

# COMPTE-RENDU REUNION 10/04/2015

Commune de Labenne

Révision du PLU

Atelier thématique n°1

Département des Landes

Dossier n°130497

**Personnes présentes :**

M. DELPUECH Jean-Luc : Maire  
Mme BENOIT-DELBAST Jacqueline : Adjointe à l'urbanisme  
Mme CHARBONNIER Véronique : Conseillère municipale  
Mme BRUNET Chantal : Conseillère municipale  
M. AVELLANO Max : Conseiller municipal  
M. FABRE Philippe : responsable service urbanisme mairie de Labenne

Mme BOT Sonia : Horizons Immobilier  
M. ZACCHELLO Nicolas : Urbanisme, Communauté de communes MACS  
M. CLAUDE Laurent : Conseil départemental des Landes (présent que l'après-midi)  
Mme HOULLIER Elodie : Conseil départemental des Landes  
Mme GUICHARD Magali : ABF des Landes (présente que le matin)  
M. BERARD Marc : Syndicat Mixte SCOT  
Mme CAZARES Claire : Chargée de mission CAUE 40  
Mme DARETHS Joëlle : Institut Hélio-Marin  
M. URRACA Nicolas : Société Soicom  
M. LEVALLOIS Franck : administré de Labenne  
M. MAYER Davide : ASF (présent que l'après-midi)

M. CARRE Gildas: Urbactis

---

L'atelier porte sur :

<p style="text-align: center;"><b>Développement urbain et cadre de vie, consommation foncière, densification du bâti, typologie de l'habitat et gestion économe de l'énergie dans les habitations, déplacement et mobilité.</b></p>
---

L'atelier débute le matin par la remise d'un support de travail comprenant :

- des plans pour situer les différents quartiers visités (les lotissements L'Estèle et Beth Ceu, le Résinier et le Résinier 2, un site propice à l'extension de la zone d'activités d'Housquit)
- quelques données de cadrage sur les zones précitées (superficie, densité, distance temps à pied par rapport au centre ville, ....)
- le récapitulatif des précédents ateliers tenus en mai 2014
- différents plans généraux sur la commune
- un document général sur la charte nationale des écoquartiers

A l'aide de deux mini-bus, l'assemblée part sur le terrain pour toute la matinée pour croiser les regards et prendre connaissance, de visu, des différentes problématiques urbaines de la commune.

L'après-midi est consacré à un temps d'échanges, un tour de table est effectué, les principales observations de l'assemblée sont reprises ci-après :

### La représentante de l'ABF<sup>1</sup>

Lotissements: l'importance du couvert boisé est indéniable, dans les lotissements ayant plus d'une dizaine d'année les arbres très présents harmonisent les différentes architectures pavillonnaires et offrent une identité aux habitants de Labenne.

La difficulté est amplifiée par les dénivellations dunaires des secteurs à urbaniser: bâtir sur les hauteurs de dune entraîne souvent des constructions dures et imposantes trop visibles et difficilement gommées par la végétation. Il sera donc important de mettre en exergue les espaces boisés tampons, en crête (EBC pourquoi pas) dans le zonage du PLU mais aussi dans les OAP. Il faudrait même aller dans les OAP jusqu'à repérer les arbres sur chaque parcelle constructibles à conserver en créant des zones non aedificandi.

Cela rejoint la prescriptions que Xavier ARNOLD, architecte des bâtiments de France, émet régulièrement dans ses avis en site inscrit: replanter des arbres à hautes tiges sur la parcelle et conserver les arbres en place.

Un élément déjà en place dans votre commune qui fonctionne bien est le système de clôture à l'arrière des haies d'essence variées, à conserver donc.

Pour l'article 11 du règlement il faudra bien sur interdire les toitures en tuiles noires (cf courrier CAUE/STAP du 4 aout 2014). Pour les constructions en bois les menuiseries sombres plutôt que teinte bois sont à préférer (le bois n'étant pas le même en bardage et en menuiserie, il ne vieillit pas pareil). Interdire aussi le bardage PVC ou autre de teinte bois est important.

Zones d'activité: les panneaux de publicité donnent d'entrée une image dégradée du lieu. Un travail de toilettage est souhaitable. Pour ce qui est de l'article 11 du règlement de ces zones il faudra insister sur des teintes sombres et toujours le maintien au maximum des végétaux.

### La représentante du CAUE :

Il est important de favoriser la mixité des formes urbaines, mais aussi de revoir l'implantation des constructions trop souvent au milieu de la parcelle. Une implantation en limite permet d'optimiser l'espace privatif résiduel d'un seul tenant.

Il convient également de faire un effort pour continuer à relier les quartiers entre eux.

Il est encouragé de favoriser les clôtures constituées de haies en limite du domaine public et d'imposer les grillages à l'arrière.

