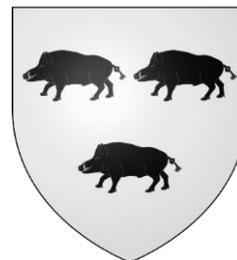


Commune de

GARRIS



PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
en date du 22 décembre 2016
Approuvant le PLU

B- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal

Maison des Communes – rue Renoir C.S 40609-64006 PAU CEDEX

Téléphone 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 – service.urbanisme@apgl64.fr

Table des matières

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT STRUCTURE ET DURABLE POUR LE BOURG DE GARRIS..... | 5 |
| 1.1 | Dynamiser le territoire en organisant son développement et en redonnant un élan à l’accession à la propriété..... | 5 |
| 1.2 | Valoriser le paysage urbain..... | 6 |
| 1.3 | Créer les conditions pour un développement urbain durable | 7 |
| 2 | UNE VALORISATION ET UNE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES | 8 |
| 2.1 | Améliorer la qualité des espaces de transition entre l’urbain et les espaces agricoles et naturels | 8 |
| 2.2 | Valoriser et développer la trame verte et bleue | 8 |
| 2.3 | Pérenniser l’espace agricole sur le long terme | 9 |
| 3 | SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL | 10 |
| 3.1 | Favoriser le maintien des activités artisanales et de proximité..... | 10 |
| 3.2 | Assurer les conditions favorables pour un développement des communications numériques..... | 10 |

PREAMBULE

Suite aux nouvelles dispositions des lois ALUR, GRENELLE, LAAAF..., la commune de GARRIS s'est vue contrainte de réviser son document d'urbanisme de type POS élaboré en 2000.

Garris a ainsi saisi l'opportunité de le faire évoluer vers un Plan Local d'Urbanisme et assurer de façon pérenne un développement maîtrisé de son village dans les domaines du logement, de l'environnement, de la préservation et la valorisation de son patrimoine.

Garris possède des atouts qu'il convient d'exploiter et l'élaboration d'un Plan d'Aménagement et de Développement Durables permettra de renforcer son identité et son attractivité.

Sa configuration géographique, ses dessertes dans les domaines de la voirie, d'adduction d'eaux, de réseaux électriques, d'assainissement collectif, ses récents investissements pour assurer des réserves foncières permettront à GARRIS d'élaborer un document cohérent, raisonné, en conformité avec les orientations générales des services de l'état.

Ce travail est mené en concertation avec la population, avec laquelle un vrai échange est souhaité.

Le cadre ainsi défini engagera la commune dans les prochaines années sur des perspectives d'évolution démographique maîtrisée, dans un cadre harmonieux et respectueux de la nature.

Ces objectifs communaux sont présentés ci-après et sont organisés en trois axes de développement :

- poursuivre un développement structuré et durable pour le bourg de Garris,
- une valorisation et une préservation des espaces naturels et agricoles,
- soutenir le développement économique local.

1 POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT STRUCTURE ET DURABLE POUR LE BOURG DE GARRIS

Le territoire communal de Garris, situé à 3 km du pôle d'équipements, de services et d'emploi que représente la commune de Saint Palais, est caractérisé par son habitat regroupé au sein du bourg. Ce dernier, situé en promontoire au sommet d'une colline, présente un important patrimoine retraçant son histoire : implanté sur la voie romaine Bordeaux-Astorga puis sur la route de Saint Jacques de Compostelle, le bourg de Garris s'est développé autour de son château et puis de maisons nobles, sous forme d'un village rue d'origine médiévale. Cette implantation en surplomb, linéaire avec une implantation du bâti de grande qualité architecturale à l'alignement de la voie en font toute sa richesse patrimoniale qui se doit d'être mise en valeur.

Aujourd'hui, et de par la volonté individuelle des propriétaires, nombre de bâtis anciens du bourg ont été réhabilités et plus de la moitié du bâti de Garris présente un statut locatif. Ceci a certes permis de dynamiser le bourg et de valoriser son patrimoine bâti, mais ne permet pas aujourd'hui une stabilisation de la population ainsi que l'offre d'un parcours résidentiel complet sur le territoire communal.

Cet enjeu constitue aujourd'hui un objectif majeur pour le développement du territoire communal, qui se doit d'être associé à la mise en valeur du paysage urbain de ce dernier.

1.1 Dynamiser le territoire en organisant son développement et en redonnant un élan à l'accession à la propriété

La commune a observé pour la période 2004-2015 une densité moyenne de 8 logements/ha et observe entre 2006 et 2012 un taux de variation démographique annuel moyen de 1,2%.

