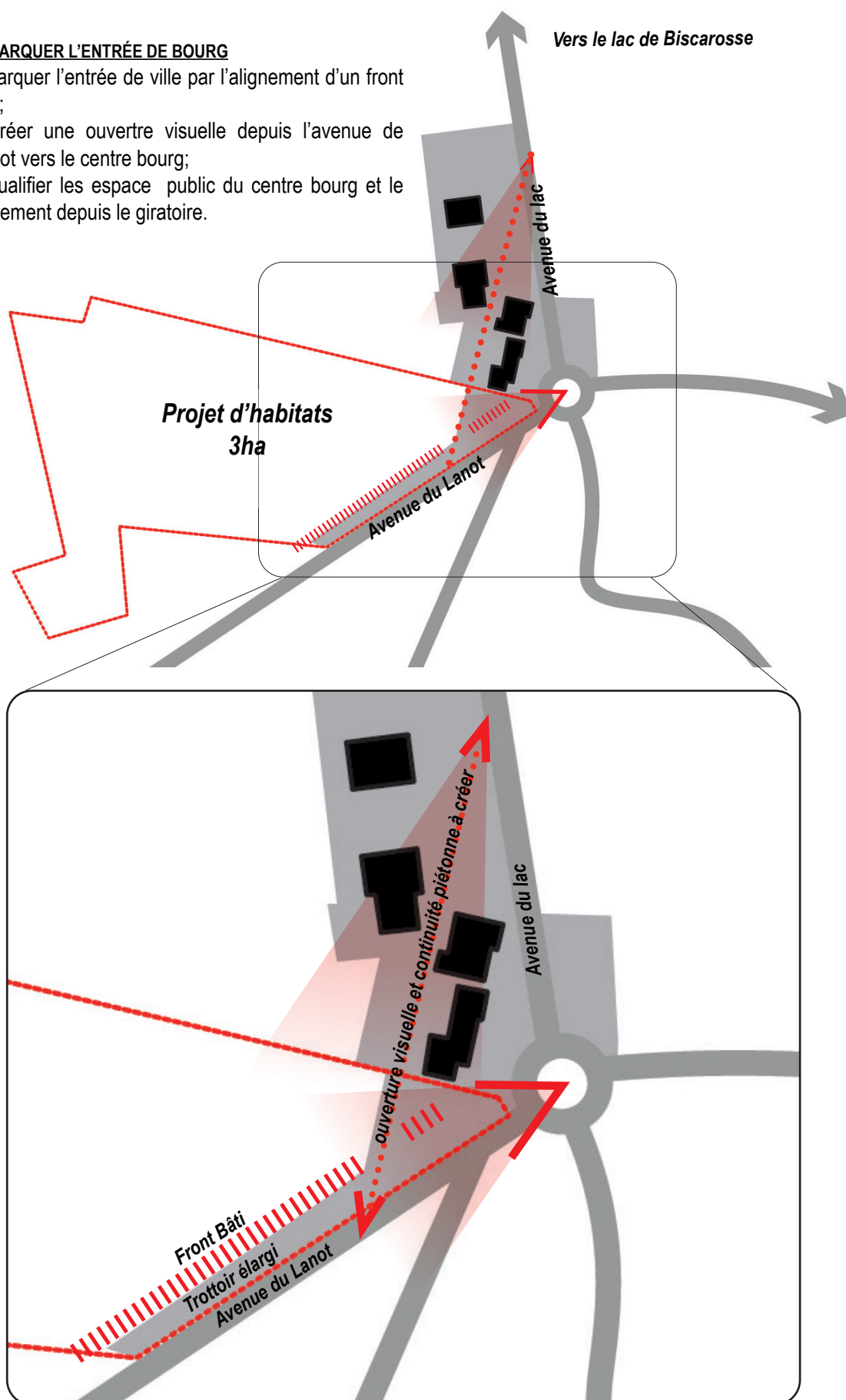
0 100 m

REPÉRAGE EXISTANT

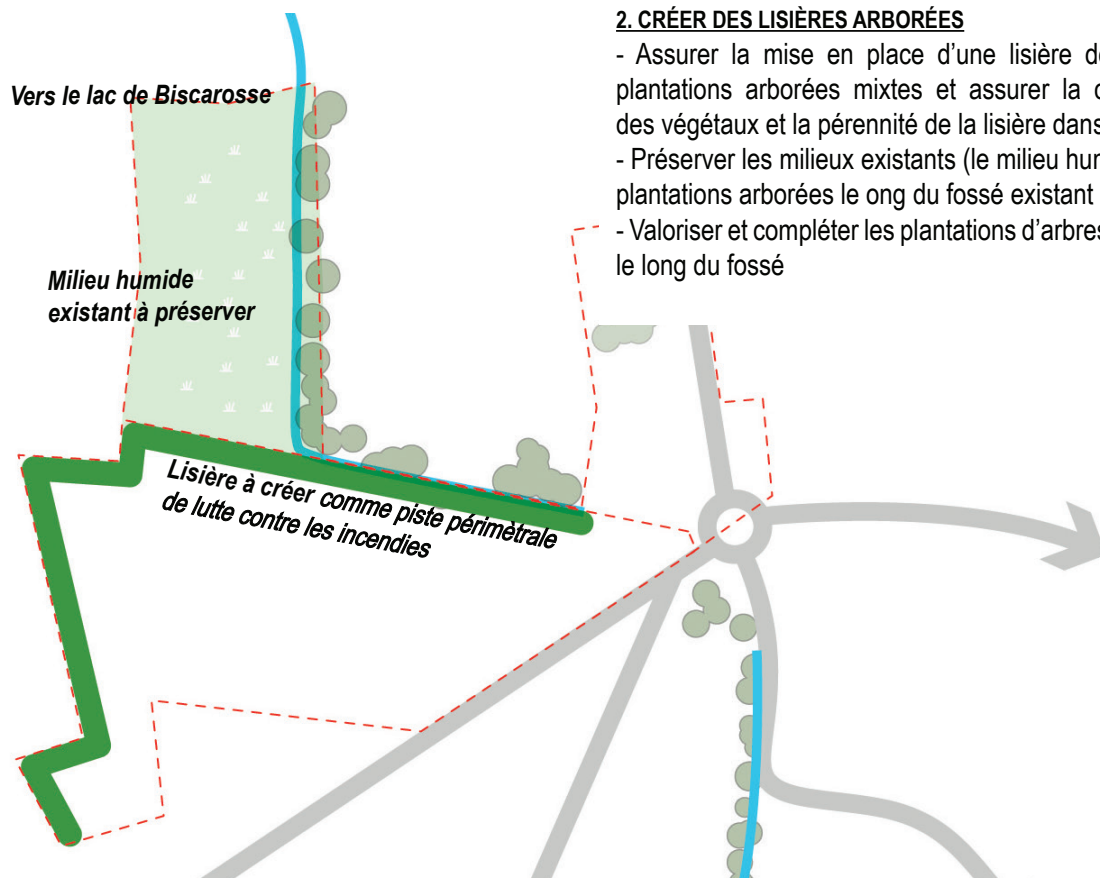
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / LES INVARIANTS :

1. MARQUER L'ENTRÉE DE BOURG

- Marquer l'entrée de ville par l'alignement d'un front bâti;
- Créer une ouverture visuelle depuis l'avenue de Lanot vers le centre bourg;
- Qualifier les espace public du centre bourg et le traitement depuis le giratoire.

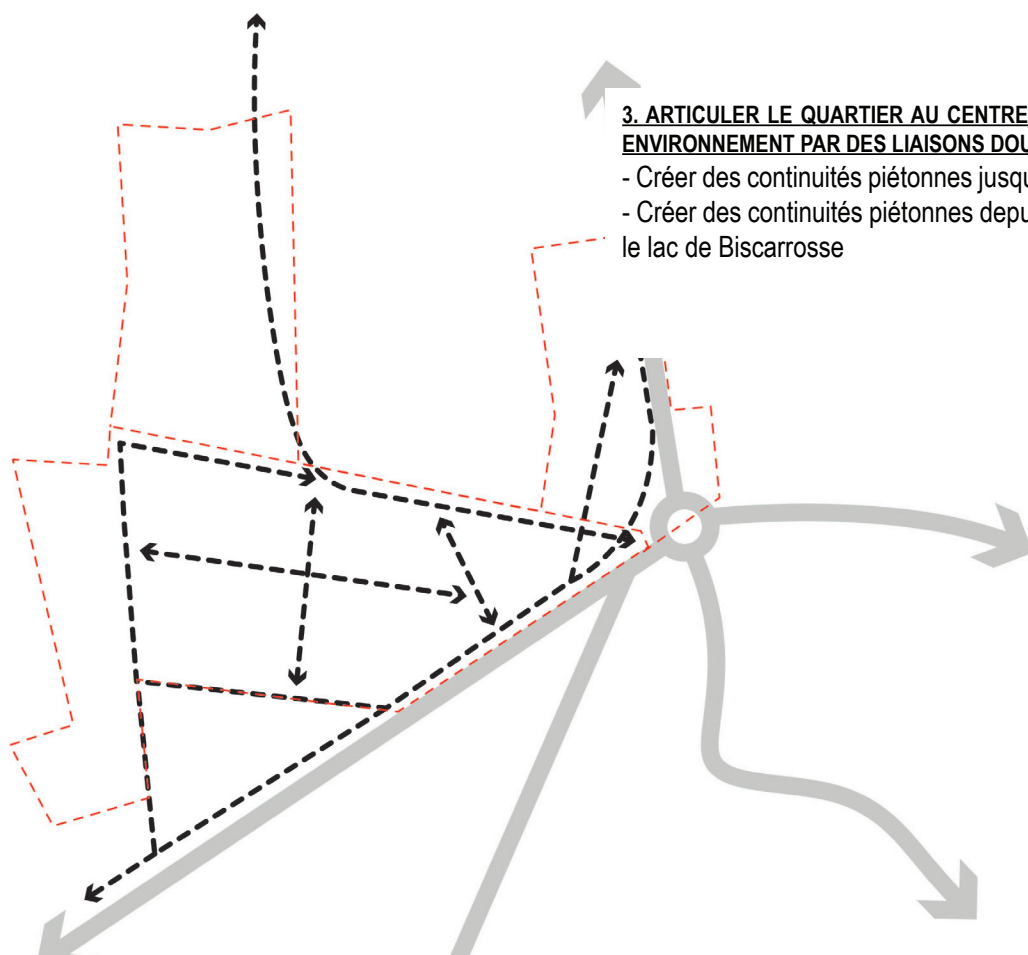


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / LES INVARIANTS :



2. CRÉER DES LISIÈRES ARBORÉES

- Assurer la mise en place d'une lisière dense, aux plantations arborées mixtes et assurer la croissance des végétaux et la pérennité de la lisière dans le temps;
- Préserver les milieux existants (le milieu humide et les plantations arborées le long du fossé existant)
- Valoriser et compléter les plantations d'arbres existants le long du fossé

