



Département des Landes

2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES – VERSION DEBATTUE

Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud

Commune de Labenne

Plan Local d'Urbanisme

**Document Juin 2016
Dossier n°130497**

AGENCE de MONTAUBAN

Bureau principal
60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
05 63 66 44 22 Tél
05 63 66 14 92 Fax

AGENCE de GRENADE

Bureau secondaire
11A Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
05 61 82 60 76 Tél
05 61 82 81 98 Fax
urbactis@urbactis.eu
www.urbactis.eu



SOMMAIRE

Préambule 3

1. Un développement urbain maîtrisé et diversifié 4

2. Améliorer les infrastructures liées aux déplacements et encourager la diversification des moyens de déplacement. 6

3. Soutenir les activités économiques garantes du maintien des populations permanentes..... 7

4. Préserver la richesse écologique et paysagère du territoire communal, et mettre en valeur ces ressources pour valoriser le territoire. 8



PREAMBULE

GENERALITES

Avec le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, le législateur a voulu faire du Plan Local d'Urbanisme un outil au bénéfice d'une politique communale d'aménagement de développement cohérente, clairement affirmée. C'est la notion de Projet de territoire qui est mise en avant.

Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il décrit les orientations de politique générale, adoptées par la municipalité et les outils dont elle souhaite se doter pour guider le développement de la ville dans les années à venir.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la « clef de voûte » du Plan Local d'Urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Labenne est en partie basé sur les conclusions d'un diagnostic territorial exposé dans le Rapport de Présentation. C'est à partir de cet « état des lieux », de ses atouts et de ses faiblesses qu'un faisceau de pistes d'intervention est proposé.

CONTEXTE

La commune de Labenne présente de nombreux atouts, à savoir :

- Sa situation géographique (proximité directe de l'océan) générant une activité touristique très importante
- la qualité de son cadre de vie
- l'offre de services et commerces qu'elle présente
- la proximité du pôle urbain constitué par les communes de Bayonne, Anglet et Biarritz qui génère bon nombre d'emplois pour les habitants de la commune.
- Un carrefour de voies structurantes : RD810, RD652.
- Présence de l'A63 avec la proximité de deux sorties autoroutières, une au nord (Bénesse) et une autre au sud (Ondres)
- Une gare SNCF

Les élus souhaitent conserver ce cadre de vie tout en l'améliorant. Aussi, la commune s'est fixée plusieurs orientations et notamment :

- Un accueil de population raisonnable compatible avec les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale de MACS
- Limiter l'extension des zones urbaines en travaillant prioritairement sur les espaces déjà bâtis et au sein des zones à urbaniser existantes
- Préserver et développer le tissu économique
- Faciliter les déplacements au sein de son territoire communal et notamment les déplacements doux très utilisés lors de la période estivale mais aussi tout au long de l'année
- Préserver le caractère naturel de la commune, notamment par son maintien dans la zone bâtie et par une intégration qualitative du bâti sous le couvert végétal existant

Ce PADD précise l'ensemble des orientations choisies par les élus sur les différentes composantes constituant un territoire.

Les orientations ne sont pas présentées de manière hiérarchique, en effet toutes les orientations ont la même importance et sont interdépendantes les unes des autres.



1. UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET DIVERSIFIE

* Transmission électronique via le Tiers de Télétransmission homologué "landespublic" (ALP1)

La commune souhaite un développement de son urbanisation, néanmoins celui-ci sera maîtrisé et prendra en compte les orientations suivantes.

- Développement résidentiel maîtrisé.
- Resserer le développement urbain sur les pôles d'habitat et d'équipement
=> Labenne ville et Labenne océan.
- Diversifier le parc immobilier et assurer la mixité urbaine.
- Promouvoir une urbanisation de qualité s'intégrant dans son environnement proche.
- Assurer la qualité des espaces publics.