Consciente que le territoire se doit d'assurer une modération de la consommation d'espace, mais souhaitant se donner les moyens de proposer de l'accession à la propriété afin de mieux équilibrer l'offre en logements sur la commune, cette dernière se fixe pour **objectif d'accueillir 60 habitants supplémentaires d'ici 2025**, en sus des 30 personnes attendues prochainement dans le lotissement en cours d'aménagement, ce qui correspond à un maintien de la croissance démographique annuelle moyenne de 1,2 %.

Cette hypothèse se base sur :

- un **renforcement du parc de logements de 35 à 45 logements supplémentaires** d'ici 2025, dont 2 à 3 pourraient être réalisés par réhabilitation et/ou changement de destination de bâti existant,
- une **densité bute moyenne minimale de 10 logements à l'hectare**, incluant une qualité des équipements et espaces publics à maintenir et préserver sur l'ensemble de la trame urbaine.

Elle envisage son développement dans une juste répartition de son urbanisation s'appuyant sur le tissu urbain existant en prenant compte les enjeux paysagers et patrimoniaux de sa trame urbaine ainsi que des environnementaux.

La commune entend ainsi assurer ce développement en :

- **poursuivant un développement urbain aggloméré autour du bourg historique,**
- **en affirmant les zones d'habitat plus récent présent au sud-est du territoire communal (secteur Gignaborda), sans y permettre de développement urbain supplémentaire**, au-delà de l'emprise urbaine existante,
- **et en phasant, à court, moyen et long terme, le développement du bourg : la priorité sera donnée au secteur Errecaldia, derrière l'église, puis au versant est du bourg et enfin à la sortie ouest.**

Pour ce faire, mais également pour **proposer une alternative à la rétention foncière encore trop présente**, la commune est en cours d'aménagement d'une parcelle située derrière l'église (secteur Errecaldia), encore située sur la partie sommitale de la colline sur laquelle s'est implantée le bourg. **L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est dédiée à de l'habitat pavillonnaire en accession à la propriété afin de pallier au manque constaté.**

S'ils sont stratégiques pour le développement de Garris, les terrains situés sur les flancs du versant Est, entre cette parcelle et le nord du bourg, et les terrains situés au sud de la RD14, en sortie ouest du village (route du marché) ne seront quant à eux ouverts à l'urbanisation que sur du moyen ou long terme, pour des raisons budgétaires liées à leur coûts d'aménagement et/ou d'équipement.

Au sein des zones de développement urbain, la commune se donne pour objectif de garantir des **formes urbaines et un maillage routier s'intégrant au cadre bâti existant, répondant à la fois à la demande actuelle de terrain pour du pavillonnaire en accession à la propriété tout en assurant la mise en valeur patrimoniale du bourg.**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définiront les types d'habitat à privilégier en fonctions des secteurs.

Enfin, la poursuite de la **réhabilitation du bâti ancien** dans le centre-bourg permettra d'assurer un renouvellement de ce bâti.

1.2 Valoriser le paysage urbain

Le cadre bâti du centre ancien de Garris bénéficie d'atouts architecturaux et paysagers notables, que la commune souhaite valoriser. Ce patrimoine bâti et paysager est l'une des composantes de l'attractivité du territoire ainsi que de son identité.

Le projet de PLU veille donc à le protéger et le valoriser :

- **D'une part le grand paysage**, défini par des grandes lignes de force à prendre en compte dans la composition des projets urbains :
 - Les perspectives sur les Pyrénées et sur les collines d'Amikuze,
 - Le maillage bocager (haies et petits bosquets) présent sur l'ensemble du territoire mais aussi aux franges du bourg, notamment au sud et à l'ouest, apportant à ce dernier un écrin végétal à préserver et valoriser,
 - Les cônes de vue sur le bourg depuis la RD11.
- **Et d'autre part, le patrimoine architectural et urbain existant** : il s'agit d'identifier et de préserver le patrimoine architectural et urbain reflétant l'identité de Garris et de l'ensemble du territoire d'Amikuze et qui participent à la composition de paysages urbains remarquables et agréables pour les habitants :
 - valoriser par un classement en tant qu'élément de paysage identifié au titre du L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme le bâti et le patrimoine vernaculaire les plus caractéristiques,
 - Permettre l'évolution et /ou la reconversion du bâti traditionnel en préservant ses caractéristiques urbaines, ses qualités de composition et d'architecture, ses matériaux et décors, les espaces d'accompagnement.
 - Mettre en valeur et maintenir les qualités de ce bâti
- Il s'agit également d'assurer une **intégration harmonieuse des nouvelles constructions au cadre bâti existant**. Le PLU s'attachera ainsi à définir des règles d'urbanisme (implantation des constructions, hauteur, clôture, ...) qui assurent la meilleure insertion possible du nouveau bâti au bourg, tout en participant à la promotion de formes urbaines et architecturales innovantes :
 - Permettre la construction de bâti neuf dans les quelques dents creuses restantes du bourg en travaillant sur l'implantation et le gabarit,
 - Prendre en compte les formes urbaines existantes pour dessiner et composer les extensions du bourg sur le versant est (secteur Errecaldia) et en sortie ouest : travailler sur le maillage routier et piétonnier, l'organisation des îlots et du parcellaire, l'implantation du bâti.
- Enfin, la recherche d'une **qualité des espaces de transition entre l'urbain et les espaces agricoles et naturels** sera mise en avant (cf paragraphe 2.1).