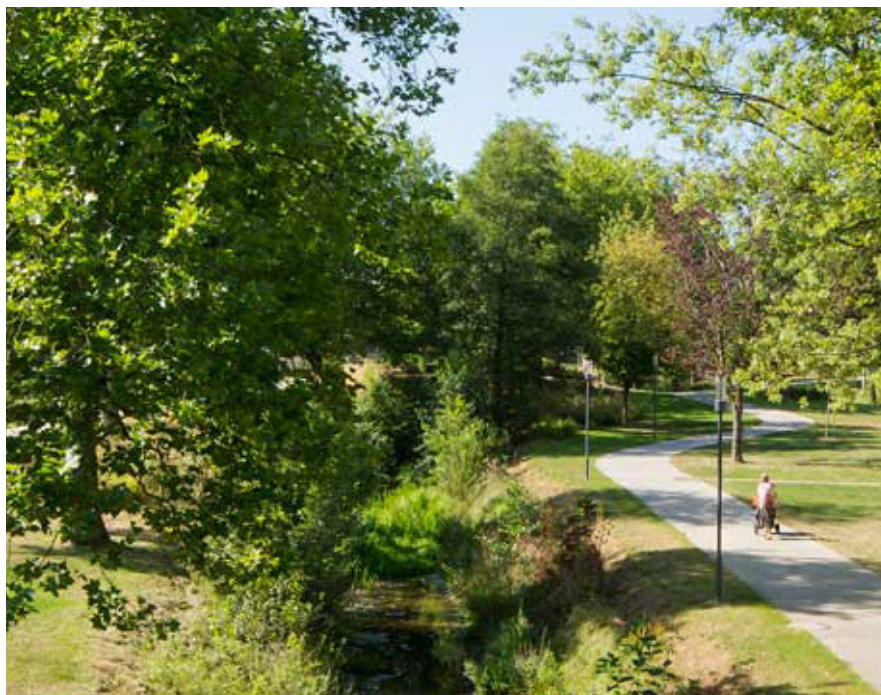
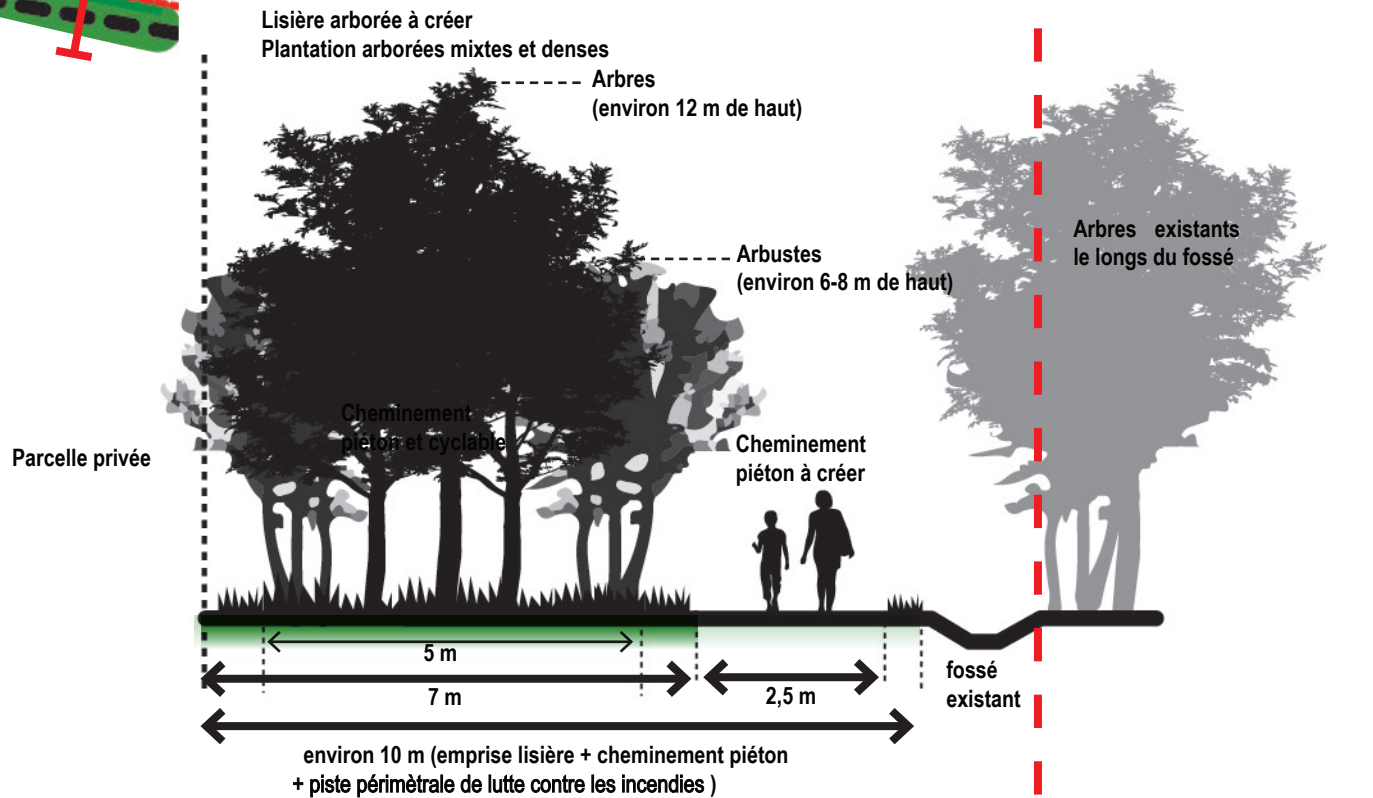
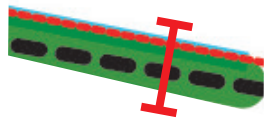


3. ARTICULER LE QUARTIER AU CENTRE BOURG ET À SON ENVIRONNEMENT PAR DES LIAISONS DOUCES

- Créer des continuités piétonnes jusqu'au centre bourg;
- Créer des continuités piétonnes depuis le quartier vers le lac de Biscarosse

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / LES INVARIANTS :

Coupe de principe

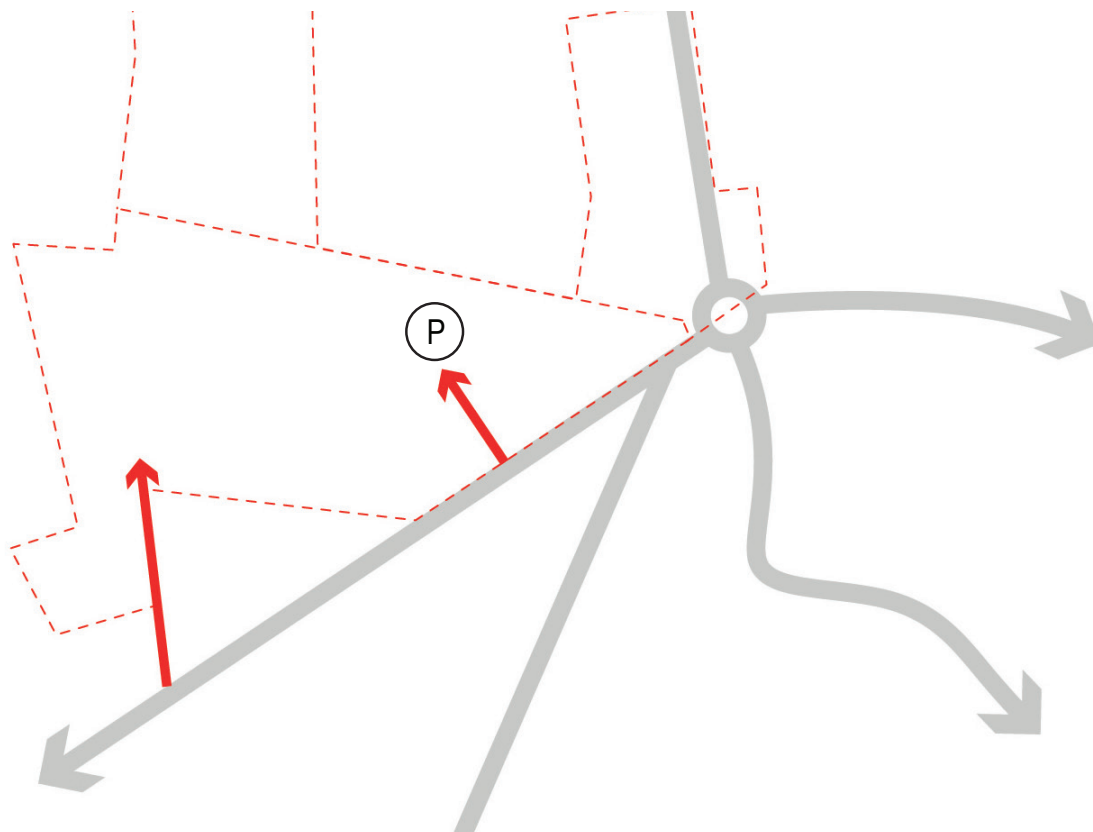


Cessingerbaach and natural Belt, Luxembourg

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / LES INVARIANTS :

