

REVISION DU POS PLAN LOCAL D'URBANISME

=====

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
en date du :**

Le Maire,

**ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT
RETENUES PAR LA COMMUNE**

SOMMAIRE

PREAMBULE :	2
I- ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE PAR UN RENOUVELLEMENT URBAIN.....	3
II- ADAPTER L'OFFRE ECONOMIQUE AU FONCTIONNEMENT URBAIN.....	5
III- FACILITER LES DEPLACEMENTS EN VUE D'UN FONCTIONNEMENT URBAIN COHERENT	7
IV- PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES MILIEUX SENSIBLES ET PAYSAGERS.....	8
V- SCHEMA	9

Préambule :

Le présent PADD définit, conformément aux dispositions de l'article R.123-3 du code de l'urbanisme, "... dans le respect des objectifs et principes énoncés aux articles L.110 et L121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune" notamment en vue de permettre le renouvellement urbain et d'assurer le développement de la commune, tout en préservant l'environnement et les paysages caractéristiques.

Dans la conjoncture actuelle de planification territoriale, à l'échelle supra-communale, Labenne représente une commune cible de par sa situation privilégiée.

En effet, commune littorale du sud des Landes, elle subit de plein fouet une pression foncière très forte liée, à la fois, à l'explosion urbaine du Pays-Basque et de son agglomération (jusqu'au Sud, la Communauté du Seignanx faisant partie intégrante de son fonctionnement) et celle du pôle Sud de la côte landaise : Hossegor, Capbreton, Seignosse...

En outre, la présence d'infrastructures et de superstructures a, de tout temps, conditionné le développement de la commune au gré de l'évolution du transit routier et ferroviaire dans la région.

C'est dans ce cadre bien défini que le projet politique de la commune prend tout son sens et, par le biais d'une démarche volontariste, place la commune au cœur des enjeux de l'aménagement de cette partie de la région.

Ses objectifs sont les suivants :

- 1- Accompagner le développement démographique ;
- 2- Adapter l'offre économique aux réalités des besoins ;
- 3- Faciliter les déplacements en vue d'un fonctionnement urbain cohérent ;
- 4- Préserver et mettre en valeur les milieux sensibles et paysagers.

I- Accompagner le développement démographique par un renouvellement urbain

I.1 - Maîtrise de la croissance démographique face à la pression foncière

- Utiliser le droit de préemption urbain pour développer des opérations foncières à caractère social, notamment en matière d'habitat collectif.
- Mettre en œuvre les procédures actuellement en cours d'étude à l'échelle communautaire (exemple : Programme Local de l'Habitat adopté depuis le 8 juin 2006).

I.2 - Limiter l'étalement urbain

- Par une densification raisonnable conduisant à économiser les espaces naturels disponibles.

I.3 – Organiser le tissu urbain en recherchant une bonne adéquation des zones d'habitat, de services et de commerces de proximité

Sont ainsi affirmés :

- 1-Le centre bourg, d'inspiration rurale :
Continuer des aménagements en faveur d'une complémentarité espaces publics / espaces verts / ensembles résidentiels.
- 2-L' espace entre l'impasse des Chênes et la Gare :
Restructurer l'espace déqualifié aux abords de la RD810 par la création d'une zone mixte (services, commerces, habitat).
- 3-Espace rue des Grillons :
Promouvoir la mixité des fonctions (services, commerces, habitat) dans la continuité de l'action menée sur la RD810.
- 4- Le secteur "Laguère" :
Créer un nouvel espace de centralité accompagnant la vocation pavillonnaire de la zone.
Prendre en compte la présence des activités existantes sans permettre leur extension ou l'implantation d'une nouvelle activité industrielle.
Requalifier la friche industrielle résultant de la cessation d'activité de la Tecma.

- 5- L'ancienne ZAC de l'Océan :
Prendre en compte l'annulation du PAZ par le Tribunal Administratif et concevoir une nouvelle forme d'urbanisation conforme aux dispositions de l'article L.146-4-II du code de l'urbanisme.
A ce titre, prévoir le parti d'aménagement à respecter dans le cadre des articles R.123-9 et R.123-11 du code de l'urbanisme.
Développer des liaisons de communication et d'équipements publics s'intégrant au cœur d'une zone à forte mixité fonctionnelle.

