

## REVISION DU PLU DE LABENNE

## NOTICE EXPLICATIVE

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



Envoyé en préfecture le 07/12/2018  
Reçu en préfecture le 07/12/2018



ID : 040-244000865-20181206-20181206D05B-DE

## **Un développement urbain maîtrisé et diversifié**

- ↑ Développement résidentiel maîtrisé.
- ↑ Resserrer le développement urbain sur les pôles d'habitat et d'équipement  
=> 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.
- ↑ Assurer la qualité des espaces et des équipements publics
- ↑ Assurer une bonne desserte par les réseaux numériques des nouveaux quartiers

## **Améliorer les infrastructures liées au déplacements et encourager la diversification des moyens de déplacement.**

- ➔ 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

## **Soutenir les activités économiques garantes du maintien des populations permanentes**

- ➔ Renforcer les centralités économiques locales
- ➔ Favoriser l'attractivité touristique et encadrer l'évolution des capacités d'accueil
- ➔ Pérenniser les activités sylvicoles

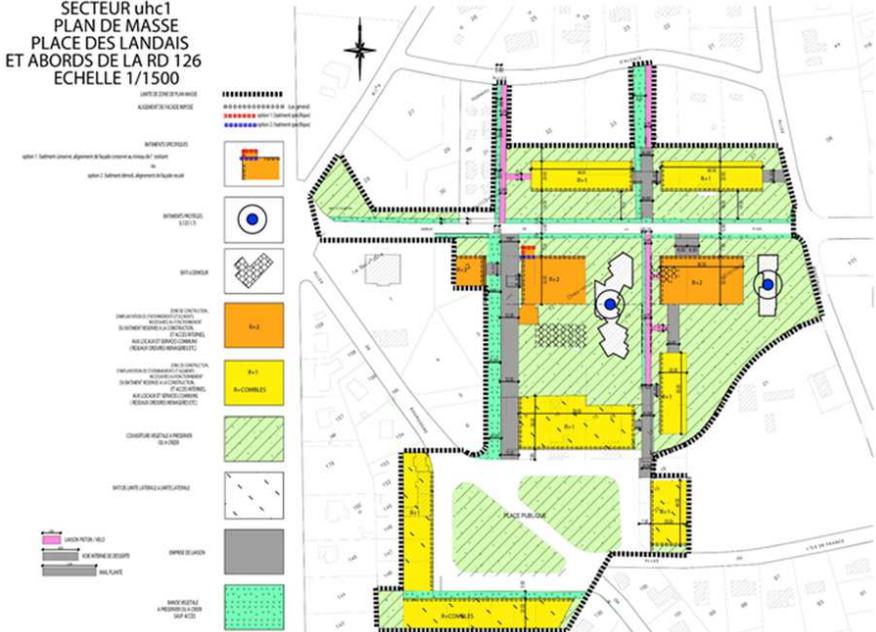
## **Préserver la richesse écologique et paysagère du territoire communal et mettre en valeur ces ressources**

- 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
- Prendre en compte les zones de risques, de nuisances et les servitudes recensées
- Intégrer les dispositions favorables aux constructions économes en énergies et pouvant favoriser les énergies renouvelables

# Compatibilité avec l'application de la loi littoral

<p><b>L'extension limitée de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal</b></p>	<p>&gt;&gt; Mise en place des zones à urbaniser dans la continuité du cadre bâti existant ou bien dans les dents creuses. La superficie des zones à urbaniser passe de 84ha dans le PLU en vigueur à 72ha dans le PLU révisé.</p>
<p><b>L'extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage</b></p>	<p>&gt;&gt; A Labenne Océan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas de zone à urbaniser.</li> <li>• Une densification de l'habitat clairement réglementée par un secteur de plan de masse et une OAP.</li> </ul> <p>Comme l'illustre la carte ci-après tous les espaces proches du rivage sont protégés.</p>
<p><b>Le principe de préservation des coupures d'urbanisation</b></p>	<p>&gt;&gt; Affectation en zones N, Nn de plus de 1730 ha pour protéger des espaces naturels contribuant au maintien de coupures d'urbanisation.</p> <p>Nouveau zonage NtLz, NtLn et NTLp permettant d'agrandir le zoo tout en conservant les espaces naturels.</p>

SECTEUR uhc1  
PLAN DE MASSE  
PLACE DES LANDAIS  
ET ABORDS DE LA RD 126  
ECHELLE 1/1500



## Compatibilité avec l'application de la loi littoral

<p><b>La préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques</b></p>	<p>&gt;&gt; Définition de zones naturelles non-urbanisables et régies par des règles limitant l'impact de l'homme sur le milieu. Comme l'illustre la carte ci-après (page suivante), tous les espaces remarquables sont protégés.</p>
<p><b>La protection des parcs et des ensembles boisés</b></p>	<p>&gt;&gt; Préservation et valorisation des Espaces Boisés classés, composants majeurs du paysage communal (pare-feu, urbanisation proscrite...).</p> <p>Le risque de feu de forêt est pris en compte, des espaces tampons entre les zones à urbaniser et les espaces forestiers sont pris en compte dans l'aménagement de plusieurs zones.</p> <p>La superficie des espaces boisés protégés, en tant qu'espaces boisés classés, est étendue de 329,27 ha dans le PLU actuel, à 332,98 ha dans la révision du PLU (312.73 hors zone urbaine au sens de la loi littoral et 20.25 en zone urbaine)</p>
<p><b>Les principes d'aménagement des plages</b></p>	<p>Elaboration d'un Plan Plage en cours de définition, où des premières actions sont déjà engagées (cf. chap. 5.1.4.2 du rapport de présentation). Affectation en zone Nr, pour encadrer l'évolution des constructions existantes concernées.</p>

### LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS



## Démographie et Habitat

### LE SCOT : démographie

Temps de parcours entre Atlantisud et communes	COMMUNES	Pourcentage de la croissance affecté par secteur	Population 2008	Gain de population 2008-2030	Population estimée à 2030
Pôles structurants	CAPBRETON		7763	3758	11521
	LABENNE		4543	2981	7524
	SOUSTONS	48,00%	7090	3110	10200
	SAINT VINCENT DE TYROSSE		7161	3110	10271
	<b>Total secteur 1</b>	<b>12960</b>	<b>26557</b>	<b>12960</b>	<b>39517</b>

Source : SCOT Marenne Adour Côte Sud

## Compatibilité avec le SCOT

### SCOT :

- + 3 000 habitants entre 2008 et 2030
- 2 048 logements à construire

L'objectif pour la commune de Labenne est de conserver et améliorer un cadre de vie très qualitatif par la proximité directe de l'océan, une bonne offre de services et de commerces et la présence d'infrastructures de transports (gare et voies routières rapides).

La commune doit pouvoir accueillir de nouvelles populations en limitant l'extension des zones urbaines et en travaillant sur les espaces déjà bâtis. Cet accueil de population doit rester raisonnable et compatible avec les prescriptions du SCoT. Les extensions de zones urbaines ne seront pas possibles à Labenne Océan.

Le caractère naturel de la commune est particulièrement marqué, il conviendra donc de le conserver à travers notamment d'une intégration qualitative du bâti sous le couvert végétal existant.

### PLU :

- Population en 2015 : 6 090 habitants
- 1 800 habitants supplémentaires sur la période 2017 – 2030
- 1 580 résidences principales supplémentaires :
  - 10 % en opération de renouvellement
  - 90 % dans le cadre de nouvelles opérations

## Foncier Habitat et Economie

## Compatibilité avec le SCOT

### LE SCOT

Densité (surface moyenne par logement)	Surfaces maximales artificialisables sur la durée du SCoT (2012-2030) destinées à l'Habitat	Surfaces maximales artificialisables destinées à l'activité économique entre 2012 et 2032
120	20,0	25,0
250	58,0	13,0
300	71,0	64,0
300	59,0	0,0
	208,0	102,0

### LE PLU

#### Synthèse de la consommation foncière de ces dix dernières années – 2005/2015 :

- 77,92 ha à vocation habitat (31,22 ha permis de construire entre 2005 et 2015 hors zones artificialisées (soit dans des zones déjà constructibles et qui répondent dans une certaine mesure à une logique de densification urbaine) + 46,7 ha de surfaces artificialisées liées aux autorisations d'urbanisme (soit dans des espaces urbanisés par des opérations d'ensemble sur des terrains préalablement non viabilisés)
- 1,9 ha à vocation économique.

#### Surface artificialisable prévue au PLU :

- 57,35 ha à vocation d'habitat (compatibles avec le SCoT qui prévoit 58 ha) dont une partie en zone à urbaniser ouverte et une partie en zone à urbaniser fermée.
- 13,17 ha à vocation économique (compatibles avec le SCoT qui prévoit 13 ha), soit 5,71ha en moins par rapport à la précédente version du PLU arrêté dont une partie en zone à urbaniser ouverte et une partie en zone à urbaniser fermée.

### LE PLU

Conformément aux dispositions du SCOT et dans un souci de cohérence méthodologique, le PLU tient compte de surfaces artificialisées et artificialisables selon les mêmes critères.

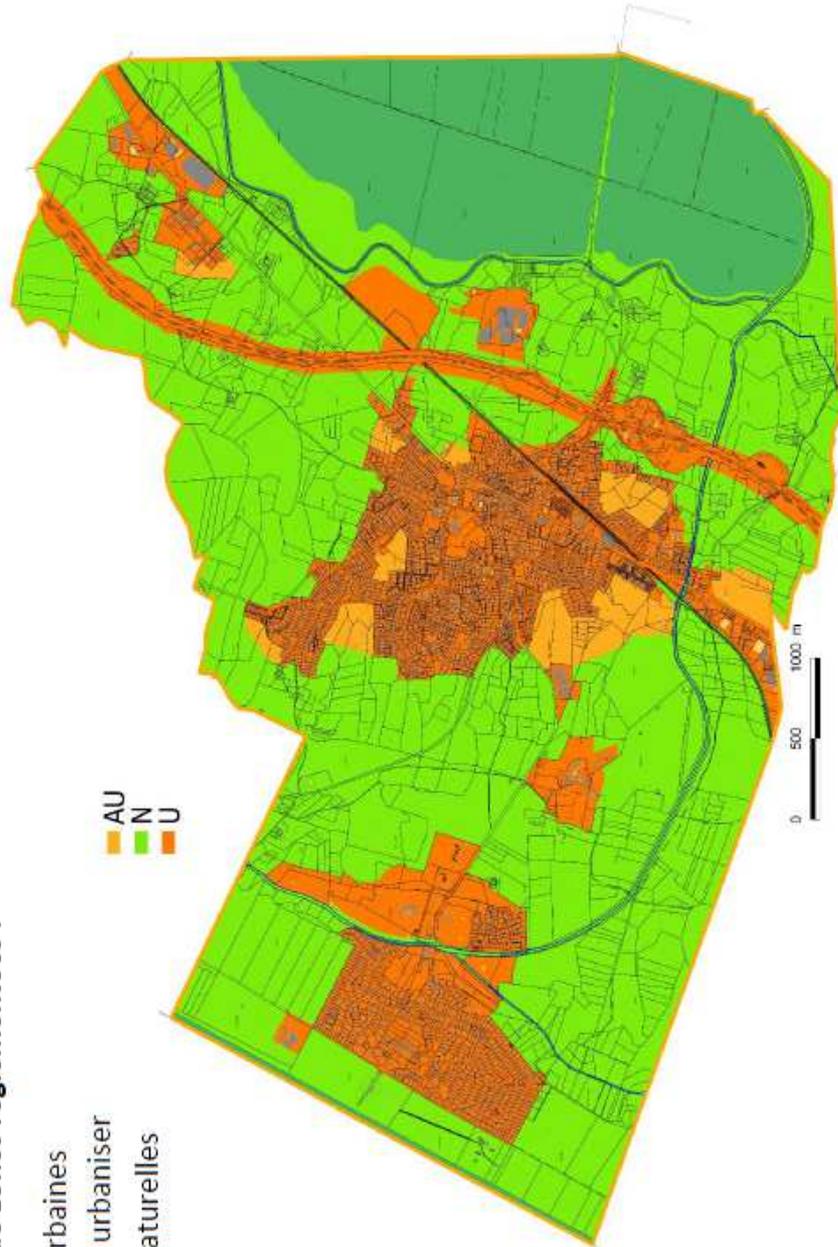
Concernant l'habitat, sur la période 2012/2015, il s'est opéré un renouvellement urbain après démolition, sur les friches industrielles des anciennes usines TECAM, SEPIOLSA rue de Claron et des entrepôts des Fabricants réunions Avenue Charles de Gaulle. Il est à souligner que sur les années 2016 et 2017, les constructions se sont réalisées sur de la densification dans l'enveloppe du bâti existant et au fur et à mesure dans des lotissements déjà aménagés sur la période 2012/2015. Depuis 2015, il n'y pas eu de nouveaux lotissements créés.