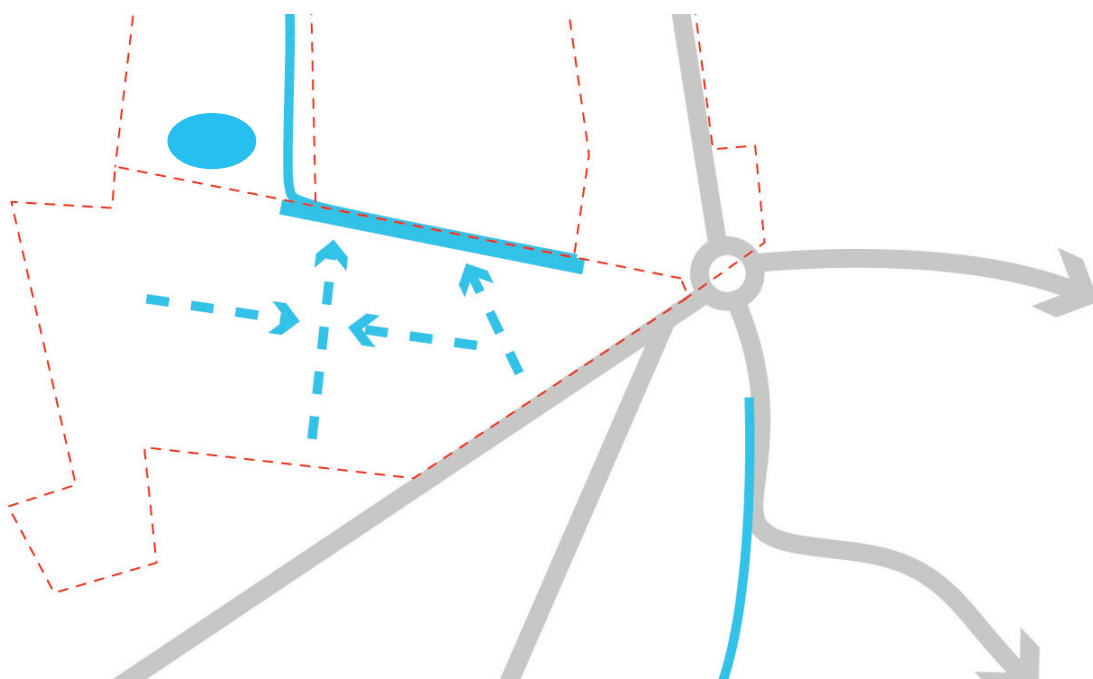
4. MAILLER LE QUARTIER ET HIÉRARCHISER LE SCHÉMA VIAIRE

- Deux accès au nouveau quartier sont à créer depuis l'avenue du Lanot



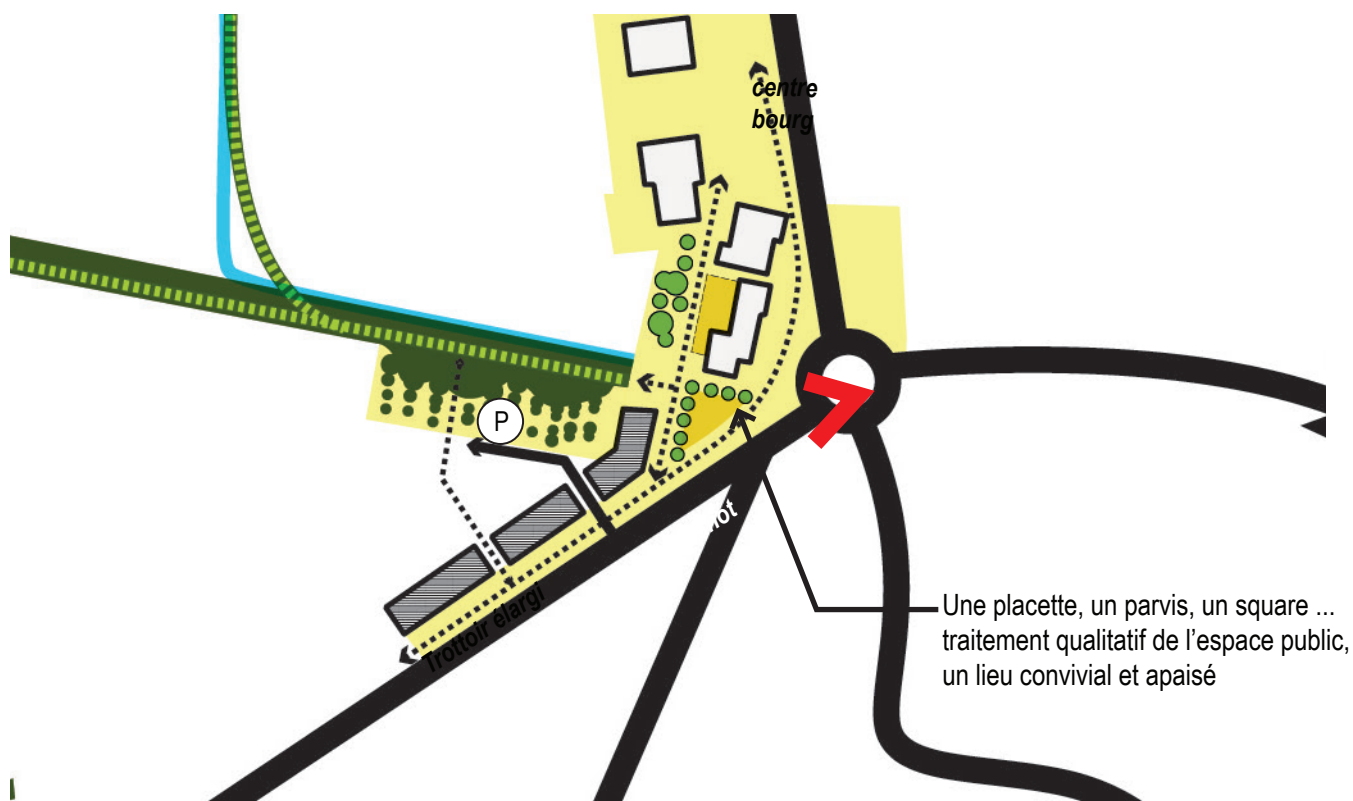
5. GÉRER LES EAUX PLUVIALES

- La question de la gestion des eaux pluviales est à ce stade encore à préciser. Celle-ci pourra trouver son exutoire au niveau du fossé existant et être complétée par la création d'un bassin de rétention.

