

**Département des Landes  
Commune de Labenne**

Atelier thématique n°1:

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

Vendredi 16 Mai 2014

1 – Définitions

2 – Quelques éléments du diagnostic territorial

3 – Réflexion pour le futur projet communal

La commune de Labenne s'est lancée dans une révision générale de son PLU pour plusieurs raisons et notamment:

- De travailler sur la densification et la modération de la consommation de l'espace
- D'étudier l'amélioration et la mise en valeur des éléments naturels en zone urbaine
- De retravailler le zonage urbain et certaines dispositions réglementaires
- ...

Densité urbaine: la densité correspond au nombre d'habitants d'un tissu urbain particulier.

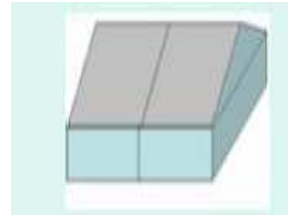
Le cadre de vie est une donnée subjective propre à chaque catégorie de personne (jeune, adulte, famille, senior). Le cadre de vie regroupe des critères sur l'environnement naturel et bâti, le logement, l'accessibilité, les secteurs communaux...

Forme urbaine: C'est l'ensemble des éléments du cadre urbain qui constitue un tout homogène (P.Merlin, dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement).

C'est une partie du territoire urbain identifiée globalement correspondant à une zone homogène d'un point de vue morphologique (K.Lynch).

L'habitat individuel pur :

C'est une maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement



**Points forts :**

Une urbanisation qui offre aux habitants des espaces extérieurs

Une urbanisation qui peut se développer sur chaque secteur d'une commune (centre, périphérie et hameau)

Une typologie d'habitat qui s'adapte facilement au vieillissement de la population

**Points faibles :**

Une urbanisation qui favorise l'étalement urbain, la consommation de foncier

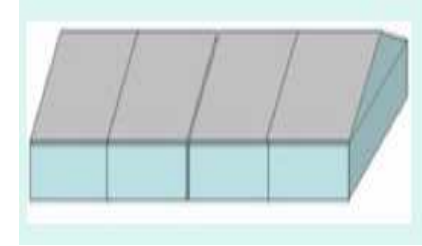
Une urbanisation qui mite le paysage

Une typologie d'habitat qui réduit les possibilités de consommation énergétique modérée (chauffage, déplacement)

Une densité de bâti faible



L'habitat individuel groupé : C'est une maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux



**Points forts :**

Une urbanisation qui offre aux habitants des espaces extérieurs

Une urbanisation qui peut se développer sur chaque secteur d'une commune (centre, périphérie)

Une typologie d'habitat qui qui s'adapte facilement au vieillissement de la population

Une urbanisation qui limite l'étalement urbain et la consommation de foncier

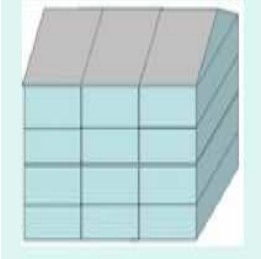
Une typologie d'habitat qui offre des possibilités de consommation énergétique modérée (chauffage, déplacement)

**Points faibles :**

Une densité de logements qui plus ou moins faible

Une urbanisation qui mite le paysage

L'habitat collectif : Il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus.



**Points forts :**

Une urbanisation qui limite l'étalement urbain et la consommation de foncier

Une densité de logement qui est importante

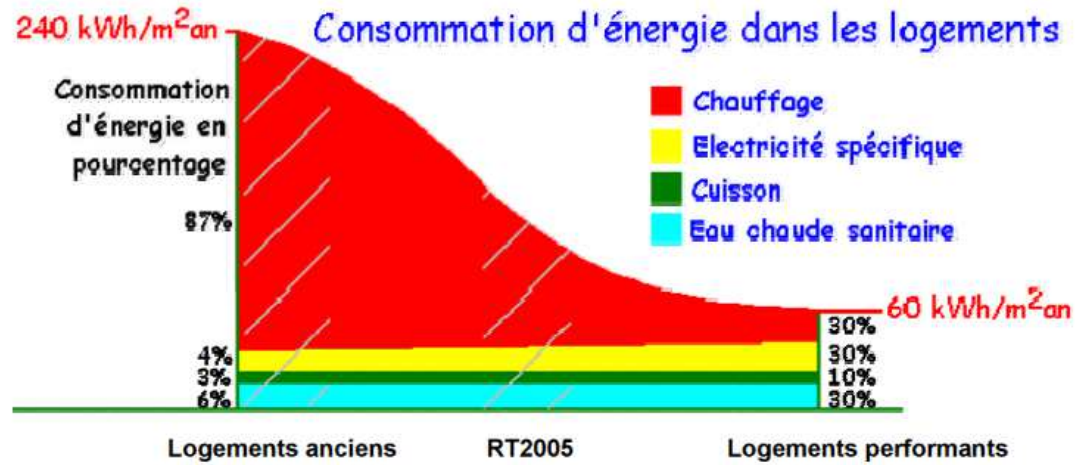
Une typologie d'habitat qui offre des possibilités de consommation énergétique modérée (chauffage, déplacement)

**Points faibles :**

Une typologie d'habitat qui nécessite une réflexion d'intégration paysagère importante

Une typologie d'habitat qui s'adapte difficilement au vieillissement de la population (étage)

