

COMPTE-RENDU REUNION 16/05/2014

Commune de Labenne

Révision du PLU

Atelier thématique n°1

Ajouter page

Département des Landes

Dossier n°130497

Personnes présentes :

M. DELPUECH Jean-Luc : Maire
Mme BENOIT-DELBAST Jacqueline : Adjointe à l'urbanisme
Mme BRUNET Chantal : Conseillère municipale
M. AVELLANO Max : Conseiller municipal
M. COUTURE Lionel : Directeur général des services
M. FABRE Philippe : responsable service urbanisme mairie de Labenne

Mme BOT Sonia : Horizons Immobilier
M. ZACCHELLO Nicolas : Urbanisme, Communauté de communes MACS
Mme CAZARES Claire : Chargée de mission CAUE 40

M. GAIRAUD Antoine: Urbactis

L'atelier aborde la thématique suivante :

Développement urbain et cadre de vie, consommation foncière, densification du bâti, typologie de l'habitat et gestion économe de l'énergie dans les habitations.

L'atelier s'appuie sur un diaporama, celui-ci se trouve en annexe du présent compte rendu.

M. le Maire ouvre la séance en précisant le contexte de la réalisation de ces ateliers et en précisant que deux autres ateliers se tiendront le 3 juin sur la dimension environnementale.

M. GAIRAUD précise que l'atelier va se dérouler en 3 temps :

- Des définitions sont explicitées
- Quelques éléments du diagnostic seront présentés pour placer le contexte communal.
- Des éléments de réflexion seront énoncés de manière à discuter des enjeux communaux.

I - Définitions :

Les termes de densité urbaine, cadre de vie et forme urbaine sont définis.

Il est ensuite présenté les 3 types de forme urbaine existante :

- Habitat individuel pur
- Habitat individuel groupé
- Habitat collectif

Les points forts et les points faibles de chacune de ces formes urbaines sont présentés.

Un point sur la durabilité énergétique est réalisé, celui-ci est mis en relation avec les formes urbaines.

II – Quelques éléments du diagnostic

M. GAIRAUD présente des données :

- ❖ sur l'évolution de la démographie au travers de 4 graphiques :

✓ Evolution de la population depuis 1968

En 2011, la population communale comptait 4954 habitants. Depuis 1968 la situation de Labenne traduit une dynamique démographique avec une augmentation de 248 % en quarante-trois ans, soit un gain de 3532 habitants. A noter que cette croissance est plus forte sur la dernière période intercensitaire (1999-2009) avec 1304 habitants supplémentaires en 10 ans. Cette tendance démographique positive continue de 2009 à 2011, 4954 habitants, soit une croissance de presque 7% en deux années.

✓ Evolution de la population par tranche d'âge entre 1999 et 2009

Le graphique ci-après fait apparaître une tendance allant vers le rajeunissement de la population, cette tendance se traduit par :

- La part de personnes âgées de plus de 65 ans en diminution (- 3,4%)
- La part des personnes âgées de 20 à 64 ans stable
- La part des personnes âgées de moins de 20 ans en augmentation (+2,7 %)

✓ Evolution de la population communale de 1968 à 2009

- Période 1968 – 1999 :

La croissance démographique essentiellement due à un solde migratoire positif, en effet le solde naturel a varié sans jamais dépasser 0.1 ou être inférieur à - 0,2.

- Période 1999 – 2009 :

La croissance démographique est en grande partie liée à un solde migratoire largement positif, néanmoins viens s'ajouter à cela un solde naturel positif assez fort (0,2%).

Le solde migratoire positif confirme bien une attractivité importante lié aux caractéristiques du territoire cité dans le point 1.1 qui sont :

- Attrait du Littoral
- Explosion urbaine du Pays Basque et du pôle Sud de la côte landaise : Hossegor, Capbreton, Seignosse, ...