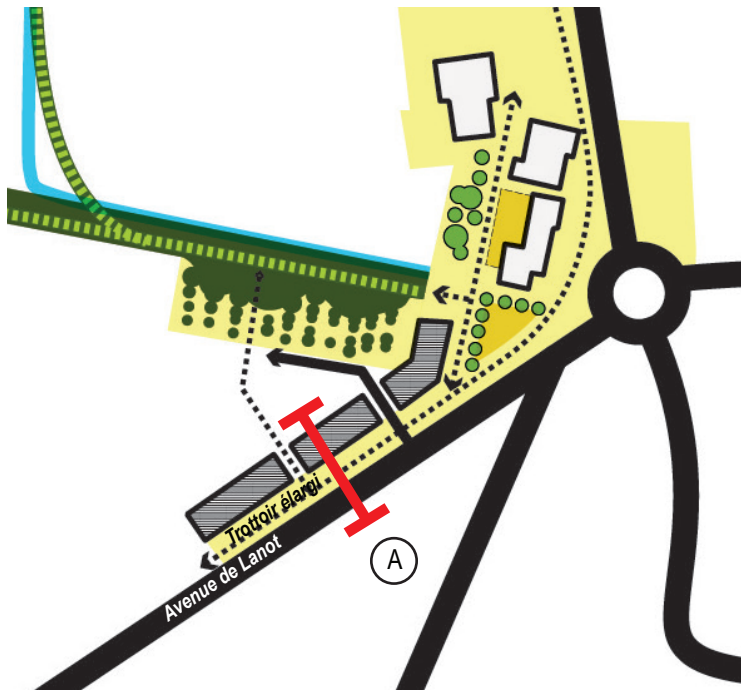


L'ENTRÉE DE BOURG

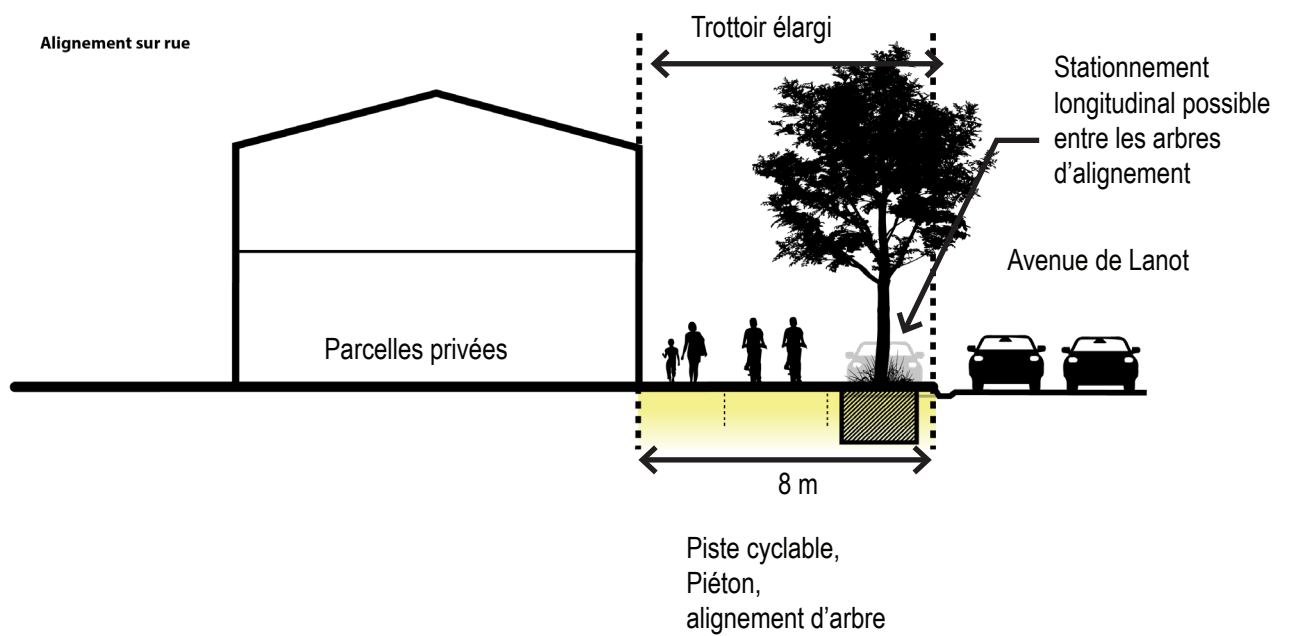
UNE ENTRÉE DE BOURG STRUCTURÉE PAR UN FRONT BÂTI ET UN PARVIS



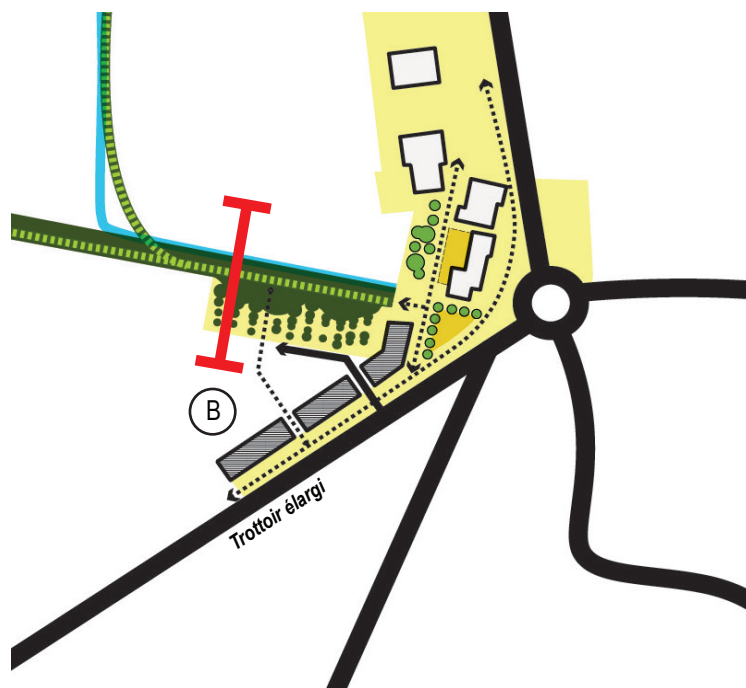
L'AVENUE DE LANOT / INVARIANT



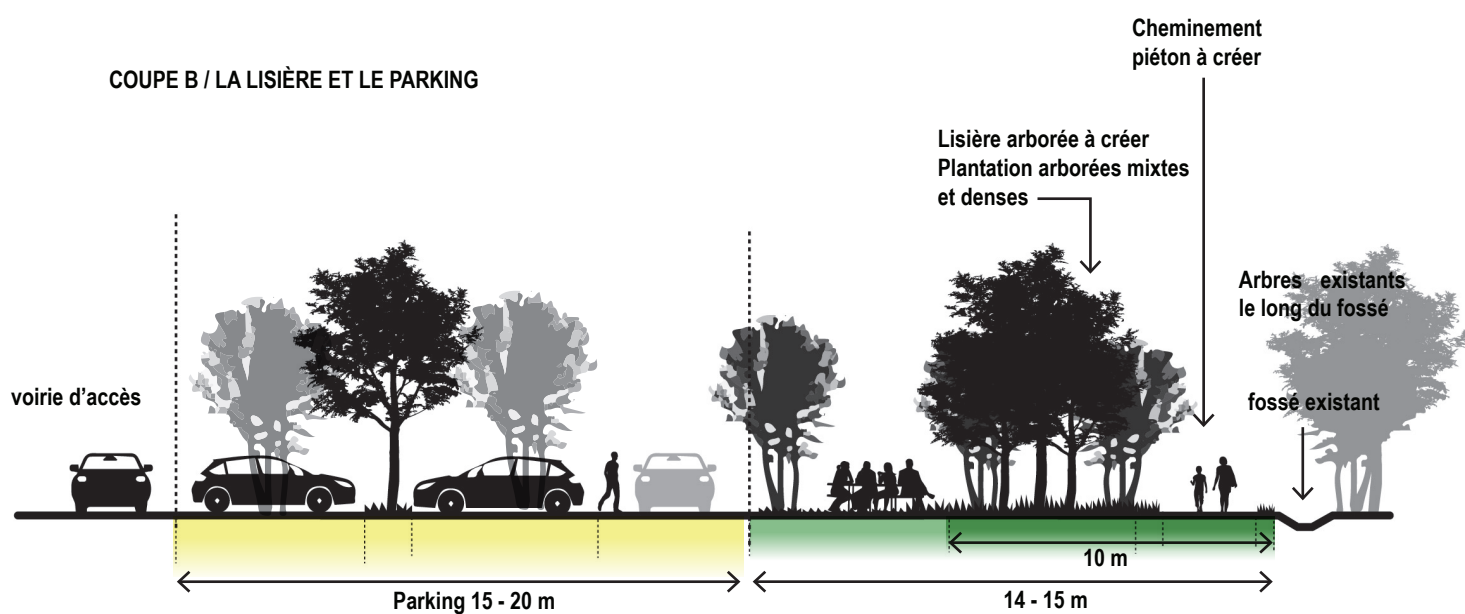
Ⓐ Coupe de principe sur l'avenue de Lanot



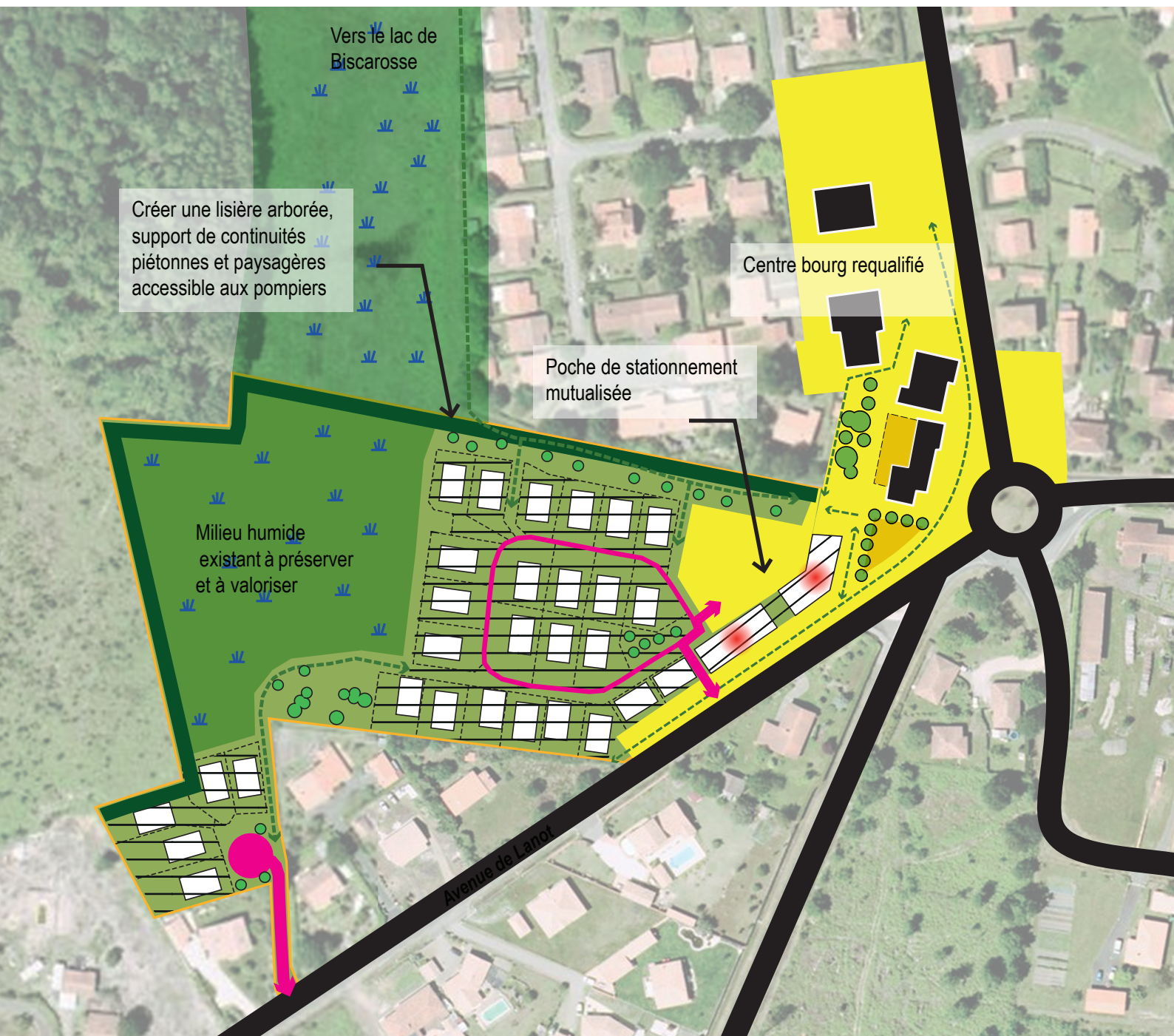
LA POCHE DE STATIONNEMENT / INVARIANT



COUPE B / LA LISIÈRE ET LE PARKING



PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE



Plantations arborées à conserver ou créer



Espace d'usage collectif à créer (type parvis, place, placette, plateau)



Espace vert privé (jardins privatifs)



Zone humide à préserver

ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE



Voie à créer pour assurer la desserte



Liaisons douces à créer

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION



Espace constructible à dominante d'habitat collectif



Espace constructible à dominante d'habitat individuel



Localisation des constructions les plus hautes

0

100 m

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'objectif de l'opération est de réaliser un quartier à dominante d'habitat. Les opérations doivent prévoir la construction d'environ 35 logements dont 25% sont à destination de logements sociaux.

Le programme doit permettre de diversifier les logements produits grâce à la variété de tailles de terrains à bâtir et/ou diversité des types de logements collectifs (du T1 au T5) et individuelles.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'alimentation d'eau potable :

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant. La défense incendie de l'opération doit également être assurée, conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées :

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées

Réseau d'eaux pluviales :

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols et de privilégier l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

OAP-03 > Hilaou

Espaces proches du
rivage à préserver

Structure arborée
à conserver

Structure arborée
à conserver

Structure arborée
à conserver

0 100 m

REPÉRAGE EXISTANT

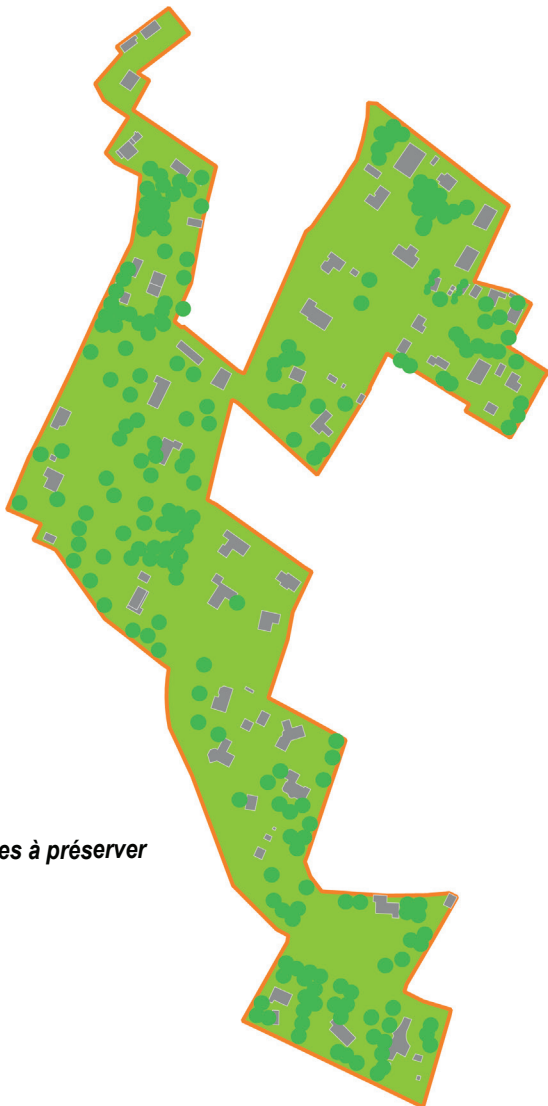
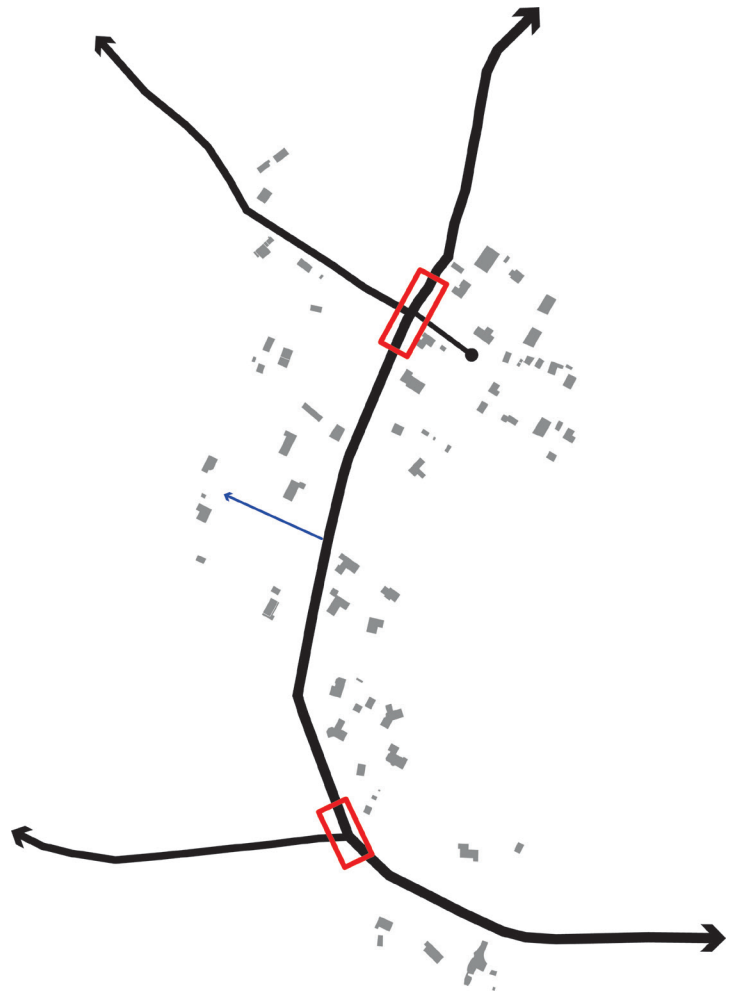


