

Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud

Département des Landes

Commune de Labenne

PLAN LOCAL D'URBANISME

3

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

Vu pour être annexé à la délibération n°20181206D05B
du conseil communautaire en date du 06/12/2018

Le président,

Pierre Froustey

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
Tél 05 63 66 44 22

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
Tél 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu
www.urbactis.eu

Dossier n°130497



SOMMAIRE

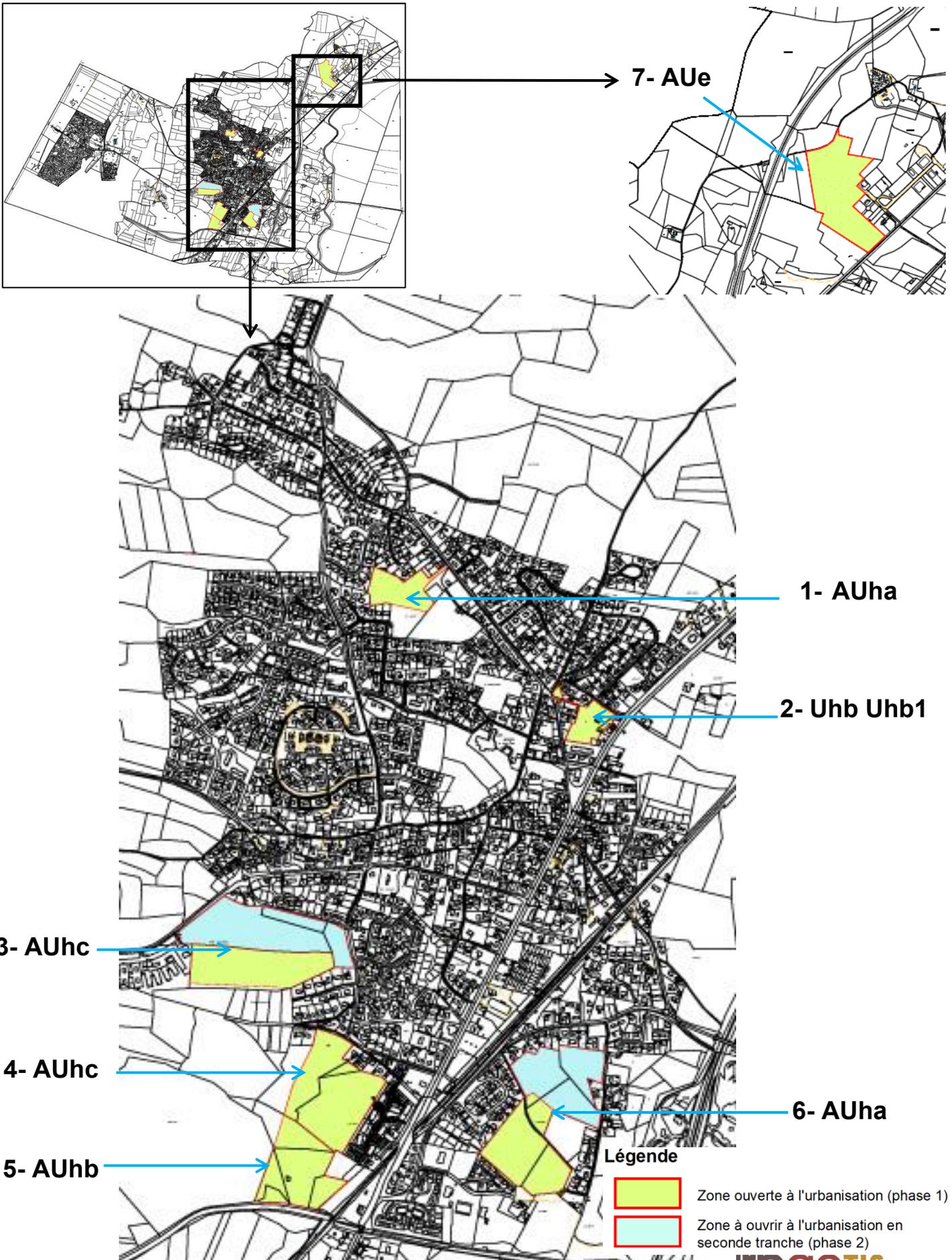


LOCALISATION DES ZONES SOUMISES A DES OAP DANS LA REVISION DU PLU	3
OAP RELATIVES À LA REVISION DU PLU	4
1. ZONE AUHA - LIEU-DIT « LE GRAOU ».....	4
2. ZONES UHB ET UHB1 - LIEU-DIT « PIMONT »	6
3. ZONE AUHC - LIEU-DIT « PETIT ESTOUNICQ»	8
4. ZONE AUHC - LIEU-DIT « LE PONT »	11
5. ZONE AUHB – LIEU-DIT « LE PONT SUD ».....	14
6. ZONE AUHA – LIEU-DIT « LAGUERE »	18
7. ZONE AUE – LIEU-DIT « HOUSQUIT ».....	21
LOCALISATION DES ZONES SOUMISES A DES OAP LIEES A DES OPERATIONS DEJA ENGAGEES DANS LE PRECEDENT PLU.....	25
8. ZONE UHA1 – LIEU-DIT « LA GARE »	26
9. ZONE UHC1 – LIEU-DIT « LABENNE-OCEAN » LIEE A UN PLAN DE MASSE EN VIGUEUR.....	27
RECAPITULATIF DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE EN MATIERE DE LOGEMENTS DANS LES DIFFERENTES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	28



OAP, COMMUNE DE LABENNE

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



OAP, COMMUNE DE LABENNE

OAP RELATIVES À LA REVISION DU PLU

1. ZONE AUha - LIEU-DIT « LE GRAOU »



Légende

-  Zone ouverte à l'urbanisation
-  Zone constructible
-  Principe de voie de desserte
-  Principe de liaison douce piétons/cycles/PMR
-  Trame verte à préserver
-  Liaisons cyclables existantes ou projetées
-  Carrefour à sécuriser
-  Espace tampon végétalisé



PRINCIPES SPECIFIQUES A LA ZONE

SUPERFICIE DE LA ZONE : 1,67 ha (16665 m²) ;

MODALITES OPERATOIRES : une seule opération d'ensemble.

Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Habitat

Prévoir des logements collectifs en R+1 et R+2 en raison de la proximité du site par rapport au centre-ville ainsi que l'habitat groupé en R+1

20% du nombre total de logement doivent être des logements locatifs sociaux.

La hauteur des bâtiments à proximité de la zone déjà bâtie sera limitée à R+1.

Densité

Prévoir environ 68 logements, soit une densité moyenne de 57 logements/ha (par hectare réellement constructible, hors 30% non constructibles liés aux espaces publics (voirie, espaces verts...)).

Implantation du bâti

L'orientation du faîtage principal du toit sera réalisée de préférence parallèlement à la voirie tout en recherchant une orientation bioclimatique des constructions. L'implantation des constructions devra en outre être conforme aux dispositions du règlement local d'urbanisme.

Principe de points d'accroche et voirie

Prévoir une voie de desserte à double sens dont l'accès entrant et sortant se fera depuis la rue Jean Lartigau (RD n°652. La création de cette voie est cependant conditionnée par l'aménagement du carrefour donnant sur la RD652. Prévoir également un prolongement ultérieur de la voie de desserte avec la zone AUhf.

Déplacements doux

Dans le cas de voies de desserte non aménagées en « zones de rencontre », prévoir des liaisons douces piétons/cycles le long de ces voies.

Stationnement

Les aires de stationnement pour les visiteurs seront à créer de préférence en entrée de zone pour limiter les nuisances liées à la circulation des véhicules. Le nombre et le type de places sont fixés dans le Règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Les aires de stationnement entièrement imperméabilisées sont proscrites.

Couvert végétal

Conserver les espaces boisés classés et/ou la trame végétale identifiée sur le schéma.

Espace structurant et espaces verts

La zone étant située à proximité du centre-ville où sont regroupés de nombreux services et espaces de rencontre (espaces publics...), son aménagement n'implique pas nécessairement la création d'un espace structurant (espace public, aire de jeux, autre).

Gestion des eaux pluviales

Privilégier lorsque l'emprise le permet une gestion et un traitement des eaux pluviales sous forme de noues paysagères le long de la voie de de desserte, au niveau des parkings, dans le souci de renforcer le maillage des continuités écologiques, valoriser la commune, favoriser l'infiltration des eaux pluviales....

Desserte des ordures ménagères et tri sélectif

Les conteneurs devront être enterrés ou semi enterrés.