✓ Date d'emménagement des ménages sur Labenne en 2010

Presque 59% de la population a emménagé depuis moins de 10 ans, le territoire communal connaît donc un roulement important de population.

- ❖ sur le logement au travers de 3 graphiques et 1 carte :

✓ Evolution du parc de logements sur Labenne entre 1968 et 2010

Depuis 1968, le nombre de logements a augmenté de 330% (+1817 logements). Cependant, on note une très forte augmentation du nombre de logement durant la dernière période intercensitaire, ils ont augmenté de presque 35 % en 10 ans, cela se traduit en quasi-totalité au niveau des résidences principales.

Ces logements sont en grande partie représentés par des résidences principales puisque celles-ci représentaient en 2010 presque 80% du parc de logements.

En 2010, le nombre de logements vacants pourrait paraître important comparé aux chiffres présentés lors des recensements précédents, néanmoins ce chiffre donné par l'INSEE est à relativiser puisque sont comptabilisés dans les logements vacants : les logements inoccupés :

- proposé à la vente ou à la location
- en attente de succession
- déjà attribué à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation

✓ Evolution de la taille des ménages

La taille des ménages n'a cessé de diminuer de 1968 à 2010.

✓ Evolution du type de logements entre 1999 et 2010

L'augmentation importante du nombre de logements durant la période 1999 – 2010 s'est traduite au niveau des maisons et des appartements. Du point de vue de la valeur absolue, cette évolution est comparable entre l'augmentation des maisons et des appartements à savoir :

- + 310 maisons
- + 306 appartements

Par contre proportionnellement, l'évolution du nombre d'appartements a explosé puisque durant la période 1999 – 2010 il a augmenté de 355 % environ, alors que dans le même temps le nombre de maisons a augmenté « seulement » de 19%.

Les appartements représentent un bien moins onéreux que les maisons que ce soit en location ou à l'achat. Il correspond à une demande faite généralement par des jeunes couples ayant des moyens financiers plus modeste.

✓ **Carte du prix du foncier sur la commune de Labenne et les communes voisines.**

Le prix du m² sur les communes touchant le littoral est compris entre 3400 et 4900 €, la commune de Labenne se situe donc dans la fourchette basse. Néanmoins dès que l'on s'éloigne de l'océan et que l'on rentre un peu dans les terres, le prix du m² diminue fortement, et le prix du m² à Labenne paraît très élevé.

A ce titre-là, il est possible de dire que la commune de Labenne a un prix du foncier élevé.

- ❖ Sur l'évolution du bâti au travers des cartes de Labenne ville et de Labenne océan :
 - ✓ Evolution du bâti jusqu'au milieu des années 70
 - ✓ Evolution du bâti jusqu'en 1995
 - ✓ Evolution du bâti de 1995 à aujourd'hui

Le descriptif de l'évolution du bâti est présenté dans le diagnostic territorial.

❖ Sur les dispositions pouvant être mise en place sur le patrimoine bâti
Certains éléments du patrimoine bâti présentant un intérêt architectural patrimonial et/ou historique pourront être identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme.
« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ; »

- ❖ Eléments du SCOT de MACS

III – Réflexion pour le futur projet communal

Un certain nombre de question sont posées de manière à lancer la discussion avec les différents interlocuteurs réunis. L'ensemble des remarques faites au cours de la réunion sont répertoriées dans ce point III, malgré que bon nombre d'entre elles ont été faites durant la présentation orale, cela est fait dans le but d'apporter une plus grande clarté dans le présent compte rendu.

M. le Maire précise qu'au 1^{er} janvier 2014 l'INSEE fait état d'une population de 5063 habitants sur la commune.

Il indique également que la commune a réalisé un lotissement communal, l'objectif de cette opération était d'offrir des terrains ayant un coût plus faible, la moitié de ce lotissement est occupé par des Labennais d'origine qui ont pu revenir sur la commune grâce à cette opération permettant l'accès à la propriété à des coûts moindres.