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / LES INVARIANTS

1. MAILLER LE QUARTIER ET HIÉRARCHISER LE SCHÉMA VIAIRE

- Sécuriser la traversée de l'avenue de Lanot en aménageant les carrefours
- Mutualiser et relier les accès existants

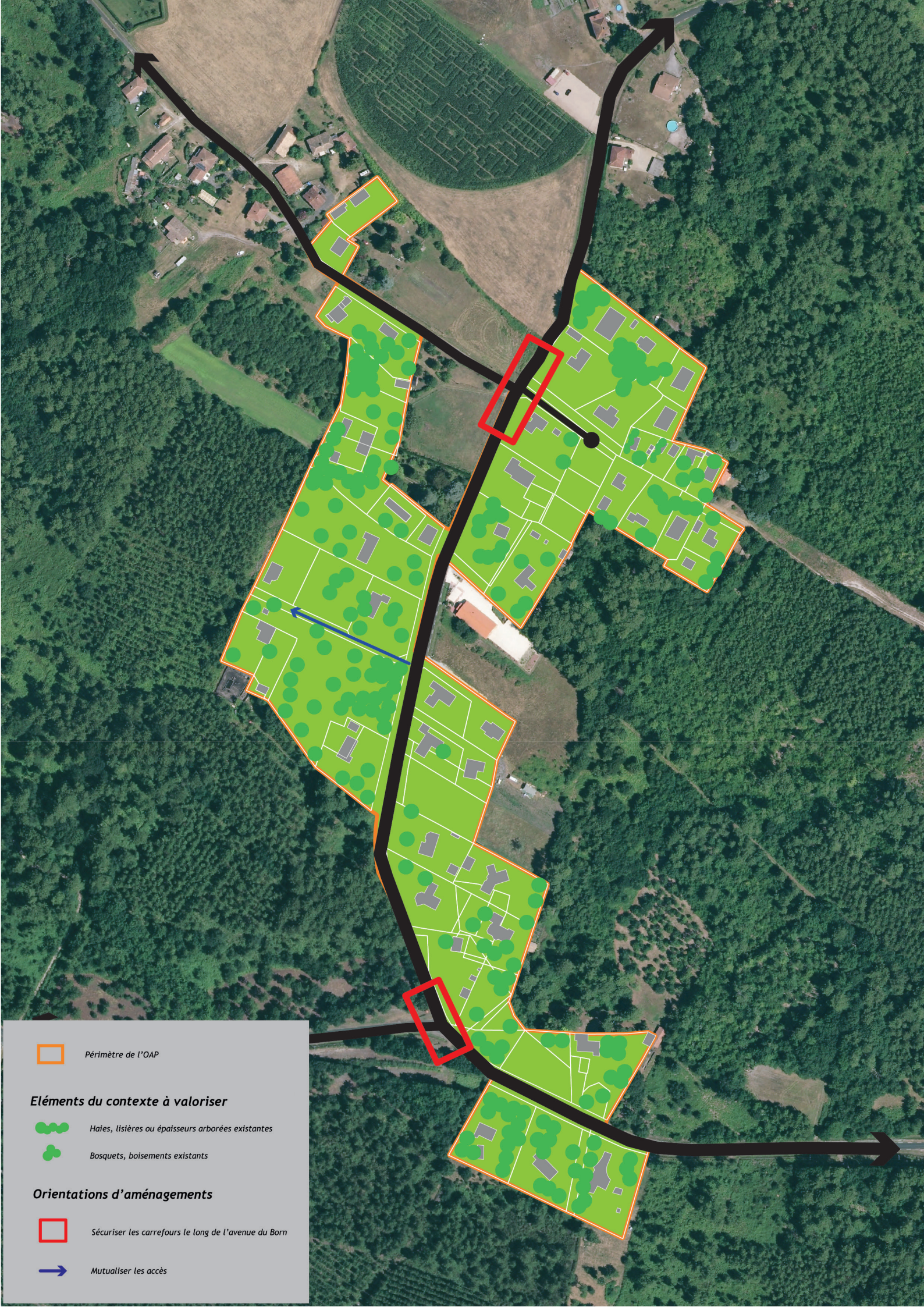
Carrefour à sécuriser



Arbres à préserver

2. PRÉSERVER LES LISIÈRES ARBORÉES

- Préserver les arbres existants
- Assurer la mise en place d'une lisière dense, aux plantations arborées mixtes et assurer la croissance des végétaux et la pérennité de la lisière dans le temps;



Périmètre de l'OAP

Éléments du contexte à valoriser



Haies, lisières ou épaisseurs arborées existantes



Bosquets, boisements existants

Orientations d'aménagements



Sécuriser les carrefours le long de l'avenue du Born



Mutualiser les accès

OAP-04 > Grand Quartier



Structure arborée
à conserver

Structure arborée
à conserver

Structure arborée
à conserver

Avenue Félix Ducournau

Avenue du Born

0 100 m

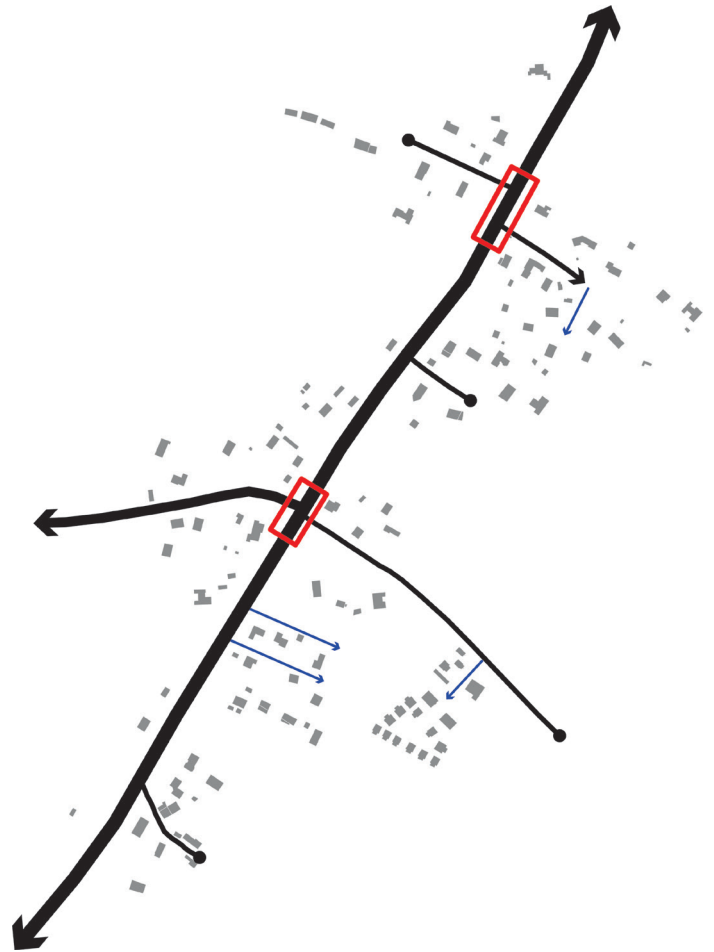
REPERAGE EXISTANT

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / LES INVARIANTS

1. MAILLER LE QUARTIER ET HIÉRARCHISER LE SCHÉMA VIAIRE

- Sécuriser la traversée de l'avenue de Lanot en aménageant les carrefours
- Mutualiser et relier les accès existants

Carrefour à sécuriser

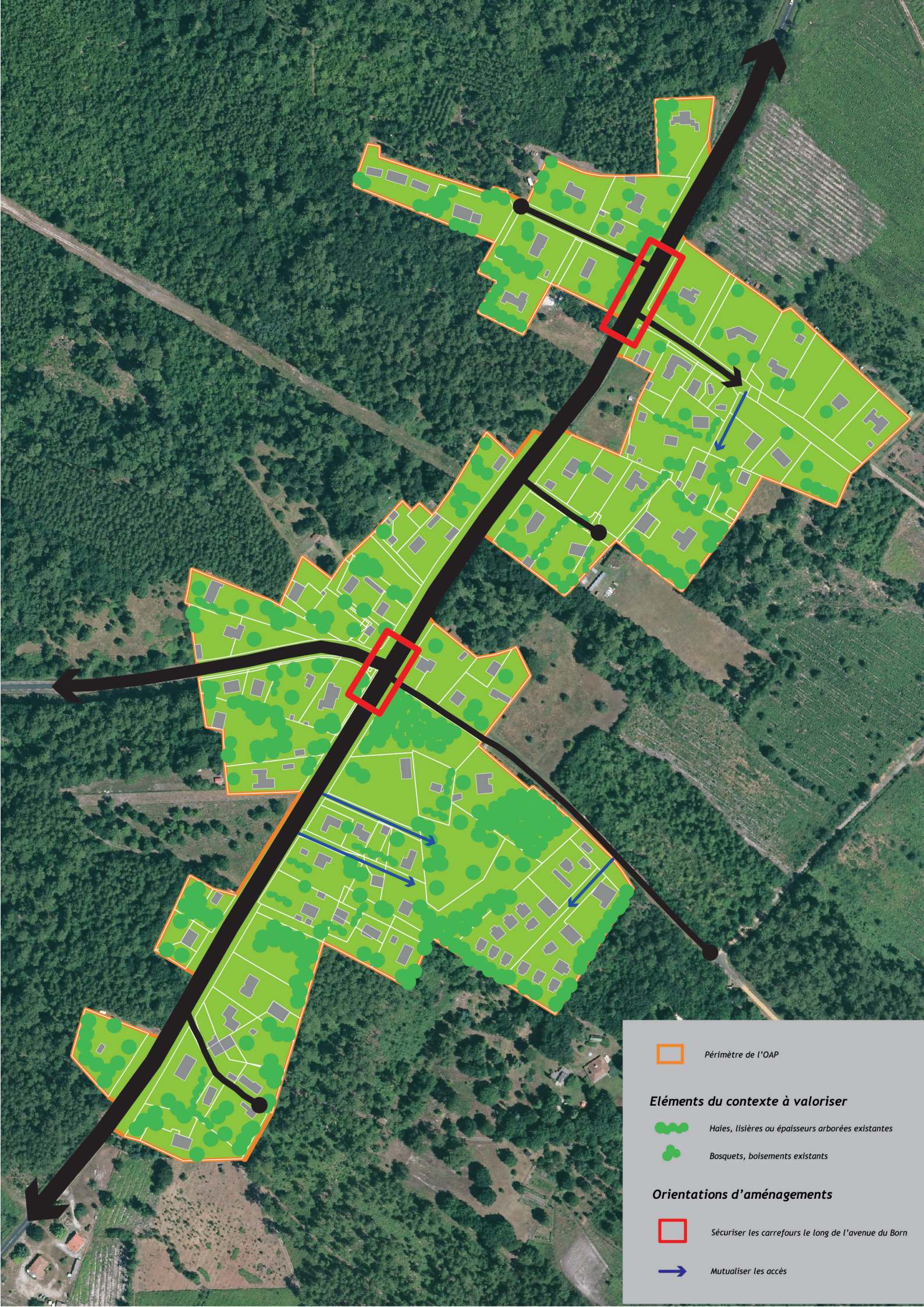


2. PRÉSERVER LES LISIÈRES ARBORÉES

- Préserver les arbres existants
- Assurer la mise en place d'une lisière dense, aux plantations arborées mixtes et assurer la croissance des végétaux et la pérennité de la lisière dans le temps;