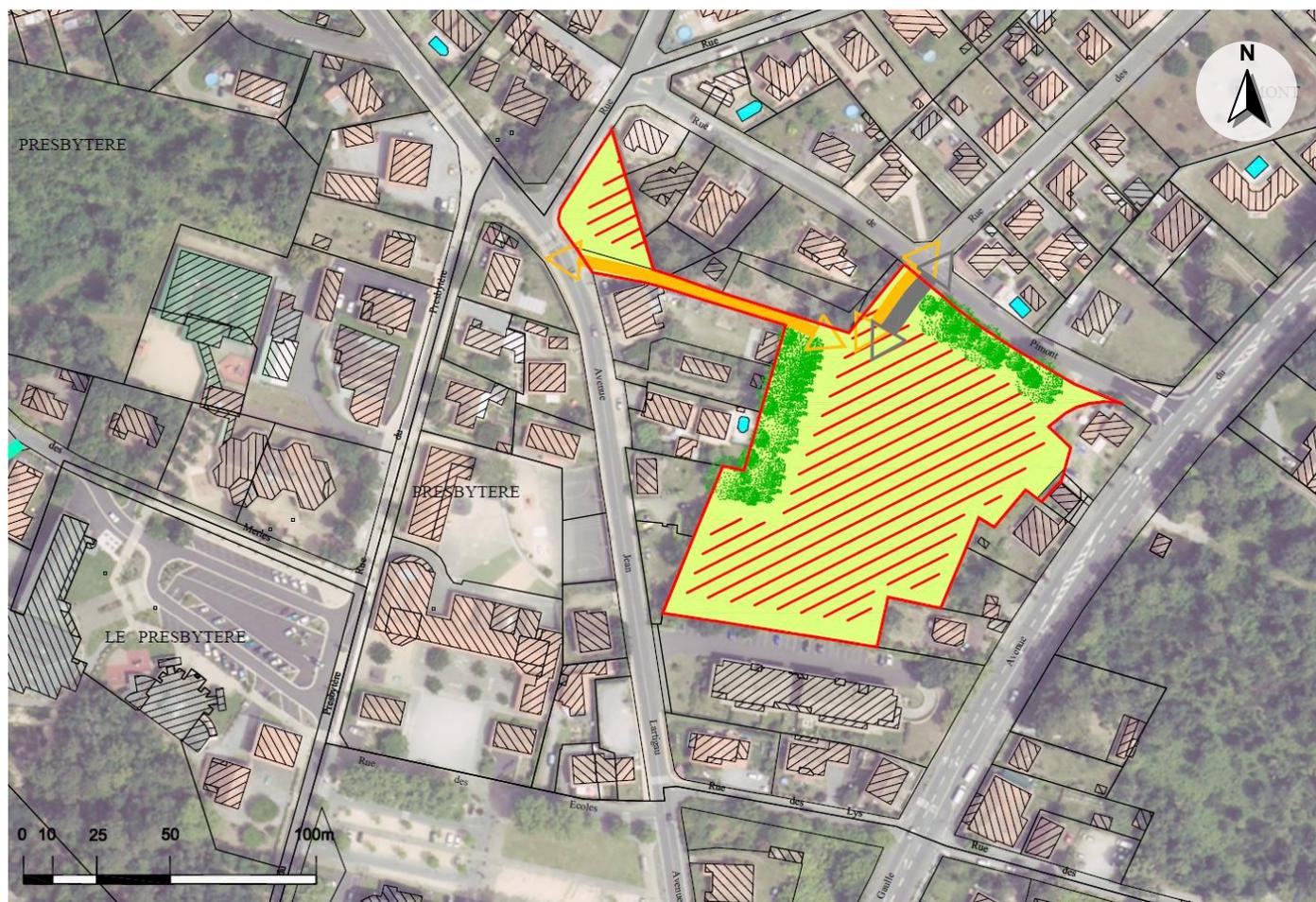
POINTS SUR LES RESEAUX

Tous les réseaux sont en capacité suffisante en périphérie de la zone.

La commune fera le point avec ERDF et les autres concessionnaires.

OAP, COMMUNE DE LABENNE

2. ZONES UHB ET UHB1 - LIEU-DIT « PIMONT »



Légende

-  Zone ouverte à l'urbanisation
-  Zone constructible
-  Principe de voie de desserte
-  Principe de liaison douce piétons/cycles/PMR
-  Trame verte à préserver





PRINCIPES SPECIFIQUES A LA ZONE

SUPERFICIE DE LA ZONE : 1,18 hectare (11817 m²)

MODALITES OPERATOIRES : une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.

Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Habitat

Prévoir des logements collectifs en R+2 ainsi que des logements en accession R+2+combles et de l'habitat groupé en R+1.

20% du nombre total de logement doivent être des logements locatifs sociaux.

Cette répartition vise à bénéficier de la proximité du site par rapport au centre-ville et notamment par rapport aux commerces et services qui y sont présents,

Enjeux de co-visibilité réduits dus à l'existence d'un couvert végétal.

Densité

Prévoir une densité maximum de 70 logements par hectare (par hectare réellement constructible, hors 30% non constructibles liés aux espaces publics (voirie, espaces verts...), EBC...).

Implantation du bâti

L'orientation du faîtage principal du toit sera réalisée de préférence parallèlement à la voirie tout en recherchant une orientation bioclimatique des constructions. L'implantation des constructions devra en outre être conforme aux dispositions du règlement local d'urbanisme.

Mixité des fonctions

Le site étant localisé à proximité du centre-ville, il sera destiné principalement à des logements pour densifier le centre-ville et limiter les déplacements des futurs habitants.

Principe de points d'accroche et voirie

Prévoir un accès entrant et sortant au Nord-Est de la zone, depuis la rue de Pimont.

Toutes les constructions ou tous les lots seront distribués par la voirie interne, sauf impossibilité technique et après avis des services concernés.

Privilégier un aménagement de la voirie en « zone de rencontre » pour sécuriser les déplacements, favoriser le lien social, limiter les nuisances liées au bruit et garantir ainsi la qualité du cadre de vie.

Déplacements doux

Prescription : aménager une liaison douce raccordant le Nord de la zone à l'Avenue Jean Lartigau.

Stationnement

Aménager un parking pour les visiteurs en entrée de zone pour limiter les nuisances liées à la circulation des véhicules. Le nombre et le type de places sont fixés dans le Règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Les aires de stationnement entièrement imperméabilisées sont proscrites.

Possibilité de réaliser du stationnement en sous-sol sous réserve de production d'une étude de sol et de remontée de nappe phréatique.

Couvert végétal

Conserver la trame végétale identifiée sur le schéma ainsi que l'intégralité du couvert, hors zone constructible.

Espace structurant

La zone étant située à proximité du centre-ville où sont regroupés de nombreux services et espaces de rencontre (espaces publics,...), son aménagement n'implique pas nécessairement la création d'un espace structurant (espace public, aire de jeux, autre).

Gestion des eaux pluviales

Privilégier lorsque l'emprise le permet une gestion et un traitement des eaux pluviales sous forme de noues paysagères le long de la voie de desserte, au niveau des parkings, dans le souci de renforcer le maillage des continuités écologiques, valoriser la commune, favoriser l'infiltration des eaux pluviales....

