



Révision du Plan Local d'Urbanisme de LABENNE

Note de Synthèse

Vu pour être annexée à la délibération n°.20161129D05A
Du Conseil Communautaire du 29 Novembre 2016

Le Président,

Eric KERROUCHE



	I. Le rapport de présentation	p.2
	1.1 Les enjeux de la révision du PLU de Labenne	p.2
1.2	Les enjeux globaux du territoire (contexte communal et supra-communal)	p.4
1.3	Les enjeux environnementaux issus de l'état initial de l'environnement	p.7
	II. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable et ses orientations	p.16
	III. Les OAP	p. 17
	IV. L'impact des orientations du PADD sur le zonage et le règlement	p. 18



1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Conformément à l'article L151-4 au code de l'urbanisme, le rapport de présentation :

- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
- analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

En complément des éléments de diagnostic (résumés ci-dessous sous forme d'enjeux), le rapport de présentation comprend une évaluation environnementale et une application de la loi LITTORAL. Un résumé non technique est également intégré au rapport de présentation afin de donner la possibilité d'appréhender dans la globalité les enjeux caractérisant la commune, notamment d'un point de vue environnemental.

1.1 LES ENJEUX DE LA REVISION GENERALE DU PLU

La commune de LABENNE dispose actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 15 octobre 2009.

La révision du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2011 afin de

- prendre en compte les dispositions du « grenelle de l'environnement » et de la loi ALUR
- affiner les orientations d'aménagements et travailler sur les orientations d'aménagements programmatiques des zones AU et certains secteurs de zone U.
- travailler sur la densification et la modération de consommation de l'espace.
- étudier l'amélioration et la mise en valeur des éléments naturels en zone urbaine.
- réglementer l'évolution des zones à vocation économique.
- retravailler le zonage urbain et certaines dispositions réglementaires.
- définir les conditions d'implantation des futurs équipements publics et réseaux.
- intégrer le Plan Plage et le repli stratégique des installations par rapport au recul du trait de côte (GIP Littoral).

Il convient de rajouter les éléments suivants :

- intégrer une approche environnementale visant à prendre en compte les enjeux énergétiques et environnementaux.



- prendre en compte les préoccupations mises en avant dans le cadre de la politique départementale de l'habitat, ainsi que des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en matière d'occupation de l'espace (mise en compatibilité).

Les principaux objectifs ont été définis comme suit en termes d'aménagement de l'espace, d'habitat, d'environnement, de déplacements, de développement des activités en adéquation avec l'identité de la commune et de qualité de vie :

Aménagement de l'espace

- Maîtriser le développement urbain en étudiant les possibilités de densification, en organisant et examinant les possibilités d'évolution des quartiers selon des critères objectifs (impacts paysagers, présence des réseaux, liaisons douces, ...) en proposant des formes urbaines moins consommatrices d'espace.
- Protéger et mettre en valeur le paysage littoral et boisé (dunes paraboliques) caractéristique de la commune.
- Anticiper les besoins en espaces publics qualitatifs comme lieux partagés (lien social, multi fonctionnalité) et réfléchir sur les continuités de liaisons douces.

Habitat

- Offrir des logements pour permettre le maintien d'une croissance démographique raisonnable ne remettant pas en question l'identité de la commune.
- Favoriser la mixité sociale dans les nouveaux projets d'aménagement
- Adapter l'offre en logement en tenant compte des besoins et attentes émergentes des jeunes couples et des personnes âgées.
- Concevoir une juste adaptation du bâti au sol.

Environnement

- Protéger les grandes entités naturelles et paysagères, les coupures d'urbanisation et les corridors écologiques.
- Préserver les ressources naturelles et préciser les conditions de développement des énergies renouvelables.
- Maintenir des éléments paysagers autour des constructions (% d'espaces verts, d'arbres...).
- Préserver un paysage de « ville dans la forêt » très agréable.

Déplacements

- Optimiser la circulation et le stationnement, notamment sur Labenne-Océan (en lien avec le Plan Page).
- Favoriser les déplacements alternatifs aux véhicules motorisés (cheminements piétonniers et/ou pistes cyclables) et en anticiper les conséquences.
- Réflexion sur un site intermodal à proximité de la Gare Labenne-Capbreton-Hossegor.

Développement des activités en adéquation avec l'identité de la commune

- Assurer le maintien et le développement du commerce de proximité et services.
- Intégrer la réflexion amorcée dans le Plan Plage, l'avenue de l'Océan, la place des Landais...

Qualité de vie

- Assurer un niveau d'équipements et de services publics en adéquation avec l'arrivée de nouvelles populations, et réserver les espaces stratégiques nécessaires.
- Développer des espaces publics générateurs du lien social (espaces de loisirs, de culture...).
- Valoriser les éléments paysagers de la commune (arbres isolés, masses boisées, alignements d'arbres ...).



1.2 LES ENJEUX GLOBAUX

a) Le contexte communal : une attractivité soutenue

Une croissance démographique soutenue

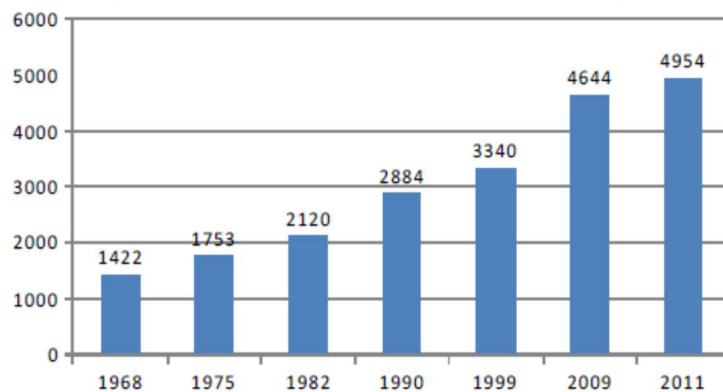
La population augmente grâce à des **flux migratoires positifs**, tandis que le solde naturel, après avoir été longtemps déficitaire, est maintenant à l'équilibre.

Les mouvements migratoires sont nombreux. Ils sont tout autant de proximité, au sein des départements des Pyrénées-Atlantiques et des Landes, qu'avec l'Aquitaine, l'Île de France...