1-1. DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL MAITRISE

Au cours des 10 dernières années, le territoire de MACS a connu une croissance démographique annuelle de 2,7 %, la communauté de communes souhaite maîtriser cette croissance démographique. C'est pourquoi les projections fixées par le SCOT tablent sur une croissance démographique annuelle de 1,5% à l'horizon 2030.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de MACS a défini la commune de Labenne comme un pôle structurant, la commune passerait donc d'une population d'environ 4550 habitants en 2008 à environ 7550 habitants à l'horizon 2030.

Ce scénario de développement démographique table donc sur un gain de population d'environ 136 habitants chaque année.

Compte tenu de la pression urbaine passée et actuelle, les élus souhaitent un PLU calibré sur la période 2017 – 2030 soit une période de 13 ans. Pour être en cohérence avec le SCOT de MACS, le gain maximum de population durant cette période de 13 ans sera d'environ 1800 nouveaux habitants.

Les élus souhaitent avoir un développement démographique en cohérence avec la capacité des équipements et services collectifs municipaux, ainsi que ceux de la communauté de communes de MACS. Soucieux de ne pas obérer l'avenir et de rester en capacité d'absorber les effets indirects de l'urbanisation (capacité des réseaux, adéquation entre la population et les services offerts, ...), la collectivité donne la priorité à une préservation de la qualité du cadre de vie.

Ainsi, la collectivité privilégie le maintien de la nature en ville, le cadre de vie et prend en compte la problématique de remontée des nappes phréatiques.

Conformément aux prescriptions du SCOT, le nombre de résidences principales nécessaire pour accueillir les nouveaux arrivants est d'environ 1580 (soit un nombre moyen d'environ 1.12 personnes par logements). Le SCOT précise également que le nombre moyen de logements par hectare est fixé à 40 (moyenne de 250 m² par logement hors voirie et partie commune).¹

En complément des éléments précités, la collectivité se doit de tenir compte du phénomène de rétention foncière, où tous les terrains constructibles ne seront pas mis en vente par les propriétaires. C'est pourquoi, un coefficient de rétention foncière d'environ 1.5 mérite d'être pris en considération conformément aux prescriptions du SCOT.

Sur la base des différents éléments préalables, la collectivité se fixe comme objectif de réduire d'environ 25 %, par rapport aux dix dernières années passées, sa consommation de l'espace pour permettre son développement urbain futur en matière d'habitat.

¹ Cf point 4.5 du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT



Ainsi, pour satisfaire la production maximale de logements envisagée par la collectivité, il convient de retenir les ordres de grandeur suivants :

- environ 10% dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain
- le reste dans le cadre de nouvelles opérations d'ensemble dont :
 - environ 10% dans les espaces disponibles non bâtis dans l'actuelle zone urbaine
 - le reste réparti dans des zones à urbaniser ouvertes et fermées, afin de s'inscrire dans une logique d'urbanisation progressive et maîtrisée.

1-2. RESSERRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN SUR LES POLES D'HABITAT ET D'EQUIPEMENTS => LABENNE VILLE ET LABENNE OCEAN.

Les élus souhaitent voir l'urbanisation se développer au sein ou en périphérie immédiate des pôles urbains existants et notamment de Labenne ville. Cette urbanisation se fera majoritairement sur Labenne ville au travers de plusieurs types d'urbanisation :

- Densification des zones urbaines et requalification urbaine : les élus souhaitent qu'une partie de l'offre urbaine se fasse par l'intermédiaire d'opérations de densification ou de renouvellement urbain avec une urbanisation des dents creuses au travers d'orientations d'aménagement et de programmation pour les plus grandes d'entre elles ou les plus stratégiques.
- Extensions urbaines au sein de zones à urbaniser prévoyant des opérations d'aménagement de qualité s'intégrant dans leur environnement

Ce développement urbain se fera dans le respect des coupures d'urbanisation définies dans le SCOT.

1-3. DIVERSIFIER LE PARC IMMOBILIER ET ASSURER LA MIXITE URBAINE.