Desserte des ordures ménagères et de tri sélectif

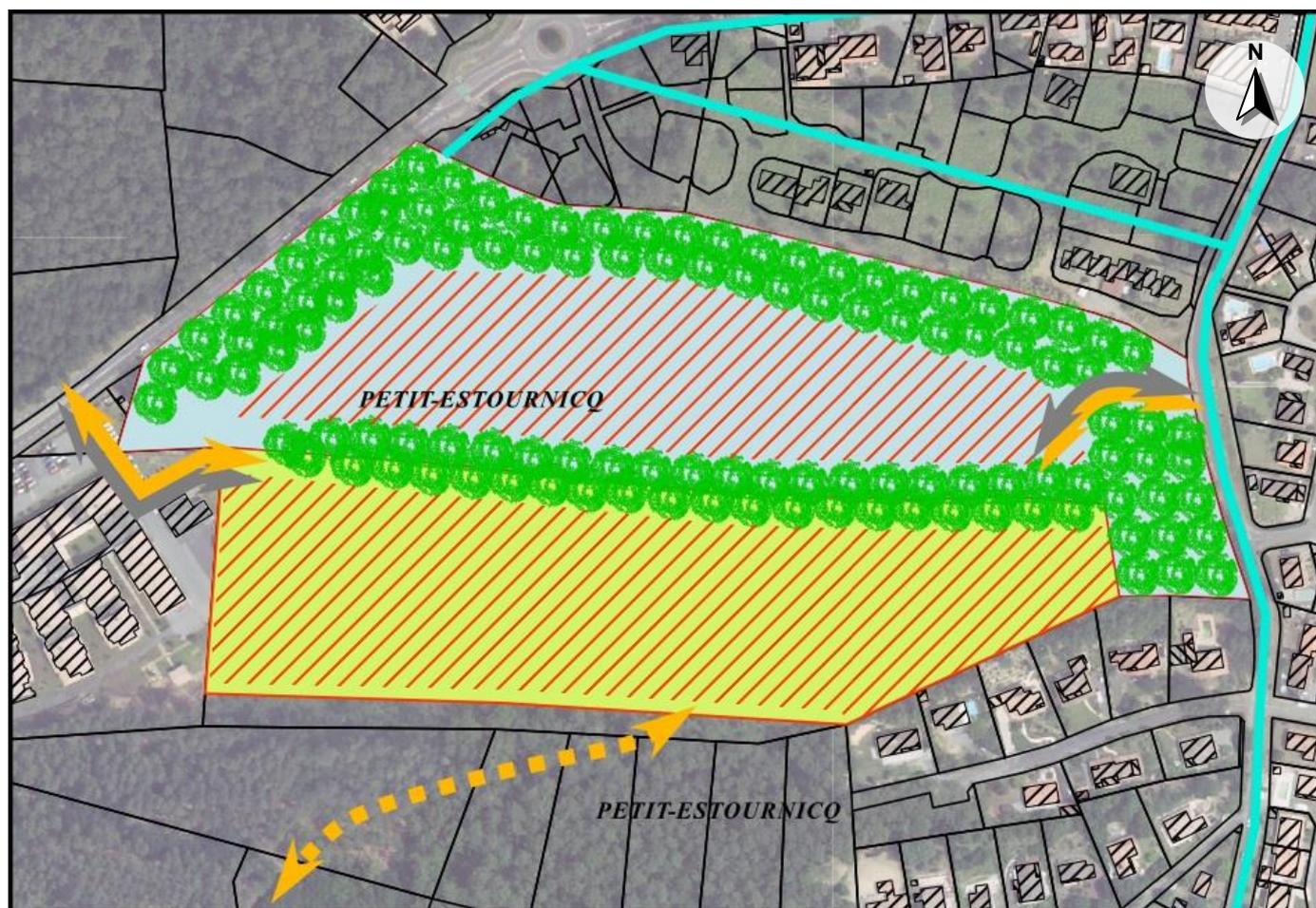
Les conteneurs devront être enterrés ou semi enterrés.

POINTS SUR LES RESEAUX

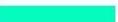
OAP, COMMUNE DE LABENNE

Tous les réseaux sont en capacité suffisante en périphérie de la zone.
La commune fera le point avec ERDF et les autres concessionnaires.

3. ZONE AUhc - LIEU-DIT « PETIT ESTOURNICQ »



Légende

-  Zone ouverte à l'urbanisation
-  Zone à ouvrir à l'urbanisation en seconde phase
-  Principe de voie de desserte
-  Principe de liaison douce piétons/cycles/PMR
-  Principe de liaison douce piétons/cycles/PMR à prévoir ultérieurement
-  Trame verte à préserver
-  Zone constructible
-  Liaisons cyclables existantes ou projetées
-  Pare-feu





PRINCIPES SPECIFIQUES A LA ZONE

SUPERFICIE DE LA ZONE : 9,47 ha (94648 m²) ;

MODALITES OPERATOIRES : une opération d'ensemble pouvant être menée en plusieurs phases. Dans ce cas, partir de Sud vers le Nord.
Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Habitat

Prévoir des logements collectifs en R + combles pour les raisons suivantes :

- enjeux de co-visibilité réduits dus à l'existence d'un couvert végétal.

20% du nombre total de logement doivent être des logements locatifs sociaux.

Prévoir également des habitations pavillonnaires et groupées pour favoriser la mixité sociale. Dans ce cas, les constructions seront en R+0 à R+1.

Densité

Prévoir une densité maximum de 30 logements par hectare (par hectare réellement constructible, hors 30% non constructibles liés aux espaces publics (voirie, espaces verts...), EBC...).

Implantation du bâti

L'orientation du faîtage principal du toit sera réalisée de préférence parallèlement à la voirie tout en recherchant une orientation bioclimatique des constructions. L'implantation des constructions devra en outre être conforme aux dispositions du règlement local d'urbanisme défini en cohérence avec le *Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne*.

Principe de points d'accroche et voirie

Prévoir un accès entrant et sortant depuis l'Avenue de l'Océan, via l'entrée de l'Institut Helio Marin et un autre comprenant une liaison douce depuis la rue des Marguerites, au Nord Est de la zone.

Prévoir également une continuité de liaison douce en lien avec la zone AUhf située au Sud ; en se calant si possible sur la pise existante.

Toutes les constructions ou tous les lots seront distribués par la voirie interne, sauf impossibilité technique et après avis des services concernés.

Les voies secondaires seront de préférence à aménager à sens unique et en « zone de rencontre » pour sécuriser les déplacements, favoriser le lien social, limiter les nuisances liées au bruit et garantir ainsi la qualité du cadre de vie.

Déplacements doux

Prescription : aménager des liaisons douces en lien avec les chemins existants à préserver.

Dans le cas de voies de desserte non aménagées en « zones de rencontre », prévoir des liaisons douces piétons/cycles le long de ces voies.

Stationnement

Les aires de stationnement pour les visiteurs seront à créer de préférence au niveau des entrées de zone pour limiter les nuisances liées à la circulation des véhicules. Le nombre et le type de places sont fixés dans le Règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Les aires de stationnement entièrement imperméabilisées sont proscrites.

Couvert végétal

Conserver les espaces boisés classés et/ou la trame végétale identifiée sur le schéma.

Espace structurant et espaces verts

Le site étant éloigné du centre-ville, prévoir l'aménagement d'un espace structurant (espace public, aire de jeux, autre) au sein de la zone pour favoriser les rencontres.

Prévoir une continuité des aménagements en perspective d'extensions futures.

Traitement paysager des pare-feu

Les opérations d'aménagement devront être conformes aux dispositions du règlement local d'urbanisme défini en cohérence avec le *Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de*

**OAP, COMMUNE DE LABENNE**

10/28

Gascogne afin de maintenir les accès à la forêt et aux bandes inconstructibles (espaces « tampon » de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier) (distance ramenée à 6m au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace public libre collectif, large de 6 m minimum le long de ces limites)). Les opérations d'ensemble devront en outre être conformes aux dispositions du règlement local d'urbanisme en matière d'espaces extérieurs des constructions, de clôtures et de plantations.

Les sections situées à l'extérieur des zones à urbaniser seront à aménager en noues paysagères dans la mesure du possible afin de renforcer les espaces « tampon ».

Gestion des eaux pluviales

Privilégier lorsque l'emprise le permet une gestion et un traitement des eaux pluviales sous forme de noues paysagères le long des voies de desserte et au niveau des parkings, dans le souci de renforcer le maillage des continuités écologiques, valoriser la commune, favoriser l'infiltration des eaux pluviales....

Desserte des ordures ménagères et tri sélectif

Les conteneurs devront être enterrés ou semi enterrés.