Un arrivant sur huit résidait auparavant à l'étranger, notamment en Espagne. Contrairement aux idées reçues, l'âge moyen des nouveaux arrivants est plus jeune que celui de la population en place. Il s'agit essentiellement d'actifs occupant des emplois qualifiés.

Néanmoins, **la population vieillit**, il s'agit là aussi d'une tendance nationale. Ce phénomène met le territoire face à un double défi : permettre aux personnes âgées de vivre dans les meilleures conditions, avec sans doute des revenus moindres, en préservant le plus longtemps possible leur autonomie, mais aussi de continuer à **attirer des jeunes actifs** pour maintenir des équilibres générationnels. La croissance démographique contribue à faire évoluer le fonctionnement du territoire, au développement de l'économie présentielle, à l'augmentation des prix des logements et à une certaine ségrégation sociale. Les besoins induits, en logements, en équipements, en infrastructures..., à défaut d'être maîtrisés et organisés, contribuent à la **fragilisation du territoire**. Les mouvements internes au territoire sont importants. Les habitants déménagent et les espaces qui gagnent le plus en population ne sont plus les centres urbains ou les chefs-lieux de canton. **L'urbanisation se diffuse**, générant une mobilité accrue pour accéder aux pôles d'emploi, d'équipements, de commerces, de services... Ces dynamiques nécessitent de **repenser le modèle de développement et de rechercher les cohésions territoriales aux bonnes échelles**.

Evolution de la population depuis 1968



Un moteur économique du territoire reposant sur son attractivité et sur ses aménités.

Il attire tout autant des résidents, jeunes et âgés, et des touristes (globalement la population augmente de 50 % l'été). L'activité est fortement tournée vers la satisfaction des besoins des personnes, notamment dans les secteurs de l'alimentation, du commerce, des loisirs et de la santé.

Cet aspect du moteur économique du territoire génère un volume d'emplois appréciable, permettant aux locaux de rester ou de revenir «au pays», et attirant des migrants. En revanche, ce sont des secteurs à faible valeur ajoutée et assez peu rémunérateurs. Les écarts sont ainsi forts entre les «consommateurs», notamment s'ils sont âgés, et les salariés des entreprises locales. À défaut d'une action publique volontariste, les conséquences du **système socio-économique présentiel peuvent se**



retourner contre le territoire : travailleurs pauvres et mal-logés, étalement urbain et fragilisation des milieux, difficultés de circulation, pollutions et nuisances...

Les emplois de l'économie présentielle sont souvent considérés comme non dé-localisables. Pourtant des risques existent, le niveau des retraites pourrait décroître, le flux démographique devrait diminuer, les touristes ont un choix de destinations de plus en plus important (avec la nécessité d'arbitrer sur les coûts), la banalisation guette le territoire et son capital se fragilise. Par ailleurs, les difficultés de circulation peuvent aussi porter atteinte au second moteur de l'économie locale.

La production est encore présente sur le territoire, elle comporte d'ailleurs diverses facettes.

D'un côté, des activités traditionnelles, notamment dans l'**agroalimentaire**, qui permettent notamment de valoriser les productions locales. De l'autre, **des industries de pointe, dont l'aéronautique** est le fleuron. Sa forte technicité, y compris celle de ses multiples sous-traitants et fournisseurs, nécessite des niveaux de qualification, et donc de rémunération, élevés. Ce secteur, qui concerne directement ou indirectement quelque **3500 salariés**, est toutefois soumis à une rude concurrence internationale.

Le dynamisme industriel dans des secteurs à haute valeur ajoutée est habituellement facteur d'attractivité pour de nouveaux établissements, et entraîne l'installation de services aux entreprises. Le territoire dispose de facteurs positifs pour promouvoir un développement économique productif : le positionnement transfrontalier, l'axe de transport européen, des aménités de premier plan pour attirer les cadres... à condition d'offrir aux entreprises des conditions propices d'implantation et de développement (foncier économique, infrastructures de transport, cycles de formation adaptés...)

Le littoral très attractif

Plus d'une centaine de bassins de vie structurent l'Aquitaine. Ils sont les plus petits territoires sur lesquels les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants comme le supermarché, la poste, l'école ou encore les soins médicaux. En lien avec l'attractivité de la région, l'urbanisation se poursuit et elle a été plus rapide à l'ouest de la région qu'à l'est. Entre 1999 et 2010, la population des bassins de vie de Salles, Biganos, Labenne, Lacanau, Biscarrosse ou Saint-Vincent-de-Tyrosse, tous situés sur le littoral girondin ou landais ou à proximité, s'est accrue en moyenne d'environ 3 % par an. Cette croissance est trois fois plus forte que celle de la région, confirmant ainsi l'attractivité de son littoral.

Ainsi, 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

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

b) Le contexte supra communal

La révision du PLU s'est attachée à définir ses orientations et traductions en comptabilité avec l'ensemble des documents supra-communaux et notamment :

- le Schéma de Cohérence Territoriale et le PLH de MACS,
- le SDAGE Adour Garonne
- le SRCE et le SRCAE de la Région
- le Schéma départemental des carrières des Landes



1.3 ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ISSUS DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

a) Synthèse des enjeux environnementaux

La réalisation de l'état initial de l'environnement a permis d'identifier et de hiérarchiser les enjeux environnementaux de la commune de Labenne.

Thématiques environnementales	Enjeux	Hiérarchisation
Caractéristiques géomorphologiques	Prise en compte des caractéristiques pédogéologiques du sol et notamment de la présence de quelques niveaux argileux (nord et est de la commune notamment).	Faible
Caractéristiques hydrogéologiques et hydrologiques	Amélioration de l'état quantitatif des masses d'eau souterraines. Amélioration de l'état qualitatif des masses d'eau superficielles. Maintien de la qualité des eaux de baignade.	Moyen
Milieus naturels et biodiversité	Maintenir les milieux naturels et préserver la faune et la flore inféodée à ces milieux. Préserver les continuités écologiques. Limiter l'extension de l'urbanisation au sein des zones déjà fortement anthropisées. Préserver le caractère naturel des différents milieux.	Fort
Risques majeurs	Prévention contre les nombreux risques naturels auxquels est soumise la commune (feux de forêts, risques littoraux, séismes, etc.). Respect de la réglementation en termes de construction afin de réduire les dommages causés notamment par les séismes et par les phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Réduction de la vulnérabilité du territoire face aux risques technologiques majeurs (risques industriels et de transport de matières dangereuses).	Fort
Nuisances et pollutions	Préservation de la qualité de l'air sur le territoire. Respect des réglementations en vigueur afin de limiter les nuisances acoustiques au sein des constructions et de veiller à l'absence de pollution pour tout nouveau projet de construction/réhabilitation sur un ancien site industriel ou de service ainsi que sur le site pollué appartenant anciennement à la TECMA.	Moyen