Arbres à préserver





 Périimètre de l'OAP

Eléments du contexte à valoriser

-  Haies, lisières ou épaisseurs arborées existantes
-  Bosquets, boisements existants

Orientations d'aménagements

-  Sécuriser les carrefours le long de l'avenue du Born
-  Mutualiser les accès

OAP-05 > Bourg Sud

*Espaces proches du
rivage à préserver*

Centre-bourg

*Front bâti à mettre en
valeur*

Avenue de la côte d'argent

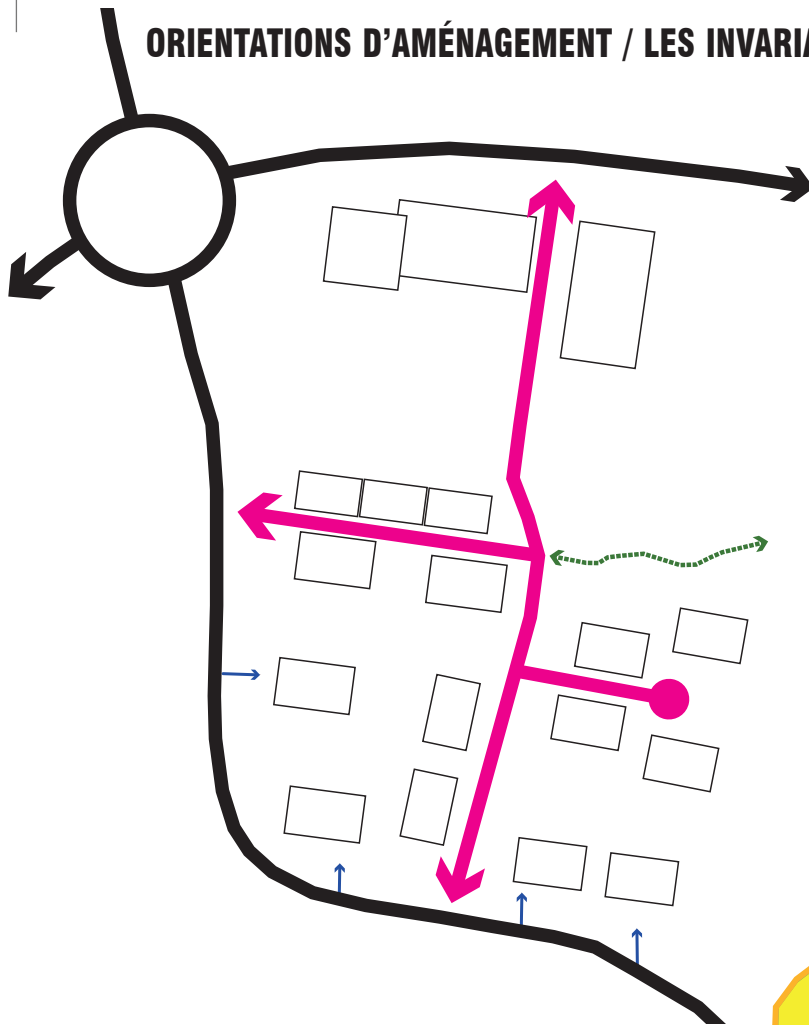
*Structure arborée
à conserver*

Ilôt à créer

0 100 m

REPÉRAGE EXISTANT

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / LES INVARIANTS



1. MAILLER LE QUARTIER ET HIÉRARCHISER LE SCHÉMA VIAIRE

- Sécuriser la traversée de l'avenue de la côte d'Argent,
- Créer un ilot en maillant les futures voies depuis l'avenue de la côte d'Argent et l'impasse de Mathiou,
- Créer des accès directs sur l'impasse de

2. PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE

- Préserver les arbres existants,
- Créer des coeurs d'îlots vêts avec des plantations arborées mixtes;
- Mettre en valeur le front bâti par un espace public qualitatif et végétalisé.



PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Plantations arborées à conserver ou créer
-  Espace d'usage collectif à créer (type parvis, place, placette, plateau)
-  Espace vert privé (jardins privés)

ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

-  Voie à créer pour assurer la desserte
-  Liaisons douces à créer
-  Accès directs à créer

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Espace constructible à dominante d'habitat collectif
-  Espace constructible à dominante d'habitat individuel
-  Localisation des constructions les plus hautes

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

L'objectif du projet est de créer un maillage viaire reliant l'avenue de la côte d'Argent et l'impasse de Mathiou afin d'ordonner le bâti autour de coeurs d'îlots arborés. L'implantation, les gabarit, les formes urbaines et architecturales des opérations participent à améliorer la lisibilité du centre-bourg et à composer des espaces à une échelle humaine.

Des percées végétales sont créées pour ouvrir le paysage et créer des îlots végétalisés. L'épannelage des hauteurs doit permettre d'assurer l'insertion des opérations (les collectifs et les logements individuels).

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La transition entre les boisements et le centre-bourg de Gastes est assurée par la variété des typologies architecturales, les implantations des constructions et par la végétation existante qui est renforcée.

Pour assurer la lisibilité du centre-bourg, les bâtiments sont implantés au plus proche de l'avenue de la côte d'Argent pour favoriser un front bâti. Différentes typologies architecturales sont implantées pour éviter un effet monotone le long de l'avenue et des implantations en façade ou au pignon sont possibles pour rythmer la séquence bâtie.

Le retrait des constructions doit être traité comme le prolongement des espaces publics du centre-bourg. Au sein de l'opération, un espace commun minéral et végétal est aménagé afin favoriser le lien social.

Une voie douce est créée au sein de l'opération afin de permettre un accès direct vers l'avenue de la côte d'Argent. Cette voie préfigure un maillage routier à long terme.

Des espaces plantés sont créés pour apporter un espace de respiration, prolonger la trame verte et mettre à distance les vis-à-vis. Les arbres existants sont conservés au maximum. De nouveaux sujets viennent délimiter le projet via des bandes plantées et accompagnent les nouveaux cheminements.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Un maillage routier nord/sud est créé afin de relier l'avenue de la côte d'Argent avec l'impasse de Mathiou. Le maillage ouest/est est assuré pour partie depuis l'impasse de Mathiou mais se termine sur une voie en impasse. Cette voie préfigure un futur maillage routier à long terme.

Les constructions se situant au sud de l'impasse de Mathiou bénéficient d'un accès direct sur la voie. Les voies de maillage sont aménagées pour desservir les parcelles situées en second rang.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'objectif de l'opération est de réaliser un quartier à dominante d'habitat. Les opérations doivent prévoir la construction d'environ 35 logements dont 25% sont à destination de logements sociaux.

Le programme doit permettre de diversifier les logements produits grâce à la variété de tailles de terrains à bâtir et/ou diversité des types de logements collectifs (du T1 au T5) et individuelles.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'alimentation d'eau potable :

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant. La défense incendie de l'opération doit également être assurée, conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées :

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées

Réseau d'eaux pluviales :

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols et de privilégier l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