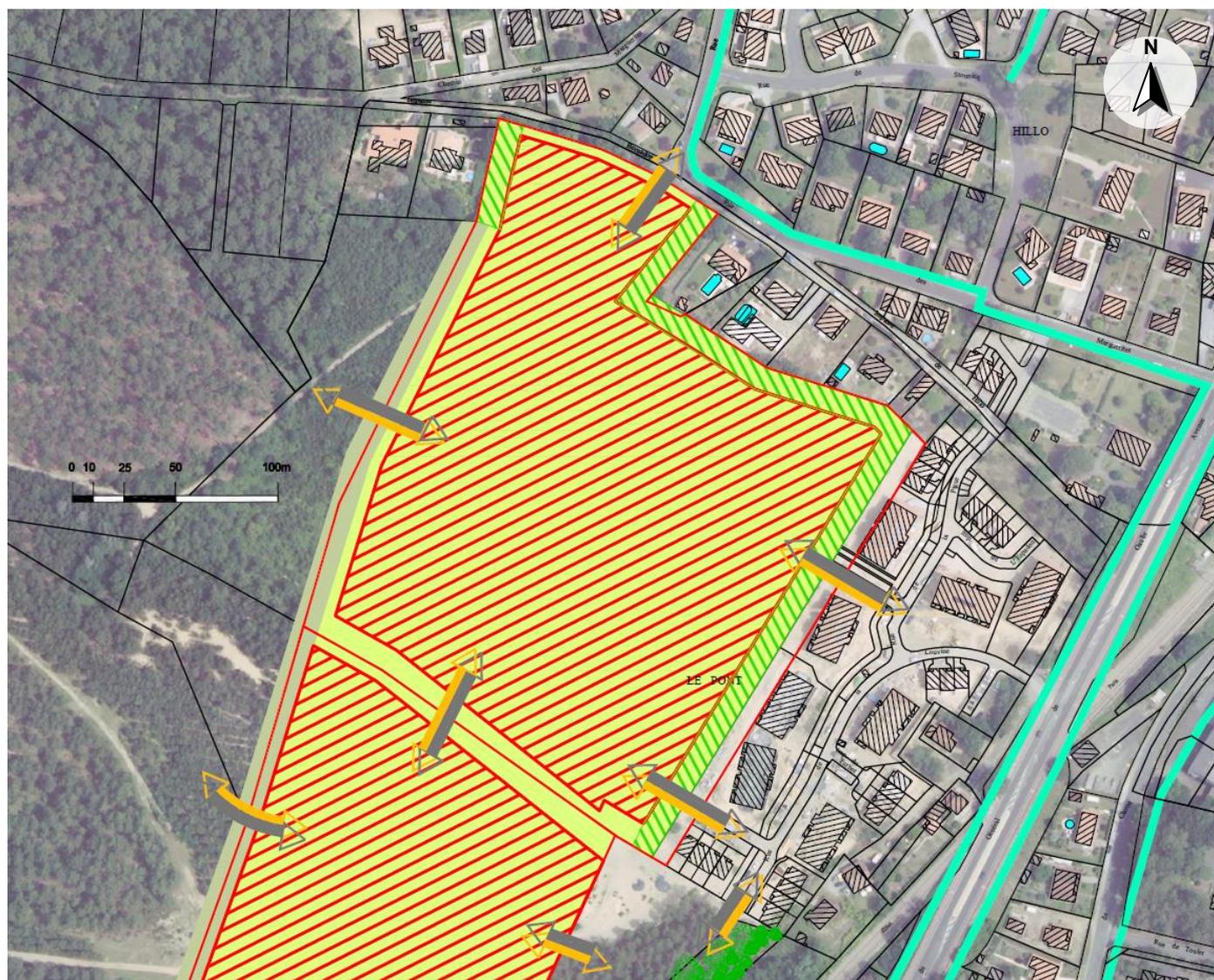
POINTS SUR LES RESEAUX

Tous les réseaux sont en capacité suffisante en périphérie de la zone.

La commune fera le point avec ERDF et les autres concessionnaires.

OAP, COMMUNE DE LABENNE

4. ZONE AUhc - LIEU-DIT « LE PONT »



Légende

-  Zone ouverte à l'urbanisation
-  Principe de voie de desserte
-  Principe de liaison douce piétons/cycles/PMR
-  Liaisons cyclables existantes ou projetées
-  Zone constructible
-  Pare-feu
-  Espace Boisé Classé





PRINCIPES SPECIFIQUES A LA ZONE

SUPERFICIE DE LA ZONE : 5,91 ha (59125 m²) ;

MODALITES OPERATOIRES : une opération d'ensemble pouvant être menée en plusieurs phases. Dans ce cas, partir du Nord vers le Sud.
Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Habitat

Prévoir des logements collectifs en R + 2 pour les raisons suivantes :

- continuité avec logements collectifs existants situés à l'Est,
- proximité du site par rapport à la gare SNCF,
- enjeux de co-visibilité réduits dus à l'existence d'un couvert végétal.

20% du nombre total de logement doivent être des logements locatifs sociaux.

Prévoir également des habitations pavillonnaires et groupées pour favoriser la mixité sociale. Dans ce cas, les constructions seront en R+0 à R+1.

Densité

Prévoir une densité maximum de 30 logements par hectare (par hectare réellement constructible, hors 30% non constructibles liés aux espaces publics (voirie, espaces verts...), EBC...).

Implantation du bâti

L'orientation du faîtage principal du toit sera réalisée de préférence parallèlement à la voirie tout en recherchant une orientation bioclimatique des constructions. L'implantation des constructions devra en outre être conforme aux dispositions du règlement local d'urbanisme défini en cohérence avec le *Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne*.

Principe de points d'accroche et voirie

Prévoir un accès entrant et sortant depuis la rue des Marguerites, ainsi que des liaisons inter-quartiers avec les quartiers existants et futurs.

Toutes les constructions ou tous les lots seront distribués par la voirie interne, sauf impossibilité technique et après avis des services concernés.

Les voies secondaires seront de préférence à aménager à sens unique et en « zone de rencontre » pour sécuriser les déplacements, favoriser le lien social, limiter les nuisances liées au bruit et garantir ainsi la qualité du cadre de vie.

Déplacements doux

Prescription : aménager des liaisons douces en lien avec les chemins existants à préserver.

Dans le cas de voies de desserte non aménagées en « zones de rencontre », prévoir des liaisons douces piétons/cycles le long de ces voies.

Stationnement

Les aires de stationnement pour les visiteurs seront à créer de préférence au niveau des entrées de zone pour limiter les nuisances liées à la circulation des véhicules. Dans tous les cas, le stationnement le long des voies est possible. Le nombre et le type de places sont fixés dans le Règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Les aires de stationnement entièrement imperméabilisées sont proscrites.

Couvert végétal

Conserver les espaces boisés classés et/ou la trame végétale identifiée sur le schéma.

Espace structurant et espaces verts

Le site étant éloigné du centre-ville, prévoir l'aménagement d'un espace structurant (espace public, aire de jeux, autre) au sein de la zone pour favoriser les rencontres.

Prévoir une continuité des aménagements en perspective d'extensions futures.

Traitement paysager des pare-feu

Les opérations d'aménagement devront être conformes aux dispositions du règlement local d'urbanisme défini en cohérence avec le *Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de*

**OAP, COMMUNE DE LABENNE**

13/28

Gascogne afin de maintenir les accès à la forêt et aux bandes inconstructibles (espaces « tampon » de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier) (distance ramenée à 6m au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace public libre collectif, large de 6 m minimum le long de ces limites)). Les opérations d'ensemble devront en outre être conformes aux dispositions du règlement local d'urbanisme en matière d'espaces extérieurs des constructions, de clôtures et de plantations.

Les sections situées à l'extérieur des zones à urbaniser seront à aménager en noues paysagères dans la mesure du possible afin de renforcer les espaces « tampon ».

Gestion des eaux pluviales

Privilégier lorsque l'emprise le permet une gestion et un traitement des eaux pluviales sous forme de noues paysagères le long des voies de desserte et au niveau des parkings, dans le souci de renforcer le maillage des continuités écologiques, valoriser la commune, favoriser l'infiltration des eaux pluviales....

Desserte des ordures ménagères et tri sélectif

Les conteneurs devront être enterrés ou semi enterrés.

POINTS SUR LES RESEAUX

Tous les réseaux sont en capacité suffisante en périphérie de la zone.

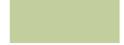
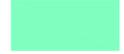
La commune fera le point avec ERDF et les autres concessionnaires.

OAP, COMMUNE DE LABENNE

5. ZONE AUhb – LIEU-DIT « LE PONT SUD »



Légende

-  Zone ouverte à l'urbanisation
-  Principe de voie de desserte
-  Principe de liaison douce piétons/cycles/PMR
-  Trame verte à préserver
-  Zone constructible
-  Pare-feu
-  Espace vert collectif destiné à intégrer une noue paysagère
-  Espace boisé Classé
-  Jardins partagés ou familiaux



PRINCIPES SPECIFIQUES A LA ZONE

SUPERFICIE DE LA ZONE : 4,17 hectares (41733 m²)

MODALITES OPERATOIRES : une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.
Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Développement durable

La démarche d'écoquartier implique un niveau d'exigence élevé concernant les enjeux de développement durable. Ainsi il est nécessaire de :

- Garantir un accès optimal aux commerces, services et équipement situés à proximité (gare, centre commercial) ainsi qu'aux quartiers voisins afin d'aménager un espace de mixité fonctionnelle au sud de Labenne.
- Gérer les déplacements en limitant l'usage de la voiture à l'intérieur de la zone comme vers l'extérieur et en favorisant l'usage des modes doux (marche, vélo) et les transports en commun (gare à proximité).
- Favoriser la présence de biodiversité au sein de la zone.
- Garantir que toutes les constructions seront à énergie positive.

Habitat

Prévoir des logements collectifs en R+2 sur le secteur AUhb pour les raisons suivantes :

- proximité du site par rapport à la gare SNCF,
- enjeux de co-visibilité réduits dus à l'existence d'une trame verte.