Concernant l'activité économique et plus particulièrement, la zone d'activités d'Housquit celle-ci est étendue, mais de manière encadrée selon les dispositions du SCoT. Cette extension, qui s'inscrit en continuité d'une agglomération (selon la jurisprudence CAA Nantes, Commune de la Trinité-sur-Mer 25/03/2011), au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, correspond à une volonté clairement affichée par la commune afin d'anticiper l'extension de ses zones d'activités économiques au regard du manque actuel de disponibilité de foncier non-bâti en zones artisanales, et de la forte demande d'installation d'activités à vocation artisanale. En effet, pour la seule année 2016, la ville de Labenne a reçu plus de 50 demandes d'installation d'activité dans le lotissement communal de la ZAE Artiguenave, composé de 10 lots livrés la même année. L'objectif est donc de permettre à cette dynamique économique positive de subsister au sein du territoire communal, de l'encourager, mais aussi de la cadrer et la contrôler en anticipant les besoins réels et l'urbanisation future de ces zones.

# Règlement graphique du PLU

## 3 Typologies de zones réglementées :

- Zones urbaines
- Zones à urbaniser
- Zones naturelles



urbactis

Envoyé en préfecture le 07/12/2018

Reçu en préfecture le 07/12/2018

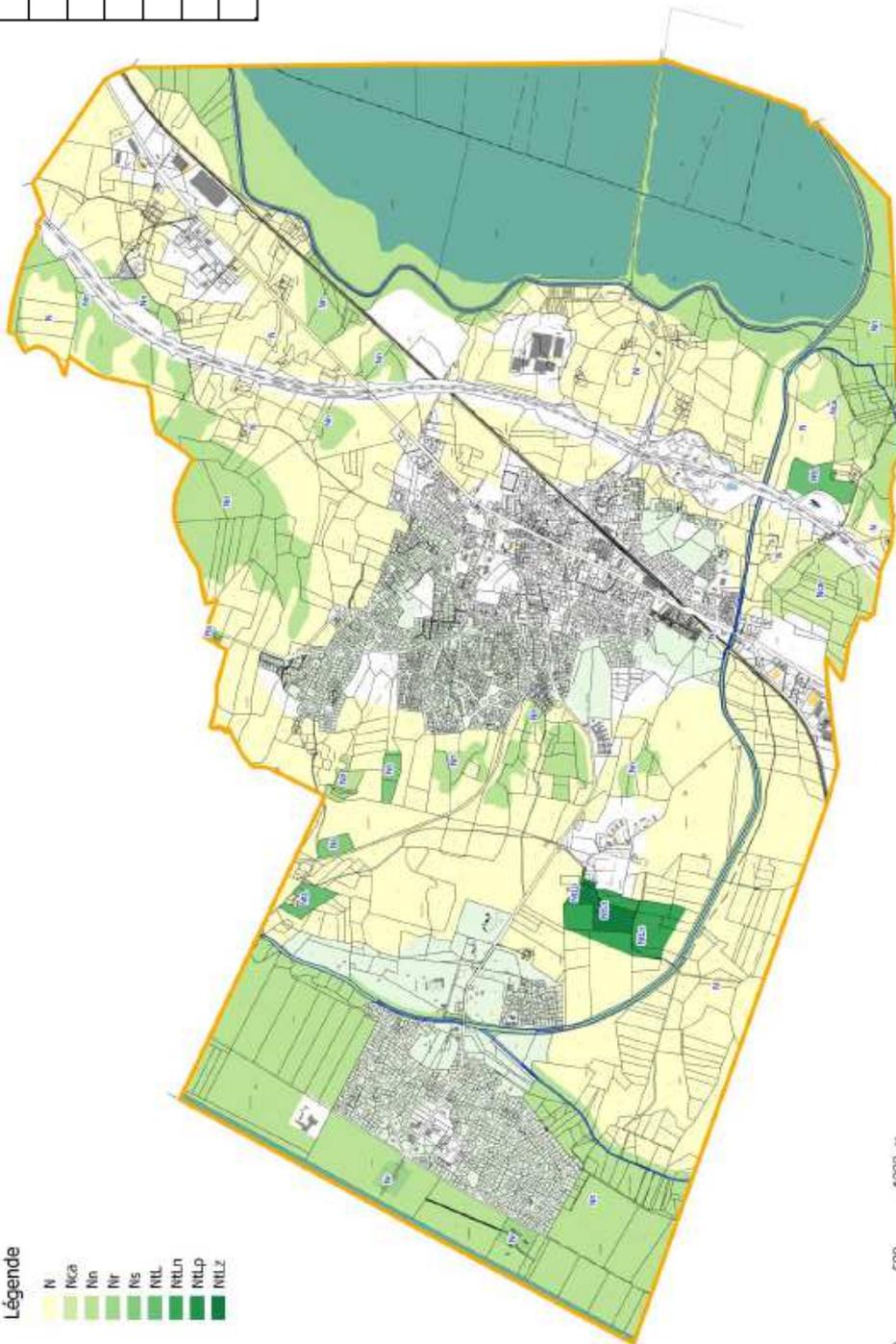


ID : 040-244000865-20181206-20181206D05B-DE

# Zones naturelles protégées

## Légende

- N
- Nca
- Nn
- Nr
- Ns
- NtL
- NtLn
- NtLp
- NtLz



0 500 1000 m

## Zones naturelles

N	875,01
Nca	33,62
Nn	857,98
Nr	5,89
Ns	5,09
NtL	8,81
NtLn	13,67
NtLp	0,76
NtLz	4,65
<b>Total zone N</b>	<b>1805,48</b>

Envoyé en préfecture le 07/12/2018

Reçu en préfecture le 07/12/2018



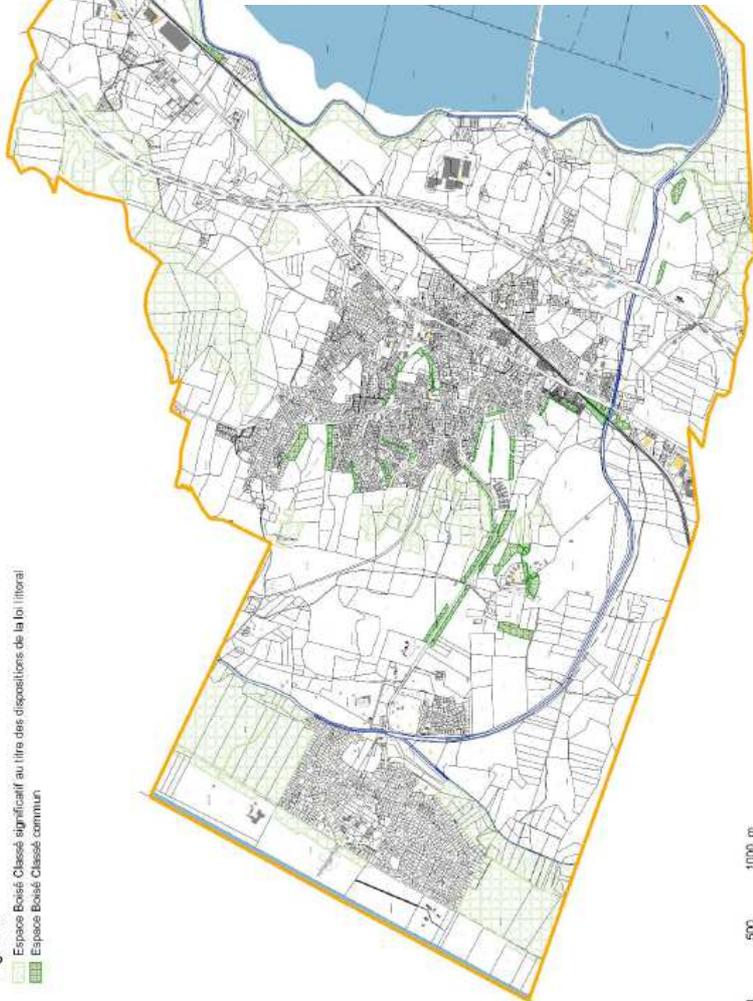
ID : 040-244000865-20181206-20181206D05B-DE