OAP-06 > Avenue de la côte d'Argent

Espaces proches du
rivage à préserver

dir. centre-bourg

Avenue de la côte d'argent

Corps de ferme à réhabiliter

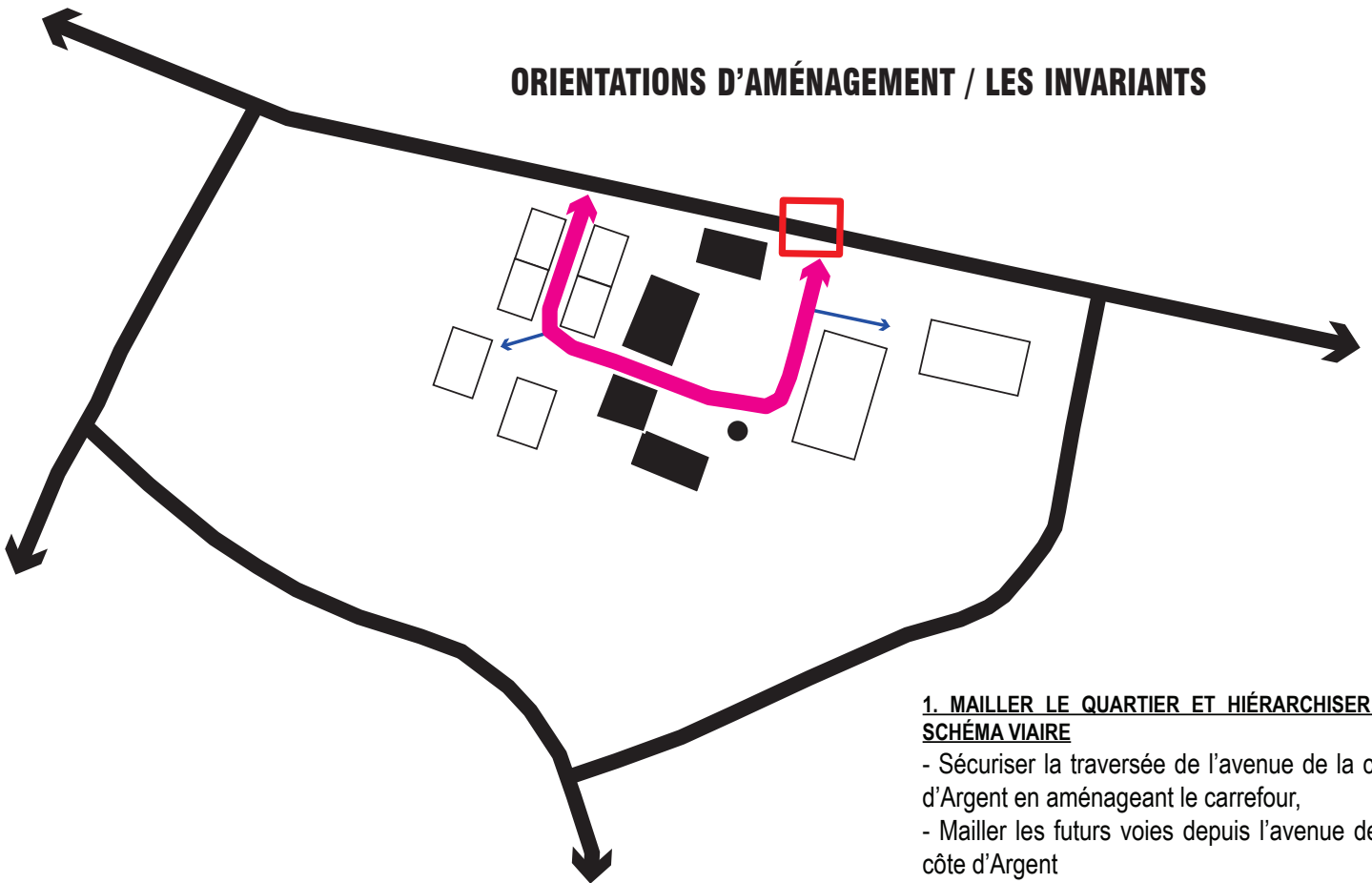
Puit à mettre en valeur

Structure arborée à conserver

0 100 m

REPÉRAGE EXISTANT

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / LES INVARIANTS

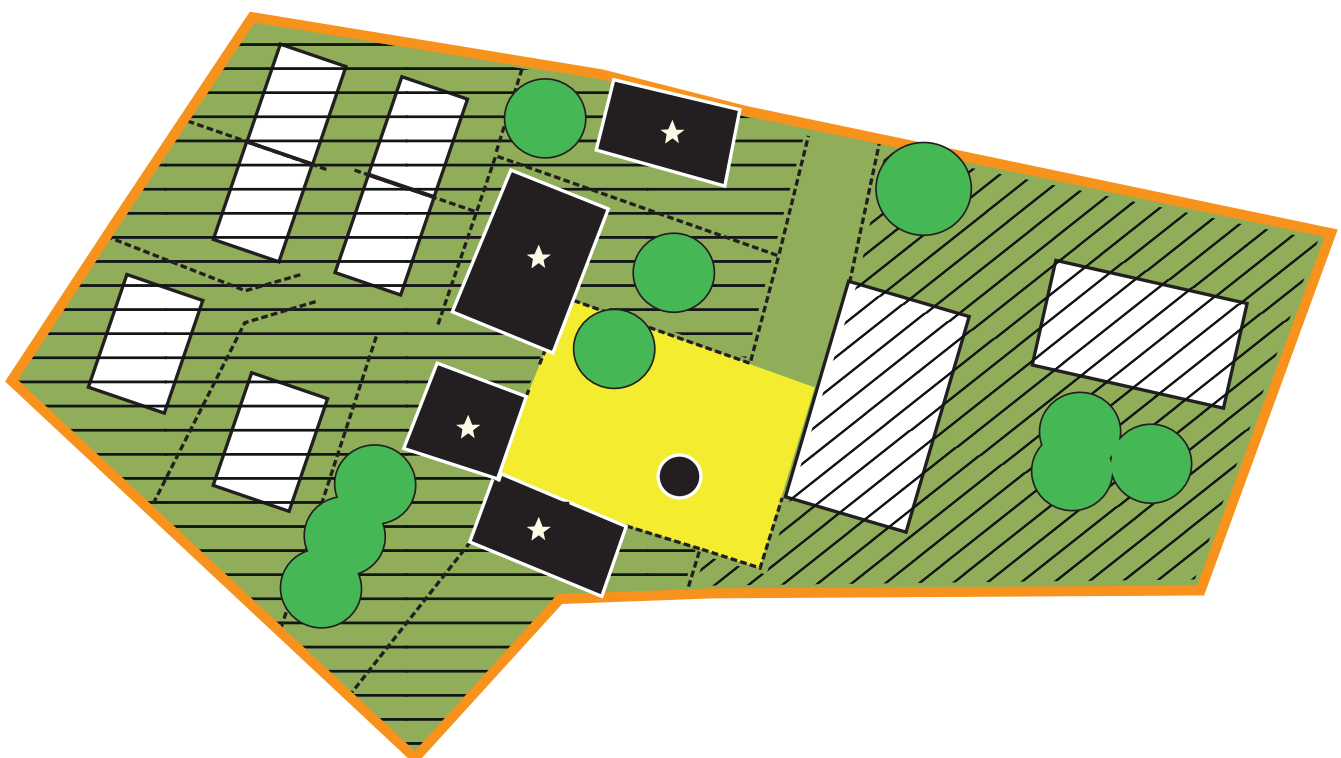


1. MAILLER LE QUARTIER ET HIÉRARCHISER LE SCHÉMA VIAIRE

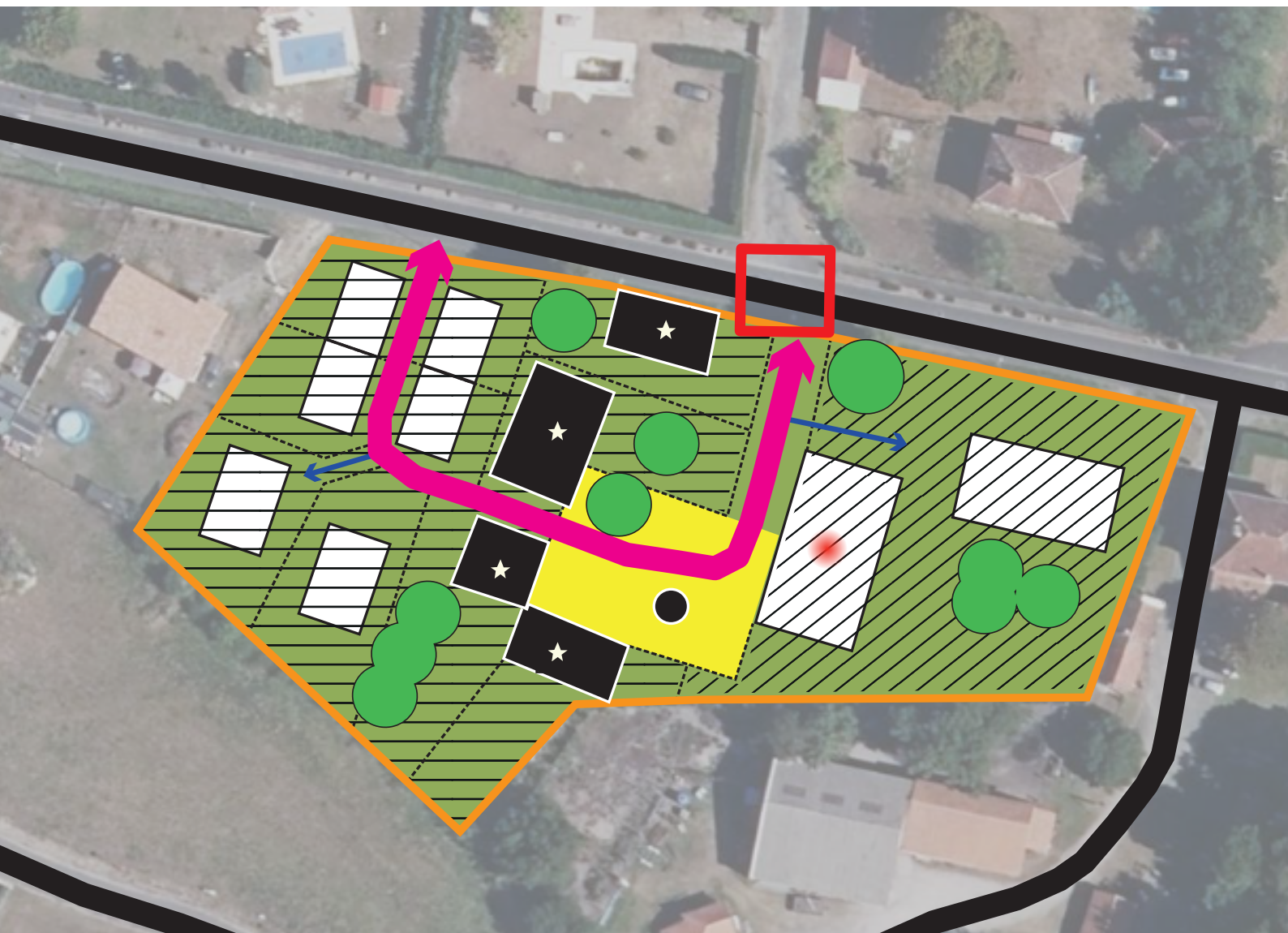
- Sécuriser la traversée de l'avenue de la côte d'Argent en aménageant le carrefour,
- Mailler les futures voies depuis l'avenue de la côte d'Argent
- Interdire les accès directs sur l'Avenue

2. PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE

- Préserver les arbres existants,
- Créer une forme d'urbanisation autour d'une cour en s'inspirant de la composition du corps de ferme;
- Réhabiliter le patrimoine bâti existant



PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE



Plantations arborées à conserver ou créer



Espace d'usage collectif à créer
(type parvis, place, placette, plateau)



Espace vert privé (jardins privatifs)

ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE



Carrefour à sécuriser



Voie à créer pour assurer la desserte



Accès à mutualiser

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION



Espace constructible à dominante d'habitat collectif



Espace constructible à dominante d'habitat individuel



Localisation des constructions les plus hautes



Patrimoine bâti (dont granges) à réhabiliter

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le projet d'aménagement permet de qualifier l'entrée de ville le long de l'avenue de la côte d'Argent en organisant l'urbanisation sur cour des terrains autour du corps de ferme à réhabiliter. Cette aménagement doit mettre en valeur la patrimoine local tout en créant une opération d'ensemble à partir de la composition du bâti existant.

Le site est desservi par une nouvelle voirie qui permet de créer un bouclage viaire sur l'Avenue de la côte d'Argent.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La transition entre les boisements et le centre-bourg de Gastes est assurée par la variété des typologies architecturales, les implantations des constructions et par la végétation existante qui est renforcée.

Pour qualifier l'entrée de ville, les bâtiments sont implantés en retrait de l'avenue de la côte d'Argent pour conserver la séquence paysagère. Différentes typologies architecturales sont implantées pour éviter un effet monotone le long de l'avenue et des implantations en façade ou au pignon sont possibles pour rythmer la séquence bâtie. Des percées visuelles sont également prévues pour rythmer l'entrée de ville, donner à voir le massif Landais.

L'entrée de l'opération est composée avec les éléments existants (arbres, colonnes en pierre, dimensions,...). Une cour centrale bénéficiant de la présence d'un puit maçonné est aménagée comme lieu de vie commun à l'échelle de l'opération. Un traitement qualitatif de cet espace public sera proposé afin de créer un lieu convivial et apaisé pour le piéton.