20% du nombre total de logement doivent être des logements locatifs sociaux.

Intégrer également des habitations groupées pour mieux favoriser la mixité sociale.

Densité

Prévoir une densité maximum de 40 logements/ha (par hectare réellement constructible, hors 50% non constructibles liés aux espaces publics (voirie, espaces verts...), EBC...),

Implantation du bâti

- Rechercher une exposition optimale des constructions afin de limiter les ressources en énergie tout en adaptant leur implantation par rapport aux contraintes du relief.
- Privilégier une exposition favorable des jardins au sud, ou éventuellement au sud-est et au sud-ouest.
- Pour optimiser l'espace des lots, garantir une certaine densité et obtenir une trame urbaine cohérente et harmonieuse, il est recommandé d'implanter les constructions sur au moins l'une des limites séparatives et/ou en mitoyenneté. Eviter ainsi les constructions au milieu de la parcelle générant des espaces résiduels souvent mal traités ou mal exposés.
- L'implantation des constructions devra en outre être conforme aux dispositions du règlement local d'urbanisme défini en cohérence avec le *Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne*.

Constructions

Maîtriser l'énergie par une approche bioclimatique des constructions

- Proposer des formes de bâtées adaptées aux exigences bioclimatiques et de réduction des énergies.

Garantir une unité du quartier sur le plan architectural avec :

- Recherche de typologies diversifiées mais avec un vocabulaire architectural cohérent à déterminer ;
- Recherche d'une harmonie des matériaux et des teintes.

Principe de points d'accroche et voirie

Les entrées et sorties principales de la zone se feront depuis la rue de Louvine. Prévoir une continuité des aménagements en perspective d'extensions futures.

Permettre une maîtrise de la place de la voiture en limitant les emprises de voirie et en privilégiant :

- des voies à sens unique,
- des zones de rencontre.

Déplacements doux

Prescription :

Favoriser le lien social, les rencontres et garantir un cadre de vie convivial et de qualité pour les habitants à travers :

- les zones de rencontre,
- des liaisons douces : établir un réseau de liaisons douces qui soit :
 - o accessible aux piétons/cycles et PMR,
 - o en continuité avec les pistes cyclables existantes,
 - o en lien avec les autres quartiers,
- Intégrer des parkings pour les vélos, notamment pour les logements collectifs.

Stationnement

Les aires de stationnement pour les visiteurs seront à créer de préférence en entrée de zone pour limiter les nuisances liées à la circulation des véhicules. Dans tous les cas, le stationnement se fera de manière groupé. Le nombre et le type de places sont fixés dans le Règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Prévoir cependant quelques places de stationnement pour les PMR au sein du quartier.

Les aires de stationnement entièrement imperméabilisées sont proscrites. Elles devront être sous couvert végétal et fractionnées par des séquences végétales, ou sous de nouveaux procédés.

Couvert végétal

Conserver les espaces boisés classés et/ou la trame végétale identifiée sur le schéma.

Espace structurant et espaces verts

Aménager un parc public au sein de la zone, tout en assurant sa liaison avec les quartiers existants répartis autour; Aménager un bassin de récupération des eaux pluviales en noue paysagère.

L'ensemble des espaces verts devra représenter au minimum **30%** de la superficie de la zone pour :

- constituer un espace de respiration au sein de ce secteur urbain relativement dense,
- créer des espaces de vie conviviaux et favoriser ainsi les rencontres et le lien social.
- Assurer le maillage des corridors biologiques...

Intégrer des espaces verts collectifs et des jardins partagés ou familiaux contribuant à favoriser les rencontres ; Aménager des espaces publics, collectifs et privés « ouverts ».

Assurer la continuité des corridors biologiques et la biodiversité au travers de la trame verte existante, des espaces verts à créer, des espaces privés, notamment à travers la mise en place de haies champêtres ou mixtes pour les clôtures...

Créer à ce titre des espaces verts en lien avec les entités urbaines et paysagères du secteur, se raccrochant et/ou s'appuyant sur la trame verte existante.

Intégrer des essences adaptées au contexte et au climat local pour :

- assurer une bonne intégration et pérennité du projet ;
- limiter les apports en eau et les intrants....

Intégrer des essences à feuillage caduque et persistant ainsi que des essences mellifères pour :

- maintenir la biodiversité....

Traitement paysager des pare-feu

Les opérations d'aménagement devront être conformes aux dispositions du règlement local d'urbanisme défini en cohérence avec le *Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne* afin de maintenir les accès à la forêt et aux bandes inconstructibles (espaces « tampon » de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier) (distance ramenée à 6m au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace public libre collectif, large de 6 m minimum le long de ces limites)).

Les opérations d'ensemble devront en outre être conformes aux dispositions du règlement local d'urbanisme en matière d'espaces extérieurs des constructions, de clôtures et de plantations.

Les sections situées à l'extérieur des zones à urbaniser seront à aménager en noues paysagères dans la mesure du possible afin de renforcer les espaces « tampon ».

Gestion des eaux pluviales



OAP, COMMUNE DE LABENNE

Privilégier lorsque l'emprise le permet une gestion et un traitement des eaux pluviales sous forme de noues paysagères le long de la voie de de desserte, au niveau des parkings, dans le souci de renforcer le maillage des continuités écologiques, valoriser la commune, favoriser l'infiltration des eaux pluviales....

Desserte des ordures ménagères et tri sélectif

Les conteneurs devront être enterrés ou semi enterrés.

POINTS SUR LES RESEAUX

Tous les réseaux sont en capacité suffisante en périphérie de la zone.

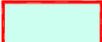
La commune fera le point avec ERDF et les autres concessionnaires.

OAP, COMMUNE DE LABENNE

6. ZONE AUha – LIEU-DIT « LAGUERÉ »



Légende

-  Zone ouverte à l'urbanisation (phase 1)
-  Zone à ouvrir à l'urbanisation en seconde tranche (phase 2)
-  Principe de voie de desserte
-  Principe de liaison douce piétons/cycles/PMR
-  Chemin existant à préserver et à réaménager pour les piétons/cycles
-  Liaisons cyclables existantes ou projetées
-  Trame verte à préserver
-  Trame verte à préserver et à aménager en espace vert commun
-  Coulée verte
-  Espace tampon végétalisé
-  Espace central de quartier
-  Tuc : espace vert à préserver



PRINCIPES SPECIFIQUES A LA ZONE

SUPERFICIE DE LA ZONE : Phase 1 : 4,14 hectares (41422 m²) ; Phase 2 : 4,41 ha (44069 m²)

MODALITES OPERATOIRES : Une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.

Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Habitat

Une parcelle d'environ 7000m² (surface hors voiries, stationnement et espaces communs) sera destinée à accueillir des logements collectifs en R+1 pour les raisons suivantes :

- proximité du site par rapport à la gare SNCF et notamment par rapport aux commerces et services de proximité qui sont présents le long de la RD810,
- enjeux de co-visibilité réduits dus à l'existence d'un couvert végétal.

Prévoir également des habitations pavillonnaires en R+0 à R+1.

Densité

Phase 1 :

Prévoir une densité maximum de 30 logements par hectare (par hectare réellement constructible, hors 30% non constructibles liés aux espaces publics (voirie, espaces verts...)).

Phase 2

Cette phase pourra être urbanisée lorsque la phase n°1 sera terminée et occupée à 90%.

Prévoir une densité maximum de 15 logements par hectare (par hectare réellement constructible, hors 30% non constructibles liés aux espaces publics (voirie, espaces verts...)).

Implantation du bâti

L'orientation du faîtage principal du toit sera réalisée de préférence parallèlement à la voirie tout en recherchant une orientation bioclimatique des constructions.

Principe de points d'accroche et voirie

Aménager une voie principale de desserte reliant la phase n°1 à la phase n°2, dont les accès se feront depuis la rue de l'Aubour et au Nord Est de la phase n°2, depuis la rue de Toulet.

Le réseau de voies secondaires sera à aménager à sens unique, et dans la mesure du possible en zone de rencontre pour sécuriser les déplacements, favoriser le lien social, limiter les nuisances liées au bruit et garantir ainsi la qualité du cadre de vie.

Déplacements doux

Prescription :

Prévoir des liaisons douces piétons/cycles le long de l'axe principal à double sens et le long des autres voies si ces dernières ne sont pas aménagées en « zones de rencontre ». Ces liaisons seront connectées aux liaisons, à développer, vers la zone multimodale de la gare (grâce à un accès à l'est qui permet la traversée des voies) et le centre bourg (par la rue du Marais).

Stationnement

Les aires de stationnement pour les visiteurs seront à créer de préférence en entrée de zone pour limiter les nuisances liées à la circulation des véhicules. Le nombre et le type de places seront à adapter à l'usage.