En cohérence avec les dispositions du Programme Local de l'Habitat, les élus souhaitent adapter l'offre du parc immobilier aux évolutions sociales (jeunes, mono parentale, personnes âgées...) pour cela la collectivité souhaite offrir une certaine diversité dans les offres de logements. Les opérations réalisées qu'elles se fassent par le biais du renouvellement urbain, ou d'extension de l'urbanisation présenteront une diversité au sein de des produits immobiliers et fonciers (taille, locatif, social, accession à la propriété...)

1-4. PROMOUVOIR UNE URBANISATION DE QUALITE S'INTEGRANT DANS SON ENVIRONNEMENT PROCHE.

Renforcer la qualité des contacts entre les zones à urbaniser et les zones naturelles, en intégrant pleinement le végétal dans l'urbanisation au travers de la préservation de la trame bleue et verte urbaine notamment, de la restauration des continuités écologiques et du renforcement du couvert végétal.

Au sein des nouvelles opérations d'aménagement, il pourra être imposé un pourcentage d'espace vert de manière à préserver une certaine aération au sein du tissu urbain et donc de préserver indirectement une certaine qualité du cadre de vie.

Les caractéristiques architecturales définies par les élus respecteront le caractère des constructions déjà existantes sur la commune pour avoir une continuité entre l'ancien et le nouveau.

Les élus ont la volonté de réaliser un éco quartier sur un terrain communal, dans le but de promouvoir une urbanisation de qualité du point de vue écologique, fonctionnalité urbaine, déplacement (proximité des transports en communs)... Dans un souci d'autonomie énergétique et d'anticipation de la RT 2020 le tout en encourageant la mixité sociale et le lien intergénérationnel.



1-5. ASSURER UNE QUALITE DES ESPACES ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS.

Les élus souhaitent réaliser des espaces publics de qualité et adaptés aux besoins de la population et des opérations qui y sont liées. Compte tenu de l'important couvert boisé de la collectivité, ces espaces publics pourront, le cas échéant, être des poumons verts.

Créer des espaces de vie fonctionnels et privilégiant la mixité sociale et les rencontres notamment au sein de l'éco quartier.

La qualité du cadre de vie implique également des équipements publics en adéquation avec les attentes légitimes de la population. C'est pourquoi, en cohérence avec les projets et compétences de la communauté de communes, la municipalité souhaite permettre la réalisation de tous les équipements publics permettant de répondre au besoin de sa population et le cas échéant à la population du bassin de vie local.

1-6. ASSURER UNE BONNE DESSERTE PAR LES RESEAUX NUMERIQUES DES NOUVEAUX QUARTIERS

Les nouveaux logements et zones d'activités seront raccordés au réseau numérique en lien avec les projets et compétences de la communauté de communes.

2. AMELIORER LES INFRASTRUCTURES LIEES AUX DEPLACEMENTS ET ENCOURAGER LA DIVERSIFICATION DES MOYENS DE DEPLACEMENT.

2-1. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL EN GERANT L'ACCROISSEMENT DES FLUX DE DEPLACEMENTS SUR LES PRINCIPAUX AXES.

La commune est traversée par de nombreuses infrastructures liées aux déplacements. Ces infrastructures ont diverses fonctions :

- Transit
- Desserte locale

Une partie de ces infrastructures n'est pas gérée par la commune :

- La RD 810 et les autres routes départementales
- L'autoroute 63
- La voie ferrée

Néanmoins sur les autres voies ou parties de voies, MACS et la commune sont gestionnaires. Les élus souhaitent développer un maillage permettant de répondre aux besoins et capable d'absorber l'augmentation du flux que ce soit vers les commerces ou services existants sur la commune mais également sur les voies considérées comme de transit qui doivent être adaptées à une augmentation très importante de la circulation durant la période estivale. Les élus pourront si nécessaire créer des aménagements permettant l'amélioration des conditions de circulations si cela est nécessaire, tel que :