Thématiques environnementales	Enjeux	Hiérarchisation
Energie / Climat	<p>Réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques, notamment des secteurs des transports.</p> <p>Développement des énergies renouvelables, notamment de la biomasse, de l'énergie éolienne et de l'énergie solaire.</p> <p>Adaptation au changement climatique, notamment face aux risques littoraux (avancée dunaire, recul du trait de côte) et aux risques accrus de sécheresses (sur les terrains argileux).</p>	Fort
Assainissement, adduction d'eau potable et collecte des déchets	<p>Maintien de la performance du service public d'assainissement collectif.</p> <p>Maintien de la qualité de l'eau potable prélevée et distribuée sur le territoire.</p> <p>Réduction des quantités de déchets produits et développement du recyclage, notamment en période estivale.</p> <p>Maintien de services publics de qualité.</p>	Faible

b) La trame verte et bleue

La commune de Labenne est concernée par de **multiples espaces naturels remarquables** (trois sites Natura 2000, une réserve naturelle nationale, un site Ramsar, quatre ZNIEFF et une ZICO), essentiellement au niveau du Marais d'Orx et du littoral atlantique.

Néanmoins, la **biodiversité ordinaire est également riche** sur le territoire, notamment au niveau des espaces boisés et des cours d'eau (Boudigau, Anguillère...). Ces éléments constituent la **trame verte et bleue du territoire**.

Cette trame verte et bleue dite « extra-urbaine » est directement connectée à la Trame Verte et Bleue urbaine. **Cette trame urbaine**, développée et caractérisée par plusieurs grands ensembles, est un **maillon indispensable des continuités écologiques** dans le sens où elle permet la dispersion des espèces jusqu'au cœur des villes. La ville n'étant plus une barrière, elle peut aussi soutenir le déplacement des espèces. Nonobstant, des discontinuités existent sur cette trame verte et bleue et sont liées majoritairement aux infrastructures de transport (A63, RD810, RD126, voie SNCF, future voie LGV...) et à l'urbanisation.

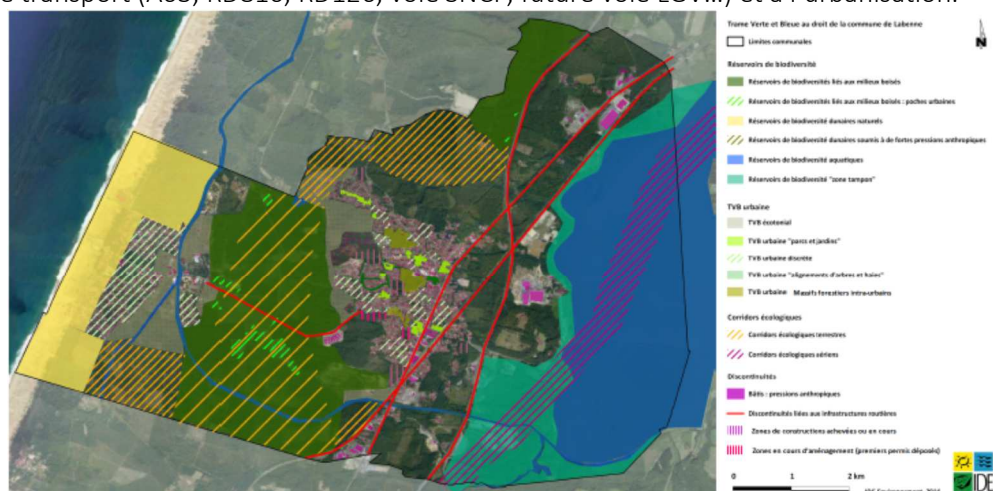


Figure 36 : La Trame Verte et Bleue de la commune de Labenne



c) Les risques majeurs, les nuisances et les pollutions

La commune de Labenne est concernée par **six types de risques naturels** : le risque de feux de forêts, les risques littoraux (recul du trait de côte et avancée dunaire), les risques climatiques (tempêtes notamment), le risque sismique, le risque de mouvements de terrains et le risque d'inondations par remontée de nappes phréatiques.

La commune est également concernée par deux types de risques technologiques : **risque de transport de matières dangereuses** sur les principales infrastructures routières et ferroviaire du territoire et **risque industriel** en raison de la présence de huit ICPE sur le territoire au régime d'enregistrement ou d'autorisation. Des mesures de prévention existent et devront être intégrées dans le PLU afin de limiter les dommages aux biens et aux personnes et de ne pas accroître la vulnérabilité du territoire.

La commune de Labenne présente diverses **sources de nuisances et de pollutions**. Concernant la qualité de l'air, sur l'ensemble de la région aquitaine, l'AIRAQ observe une **amélioration des niveaux de concentration de l'ensemble des polluants atmosphériques**. L'étude menée dans le cadre de l'élargissement de l'A63 permet en outre de mettre en évidence, sur l'aire de repos de Labenne, des concentrations en NO2 et PM10 respectant les valeurs réglementaires ainsi que des concentrations en SO2 et en métaux lourds très faibles. En outre, l'étude révèle une décroissance des concentrations des polluants avec un impact faible au-delà de 100 mètres autour de l'emprise de l'A63. La commune présentait **un site pollué** dans la base de données BASOL qui a fait l'objet récemment d'une opération de dépollution (ancien site de la TECMA) ainsi que 41 sites industriels ou de service, en activité ou non, recensés sur le territoire. Il conviendra de **veiller à l'absence de pollution** sur ces sites avant tout projet de réhabilitation/reconstruction.

La commune est également concernée par des **nuisances acoustiques** en raison d'infrastructures de transports terrestres. Des **règles de construction seront à respecter** pour les nouveaux bâtiments situés dans les zones exposées.

