



DATE : 11 mai 2012

THEME : Réunion Urbanisme du jeudi 10 mai - Révision du P.L.U.

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Réunion Commission | <input type="checkbox"/> Bureau Municipal |
| <input type="checkbox"/> Réunion Groupe de Travail | <input type="checkbox"/> Bureau Municipal Elargi |
| <input type="checkbox"/> Réunion de Service | <input type="checkbox"/> Réunion Elus/Services |
| <input type="checkbox"/> Réunion Responsables de Services | <input type="checkbox"/> |

Présents	Excusés	Absents
J.L. DELPUECH		
J. BENOIT DELBAST		
F. FONTELAYE		
M.J. LAPENU		
E. BOUCLEY		
V. CHARBONNIER		
C. BEAUDRU		
P. FABRE		

I/ Validation des orientations amorcées avec la DDTM

La Commission prend connaissance des deux réunions organisées en 2011 avec la DDTM Service de l'Aménagement du Territoire – Mr LEBOURSICOT Architecte Conseil de l'Etat – M. REY de l'U.T.A et Mme SIRIEYS Paysagiste Conseil de l'Etat

Le vendredi 06 Mai 2011 :

a/ Rendez-vous en Mairie avec la DDTM Service de l'Aménagement du Territoire – Mr BOURSICOT Architecte Conseil de l'Etat – Mme SIRIEYS Paysagiste Conseil de l'Etat

b/ Rendez-vous consacré à une visite de la commune et des terrains sur lesquels des projets font l'objet d'autorisation ou en cours d'instruction. Labenne est une commune qui a connu et connaît toujours une forte croissance ; comme souvent, cette croissance s'est opérée quasi exclusivement par le biais de lotissements, donc d'habitat individuel, fort consommateurs d'espace, ici, la forêt. Ce qui n'est pas la volonté affichée dans le P.L.U actuel validé le 15.10.2009 complété le 17.12.2009.

Malgré tout, l'impression est celle d'un cadre de vie de qualité, l'urbanisation s'est développée en maintenant des coupures boisées. Trois objectifs :

- ❖ Préserver un paysage de « ville dans la forêt » très agréable
- ❖ Maintenir l'évolution future de la commune, mais en endiguant le processus d'étalement
- ❖ Concevoir une juste adaptation du bâti au sol

La gestion de la densité est donc la question centrale : cela implique de reconnaître les zones de projet préférentielles et de protéger les espaces boisés autant que possible. Nous avons visité d'abord deux terrains (rue Bellocq et terrains « Forçans ») et emprunté l'ancienne RN 10 où existe un impressionnant réservoir de constructibilité à condition qu'un projet urbain soit patiemment étudié.

Il semble en tous cas que ce boulevard urbain pourrait accepter des hauteurs supérieures à R + 2 tel que le PLU les limite aujourd'hui, avec commerces et activités pour constituer un centre ville animé, agréable à vivre en concentrant l'essentiel des logements à construire dans l'avenir. La commission n'est pas favorable à des R + 3 (et au-delà).

Cap vers Labenne Océan, en passant par un terrain voisin d'un camping destiné à accueillir les CRS à la saison notamment.

Ensuite le terrain « Clairbois », ancienne colonie à réhabiliter au milieu d'un parc magnifique.

Le P.L.U actuel a organisé l'aménagement du site. Pour finir, la Place des Landais qui n'attend pour réussir une animation commerciale, qu'une liaison avec l'avenue de la Plage toute proche.

Lors de la deuxième réunion du Vendredi 17 Juin 2011, un point a été fait sur la réunion précédente et le compte-rendu des Conseils (ci-joints). La question essentielle concerne la RN10 en traversée, son développement futur comme pôle (s) de densification et sa capacité à constituer un centre ville agréable à vivre.

Une voirie à grand gabarit a eu pour effet de dissuader tout développement de l'habitat au bénéfice de structures commerciales et artisanales aujourd'hui bien mal en point et mal réparties. Le traitement de cette traversée implique deux types de réflexion :

❖ La maîtrise ou l'accompagnement de la mutation des parcelles. Dommage de ne pas monter davantage selon l'Architecte DDTM. Avis défavorable de la Commission. Un alignement d'arbres de haute-tige a été planté.

❖ Le travail sur le profil en travers de la voie, les matériaux, la largeur de trottoir, l'éclairage etc. doit contribuer à donner une identité à cette traversée de Labenne mais la définition du front bâti sera tout aussi déterminante (hauteurs, épaisseurs, continuité/discontinuité).

Des objectifs à atteindre :

➤ Donner le sentiment d'une nature très présente sur la base d'un repérage de ce patrimoine, favoriser des implantations perpendiculaires et laisser les fonds boisés (expression précise dans les schémas d'orientation et d'aménagement).

➤ Sur les secteurs d'extension future, cartographier les zones de forte pente pour empêcher la construction.

Le recours à des professionnels sera nécessaire pour réfléchir sur la mutation des parcelles de la RN 10 et l'urbanisme opérationnel et également sur la question de la nature en ville.

Prise en compte de ces éléments dans la révision du PLU prescrit le 27/06/2011.

II/ Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Dans les secteurs évoqués en I le long de la RD 810 (ex RN 10) devront être mis en place des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) sur les zones AUhf et certaines zones U. Ces secteurs sont les suivants (délimités sur le P.L.U et validés par la Commission)

- Le long de la RD 810 : parties dites de « Renouvellement urbain »
- Rue de Bellocq au nord du lotissement Le Résinier
- Terrains « Forçans » secteur Laguere rue de Toulet
- Terrains « Clavières » rue des Marguerites
- Terrain Sud de Bouygues (Zone U et AU et Zone US) lieu-dit Le Pont
- Terrain « Ceby » lieu-dit Petit Coût à Pimont et rue de Pimont
- Terrain « Soleil » lieu-dit Estournicq impasse des Mésanges
- Terrain « Pierre » entre l'avenue Jean Lartigau et Pic Vert - Graou

Les zones d'OAP traiteront de la densité, des secteurs de « Nature en Ville » (à préserver ou à créer) avec l'idée d'une « charpente paysagère », de la volonté d'y réaliser la mixité sociale (par exemple règle des trois tiers : 1/3 accession sociale, 1/3 accession libre, 1/3 locatif avec % PLAI et PLUS)

De la même façon, les OPA concerneront les zones Ue ou Us à requalifier éventuellement et à délimiter dans le P.L.U (validés par la Commission).

III/ Le SCOT et l'aménagement commercial

Un schéma d'aménagement commercial préfigure de Document d'Aménagement Commercial du SCOT. Il a été demandé aux communes de réfléchir et délimiter des périmètres de « Centralités » (Bourg) où l'aménagement de commerces et services sera possible. A l'extérieur de ces périmètres, aucun commerce ne pourra s'installer. Il s'agit d'assurer une cohérence et un regroupement en Centre Ville des commerces et éviter ainsi, un « émiettement » sur les territoires au fur et à mesure, surtout le long de la RD 810. A voir aussi Avenue de l'Océan et de la Plage et Avenue Jean Lartigau également.

Ces secteurs seront délimités sur le P.L.U. et feront l'objet également de définitions de densité et de qualité paysagère (« Nature en Ville »).

Ces secteurs sont validés par la Commission, sur la base des plans présentés ci-joint.

Pièces jointes : P.V des Conseils DDTM (2 réunions)

Plan P.L.U délimitant

- Zones OAP

- Zones Commerciales