1.3 Créer les conditions pour un développement urbain durable

- **Le respect de la qualité des eaux superficielles**

- **Un développement urbain conditionné au raccordement au réseau d'eaux usées**

Afin de poser toutes les conditions à un développement urbain durable, la commune s'attache dans le PLU à définir l'enveloppe urbaine en fonction des capacités de traitement et de desserte par le réseau d'eaux usées. Le développement urbain sera ainsi conditionné par son raccordement au réseau d'eaux usées.

- **Une gestion des eaux pluviales**

D'autre part, des règles seront mises en place concernant la gestion des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales traitée au plus près possible du cycle naturel de l'eau évitera la surcharge du réseau d'assainissement unitaire et participera à l'amélioration de la qualité générale des eaux superficielles. Elle sera également une réponse face à l'aggravation des épisodes pluvieux intenses.

- **La mise en adéquation entre développement urbain, équipements publics et réseaux publics**

La commune veillera à mettre en adéquation développement urbain et besoin en termes d'équipements publics et de réseaux (assainissement, eau potable, électricité). Outre le maintien du fronton, elle projette notamment l'installation de petits équipements publics de loisirs à proximité de ce dernier (boulodrome, aire de jeux pour enfants par exemple).

La commune entend également mettre à niveau les équipements permettant d'assurer la défense incendie du secteur Gignaborda.

- **La définition d'un maillage de cheminements doux au sein de la zone urbaine**

Le développement urbain durable de Garris ne s'envisage pas sans une réflexion parallèle en matière de déplacements doux.

La commune vise en effet une **cohérence entre le développement urbain retenu et liaisons douces** :

- Les cheminements piétons existants (et notamment le chemin de Compostelle) seront valorisés et connectés aux futurs secteurs d'aménagement,
- Des liaisons douces seront intégrées au sein de ces secteurs de développement urbain, ceci dans une optique de maillage piétonnier sur l'ensemble de la zone bâtie et **grâce à la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

La commune entend en outre développer l'usage des transports en commun en poursuivant **le développement de l'urbanisation aux abords des arrêts de bus présents dans le village.**

- **Vers une amélioration des performances énergétiques de l'habitat**

Le PLU veillera à créer les conditions permettant d'assurer le développement des énergies renouvelables, lors de la réappropriation du bâti ancien comme pour les constructions neuves.

La promotion de logements plus compacts (logements à étage, bâti mitoyen,...) au travers de la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et des règles d'implantation du bâti associées à chaque zone permettra également de viser une amélioration des performances énergétiques de l'habitat.

2 UNE VALORISATION ET UNE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

2.1 Améliorer la qualité des espaces de transition entre l'urbain et les espaces agricoles et naturels

Les espaces de transition entre espaces urbains et espaces naturels et/ou agricoles confortent la qualité des milieux naturels et des paysages. Afin d'améliorer leur préservation, la commune de Garris fixe plusieurs orientations au sein de son P.L.U.

Afin de conforter leur rôle et leur lisibilité, le traitement de ces espaces de transition doit répondre à une double exigence :

- offrir un traitement spécifique favorisant la biodiversité qui marque la zone de contact entre la zone urbanisée et les espaces agricoles afin de constituer la lisière urbaine : notamment, un effort spécifique sera réalisé pour les clôtures marquant cette lisière,
- rendre perméable cette lisière urbaine via le prolongement d'aménagements végétalisés au cœur du tissu urbain,
- conforter le végétal relais existant dans le bâti.

La collectivité entend développer le réseau des espaces végétalisés dans le bourg et sur l'ensemble du territoire en :

- veillant à leur création dans les extensions urbaines,
- protégeant les espaces existants, notamment au sud du bourg : fonds de vallons, ripisylve des affluents du Salarteko Erreka.