Enfin, la commune présente des **sources de pollutions électromagnétiques**, via la présence d'ouvrages émetteurs de champs électromagnétiques.

La commune de Labenne présente **des émissions de gaz à effet de serre** de l'ordre de 48 000 teq CO2 et des consommations énergétiques de l'ordre de 48 700 MWh (pour le chauffage uniquement). La commune produit 180 kW d'énergie solaire actuellement mais des **potentiels de développement des énergies renouvelables** existent (biomasse, éolien, énergie solaire et géothermie). Dans le cadre du Plan Climat Energie Territorial de la communauté de communes MACS, des actions en matière de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre sont menés sur leur patrimoine.

d) Assainissement, adduction d'eau potable et collecte des déchets

En matière d'assainissement, **l'ensemble des quartiers urbains sont raccordés en assainissement collectif** en 2012 sur la commune de Labenne. La commune dispose d'une **station d'épuration** d'une capacité nominale de 20 000 EH, qui est conforme vis-à-vis de la réglementation. La station d'épuration rejette par infiltration dans le milieu récepteur.

En matière d'adduction en eau potable, la commune de Labenne reçoit de l'eau potable traitée au sein de la **station de traitement des eaux souterraines du champ captant d'Angresse**. Tous les prélèvements réalisés sur la commune depuis 2009 indiquent une **eau de bonne qualité bactériologique** et conforme aux normes réglementaires fixées pour les substances toxiques recherchées, les pesticides et les substances indésirables. **Quatre captages d'eau potable** sont présents sur la commune et disposent de périmètre de protection. Il convient de **veiller au maintien de la qualité des eaux potables** prélevées et distribuées sur le territoire.



La collecte et le traitement des déchets sont réalisées par le SITCOM Côte Sud des Landes sur la commune de Labenne. Des points d'apport volontaire sont disposés sur le territoire pour le recyclage de certains déchets. Le territoire présente un enjeu de limitation des quantités de déchets produits (notamment en période estivale) et de développement du recyclage.

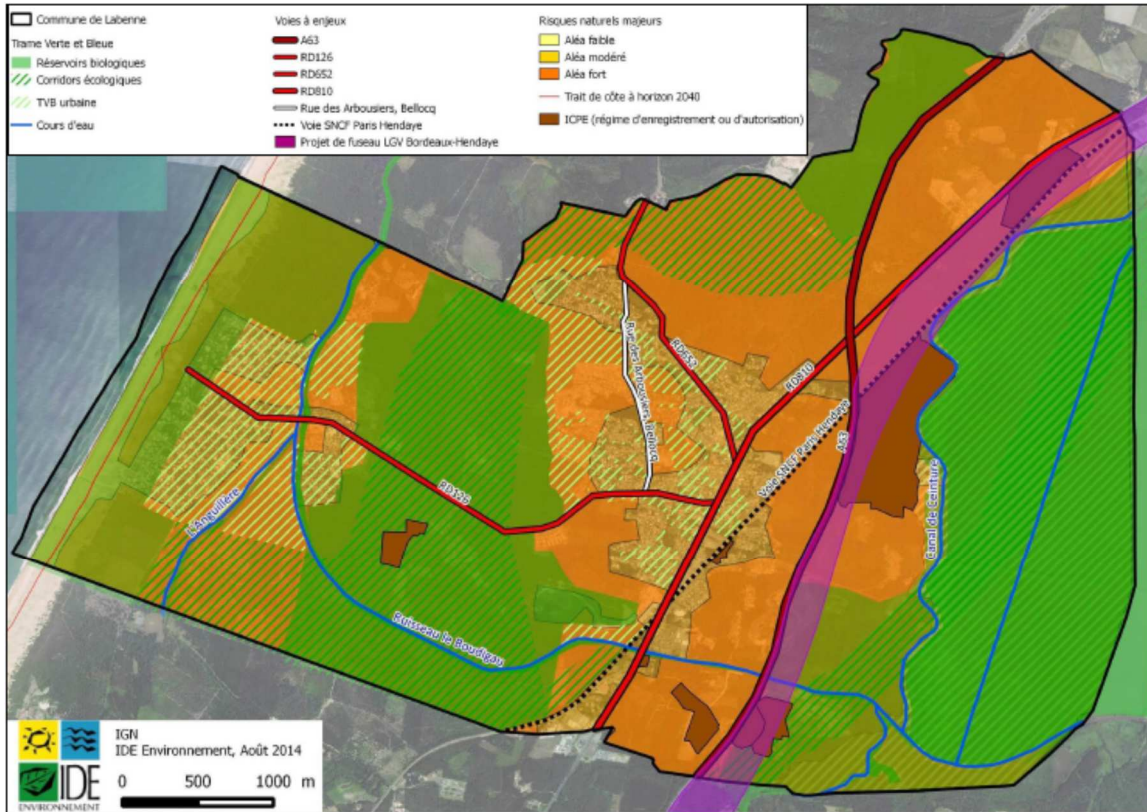


Figure 96 : Carte de synthèse des principaux enjeux environnementaux pour la commune de Labenne

e) Les enjeux paysagers et urbains

La commune bénéficie d'une forte attractivité grâce à sa situation au Nord et à proximité de l'agglomération Bayonnaise et sur le littoral Aquitain, ainsi qu'à son caractère fortement naturel et boisé relatif à la frange littoral, à la forêt dunaire et aux zones humides.

La desserte de la commune par la RD810, par le réseau ferré national et régional et par l'autoroute A63 dont l'échangeur autoroutier est situé à proximité de l'entrée Nord du territoire communal, contribue à renforcer l'attractivité de la commune.

L'ensemble de ces atouts a favorisé d'une part un développement démographique constant et croissant sur la commune au cours des dernières décennies.

Cet accroissement de la population c'est notamment traduit par une urbanisation qui s'est développée en grande partie sous forme d'habitations pavillonnaires consommatrices d'espace et investissant ainsi progressivement le milieu boisé.

L'attractivité du territoire communal s'est également traduite par un développement des activités balnéaires et de loisirs, favorisant l'accroissement du nombre des vacanciers et augmentant ainsi fortement la population de la commune de Labenne en période estivale.

En conséquence, le succès du caractère « naturel » du site se trouve paradoxalement confronté à l'accroissement démographique de Labenne-Océan, à l'augmentation de la population saisonnière et aux activités qui en découlent.