Il faut maintenir sur les crêtes les végétations endogènes

Il convient également d'encadrer l'édification des cabanes de jardin afin d'éviter des réalisations pas toujours très heureuses.

Le règlement d'un PLU n'a pas vocation à tout traiter aussi, une bonne complémentarité doit être trouvée avec les règlements des lotissements.

---

<sup>1</sup> Observations portées par mail après la réunion

### La représentante d'une agence immobilière

Nous avons principalement besoin sur la commune de logements du type T3 et T4 pour une clientèle composée de primo-accédant et de famille monoparentale.

La clientèle pour un écoquartier reste limitée

Ce n'est pas gênant s'il y a peu d'espace commun collectif dans les futurs lotissements, dès lors que le couvert végétal présent sur la commune, et plus particulièrement dans la zone urbaine, soit conservé en tant qu'espace récréatif

### Le représentant du Conseil Départemental

Il rappelle qu'il est nécessaire de rester vigilant sur la fonction de transit de la route départementale 810 ou à défaut il faudra penser à une voie retrolittorale

Il est rappelé que le département recommande de favoriser l'implantation de constructions à énergie positive

Il confirme que les coulées boisées en ville sont les espaces en commun récréatifs de demain (attention aux impératifs d'entretien et souci d'élagage en cas de proximité avec les maisons).

### Le représentant du syndicat mixte en charge du SCOT

Il rappelle la nécessité de mettre en place une offre conséquente de logements locatifs sociaux, mais aussi d'un contexte de vieillissement de la population, ainsi que des problématiques de mutation dans le parc de logements entre les résidences principales et les résidences secondaires. Il évoque le PLH qui met en avant plusieurs enjeux dont :

- favoriser les constructions à bilan énergétique positif, notamment au travers d'opération de réhabilitation des logements existants (cela pose la question de la formation des professionnels du bâtiment)

### Le représentant des ASF

Concernant les problématiques de connexion de Labenne, les ASF restent à l'écoute de toutes propositions de la collectivité.

### La zone d'activités d'Housquit

Un administré de la commune évoque la problématique de mieux encadrer l'affichage publicitaire (peut-être demain par la création d'un règlement local de publicité). Concernant cette zone d'activité, il est évoqué l'opportunité de travailler sur une taxe sur les friches industrielles. Il est confirmé la nécessité d'autoriser l'habitat uniquement s'il s'agit de logements de gardiens (déjà prévus dans l'actuel règlement local d'urbanisme). Attention aux conditions de greffe et d'accès de cette zone sur route départementale. La mairie indique par ailleurs qu'aujourd'hui, à l'échelle de la communauté de communes, toutes les zones d'activités à destination des artisans sont remplies. Il y a donc aujourd'hui un véritable enjeu pour proposer de nouveaux terrains.

### Autres points

Il est évoqué par ailleurs, la problématique du coût du foncier et de la réalisation de lotissement communaux pour doper l'offre urbaine. Les outils de ZAC et ZAD doivent être des problématiques connexes étudiées dans le cadre de la définition du projet communal. Ainsi, la collectivité doit avoir un rôle majeur dans l'aménagement de son territoire

### **Conclusions de l'atelier :**

Les différents points précités doivent permettre d'alimenter la réflexion des élus dans la définition des futures orientations d'aménagement et de programmation. Cette réflexion devra s'appuyer également sur les conclusions du prochain atelier prévu sur la trame verte et bleue et le rôle de la nature en ville.

Compte tenu des thématiques transversales qui ressortent sur différents quartiers, le bureau d'études propose de travailler sur des orientations d'aménagement et de programmation à différentes échelles :

- des orientations d'aménagement et de programmation ciblées pour les différents quartiers appelés à un développement urbain, orientations d'aménagement pouvant prendre la forme d'esquisses d'aménagement ou plus simplement d'un programme d'aménagement (dans le souci d'une plus grande souplesse pour les négociations avec les aménageurs)
- des orientations d'aménagement thématiques pour disposer d'une vision à l'échelle de l'ensemble de la commune ou de la zone urbaine (notamment sur les déplacements ou le couvert végétal en ville)

Selon les conclusions du prochain atelier, la collectivité devra entériner les secteurs prioritaires en matière de développement urbain. Compte tenu des dénivellations dunaires présentes en ville sur ces secteurs à enjeux, il conviendra d'envisager des relevés topographiques<sup>2</sup>, ou à défaut de travailler à partir de la BD-ortho de la commune qui permet de disposer des courbes de niveaux. Ce détail technique sera entériné par la collectivité.

---

<sup>2</sup> Si l'on suit les recommandations du STAP sur la conservation des arbres, il conviendrait d'envisager un relevé topographique au sol. Une telle investigation représente un coût important pour la commune.