Les aires de stationnement entièrement imperméabilisées sont proscrites.

Couvert végétal

Conserver les espaces boisés et la trame végétale identifiée sur le schéma pour assurer des zones « tampons » avec les habitations existantes.

Espace structurant et espaces verts

Le site étant éloigné du centre-ville, prévoir l'aménagement d'un espace structurant (espace public, aire de jeux, autre) au sein de la zone pour favoriser les rencontres.

Prévoir une continuité des aménagements en perspective d'extensions futures.

Gestion des eaux pluviales



OAP, COMMUNE DE LABENNE

20/28

Privilégier lorsque l'emprise le permet une gestion et un traitement des eaux pluviales sous forme de noues paysagères le long de la voie de desserte, au niveau des parkings, dans le souci de renforcer le maillage des continuités écologiques, valoriser la commune, favoriser l'infiltration des eaux pluviales....

Desserte des ordures ménagères et tri sélectif

Les conteneurs devront être enterrés ou semi enterrés.

POINTS SUR LES RESEAUX

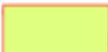
Tous les réseaux sont en capacité suffisante en périphérie de la zone.

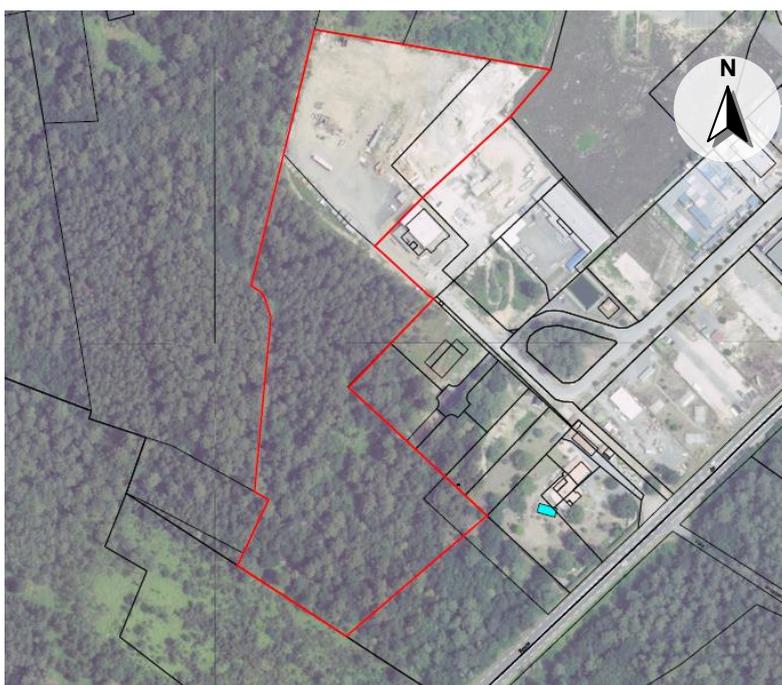
La commune fera le point avec ERDF et les autres concessionnaires.

7. ZONE AUe – LIEU-DIT « HOUSQUIT »



Légende

-  Zone ouverte à l'urbanisation
-  Principe de voie de desserte
-  Pare-feu





PRINCIPES SPECIFIQUES A LA ZONE

SUPERFICIE DE LA ZONE : 4 hectares (4010 m²)

MODALITES OPERATOIRES : une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.

Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Les espaces d'activités d'aspect homogène et maîtrisé concourent grandement à valoriser un paysage. Les espaces jouant le rôle de vitrine sont donc à traiter avec le plus grand soin et doivent être composés de manière rigoureuse : choix et respect d'un alignement le long de la RD810 voies, harmonie et qualité des façades principales, traitement paysager de leurs abords, création d'échappées visuelles, etc.

Il sera donc impératif de prévoir :

- une bande végétalisée de 15 m sur la partie commune ou publique longeant la RD810 voies (plantations et entretien à la charge du maître d'ouvrage ou de l'association des co-lotis) pour s'assurer d'une continuité dans l'aménagement paysager et de l'entretien des végétaux.
- Une bande végétalisée d'au moins 5 m de largeur sur parties privatives, à l'arrière ou dans le prolongement de ce recul.

Pour la bande végétalisée sur partie commune ou publique, prévoir la plantation d'arbres de haute tige de type chênes rouvres....

Ces arbres seront espacés de 10 m ou plantés par bouquets pour laisser des percées visuelles s'ouvrant sur la zone d'activités. Ils seront d'autre part plantés à 2 m de la limite séparative. Ils auront pour vocation :

- d'intégrer la zone d'activités,
- de limiter l'impact visuel de la zone d'activités vis-à-vis du paysage,
- d'atténuer les nuisances sonores liées au trafic de la voie express,

Cet alignement d'arbres sera renforcé par la plantation d'arbustes d'essences locales à faible développement afin de renforcer la valorisation de la zone d'activités.

Traitement des limites

- **Pour les limites séparatives**, prévoir la plantation d'arbres de haute tige de type chênes pédonculés, chênes rouvres..., et d'arbustes d'essences locales de faible et moyen développement.
- **Pour les limites privatives** longeant les voies de desserte, il sera impératif de prévoir une bande végétalisée d'1,50m à 2 m (plantations et entretien à la charge du maître d'ouvrage ou de l'association des co-lotis) pour s'assurer d'une continuité dans l'aménagement paysager et de l'entretien des végétaux
- **Pour les clôtures** :
Les murets et talus seront à éviter le long des limites séparatives afin de favoriser l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales et pour ne pas créer d'obstacles pour la faune.
Elles seront donc matérialisées par des grillages :
 - les mailles des grillages devront être suffisamment larges pour permettre le passage des hérissons.
 - Leurs teintes devront également assurer leur intégration dans le paysage. En conséquence, exclure le blanc. Prévoir d'autre part une harmonisation des clôtures grillagées sur l'ensemble de la zone, que ce soit au niveau des teintes et de la structure.
- Pour les portails d'entrées d'activités, prévoir également une certaine homogénéité.

Implantation du bâti

Les constructions seront implantées à 75 mètres par rapport à l'axe de la RD810 et à 10 mètres par rapport à l'axe des voies de desserte.

Une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire par rapport aux voies de desserte sera imposée de manière à avoir un ensemble ordonnancé, structuré et cohérent.

D'autre part, l'orientation du bâti se fera de façon à privilégier une exposition Sud/Sud-Est ou Sud/Sud-Ouest dans la mesure du possible, afin de capter et d'optimiser au mieux le rayonnement solaire et d'économiser les sources d'énergie.

L'implantation des constructions devra en outre être conforme aux dispositions du règlement local d'urbanisme défini en cohérence avec le *Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne*.

Principe de points d'accroche et voirie

L'accès principal de la zone se fera depuis la voirie existante de la zone artisanale.

Stationnement

Afin d'avoir un ensemble ordonné et cohérent, les espaces de circulation et de stationnement seront structurés de telle sorte à être parallèles ou perpendiculaires soit aux voies de desserte, soit aux bâtiments, soit aux limites séparatives.

D'autre part, afin d'atténuer l'impact visuel lié aux surfaces de stationnement, il s'agira de :

- casser les grandes surfaces imperméabilisées de parking par l'emploi de revêtements drainants (concassé, stabilisé traité ou encore enrobé drainant) favorisant l'infiltration des eaux pluviales, ou par l'utilisation de dalles engazonnées (existe pour le stationnement PL).
- Dissimuler les aires de stationnement, ou, au contraire, les utiliser comme éléments structurants.
- Fractionner les grandes aires de stationnement par des séquences végétales : structuration des espaces en plusieurs masses de plusieurs importances, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnement.
- L'insertion de bandes végétales au sein des étendues d'enrobé des parkings permet de rompre la monotonie de ces espaces.
- Rythmer le stationnement par le végétal : îlots verts, mail planté... permettent de diminuer son impact visuel.
- Possibilité d'aménager les aires de stationnement en arrière-plan ou de manière latérale plutôt qu'en premier plan des bâtiments.
- Dimensionner correctement les capacités d'accueil au moment de la conception, en fonction des activités et de leur évolution.
- Créer des noues au niveau des grands espaces de stationnement pour recueillir une partie des eaux pluviales et différer leur évacuation vers le réseau d'assainissement. Ces noues joueront donc un rôle tampon contribuant à éviter la saturation du réseau.

Couvert végétal

Conserver 10% du couvert végétal.

Gestion des eaux pluviales

Plusieurs dispositifs permettent de ralentir le flux de l'eau et d'intégrer au maximum la rétention de l'eau au fur et à mesure de son parcours.