2.2 Valoriser et développer la trame verte et bleue

Aménager une trame verte et bleue à l'échelle communale consiste, d'une part, à la protection de réservoirs de biodiversité majeurs et d'autre part, en leur mise en réseau via des corridors écologiques, l'ensemble formant des continuités écologiques favorables à la survie et au déplacement des espèces.

La trame verte et bleue sera constituée de corridors écologiques appuyés principalement sur **les boisements de feuillus et les milieux bocagers, présents surtout en partie ouest du territoire communal** et identifiés par le projet de SRCE de la région Aquitaine : **ces milieux naturels d'importance régionale et communautaire seront préservés sur le long terme.**

Les secteurs participant à la restauration de la trame verte, notamment les espaces de prairies bocagères et le maillage de haies situées en entrée sud du bourg seront valorisés sur le plan naturel et paysager. **Le vallon situé à l'ouest du bourg sera préservé en zone naturelle.**

La collectivité s'appuiera également sur l'intégration de la biodiversité dans les aménagements et opérations d'urbanisation à venir pour renforcer le maillage écologique.

Il prendra aussi en compte le socle des ressources naturelles recensées à l'échelle communale et notamment la ZNIEFF de type I présente en sortie nord du village, nommée « station botanique de la Fromentière ».

Le projet intègre de ce fait la proximité de la zone Natura 2000 « la Bidouze » située sur les territoires à l'est et à l'ouest de Garris ; plusieurs objectifs du projet de P.L.U de Garris garantissent en effet la préservation de ces milieux :

- **la poursuite du développement urbain dans le prolongement de l'existant** permet de ne pas entraver les continuités écologiques existantes,
- **le développement urbain conditionné au raccordement au réseau d'assainissement collectif** permet de ne pas altérer la qualité des eaux et milieux superficiels situés à l'amont du réseau hydrographique de la Bidouze,
- **le renforcement de la maîtrise des eaux pluviales**, permet de ne pas aggraver la situation existante, tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

2.3 Pérenniser l'espace agricole sur le long terme

Pour garantir dans le temps le maintien de l'activité agricole au sein du territoire communal, le PLU définit les espaces agricoles pérennes à long terme et fixe les limites du développement urbain.

Différents types d'espaces à vocation agricole affirmée sont identifiés :

- les espaces agricoles à valeur de production reconnue, fondamentaux pour l'économie agricole locale. Les terres nécessaires aux exploitations agricoles sont préservées sur le long terme pour garantir des conditions d'exploitation satisfaisantes ; il s'agit des terres situées à l'est de la RD11, présentant des grandes entités homogènes dédiées à la céréaliculture.
- les espaces agricoles dont l'activité (pâturage, landes,...) contribue également à la valorisation paysagère et écologique du territoire : ils sont situés en lisière sud et ouest du bourg, ainsi qu'au nord du territoire communal, à l'ouest de la RD11. Leur rôle agro-environnemental est à valoriser.

- **Gérer la constructibilité de l'espace agricole**

L'implantation de nouvelles constructions agricoles, ainsi que le développement et l'évolution des exploitations existantes sont autorisées dans certains secteurs spécifiques. Ils sont définis avec le souci de prendre en compte à la fois les besoins des agriculteurs, les projets de développement et la qualité paysagère et environnementale des milieux.

- **Maintenir l'accessibilité aux espaces agricoles**

Les circulations agricoles sont maintenues sur le territoire. Dans cette logique, l'accès aux emprises agricoles est intégré dans le cadre des opérations d'aménagement ou d'urbanisation future. L'aménagement des nouvelles voies qui assurent également un rôle d'accès aux espaces agricoles doit permettre le passage des engins agricoles.

3 SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL

3.1 Favoriser le maintien des activités artisanales et de proximité

La commune de Garris, située aux portes de Saint-Palais, ville-centre au niveau d'Amikuze regroupant la plupart des commerces et services du territoire intercommunal, n'accueille pas de ce fait de commerces et services dans son centre-bourg, mais dispose de plusieurs activités artisanales, dont un garage en sortie nord du bourg. Elle souhaite donc pouvoir maintenir, voir développer, les activités existantes et assurer une mixité des fonctions au sein de sa zone urbanisée.

Le développement économique étant une compétence intercommunale, c'est à l'échelle du territoire intercommunal d'Amikuze que se définissent les secteurs de développement économique. Le territoire de Garris n'a pas été retenu pour y voir se développer une zone d'activités.

3.2 Assurer les conditions favorables pour un développement des communications numériques et des réseaux d'énergie

En maîtrisant une urbanisation centrée sur les zones urbaines existantes, la commune vise à maintenir une configuration de l'habitat favorable au développement des réseaux de communications numériques sur son territoire et aux réseaux d'énergie.