Il s'agit alors de maintenir un équilibre entre le caractère « naturel » du site et ses fonctions d'accueil de la population, afin de préserver son unité paysagère, l'attrait touristique, le cadre de vie, la biodiversité.

En accord avec les objectifs fixés par le PADD du SCoT de la MACS (Communauté de Commune de Marenne Adour Côte Sud) rappelés ci-après, des mesures ont été identifiées pour répondre aux enjeux paysagers, urbains architecturaux et patrimoniaux.

Les enjeux paysagers sur le secteur de Labenne-Océan

Ils consistent notamment à :

- maintenir un couvert végétal suffisamment important au sein de l'aire urbaine existante afin de limiter l'impact des constructions vis-à-vis du cordon littoral,
- éviter toute nouvelle extension urbaine en vue de :

o tenir compte du recul du trait de côte,

o préserver les entités boisées liées à la fixation des dunes,

o préserver l'équilibre fragile relatif aux différentes dunes constituant l'identité paysagère de la frange littorale...

o assurer les transitions entre l'espace urbain et l'espace naturel, tout comme entre les campings, structures de loisir et l'espace naturel.

Les enjeux paysagers sur le secteur du bourg de Labenne

- Préserver un couvert végétal au sein de l'aire urbaine afin de :

o Permettre l'intégration des quartiers existants et futurs ;

o Maintenir les points d'appel et les éléments de repère au sein de la trame urbaine ;

o Garantir une certaine respiration grâce à ces « poumons verts » et préserver ainsi le cadre de vie ;

o Assurer la continuité des corridors biologiques ;

- Préserver les transitions entre le milieu urbain et le milieu forestier ;

- Contenir l'urbanisation en limitant l'étalement urbain. Densifier pour cela l'urbanisation au sein des poches urbaines et des zones ouvertes à l'urbanisation.

- Sensibiliser les gestionnaires forestiers pour atténuer l'impact des coupes fortes ou rases mais aussi les habitants afin de limiter les conflits.

Les mesures qui peuvent être mises en place sur le plan paysager pour atténuer l'impact de ces coupes peuvent en outre être :

- la préservation des lisières,

- la mise en valeur des arbres remarquables de futaie (chênes...),

- d'éviter l'exportation de la totalité des rémanents afin de :

o préserver les richesses minérales,

o limiter les écarts thermiques et l'assèchement du sol,

o limiter les espèces invasives,

o assurer le maintien de la pédofaune¹¹ (faune du sol),...

Les enjeux paysagers sur l'ensemble des aires urbaines

- Assurer les continuités inter-quartiers en matière de liaisons douces et de voirie.

- Créer des espaces verts qui :

o préserveront des îlots boisés et la végétation locale,

o s'appuieront sur la trame verte existante pour assurer les continuités écologiques,

o emploieront des essences végétales locales pour assurer l'intégration des futurs quartiers avec le milieu forestier proche.

- Traiter les limites de propriété avec des haies mixtes ou vives employant des essences végétales locales pour favoriser l'intégration des futurs quartiers ou constructions et assurer les transitions avec le milieu forestier.

Les enjeux paysagers sur les hameaux et écarts



- Contenir également l'urbanisation de manière à éviter l'étalement urbain. Densifier pour cela l'urbanisation au sein des noyaux existants tout en préservant les éléments patrimoniaux (bâtiments...)

Les enjeux paysagers sur le secteur lié au Marais d'Orx et à l'ensemble sur les zones humides

Ces zones humides constituent des milieux singularités contribuant à la diversité des paysages. En raison de leurs équilibres fragiles et menacés par les activités humaines, il convient de préserver le caractère naturel et ces milieux sources de biodiversité et de continuités écologiques en n'autorisant que des installations ponctuelles, démontables, intégrées dans le paysage et dont la vocation sera pédagogique ou dédiée à la découverte.

Enjeux patrimoniaux

Il s'agit de préserver :

- les bâtiments et maisons de maître construits à la fin du 19^{ème} et au début du 20^{ème} siècle en raison de leur architecture remarquable ou parce qu'ils témoignent de cette période,
- certaines maisons de villégiatures construites au cours de la première moitié du 20^{ème} siècle car elles sont représentatives du style d'influence néo-régionaliste bascolandais développé en particulier à Hossegor.

L'ensemble de ces constructions pourra ainsi faire l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, la réhabilitation ou l'évolution des constructions lorsqu'elle n'a pas été encore opérée devra être réalisée dans le respect de l'architecture d'origine et des matériaux de construction initiaux.

Enjeux sur le patrimoine bâti récent (21^{ème} siècle)

- En terme d'architecture

La commune de Labenne présente des typologies d'habitat très différentes découlant :

- des styles et courants architecturaux pratiqués au cours des derniers siècles et décennies,
- des besoins et moyens des habitants,
- des objectifs thermiques et écologiques fixés par le Grenelle de l'Environnement, par la RT2012 et prochainement, par la RT2020.

En conséquence, les enjeux consistent notamment à permettre la construction de logements qui puissent :

- s'adapter aux évolutions innovantes et limiter les ressources en énergie,
- s'intégrer dans l'environnement urbain existant et au sein du contexte forestier, notamment par l'emploi de matériaux ou d'enduits de couleurs neutres et excluant ainsi les couleurs vives,
- répondre aux besoins et moyens des futurs habitants tout en favorisant la mixité sociale par une diversification de l'offre de logements.

- En terme d'urbanisation

Les enjeux consistent à :

- limiter et contenir l'étalement urbain par une densification de l'urbanisation au sein des poches urbaines et des zones ouvertes à l'urbanisation afin de préserver l'unité des dunes boisées qui participent à l'identité paysagère du littoral Aquitain et sont facteurs de biodiversité
- poursuivre l'effort engagé par la commune au niveau du maillage inter-quartiers, en particulier au travers des liaisons douces.

Les enjeux relatifs aux poches urbaines

Il s'agira de :

- conserver un couvert végétal suffisant de manière à :
 - o maintenir les points d'appel et les éléments de repère au sein de la trame urbaine,
 - o garder des espaces de respiration,
 - o garantir la continuité des corridors biologiques,



o assurer la transition avec le milieu forestier.