Sur chaque parcelle privée :

- Des fossés en pied de talus et en périphérie de parcelle permettent de recueillir les eaux de toiture et de parking ;
- Un ouvrage à débit différé au point le plus bas de la parcelle draine l'eau vers les fossés publics.
- La collecte des eaux pluviales à la parcelle responsabilise chaque propriétaire qui doit assurer un curage bisannuel. Ce n'est donc pas la collectivité qui supporte le coût.

Sur le domaine public :

Prévoir un espace de récupération des eaux pluviales à aménager en noue paysagère.

Un traitement paysager de ces espaces est donc nécessaire pour atténuer leur impact.

Traitement des espaces de stockage et de livraison

Créer des masques végétaux : réduire l'emprise au sol des espaces nécessaires à la circulation et à la manœuvre pour libérer des surfaces qui pourront être végétalisées ;

Aménager des emplacements discrets :

- les disposer à l'arrière ou sur les côtés plutôt que sur une face sensible des bâtiments,
 - utilisation d'un revêtement d'aspect différent pour améliorer la lisibilité de l'espace,
 - ils seront si possible masqués par des écrans végétaux de tous côtés ;
- Leur implantation et leur aménagement devront figurer sur les plans de permis de construire.

Traitement paysager des pare-feu

Les opérations d'aménagement devront être conformes aux dispositions du règlement d'urbanisme local d'urbanisme défini en cohérence avec le *Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne* afin de maintenir les accès à la forêt et aux bandes inconstructibles (espaces « tampon » de

**OAP, COMMUNE DE LABENNE**

24/28

12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier) (distance portée à 20 m entre la construction de bâtiment industriel et tout peuplement de résineux ; distance portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.)). Les opérations d'ensemble devront en outre être conformes aux dispositions du règlement local d'urbanisme en matière d'espaces extérieurs des constructions, de clôtures et de plantations. Les sections situées à l'extérieur des zones à urbaniser seront à aménager en noues paysagères dans la mesure du possible afin de renforcer les espaces « tampon ».

Desserte des ordures ménagères et tri sélectif

Les conteneurs devront être enterrés ou semi enterrés et/ou intégrés de manière paysagère.