- Maintenir l'accessibilité, la sécurité et la fluidité des principaux axes routiers
- Améliorer la mobilité interne
- Améliorer les conditions de sécurités au niveau d'intersections notamment.
- Accompagner l'offre de transports en commun avec la communauté de communes (ligne Yégo, navette estivale,)



ASF a prévu un élargissement de l'autoroute A63, les élus souhaitent permettre cet aménagement, sous réserve de la prise en compte par l'ASF de certaines mesures garantissant la bonne intégration de l'infrastructure, le SCOT prévoit un fuseau pour la création d'une voie rétro-littorale sur la commune de Labenne. A l'heure actuelle, il n'existe aucun projet concret, néanmoins les élus restent vigilants sur les études nécessaires pour la réalisation de cette voie ou pour étudier une solution avec les partenaires institutionnels, comme par exemple le département ou la communauté de communes, en relation avec l'élargissement de l'A63 à 2 fois 3 voies.

2-2. AMELIORER LA LISIBILITE ET LA QUALITE DES ENTREES DE VILLES

Les entrées de villes sont les vitrines de la zone urbaine, elles confèrent la première impression aux personnes venant de l'extérieur. La municipalité souhaite améliorer la qualité des entrées de villes dans le but d'accentuer la lisibilité de ces espaces urbains et d'agir ainsi sur la qualité du cadre de vie, cela plus particulièrement sur l'entrée nord de Labenne-Ville soumise aux dispositions des voies à grande circulation (RD810).

2-3. AMELIORER LE MAILLAGE DE CIRCULATION DOUCE.

La commune dispose d'un réseau de circulation douce relativement important permettant notamment une bonne liaison entre Labenne ville et Labenne océan. Elle possède également une piste cyclable importante permettant de rejoindre la commune de Capbreton au nord, Ondres au sud, ou la velodysée Eurovelo 1.

La commune souhaite poursuivre le développement de ce maillage et l'adapter aux besoins. Les élus souhaitent que chacun des nouveaux quartiers soient équipés de cheminements doux permettant de rejoindre le réseau existant.

La collectivité souhaite également, dans la mesure du possible :

- la réalisation d'une piste cyclable à proximité du Boudigau
- d'une piste permettant de rejoindre le marais d'Orx,
- un cheminement doux dans les espaces boisés au nord de Labenne-Océan.

2-4. FACILITER LES DEPLACEMENTS INTERMODAUX

La commune a pour objectif de donner à sa gare la vocation d'un pôle multimodal majeur du territoire.

La collectivité souhaite valoriser et améliorer les aires de covoiturage existantes, mais aussi les diversifier.

3. SOUTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES GARANTES DU MAINTIEN DES POPULATIONS PERMANENTES

La commune présente plusieurs atouts économiques à savoir :

- Les commerces de proximités
- Les zones d'activités économiques
- Les lieux touristiques : plage, marais, parcs d'attractions, ...
- Les établissements de santé et d'enseignement

Les élus ont défini plusieurs objectifs en lien avec l'ensemble des composantes économiques de manière à les faire perdurer dans le temps mais également leur donner la possibilité d'évoluer.



3-1. RENFORCER LES CENTRALITES ECONOMIQUES LOCALES

* Transmission électronique via le Tiers de Télétransmission homologué "landespublic" (ALP1)

- En renforçant les activités économiques de Labenne ville situées notamment le long de la RD 810.
- En permettant le développement des zones d'activités économiques, en cohérence avec les dispositions fixées par le SCOT.
- En améliorant l'accès aux commerces et services par la sécurisation des parcours piétons et en optimisant l'organisation du stationnement automobile

3-2. FAVORISER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE ET ENCADRER L'EVOLUTION DES CAPACITES D'ACCUEIL

- Encadrer l'évolution de la capacité d'accueil et la diversification des structures d'hébergement des campings, afin qu'elle demeure compatible avec leur environnement proche, qu'il soit naturel ou urbain.
- Permettre, sous certaines conditions d'insertion urbaine et paysagère, la pérennisation des principales activités touristiques présentes.
- Valoriser les composantes patrimoniales de la commune, le bâti balnéaire, la forêt, les sites naturels remarquables (compatible avec une certaine fréquentation) par la création d'itinéraires de découvertes et/ou thématiques s'appuyant sur un réseau de cheminements doux.