Des percées visuelles plantées sont conservées vers le massif arboré pour apporter un espace de respiration, prolonger la trame verte et mettre à distance les vis-à-vis. Les arbres existants sont conservés au maximum. De nouveaux sujets viennent délimiter le projet via des bandes plantées et accompagnent les nouveaux cheminements.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Une nouvelle voie de maillage avec deux accès sur l'avenue de la côte d'argent est aménagée pour desservir la futur cour et les parcelles situées en second rang de l'opération d'ensemble.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'objectif de l'opération est de réaliser un quartier à dominante d'habitat. Les opérations doivent prévoir la construction d'environ 18 logements dont 25% sont à destination de logements sociaux.

Le programme doit permettre de diversifier les logements produits grâce à la variété de tailles de terrains à bâtir et/ou diversité des types de logements collectifs (du T1 au T5) et individuelles.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'alimentation d'eau potable :

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant. La défense incendie de l'opération doit également être assurée, conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées :

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées

Réseau d'eaux pluviales :

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols et de privilégier l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

OAP-07 > L'église

Espaces proches du
rivage à préserver

dir. centre-bourg

Parvis de l'église à mettre
en valeur

Structure arborée
à conserver

Avenue de la côte d'argent

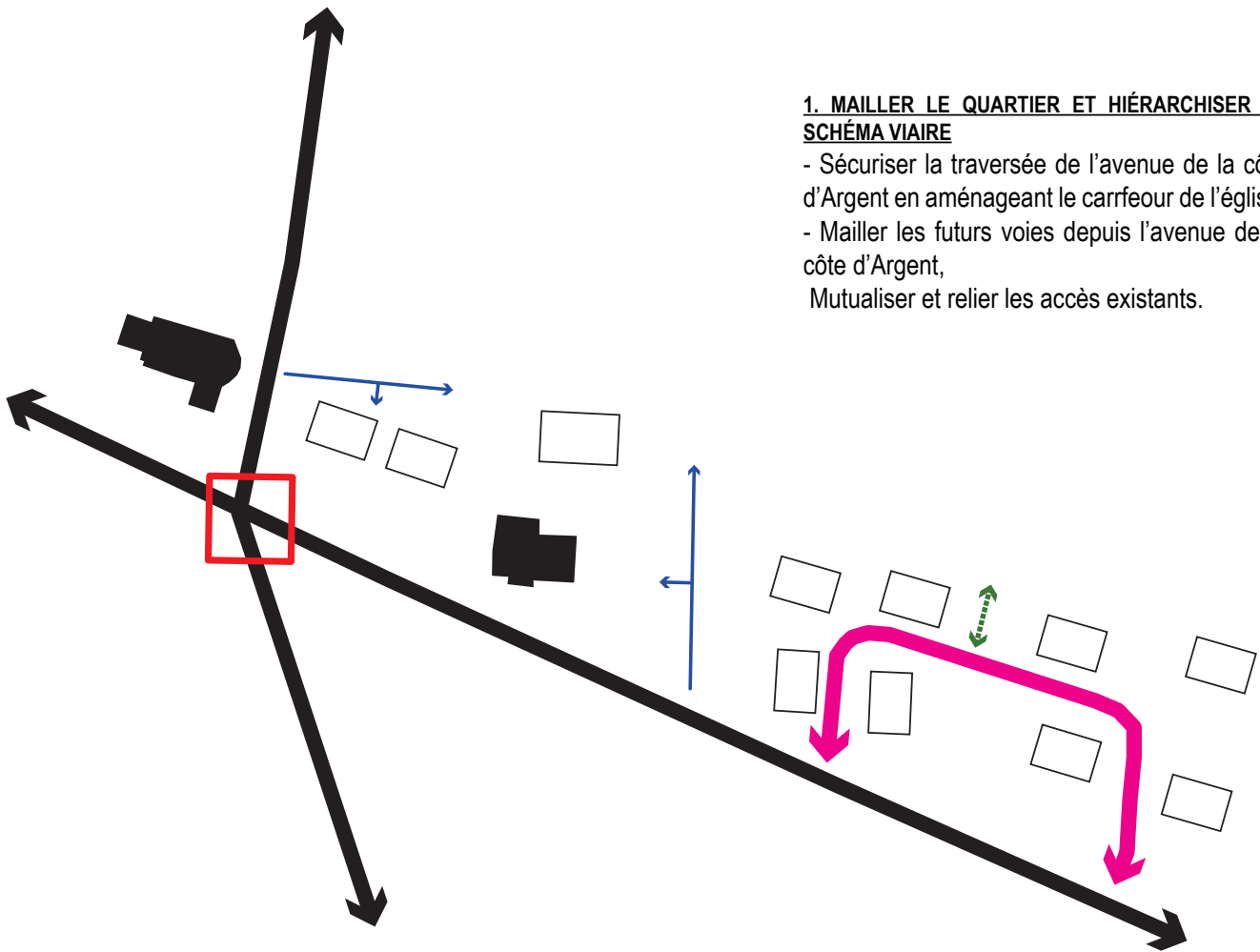
0 100 m

REPÉRAGE EXISTANT

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / LES INVARIANTS

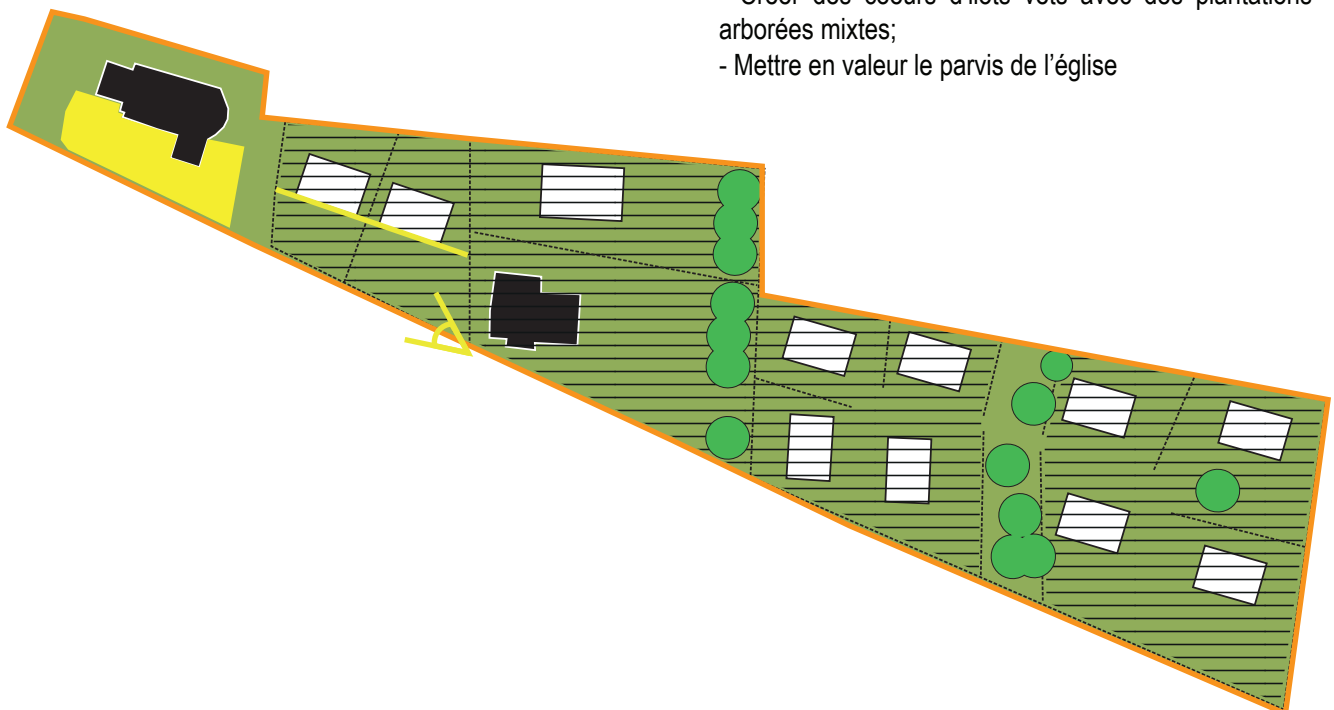
1. MAILLER LE QUARTIER ET HIÉRARCHISER LE SCHÉMA VIAIRE

- Sécuriser la traversée de l'avenue de la côte d'Argent en aménageant le carrefour de l'église,
- Mailler les futures voies depuis l'avenue de la côte d'Argent,
- Mutualiser et relier les accès existants.



2. PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE

- Préserver les arbres existants,
- Créer des coeurs d'îlots vêts avec des plantations arborées mixtes;
- Mettre en valeur le parvis de l'église



PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE



Plantations arborées à conserver ou créer



Espace d'usage collectif à créer
(type parvis, place, placette, plateau)



Espace vert privé (jardins privatifs)



Limite d'implantation du bâti

ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE



Carrefour à sécuriser



Voie à créer pour assurer la desserte



Liaisons douces à créer



Accès à mutualiser

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION



Espace constructible à dominante d'habitat individuel

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le projet d'aménagement permet de qualifier l'entrée de ville en réaménageant l'avenue de la côte d'Argent et en organisant l'urbanisation des terrains pour renforcer le caractère urbain de la séquence.

Le site est desservi par une nouvelle voirie à l'Est qui permet de créer un bouclage viaire sur l'Avenue de la côte d'Argent.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La transition entre les boisements et le centre-bourg de Gastes est assurée par la variété des typologies architecturales, les implantations des constructions et par la végétation existante qui est renforcée.

Pour qualifier l'entrée de ville, les bâtiments sont implantés en retrait de l'avenue de la côte d'Argent pour conserver la séquence paysagère. Différentes typologies architecturales sont implantées pour éviter un effet monotone le long de l'avenue et des implantations en façade ou au pignon sont possibles pour rythmer la séquence bâtie. Des percées visuelles sont également prévues pour rythmer l'entrée de ville, donner à voir le massif Landais.

Un parvis est à créer au sud de l'église. Afin de mettre en valeur ce patrimoine architectural de la commune, l'implantation du bâti est imposé avec un recul depuis l'avenue de la côte d'Argent afin de préserver une vue dégagée.

Une voie douce est créée au sein de l'opération afin de permettre un accès direct vers le Lac de Parentis.

Des percées visuelles plantées sont conservées vers le massif arboré pour apporter un espace de respiration, prolonger la trame verte et mettre à distance les vis-à-vis. Les arbres existants sont conservés au maximum. De nouveaux sujets viennent délimiter le projet via des bandes plantées et accompagnent les nouveaux cheminements.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Les constructions se situant au bord de l'avenue de la côte d'Argent doivent mutualiser leurs accès direct sur la voie. Une nouvelle voie de maillage est aménagée pour desservir les parcelles situées en second rang sur la partie Est de l'opération d'ensemble.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'objectif de l'opération est de réaliser un quartier à dominante d'habitat. Les opérations doivent prévoir la construction d'environ 11 logements dont 25% sont à destination de logements sociaux.

Le programme doit permettre de diversifier les logements produits grâce à la variété de tailles de terrains à bâtir.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'alimentation d'eau potable :

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant. La défense incendie de l'opération doit également être assurée, conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées :

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées

Réseau d'eaux pluviales :

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols et de privilégier l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.