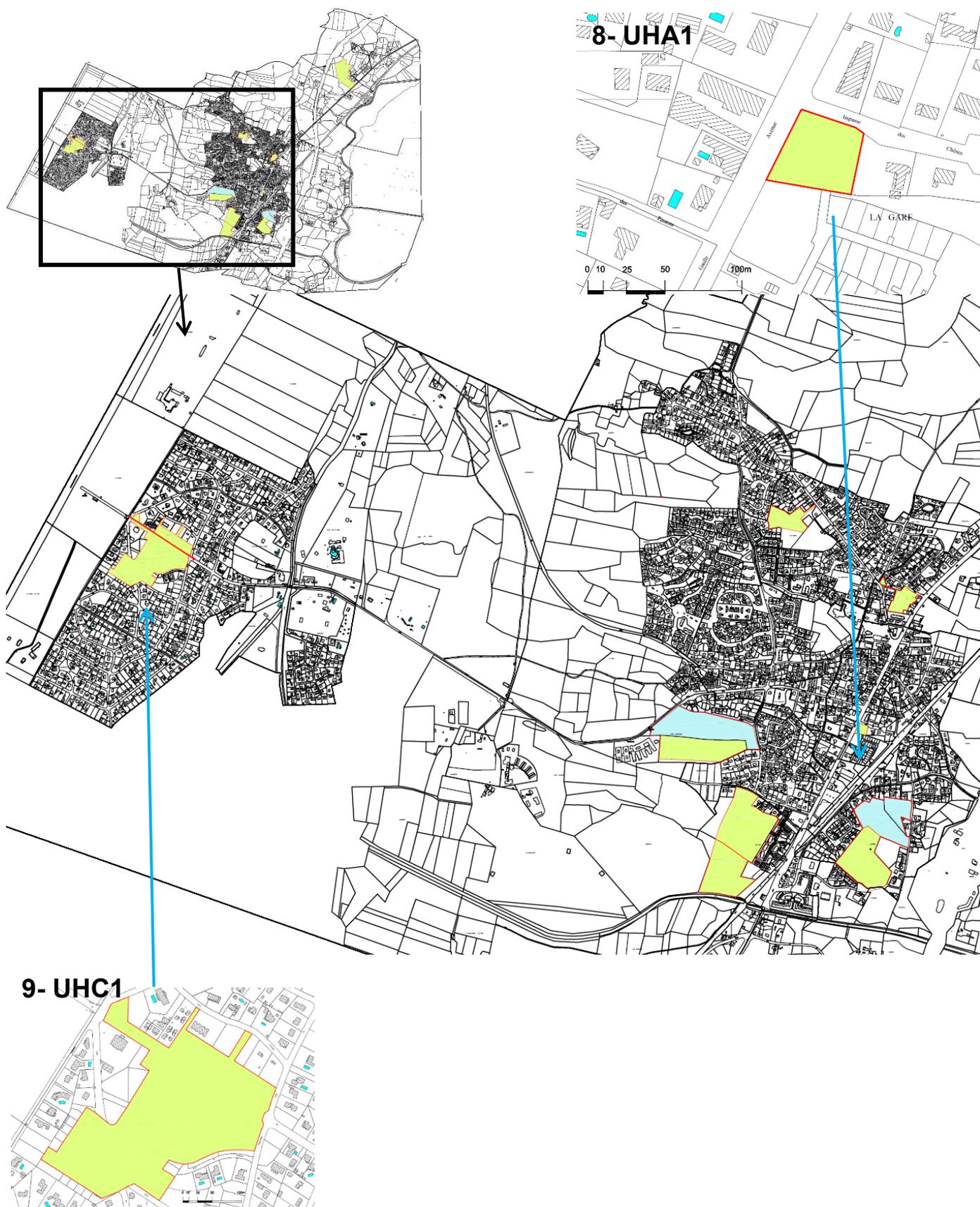
POINTS SUR LES RESEAUX

La commune fera le point sur le réseau eaux usées et à travers le SPANC



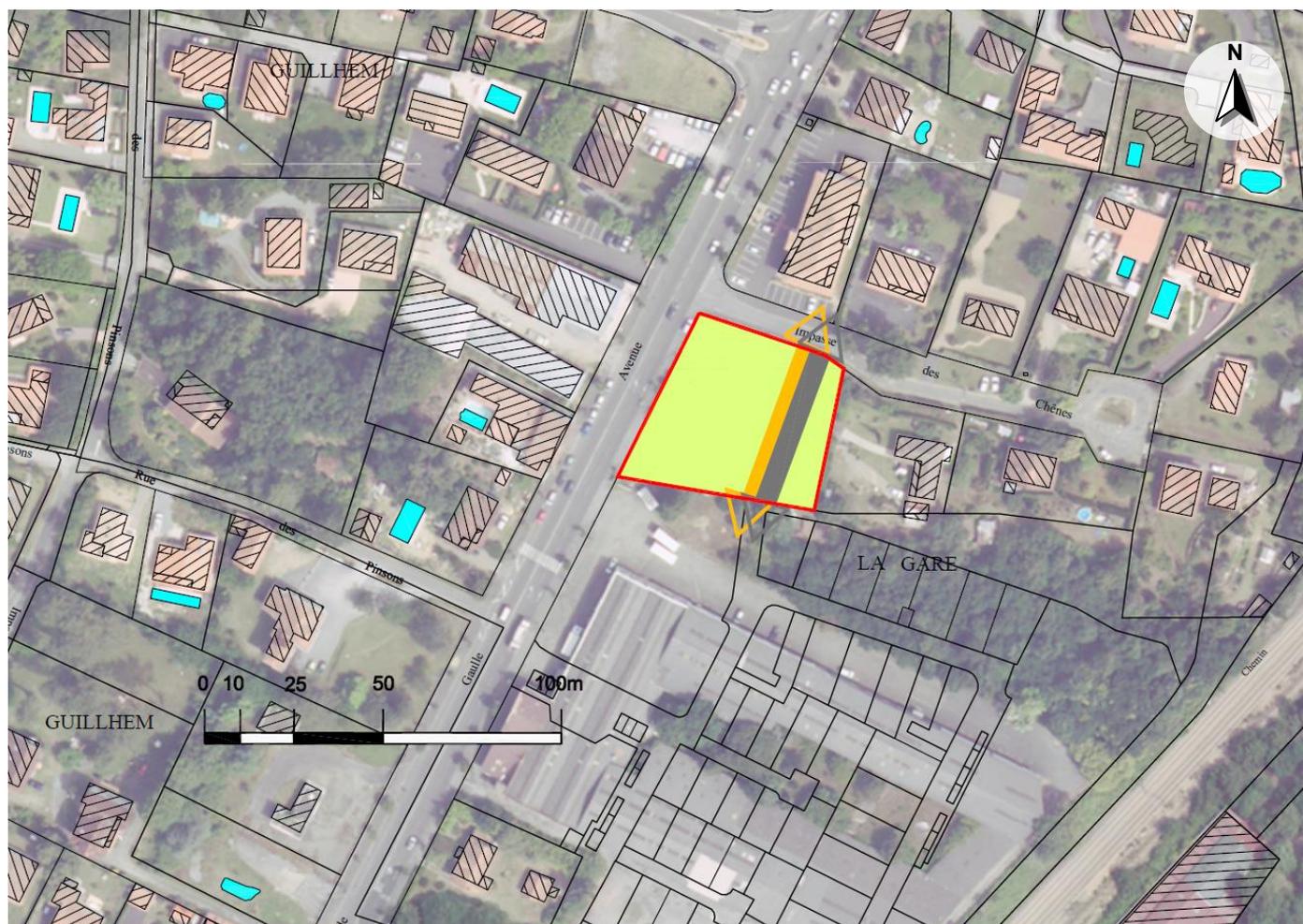
OAP, COMMUNE DE LABENNE

LOCALISATION DES ZONES SOUMISES A DES OAP LIEES A DES OPERATIONS DEJA ENGAGEES DANS LE PRECEDENT PLU



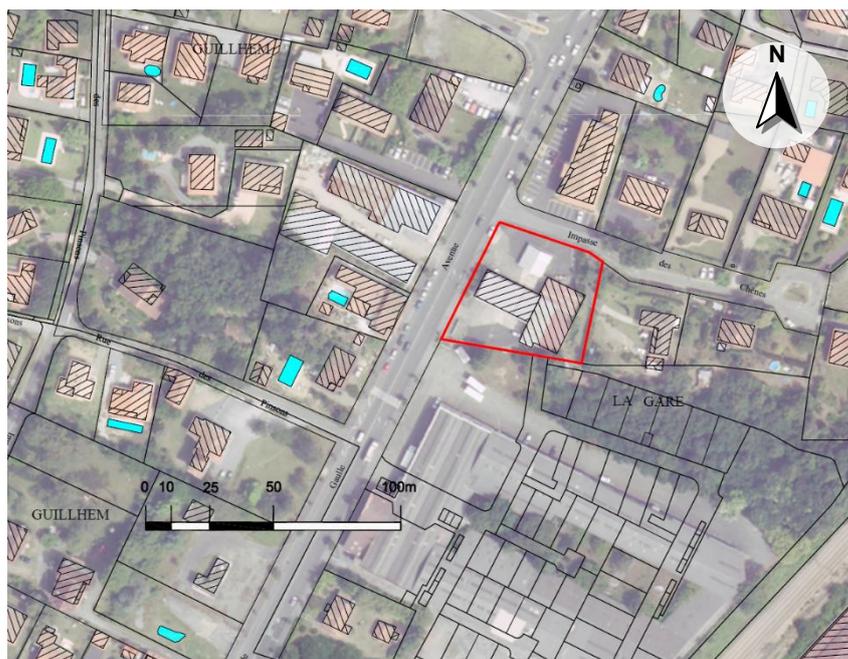
OAP, COMMUNE DE LABENNE

8. ZONE UHA1 – LIEU-DIT « LA GARE »

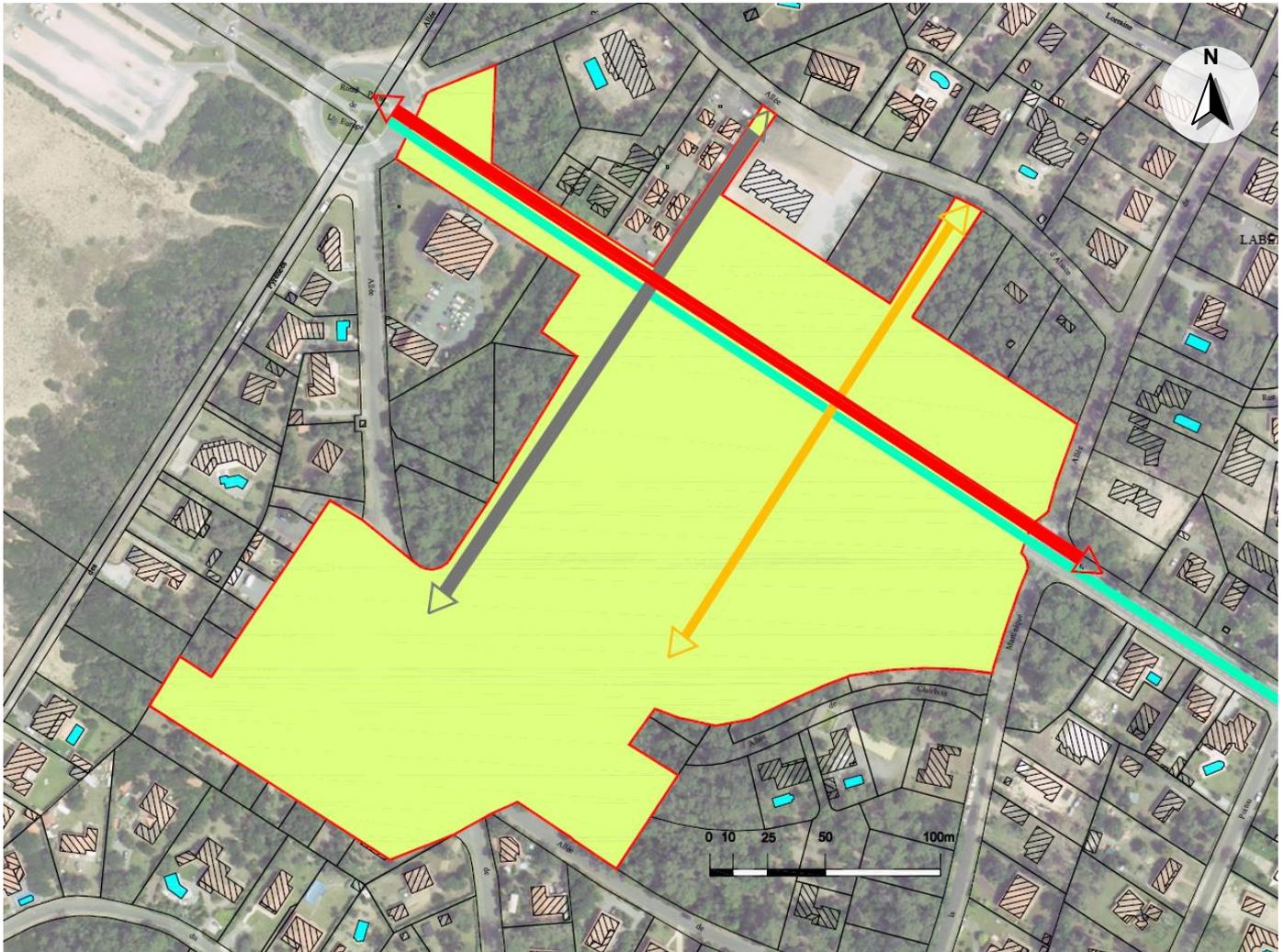


Légende

-  Zone ouverte à l'urbanisation
-  Principe de voie de desserte
-  Principe de liaison douce piétons/cycles/PMR



9. ZONE UHC1 – LIEU-DIT « LABENNE-OCEAN » LIEE A UN PLAN DE MASSE EN VIGUEUR



Légende

-  Zone ouverte à l'urbanisation
-  Voie existante
-  Principe de voie de desserte
-  Principe de liaison douce piétons/cycles/PMR
-  Liaisons cyclables existantes ou projetées



**OAP, COMMUNE DE LABENNE**

**RECAPITULATIF DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE EN MATIERE DE LOGEMENTS DANS
LES DIFFERENTES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Zones faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation	Surface urbanisable en hectare	Surface en hectare réellement constructible, espaces verts, noues, éléments naturels à préserver, zone inondable ...)	Hypothèse moyenne du nombre total de logements
1- Auha	1,67	1,17	68
2- Uhb et Uhb1	1,18	0,83	58
3- AUhc	9,47	6,63	199
4- Auhc	5,91	4,14	124
5- AUhb	4,17	2,92	117
6- Auha	8,63	6,04	181
7- Aue	4,01	2,81	0
8- Uha1	0,23	0,16	0
9- Uhc1	5,85	4,1	0
TOTAL	41,12	28,8	747