urbactis

# Espaces boisés classés (EBC)

## Légende

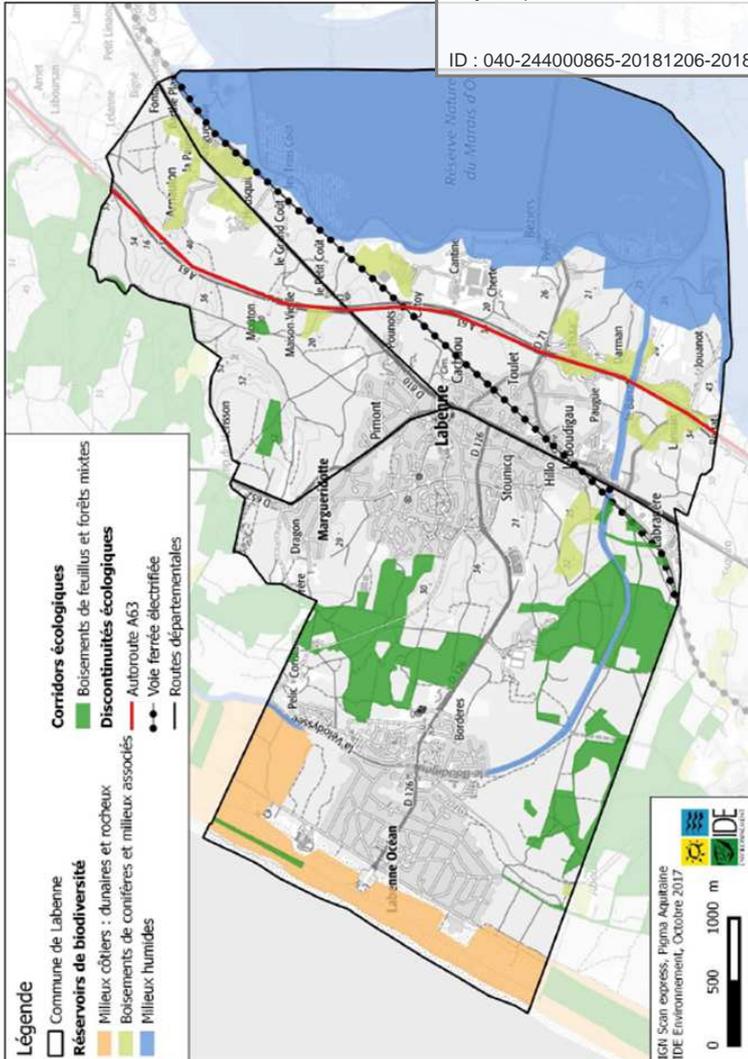
-  Espace Boisé Classé significatif au titre des dispositions de la loi littoral
-  Espace Boisé Classé commun



# Trame verte et bleue

## Légende

-  Commune de Labenne
- Réservoirs de biodiversité**
-  Milieux côtiers : dunaires et rochers
-  Boisements de conifères et milieux associés
-  Milieux humides
- Corridors écologiques**
-  Boisements de feuillus et forêts mixtes
- Discontinuités écologiques**
-  Autoroute A63
-  Voie ferrée électrifiée
-  Routes départementales