Afin de pouvoir continuer d'accueillir de nouveaux arrivants et absorber la mutation villégiature/habitat permanente, la municipalité mise sur la diversité des formes, des populations et des modes d'occupation.

I.4- Adapter progressivement l'offre d'équipements publics au rythme de la croissance démographique

- Ex. :- à court terme : équipements sportifs (ex : skate-park, structures scolaires), station de traitement des eaux...
 - à moyen terme : établissement d'intérêt général (établissements scolaires ou autres).

II- Adapter l'offre économique au fonctionnement urbain

La commune bénéficie d'une multitude de secteurs d'activité mais souffre de leur éclatement territorial lié à l'évolution progressive de l'aménagement du territoire, autrefois axé sur le trafic ferroviaire, puis sur les échanges routiers avant l'émergence du tourisme sur la partie littorale.

Dès lors, la municipalité souhaite :

II.1 - Diversifier le potentiel artisanat/industrie :

- Privilégier la zone de Berhouague pour l'accueil de nouvelles activités industrielles et artisanales.
- Prolongement de la zone sur le côté Est de la RD810 facilité par l'accès via l'aménagement du futur rond-point (route d'Yrieux/RD810).
- Conforter les entreprises industrielles dispersées sur le reste du territoire et prévoir leurs extensions éventuelles (ex : Guyenne et Gascogne).

II.2 – Mutation du site "L'Usine" dévoué initialement aux activités industrielles/artisanales :

- Mise en place d'un secteur réservé à l'habitat et aux activités complémentaires à l'habitat, s'inscrivant dans le prolongement de la zone d'urbanisation future "Laguère", en lieu et place de la friche industrielle résultant de la cession d'activité de la Tecma.
- Isolement paysager des bâtiments des activités restantes (Sepiolsa/DDE) en attente d'une éventuelle solution de délocalisation.

II.3 - Au niveau du tourisme :

- Accompagner le développement et l'évolution entrepris au sein des campings.

- Poursuivre la diversification de l'offre touristique :
 - Assurer la pérennité des initiatives individuelles déjà entreprises (parcs animaliers, centre équestre, parc aquatique...).
 - Favoriser le projet d'extension de la zone de loisirs et de sports au Sud de la D126.

- Continuer le maillage du réseau vert et de ses cheminements de promenade pour les piétons et cyclistes notamment :
 - le long de la RD 126 (route de la Plage)
 - le long du Boudigau.
 - vers le Marais d'Orx.
 - vers les équipements publics

II.4 – Equipements hospitaliers :

- Poursuivre la bonne intégration urbaine du centre Hélio-marin sur le site prévu lors de la révision d'urgence du POS.

- Prévoir l'aménagement d'un parc de promenade pour les résidents du futur centre.

III- Faciliter les déplacements en vue d'un fonctionnement urbain cohérent

III.1 - Poursuivre la réflexion sur le devenir de la séquence urbaine de la Départementale 810 qui structure l'attractivité et l'animation du bourg en vue de:

- Déterminer le potentiel de transversalité entre les pôles générateurs de déplacements ;
- Diminuer l'effet du «tout voiture » et encourager les déplacements doux ;
- Promouvoir une meilleure accessibilité aux commerces et services.

Cette réflexion nécessitant une étroite collaboration avec les services de l'état dans le cadre de l'élaboration du SCOT dont les orientations restent à définir.

III.2 - Création de nouvelles voies de circulation accompagnant l'extension urbaine périphérique

- Hiérarchisation des voies
- prévoir des emplacements réservés suivant le type de voie concerné.
- Poursuivre la politique du développement des liaisons douces.

III.3 - Conserver la possibilité au projet de la future voie de désenclavement Nord/Sud de la côte sud landaise d'emprunter le territoire communal entre le bourg et la plage (élaboration SCOT).