3-3. PERENNISER LES ACTIVITES SYLVICOLES

- Définir un cadre réglementaire approprié pour pérenniser l'essentiel de l'activité sylvicole.

4. PRESERVER LA RICHESSE ECOLOGIQUE ET PAYSAGERE DU TERRITOIRE COMMUNAL, ET METTRE EN VALEUR CES RESSOURCES POUR VALORISER LE TERRITOIRE.

4-1. PRESERVER LES SECTEURS PROTEGES, OU CEUX DEFINIS COMME AYANT UN INTERET ECOLOGIQUE, ET Y MAITRISER UNE FREQUENTATION MESUREE DE CES ESPACES

Un certain nombre d'espaces naturels présentent un intérêt fort du point de vue environnemental, les élus souhaitent préserver ces éléments caractéristiques de la commune.

Notamment le marais d'Orx et les zones humides qui y sont directement liées, mais aussi le littoral soumis à des problématiques d'érosion où la fréquentation touristique sera encadrée notamment grâce au futur plan plage.

4-2. MAINTENIR ET/OU REHABILITER LES GRANDS CORRIDORS ECOLOGIQUES GARANTS DE LA CONSERVATION DE LA RICHESSE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE.

Les continuités écologiques entre les grands espaces naturels de la commune seront préservées et pourront être dans certains cas renforcées.



4-3. CONTROLLER L'URBANISATION AU CONTACT DES ZONES NATURELLES SENSIBLES

* Transmission électronique via le Tiers de Télétransmission homologué "landespublic" (ALPI)

Un soin particulier sera donné aux espaces de transition : milieu urbain ↔ milieu naturel pour limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu naturel et pour garantir une bonne intégration des nouvelles constructions avec le milieu naturel voisin.

Sur Labenne ville, les élus souhaitent maintenir voir tendre à une réintégration de la nature en ville.

Pour l'espace bâti de Labenne Océan, la collectivité souhaite pérenniser l'emprise urbaine à ses dimensions actuelles. Les possibilités de requalification ou de densification, dans l'enveloppe bâtie actuelle, seront strictement encadrées afin d'améliorer la fonctionnalité de ces espaces, mais aussi et surtout pour maintenir le caractère pavillonnaire sous couvert végétal et préserver ainsi le caractère naturel de la commune (paysage, patrimoine boisé et biodiversité).

4-4. ENGAGER UNE DEMARCHE DE PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET VEGETAL (MONUMENTS, ARCHITECTURES BALNEAIRE ET VILLAGEOISE, VALORISATION ET ENRICHISSEMENT DE LA TRAME VERTE...)

Un certain nombre d'éléments bâtis et naturels pourront être préservés avec une protection particulière de manière à conserver ces éléments emblématiques de la commune caractérisant un certain cadre de vie.

4-5. PRENDRE EN COMPTE LES ZONES DE RISQUES, DE NUISANCES ET LES SERVITUDES RECENSEES

L'ensemble des risques et contraintes naturelles présent sur le territoire communal sera pris en compte dans la réflexion des élus lors de la formalisation du projet communal et réalisation des différentes pièces du PLU.

4-6. INTEGRER DES DISPOSITIONS FAVORABLES AUX CONSTRUCTIONS ECONOMES EN ENERGIES ET POUVANT FAVORISER LES ENERGIES RENOUVELABLES

La commune souhaite autoriser la réalisation de constructions économes en énergie, mais également la réalisation d'un éco quartier prônant le développement durable et limitant l'impact sur l'environnement.