Envoyé en préfecture le 07/12/2018

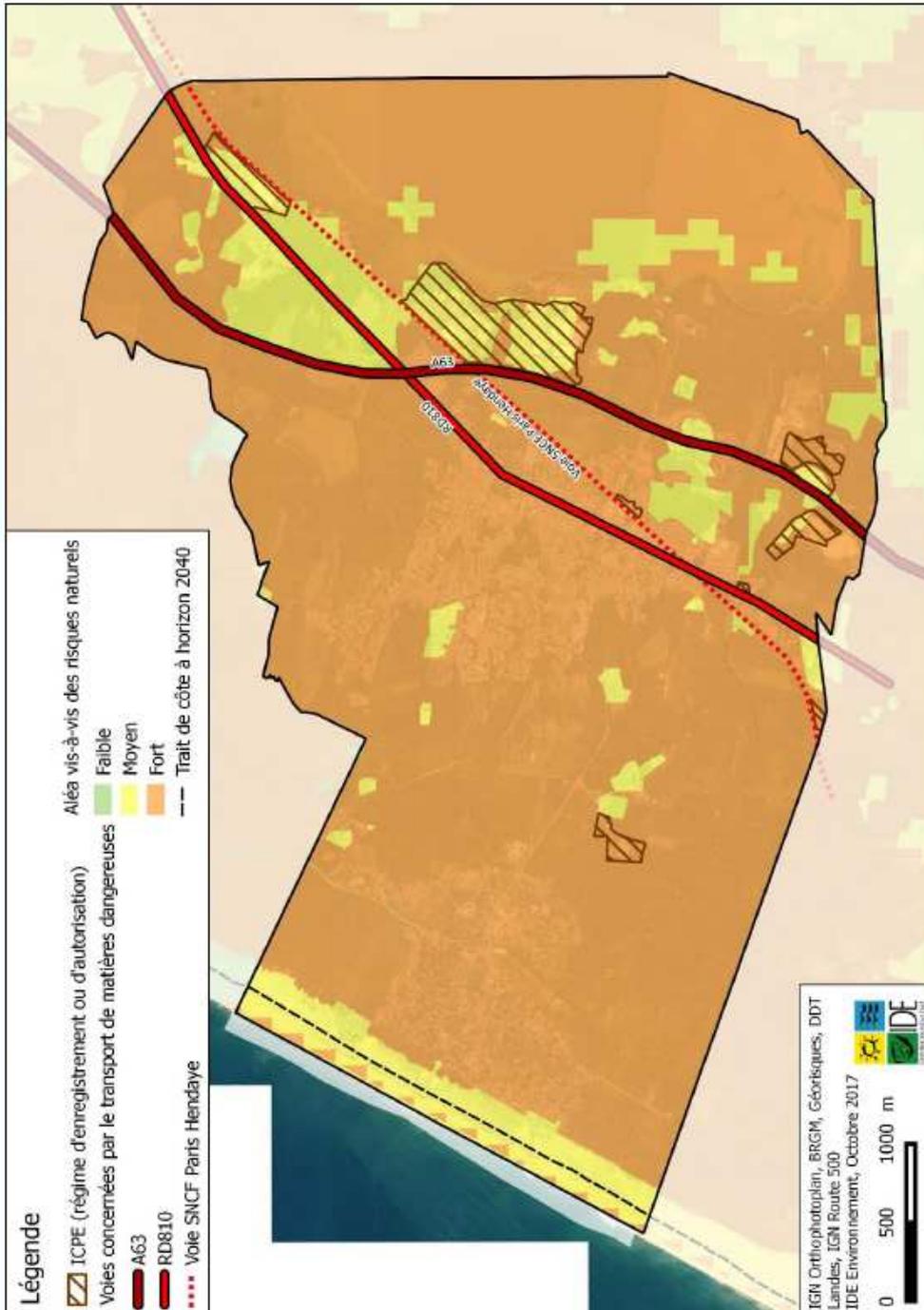
Reçu en préfecture le 07/12/2018

ID : 040-244000865-20181206-20181206D05B-DE

rbactis



# Aléas vis-à-vis des risques naturels et technologiques

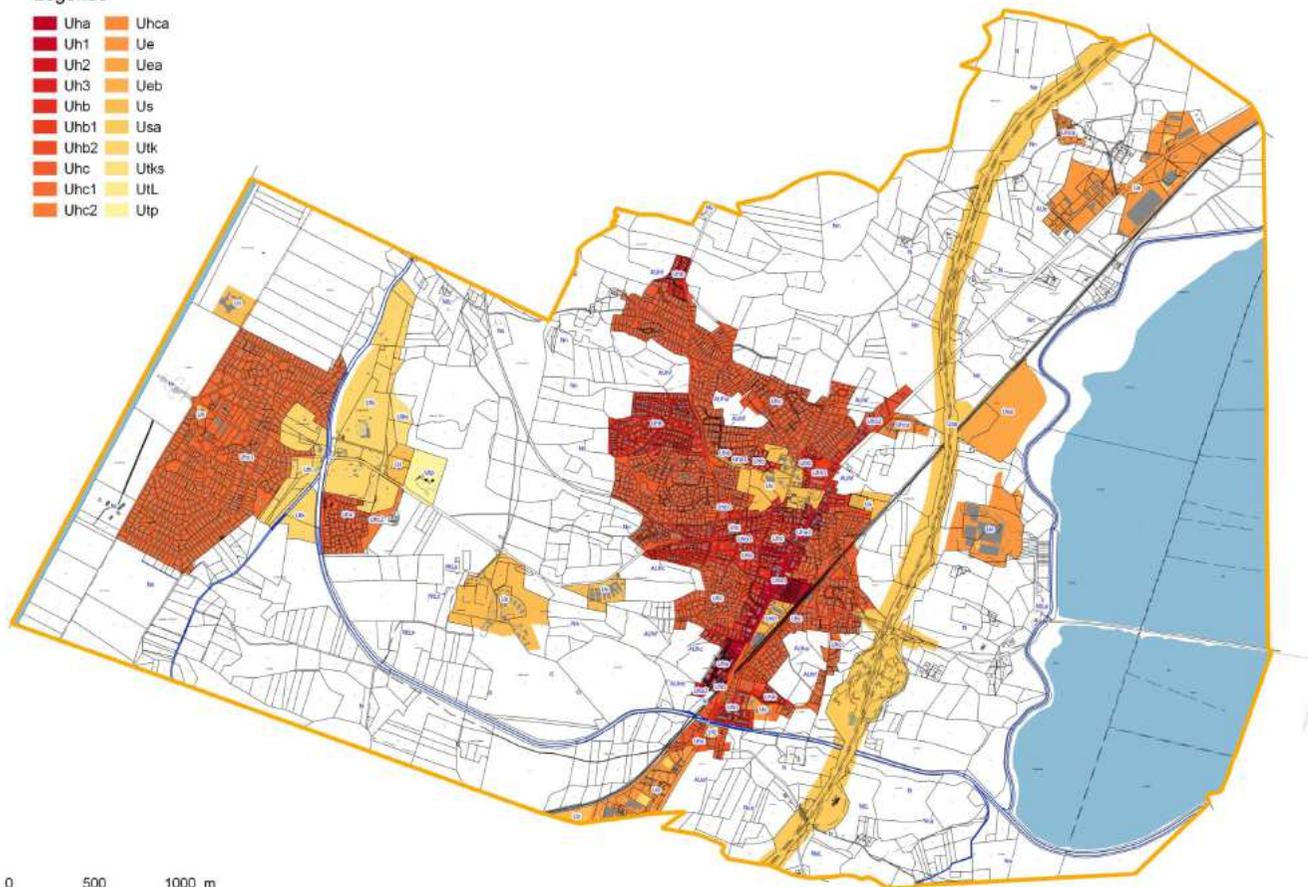


## Les zones Urbaines (U)

Extrait du zonage U au PLU

Légende

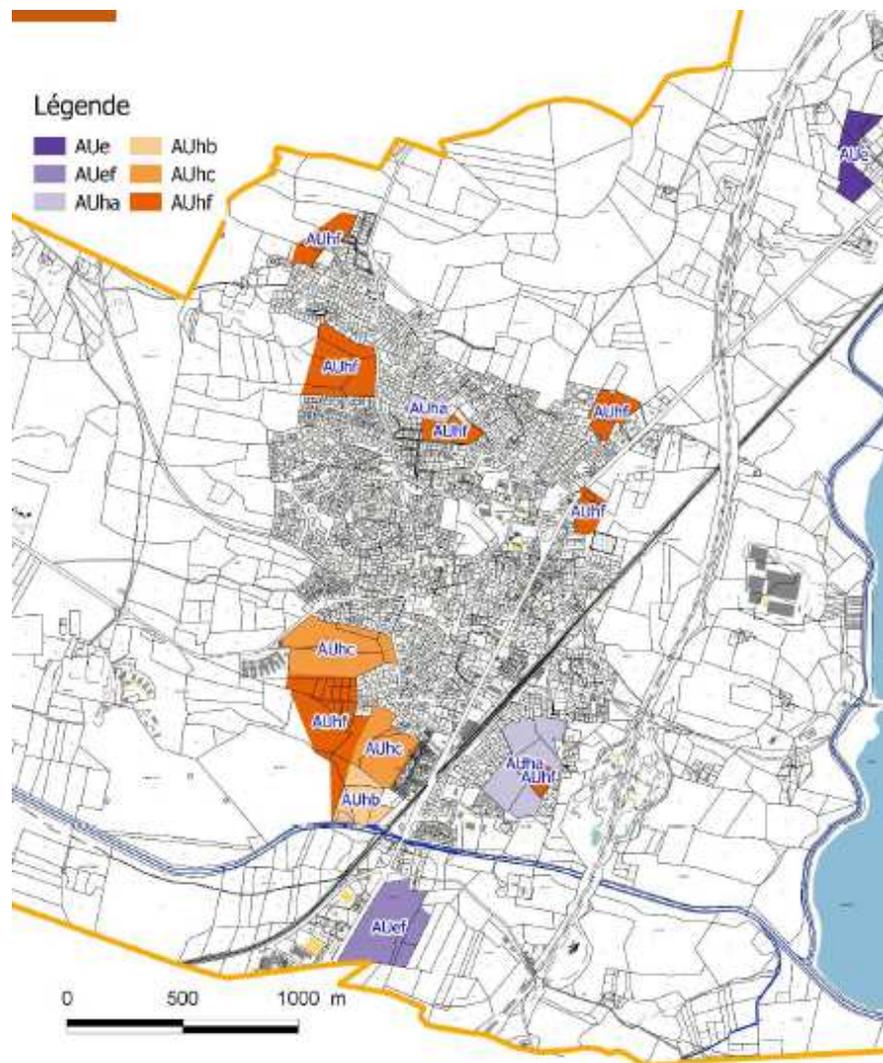
Uha	Uhca
Uh1	Ue
Uh2	Uea
Uh3	Ueb
Uhb	Us
Uhb1	Usa
Uhb2	Utk
Uhc	Utks
Uhc1	UtL
Uhc2	Utp



## Le zonage

Zones urbaines	
Uha	3,02
Uha1	8,01
Uha2	4,29
Uha3	0,57
Uhb	54,93
Uhb1	3,08
Uhb2	3,02
Uhc	143,89
Uhc1	91,49
Uhc2	1,94
Uhca	4,44
Ue	60,86
Uea	15,37
Ueb	2,75
Us	44,36
Usa	90,87
UtL	0,52
Utk	50,58
Utks	2,59
Utp	5,39
<b>Total zone U</b>	<b>591,97</b>

## Les zones à Urbaniser (AU)



## Le zonage

Zones à urbaniser	
Aue	4,01
AUef	9,16
Auha	10,37
Auhb	4,17
Auhc	15,34
Auhf	28,76
<b>Total zone AU</b>	<b>71,81</b>