Mme BOT précise que de manière générale, les familles monoparentales n'ont pas les moyens de se loger sur la commune, le prix d'un logement devient trop important pour un seul revenu.

Elle indique également qu'il existe une migration observée très fréquemment lors de l'arrivée d'un enfant, en effet, avec l'agrandissement de la famille, le couple doit accéder à un logement plus grand. Hors l'accès à un logement plus grand pour un jeune couple avec un enfant est très difficile étant donné le prix du foncier. C'est pourquoi ces couples-là migrent vers les communes voisines moins chères.

Il est précisé qu'il y a beaucoup de demande de logements T3 ou T4 mais il y a très souvent une réponse défavorable, car il y a peu d'offre de ce type de logements sur la commune.

M. COUTURE indique que le nombre de personnes composant un foyer ne cesse de diminuer, aujourd'hui il est de 1.9 ce chiffre est plus faible que la moyenne nationale. Les corrections seront apportées de manière à intégrer les dernières données.

Mme CAZARES précise que la commune a la possibilité de fixer un coefficient de biotope, cette disposition est apparue avec la loi ALUR. Ce coefficient de biotope établit un ratio entre la surface favorable à la nature et la surface d'une parcelle construite ou en passe de l'être. "Le PLU pourra ainsi favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité et de la nature en ville en réservant, lors d'opérations de constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, une part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.

M. ZACCHELO indique que le terme densité a une connotation péjorative c'est pourquoi celui-ci pourra être remplacé par le terme « optimisation de la gestion de l'espace »

M. le Maire indique qu'aujourd'hui sur la commune la hauteur maximale des constructions est R+2. Les élus ont réfléchi à la possibilité d'autoriser les constructions plus hautes à savoir R+3, voir R+4, cette réflexion sera à mener à terme par les élus de manière à ce qu'ils déterminent la hauteur maximale qu'ils souhaitent autoriser sur le territoire communal. Une hauteur plus importante permet de libérer davantage d'espace public fonctionnel.

Mme BOT précise qu'à priori, les constructions R+2 sont plutôt bien perçues de manière générale, néanmoins l'importance et la qualité des parties communes peuvent générer des charges assez importantes pouvant être dissuasives pour les potentiels acquéreurs.

Elle précise également qu'il est très fréquent d'observer le départ des jeunes ménages car ils recherchent une petite maison avec jardin, ce type de logements est trop onéreux puisqu'il faut compter entre 2600 et 3000 €/m².

M. ZACHELLO indique que Labenne est un pôle attractif qui offre un fort niveau de services.

M. le Maire précise que la commune a une stratégie d'acquisition du foncier agressive ce qui lui a permis d'acquérir des terrains pouvant être aménagés.

M. ZACCHELO aborde la thématique hôtellerie => sur MACS établissements vieillissants, une réflexion devrait être menée à l'échelle de la communauté de communes de manière à analyser l'activité hôtelière, néanmoins il apparaît que les hôtels sur le territoire intercommunal sont vieillissant ils ne sont donc plus adaptés à la demande.

Conclusion de l'atelier :

La commune de Labenne est une commune fortement attractive de part son positionnement géographique et le cadre de vie qu'elle confère. Néanmoins, cela confère à la commune quelques problèmes et notamment en terme de prix du foncier, les jeunes ménages ont du mal à accéder à la propriété et sont donc obligés de migrer vers des communes environnantes présentant des prix du foncier plus attractifs.

Il existe un certain nombre de dispositions nouvelles qui ont été introduit avec les différentes évolutions législatives (Grenelle de l'environnement, loi ALUR), les élus ont bien consciences des nouvelles obligations devant s'appliquer au PLU.

Lors de la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les élus définiront des orientations prenant en compte les documents supra-communaux ainsi que évolutions législatives tout en intégrant les différentes problématiques issues du diagnostic territorial qui ont été complétées par les discussions issues de cet atelier.