- Créer des espaces verts qui :

o préserveront des îlots boisés et la végétation locale,

o s'appuieront sur la trame verte existante pour assurer les continuités écologiques

o emploieront des essences végétales locales pour assurer l'intégration des futurs quartiers avec le milieu forestier proche.

- Traiter les limites de propriété avec des haies mixtes ou vives employant des essences végétales locales pour favoriser l'intégration des futurs quartiers et assurer les transitions avec le milieu forestier.

Enjeux liés au stationnement

☒ Sur le secteur du bourg de Labenne

Bien que la capacité d'accueil en matière de stationnement soit relativement adaptée sur le bourg de Labenne pour la population vivant à l'année, elle demeure insuffisante en période estivale et en perspective d'un développement plus important de la population. Aussi, pour limiter les problèmes liés au stationnement en période estivale, certains espaces

résiduels utilisés déjà pour le stationnement ou pas mériteraient d'être aménagés en véritables parkings pour mieux optimiser et intégrer le stationnement sur le bourg. Prévoir à ce titre des parkings relais, en particulier situés à proximité des entrées de villes et de la gare SNCF...

☒ Sur le secteur de Labenne-Océan

En période estivale, le stationnement anarchique lié à des parkings en nombre et en capacité insuffisante est source de conflits ou de nuisances entre les différents usagers, notamment vis-à-vis des riverains, des cyclistes et des piétons. Cependant, les possibilités de créer des aires de stationnement aménagées sont limitées en raison du milieu sensible et protégé du secteur. Le réaménagement en cours ou prochainement de l'avenue de La Plage avec notamment la mise en oeuvre d'une piste cyclable devrait atténuer l'impact du stationnement anarchique vis-à-vis des cyclistes et des piétons. Toutefois, d'autres mesures restent à trouver pour répondre à l'insuffisance du stationnement, en particulier à proximité de la plage et des commerces.

Enjeux paysagers relatifs aux zones d'activités existantes et à leurs extensions

Dans le cadre des perspectives d'extensions des zones d'activités, il s'agira d'envisager une requalification paysagère des zones d'activités existantes, aussi bien sur le domaine public que privé, afin d'atténuer leur impact vis-à-vis paysage, d'assurer leur attractivité ainsi que celle des futures activités et de la commune. Ces requalifications paysagères impliqueront un traitement paysager :

- des espaces verts,
- des aires de stationnement
- des limites,
- des espaces « tampon » ou de transition avec l'espace rural,
- de la mise en valeur de l'effet « vitrine »

Enjeux liés aux entrées de ville

- Compléter ou reconsidérer les aménagements existants de manière à marquer davantage les transitions et à mieux valoriser et sécuriser les entrées de ville.

- Atténuer pour cela le caractère très routier de la RD810, notamment par un traitement paysager de la voie et de ses abords.

- Aménager l'entrée de ville de Labenne-Océan afin d'inciter davantage les usagers à réduire leur vitesse et d'atténuer le caractère très routier de la route

Enjeux paysagers relatifs aux traversées de ville

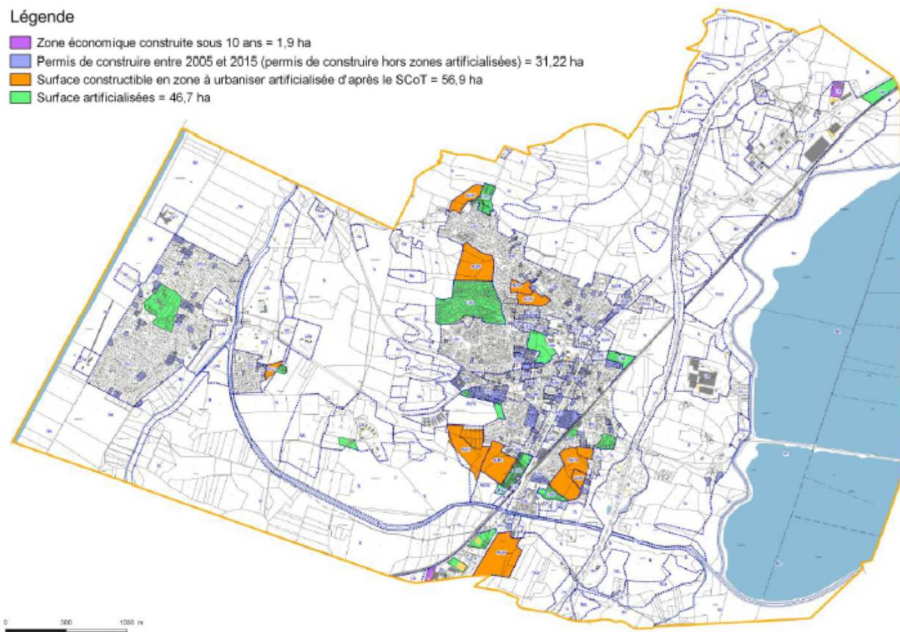
Prévoir des aménagements cohérents sur l'ensemble des traversées de ville pour :

- valoriser leur image,



ha (dont 31ha dans les zones urbaines, 46ha dans les zones artificialisées dont des zones à urbaniser non encore urbanisées effectivement dont 2ha pour les activités économiques). Il est à noter que durant cette période la collectivité a produit 453 logements.

Carte représentant la consommation de l'espace entre 2005 et 2015



Traduction dans le PADD

A travers son orientation 1, le PADD propose un développement résidentiel maîtrisé (orientation 1.1) ainsi que le resserrement du développement urbain sur les pôles d'habitat et d'équipement existants (orientation 1.2). En effet, le PADD prévoit un gain démographique d'environ 1750 à 1800 habitants sur la période 2017-2030, cohérent avec la capacité des équipements et services publics. L'urbanisation devra se développer au sein ou en périphérie immédiate des pôles urbains existants et notamment au niveau de Labenne Ville grâce à la densification des zones urbaines et à la requalification urbaine d'une part et à l'extension urbaine en continuité du bâti existant d'autre part. Le scénario de développement retenu impliquera ainsi une densité urbaine plus conséquente et une moindre consommation d'espace. Ainsi, conformément au SCOT, le nombre moyen de logements par hectare est fixé à 40 (orientation 1.1). L'orientation 1.1 du PADD établit également de manière précise les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, conformément aux dispositions de la loi ALUR. Ainsi, l'orientation indique une volonté de réduire d'environ 25% sa consommation d'espace par rapport aux dix dernières années.