## Les Orientations d'Aménagement et de programmation

### 7 OAP relatives à la révision du PLU :

- Lieu-dit « LE GRAOU »
- Lieu-dit « PIMONT »
- Lieu-dit « PETIT ESTOUNICQ »
- Lieu-dit « LE PONT »
- Lieu-dit « LE PONT SUD »
- Lieu-dit « LAGUERE »
- Lieu-dit « HOUSQUIT »

### 2 OAP liées à des opérations déjà engagées dans le précédent PLU

- Lieu-dit « LA GARE »
- Lieu-dit « LABENNE-OCEAN »



## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La commune a fait le choix d'urbaniser en priorité les zones dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbaine actuelle et avec les logiques suivantes :

- 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.

### En matière de densification

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées de manière à se rapprocher des objectifs fixés par le PADD.

Le nombre de logements est fixé, de même que sa typologie (habitats pavillonnaires, groupés, collectifs...).

### En matière de mixité sociale

Certains secteurs prévoient une mixité des types d'habitat (habitat pavillonnaire, habitat groupé, logements collectifs) pour assurer la mixité sociale.

Au-delà de cette mesure, le nombre de logements à vocation sociale est également fixé par un taux, de 10 à 30%.

### En matière d'espaces verts

La trame verte existante est maintenue afin d'intégrer l'urbanisation et de préserver les continuités écologiques...

Un recul inconstructible de 10m est prévu et doit être planté, afin d'être un espace à la fois « tampon » et « vitrine ». Cela permet de renforcer le cadre de vie, la nature en ville et compléter le maillage des corridors biologiques.

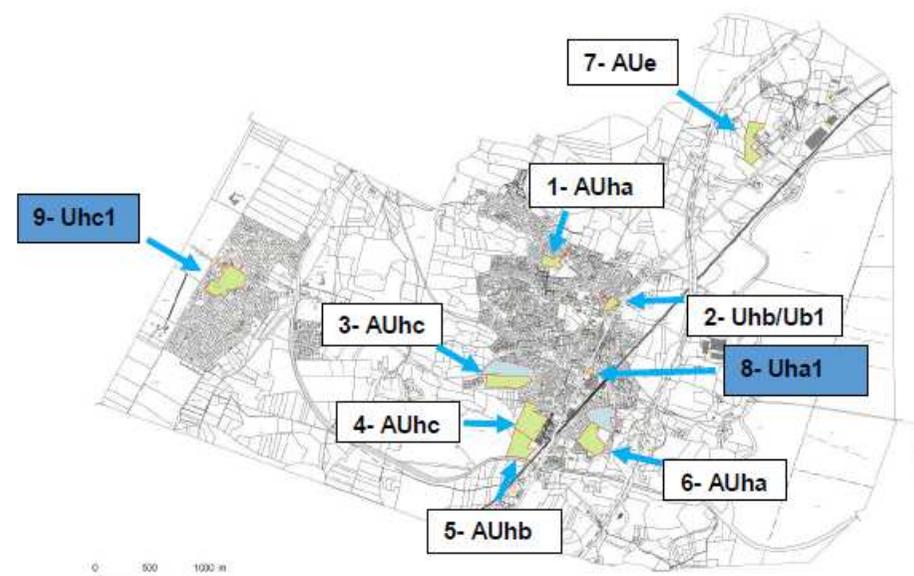
Une gestion des eaux pluviales effectuée à travers des noues paysagères est préconisée pour conforter les espaces verts et participer au maillage des continuités écologiques.

