

COMPTE-RENDU REUNION 16/10/2014

Commune de Labenne

Révision du PLU

Réunion de travail

Département des Landes

Dossier n°130497

Personnes présentes :

M. DELPUECH Jean-Luc : Maire de Labenne
MME BENOIT-DELBAST Jacqueline : Adjointe en charge de l'urbanisme
M. COUTURE Lionel : Directeur Général des Services de la mairie de Labenne
M. FABRE Philippe : responsable service urbanisme mairie de Labenne
M. CARRE Gildas : Urbactis
M. GRACIA Jean Michel : Adjoint en charge de l'urbanisme – mairie de Saint Martin de Seignanx
MME LENEVEU Armelle : service urbanisme – Mairie Saint Martin de Seignanx
M. DEMANGE Jean-Christophe : adjoint en charge de l'urbanisme – Mairie de Benesse Marenne
M. AIME Thierry : DDTM/DT de DAX
M. VIVES Gérard : DDTM/DT de DAX
MMe BEDERE Camille : service urbanisme Mairie de Capbreton
M. ZACCHELLO Nicolas : MACS
M. MAYS Dominique : service urbanisme Mairie d'Ondres
MME LAFOURCADE Annie : service urbanisme Mairie d'Ondres
M. MAILHARRACIN Éric : directeur de la Communauté de Communes du Seignanx
M. KASPERSAZK : Conseil Général UTD Soustons

Personnes excusées :

La Chambre d'Agriculture des Landes : Mme DASSÉ Magali, chargée d'études
La DREAL : Mme ROUAULT Emmanuelle, assistante de mission développement durable des territoires - planification
Le Conseil Régional d'Aquitaine : Mme LAFARGUE Patricia, chargée de mission Pôle Aménagement Transport Urbanisme et Logement
La Chambre de Commerce et de l'Industrie : Mme FABOS Bernadette
Mairie d'ORX : M le Maire - LAPEBIE Francis

Personnes absentes :

XXXXXX

Monsieur le Maire ouvre la parole en rappelant les enjeux pour la collectivité dans le cadre de cette révision générale du PLU, à savoir notamment :

- la mise en compatibilité avec le SCOT de MACS approuvé le 04/03/2014
- la prise en compte des dernières évolutions réglementaires
- la nécessité d'approfondir le volet opérationnel du PLU, plus particulièrement les espaces soumis à OAP
- la volonté d'une prise en compte accrue de la nature en ville incluant une TVB urbaine
- la prise en compte de problématiques nouvelles, telle que la remontée des nappes phréatiques

Pour compléter l'introduction de Monsieur le Maire, le bureau d'études prend la parole pour rappeler que des ateliers thématiques ont été tenus sur les mois de mai et de juin et pour indiquer qu'une première réunion publique est prévue le 16/10 au soir.

Après un rapide commentaire des documents d'études transmis (notamment diagnostic et projet de PADD), l'assemblée fait part de ses observations. Les principaux points à retenir sont les suivants :

- 1) Concernant la prise en compte des problématiques de la loi ALUR, l'absence de la DREAL n'a pas permis de conclure sur la nécessité de la réalisation de nouveaux inventaires. Toutefois, il conviendrait à minima de mener un second inventaire lors de la période la plus propice (au printemps) voire dans le cadre d'un cycle biologique complet. La DDT confirme la nécessité de mener un inventaire exhaustif des aires de stationnement et des capacités de mutualisation et sur la sensibilité des zones à urbaniser.
- 2) Risque de remontée de nappe : Prendre en compte la question du risque de remontée de nappe dans la définition du zonage. Il convient de garder en mémoire que la carte réalisée dans le cadre du diagnostic a été établie en croisant la cartographie de l'aléa du BRGM peu précise avec les secteurs sinistrés cet hiver. Des études géotechniques complémentaires pourraient être réalisées pour préciser ces données.
- 3) Gestion des eaux pluviales : Attention à la gestion des eaux pluviales dans chaque zone AU. Prévoir éventuellement des études hydrauliques afin d'anticiper la faisabilité de l'urbanisation de ces zones qui seront soumises à des études loi sur l'eau.
- 4) Assainissement : il convient d'envisager que le nombre de maisons à traiter en assainissement autonome soit le plus faible possible. Le diagnostic devra être complété sur cette problématique de l'assainissement. La collectivité devra également mettre à jour son schéma d'assainissement ou le révisé (comme demandé dans le Porter à Connaissance)
- 5) Dans le cadre de l'activité sylvicole, veiller à la conservation des accès aux zones de stockage du bois dans la définition du zonage.
- 6) L'Agence d'urbanisme de Bayonne coordonne une étude pour l'ACBA et MACS sur les problématiques de mobilités estivales sur le sud des Landes et Pays Basque, les premières conclusions devraient être connues dans un an et permettront d'alimenter en temps utiles la réflexion pour le PLU (enquêtes terrain prévues pendant l'été 2015).
- 7) La DDT souligne que l'analyse de la consommation de l'espace par l'urbanisation n'a pas été effectuée, le bureau répond que l'analyse vient d'être terminée. Ainsi la collectivité a consommé environ 38 ha, sur les dix dernières années pour l'urbanisation.
- 8) MACS invite URBACTIS à prendre contact avec le bureau d'études en charge de la révision du PLH de la communauté de communes afin de disposer d'informations complémentaires permettant d'alimenter la réflexion de la collectivité.
- 9) Sous réserve d'une bonne justification dans le rapport de présentation, le scénario d'évolution urbaine et démographique retenu par la collectivité est validé par l'assemblée.
- 10) Il convient d'amender ou de compléter le PADD (feuille de route à l'échelle 2016-2021) pour mieux mettre en évidence la prise en compte des problématiques d'érosion du littoral, mais aussi les enjeux en matière de communication numérique, la vocation de pôle multimodal de la gare, il convient également de vérifier si les principes de coupure d'urbanisation définies dans le cadre du SCOT sont bien respectées.
- 11) Il est précisé que le PADD destiné à être débattu en conseil municipal sera revu dans sa forme pour ne pas comprendre les éléments justificatifs ni les incidences réglementaires.
- 12) La commune souhaite définir ce qui sera vraiment constructible en prenant en compte les espaces boisés, la topographie de terrain, les remontées de nappe phréatique. Ainsi un véritable travail de dentelle doit être fait définissant ainsi des secteurs et sous entités dans l'enveloppe urbaine actuelle. La collectivité se positionne sur la préservation de la richesse écologique et paysagère de son territoire. Elle a un projet d'écoquartier, mais pas de projet touristique nouveau. Par ailleurs, elle souhaite l'extension de la zone artisanale au nord de la commune.

Prochaines échéances :

Lorsque la collectivité aura suffisamment avancé sur son projet de zonage, de règlement local d'urbanisme mais aussi sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, une nouvelle réunion de travail avec les personnes publiques associées sera programmée.

En préalable à une future réunion de travail avec l'ensemble des Personnes Publiques Associées, des réunions de travail thématiques seront programmées ultérieurement sur la base d'esquisse du zonage, d'OAP et du règlement.

Ces réunions porteront sur :

- la déclinaison réglementaire et opérationnelle de la prise en compte de la TVB
- la déclinaison réglementaire et opérationnelle des problématiques de densification, de typologie d'habitat et de gestion économe de l'énergie
- la déclinaison réglementaire et opérationnelle des problématiques de déplacement