Certaines orientations vont également dans le sens d'une limitation de la consommation d'espace par une préservation des espaces boisés et agricoles mais aussi des terrains non construits et constitutifs de la trame verte et bleue locale. En effet, l'orientation 3.3 du PADD promeut la pérennisation de l'essentiel de l'activité sylvicole et donc la préservation des espaces forestiers. De même, l'orientation 4.1 vise à la préservation des secteurs protégés ou ayant un intérêt écologique, notamment le marais d'Orx et les zones humides associées. Enfin, l'orientation 4.3 vise à contrôler l'urbanisation au contact des zones naturelles sensibles ainsi qu'au sein de certaines entités paysagères.

2. LE PADD

Dans le cadre de ce PADD, doivent être définis :



- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe en outre des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD porte sur les orientations suivantes :

1. Favoriser un développement urbain maîtrisé et diversifié ;

- DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL MAITRISE
- RESSERRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN SUR LES POLES D'HABITAT ET D'EQUIPEMENTS => LABENNE VILLE ET LABENNE OCEAN.
- DIVERSIFIER LE PARC IMMOBILIER ET ASSURER LA MIXITE URBAINE.
- PROMOUVOIR UNE URBANISATION DE QUALITE S'INTEGRANT DANS SON ENVIRONNEMENT PROCHE.
- ASSURER UNE QUALITE DES ESPACES ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS.
- ASSURER UNE BONNE DESSERTE PAR LES RESEAUX NUMERIQUES DES NOUVEAUX QUARTIERS

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

- ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL EN GERANT L'ACCROISSEMENT DES FLUX DE DEPLACEMENTS SUR LES PRINCIPAUX AXES.
- AMELIORER LA LISIBILITE ET LA QUALITE DES ENTREES DE VILLES
- AMELIORER LE MAILLAGE DE CIRCULATION DOUCE
- FACILITER LES DEPLACEMENTS INTERMODAUX

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

- RENFORCER LES CENTRALITES ECONOMIQUES LOCALES
- FAVORISER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE ET ENCADRER L'EVOLUTION DES CAPACITES D'ACCUEIL
- PERENNISER LES ACTIVITES SYLVICOLES

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

- PRESERVER LES SECTEURS PROTEGES, OU CEUX DEFINIS COMME AYANT UN INTERET ECOLOGIQUE, ET Y MAITRISEUR UNE FREQUENTATION MESUREE DE CES ESPACES
- MAINTENIR ET/OU REHABILITER LES GRANDS CORRIDORS ECOLOGIQUES GARANTS DE LA CONSERVATION DE LA RICHESSE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE.
- CONTROLER L'URBANISATION AU CONTACT DES ZONES NATURELLES SENSIBLES
- ENGAGER UNE DEMARCHE DE PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET VEGETAL (MONUMENTS, ARCHITECTURES BALNEAIRE ET VILLAGEOISE, VALORISATION ET ENRICHISSEMENT DE LA TRAME VERTE...)
- PRENDRE EN COMPTE LES ZONES DE RISQUES, DE NUISANCES ET LES SERVITUDES RECENSEES
- INTEGRER DES DISPOSITIONS FAVORABLES AUX CONSTRUCTIONS ECONOMES EN ENERGIES ET POUVANT FAVORISER LES ENERGIES RENOUVELABLES



En compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de MACS, 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.

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.

3. LES OAP

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

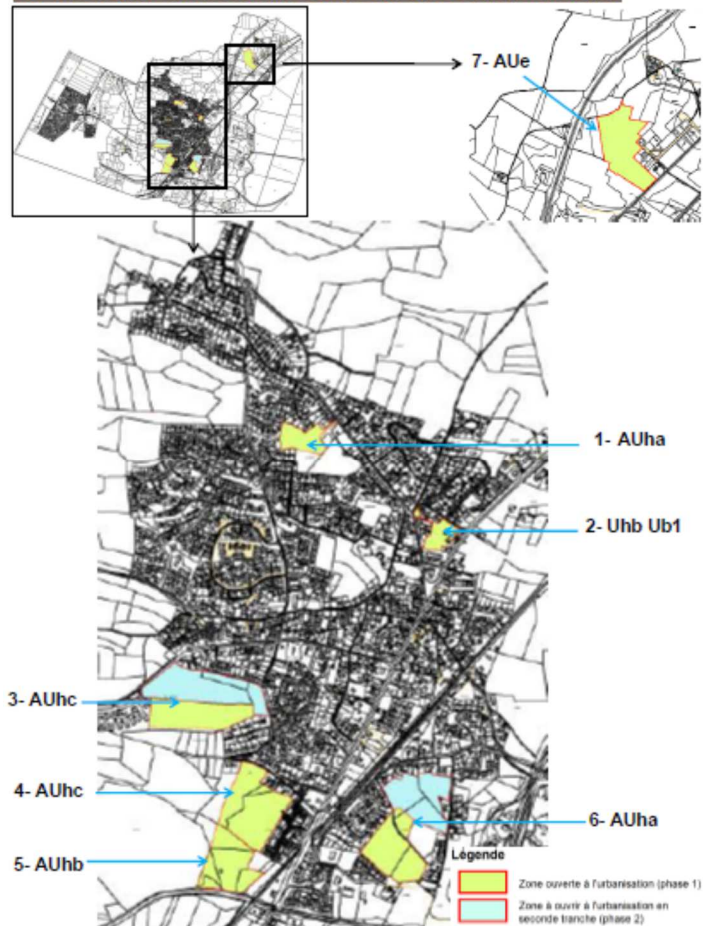
Dans le projet de révision du PLU de Labenne, 7 secteurs sont concernés :

1. ZONE AUha - LIEU-DIT « LE GRAOU »
2. ZONE Uhb ET Uhc - LIEU-DIT « PIMONT »
3. ZONE AUh - LIEU-DIT « PETIT ESTOUNICQ »
4. ZONE AUhc - LIEU-DIT « LE PONT »
5. ZONE AUhb - LIEU-DIT « LE PONT SUD »
6. ZONE AUha - LIEU-DIT « LAGUÈRE »
7. ZONE AUe – LIEU-DIT « HOUSQUIT »