- Evaluer à terme, l'impact de l'infrastructure sur la coupure d'urbanisation en collaboration avec les services de l'Etat.

IV- Préserver et mettre en valeur les milieux sensibles et paysagers

IV.1 – Poursuivre la préservation stricte des espaces naturels remarquables sur les plans écologiques et paysagers :

- Les espaces littoraux non urbanisés
- Les dunes boisées
- Le Marais d'Orx et ses abords
- Les cours d'eaux
- Les zones humides

Conformément à l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de préserver dans leur intégralité ces secteurs sensibles du territoire communal

IV.2 – Valoriser certains espaces rétro-littoraux et lieux emblématiques de la commune

- Les espaces rétro-littoraux :
 - Porter leur intérêt écologique et paysager à la connaissance du public par l'aménagement de sentiers pédagogiques (ex : le long du Boudigau, le marais d'Aygue Rouye).
- Le centre hélio-marin et le site de la Chapelle :
 - Réhabiliter ce bâti historique de la zone littorale avec des contraintes d'urbanisme architecturales et paysagères fortes.
 - Améliorer l'accessibilité à ces sites dans le respect des servitudes et contraintes règlementaires du passage des piétons le long du littoral.

IV.3– Restaurer le site de la carrière Lavignotte en fin d'exploitation

- La remise en état du site devra prendre en compte l'implantation de la future station de traitement des eaux.

IV.4– Préserver le cadre général forestier de la commune

- Déterminer l'espace forestier interstitiel à conserver, entre Labenne-océan, le pôle stade-collège-équipements-publics et le bourg, en tant que coupure d'urbanisation.
- Protéger les boisements de part et d'autre de l'avenue de la Plage en respectant les espaces nécessaires aux aménagements liés au fonctionnement de la voie.
- Conserver le couvert végétal originel au sein des lotissements et des campings de Labenne-océan ainsi qu'au niveau du tissu urbain à l'Ouest de la route de Bellocq.












- Protéger le caractère naturel des autres espaces forestiers en limitant l'installation de nouvelles constructions, notamment au titre de l'article R.123-8 dernier alinéa du code de l'urbanisme.

V- Schéma

- ⇒ Schéma synoptique du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (cf. page suivante)

LEGENDE

RENOUVELLEMENT URBAIN

-  Zones urbanisées
-  Noyau urbain
-  Extensions urbaines
-  Limites d'extension urbaine projetées
-  Zones d'activités sportives et de loisirs
-  Extension
-  Limite
-  Station d'épuration
-  Implantation d'une station de traitement des eaux
-  Pôles de mixité
-  Sites privilégiés pour la réalisation de projets d'intérêt général (Etablissements scolaires...)






ECONOMIE

-  Zones artisanales et industrielles
-  Extension
-  Carrières












TOURISME

-  Campings
-  Extension
-  Limite
-  Délocalisation du centre Hélio-marin
-  Réhabilitation de sites (centre Hélio-marin/Chapelle)
-  Parc de promenade du nouveau centre Hélio-marin
-  Parcs animaliers

ENVIRONNEMENT

-  Zones à forte sensibilité écologique et patrimoniale à préserver
-  Coupure d'urbanisation
-  Ensembles boisés significatifs
-  Marais / Etangs / Cours d'eau
-  Cordon dunaire

VOIES / DEPLACEMENTS

-  Traitement et fonctionnement urbain aux abords de la RD810
-  Aménagement existant
-  Aménagement à créer
-  Voies de liaison primaire existantes
-  Voies de liaison primaire à créer
-  Voies de desserte internes
-  Voies de déplacements doux existantes
-  Voies de déplacements doux projetées
-  Voie ferrée
-  Gare
-  Espace réservé aux gens du voyage



Océan Atlantique

CAPBRETON

BENESSE-MAREMNE

ORX

Réserve naturelle
du Marais d'Orx

SAINT ANDRE
DE SEIGNANX

SAINT MARTIN DE SEIGNANX

ONDRES

BOURG

Equipements et services publics