### En matière de déplacements doux et de stationnement

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été conçues de manière à :

- assurer dans la mesure du possible les liaisons inter-quartier,
- favoriser le lien social et les déplacements doux en privilégiant la création de voies à sens unique aménagées en zone de rencontre,

Des espaces des zones U et AU sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation.



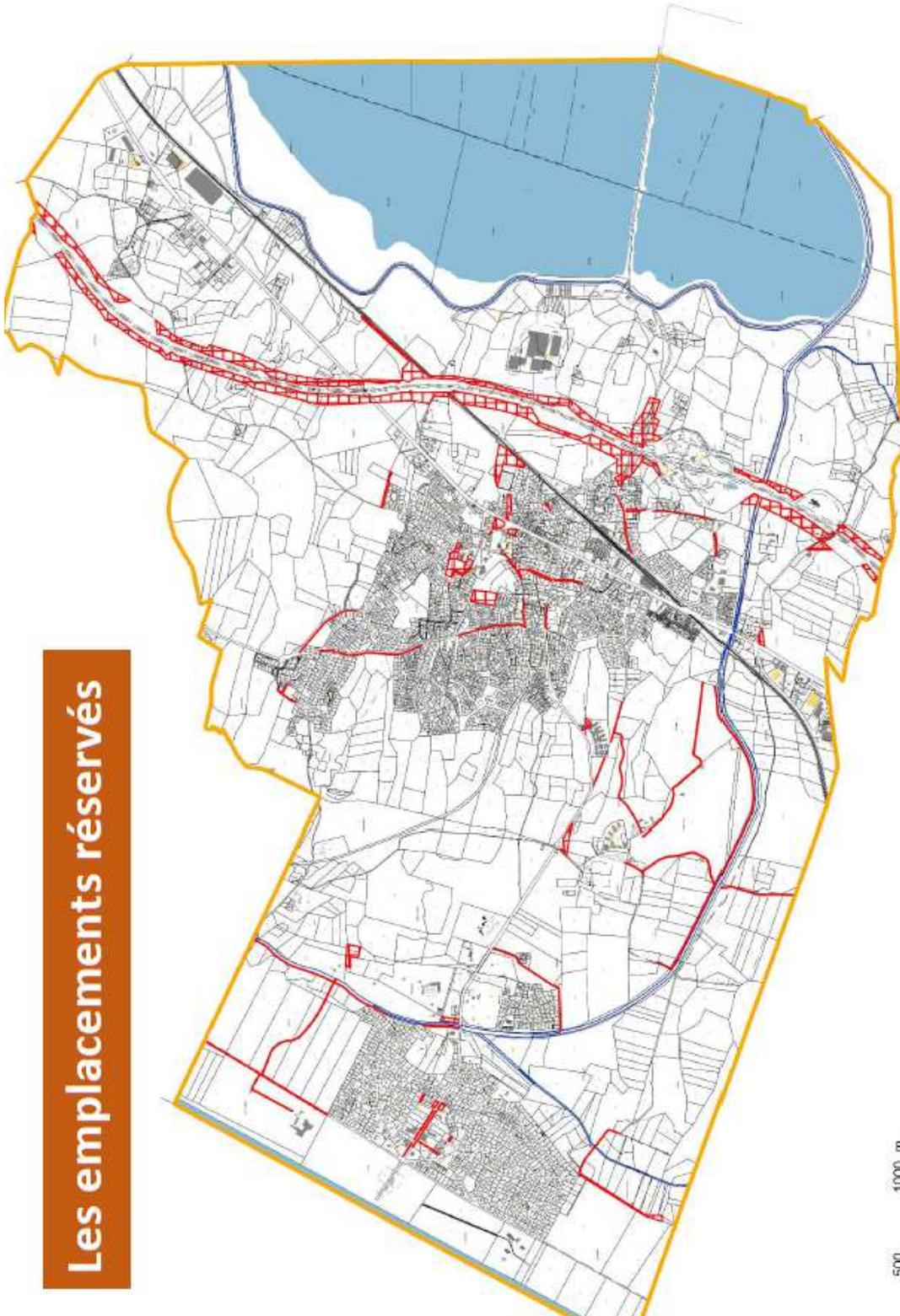
**NB :** Les OAP n°8 et n°9 sont issues du PLU actuel. En outre, l'OAP n°9 est aujourd'hui construite à hauteur de 80%.

Concernant les orientations d'aménagement et de programmation des zones d'activités, elles prévoient notamment un traitement de « l'effet vitrine » le long des routes départementales pour leur mise en valeur, ainsi que pour la mise en valeur du territoire communal.

Elles prévoient également des espaces « tampon » végétalisés pour assurer la transition des zones d'activités avec l'espace rural et limiter l'impact visuel de ces derniers vis-à-vis du paysage.



# Les emplacements réservés



urbactis