De plus, 2 OAP sont inscrites dans la continuité du PLU pré-existant :

8. ZONE UHA1 - LIEU-DIT « LA GARE »
9. ZONE UHC1 - LIEU-DIT « LABENNE-OCEAN »

LOCALISATION DES ZONES SOUMISES A DES OAP DANS LA REVISION DU PLU



4. L'impact du PADD sur LE REGLEMENT ET LE ZONAGE



Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N). Les différentes zones sont définies par le règlement du PLU en fonction de leurs caractéristiques fonctionnelles, historiques, architecturales, paysagères, environnementales :

4.1 Les zones urbaines :

Il s'agit des zones urbanisées et équipées, à caractère d'habitat, d'activités et de services. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Les objectifs poursuivis :

- Favoriser un développement résidentiel maîtrisé
- Resserrer le développement urbain sur les pôles d'habitat et d'équipements => 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.
- Intégrer des dispositions favorables aux constructions économes en énergies et pouvant favoriser les énergies renouvelables
- Assurer une qualité des espaces et des équipements publics.
- Assurer une bonne desserte par les réseaux numériques des nouveaux quartiers
- Organiser le développement communal en gérant l'accroissement des flux de déplacements sur les principaux axes.
- Améliorer la lisibilité et la qualité des entrées de villes
- Améliorer le maillage de circulation douce.
- Faciliter les déplacements intermodaux
- Renforcer les centralités économiques locales
- Favoriser l'attractivité touristique et encadrer l'évolution des capacités d'accueil
- Pérenniser les activités sylvicoles

4.2 Les zones à urbaniser

Il s'agit des secteurs destinés à l'urbanisation future, à caractère d'habitat, d'activités et de services. Elles sont ouvertes aux opérations d'aménagement et aux constructions lorsque la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement. Dans le cas contraire leur ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification ou une révision du PLU.



Zonage	Description	Superficie (ha)
Zones urbaines		
Uha	Zone de centre urbain à caractère principal d'habitation et activités complémentaires à l'habitat. Elle est découpée en trois secteurs Uha1, Uha2 et Uha3 dans lesquels diffèrent les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et/ou règles en matière de hauteur des constructions.	15,90
Uhb	Zone urbaine à caractère principal d'habitation et activités complémentaires à l'habitat. Elle comprend deux secteurs Uhb1 et Uhb2, dans lequel diffèrent certaines règles.	61,04
Uhc	Zone de moyenne à faible densité à caractère principal d'habitat. Elle comprend un secteur Uhc1 pour préserver l'intérêt paysager de deux zones particulières, un secteur Uhc2 destiné exclusivement à l'accueil d'occupations ou d'utilisations du sol nécessaire au bon fonctionnement de services liés à la fréquentation touristique et un secteur Uhca traité en assainissement autonome.	241,77
Us	Zone à caractère principal d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend un secteur Usa lié exclusivement à des équipements de l'autoroute.	136,19
Utk	Zone à caractère touristique dédiées aux campings et caravanage sur des terrains d'accueil. Elle comprend un secteur Utk lié à un ensemble d'activité de loisirs et d'animations.	53,18
Utp	Zone à caractère touristique dédiée aux activités sportives et de loisirs.	5,39
Utl	Zone à caractère touristique dédiée aux activités commerciales en relation avec la nature.	0,52
Ue	Zone à caractère principal d'activités économiques. Elle comprend deux un secteur Uea réservé au lagunage et aux traitements des eaux usées industrielles et un secteur Ueb, réservé à l'implantation d'activités en milieu urbanisé dense.	78,98
Zones à urbaniser		
AUha	Zone à vocation urbaine à caractère principal d'habitation et	10,37

Les surfaces urbanisées représentent 593,0 ha, soit 24,0 % de la superficie du territoire.

4.3 Les zones et secteurs naturels et forestiers

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques. Les différents types d'espaces sont précisés comme suit :

Les objectifs poursuivis :

- Préserver les secteurs protégés, ou ceux définis comme ayant un intérêt écologique, et y maîtriser une fréquentation mesurée de ces espaces
- Maintenir et/ou réhabiliter les grands corridors écologiques garants de la conservation de la richesse faunistique et floristique.
- Contrôler l'urbanisation au contact des zones naturelles sensibles
- Engager une démarche de protection du patrimoine bâti et végétal (monuments, architectures balnéaire et villageoise, valorisation et enrichissement de la trame verte...)
- Prendre en compte les zones de risques, de nuisances et les servitudes recensées



Zonage	Description	Superficie (ha)
	activités complémentaires à l'habitat équipée ou non, réservée pour une urbanisation à court ou moyen terme.	
AUhb	Zone à vocation urbaine à caractère principal d'habitation et activités complémentaires à l'habitat équipée ou non, réservée pour une urbanisation avec des constructions et aménagements répondant à des exigences environnementales spécifiques.	4,17
AUhc	Zone à vocation urbaine à caractère principal d'habitation, de moyenne à faible densité. Elle est réservée pour une urbanisation à court ou moyen terme.	15,34
AUe	Zone à caractère principal d'activités économiques industrielles et artisanales.	9,72
AUhf	Zone à vocation urbaine fermée à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une évolution ultérieure du plan local d'urbanisme.	28,76
AUef	Zone à caractère principal d'activités économiques fermée à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une évolution ultérieure du plan local d'urbanisme.	9,17
Zones naturelles		
N	Zone naturelle et forestière équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des milieux et de leur contribution à l'équilibre de l'utilisation de l'espace dans une optique de développement durable.	862,21
Nn	Espace à protéger en raison de la valeur écologique des sites ou des paysages.	857,98
NaL	Secteurs de loisirs en relation avec la nature où l'hébergement d'animaux est interdit.	3,04
NtL	Secteurs de loisirs en relation avec la nature. Elle comprend un secteur NtLa pour des constructions liées à la valorisation touristique du marais d'Orx.	28,53
Nca	Secteurs d'exploitation de carrières.	33,62
Nr	Secteur où l'existence de risques liés à l'érosion marine justifie que soient limitées les possibilités d'évolution des constructions existantes.	5,90
Ns	Zone à caractère principal d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	5,09