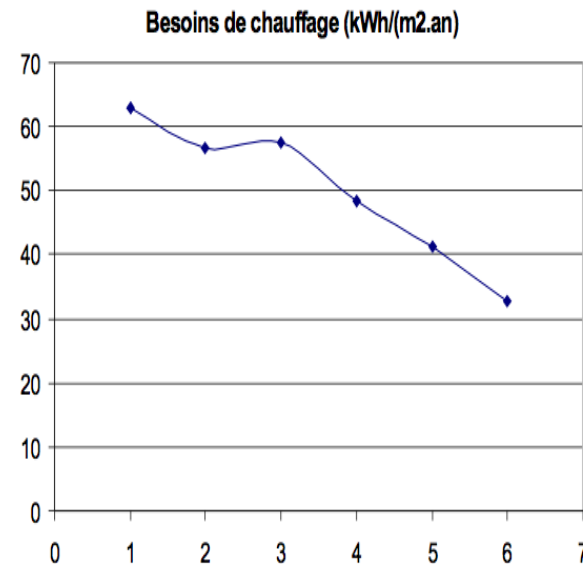




Source : outilssolaires.com

Des besoins en chauffage différents selon le type de construction

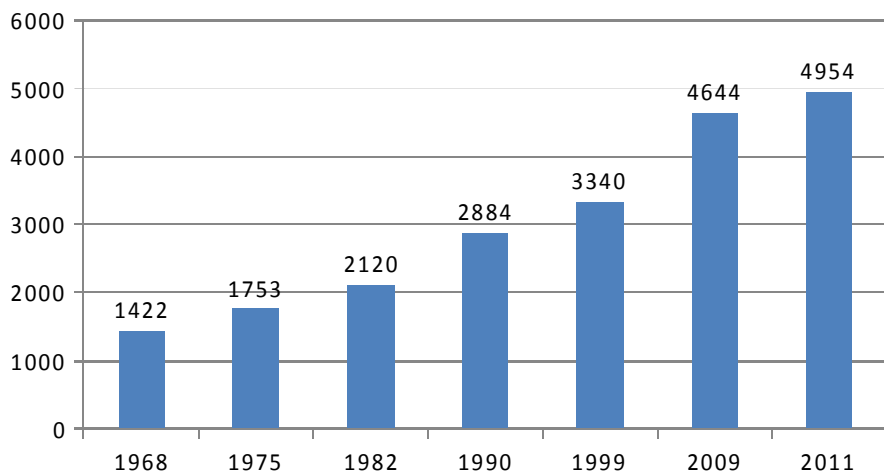
1. Maison isolée Se/Sp = 3,10	2. Maisons jumelées Se/Sp = 2,90	3. Maison en R+1 Se/Sp = 2,55
4. Maisons jumelées en R+1 Se/Sp = 2,10	5. Maisons en bande en R+1 (10 maisons de ville) Se/Sp = 1,80	6. Duplex superposés en R+3 (10 maisons de ville) Se/Sp = 1,25



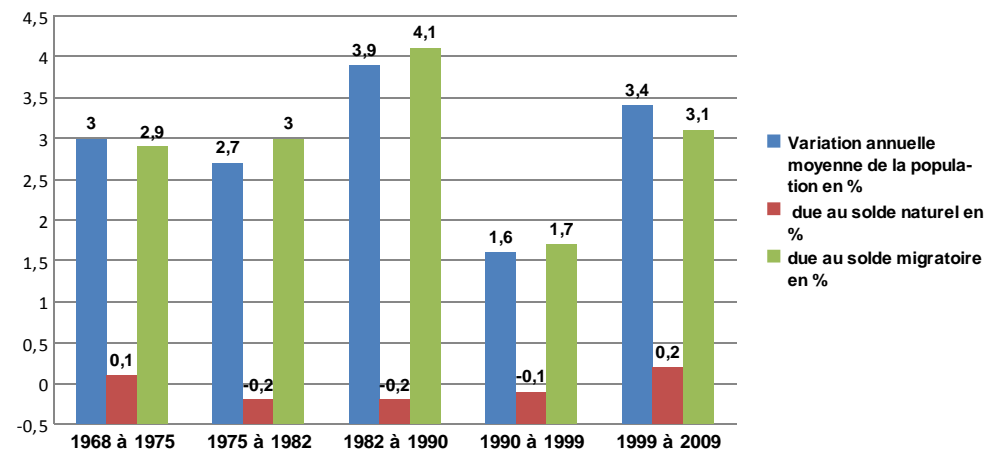


## Quelques éléments du diagnostic territorial

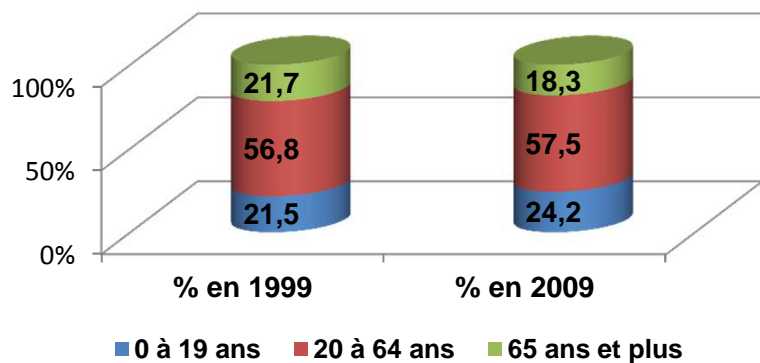
**Evolution de la population depuis 1968**



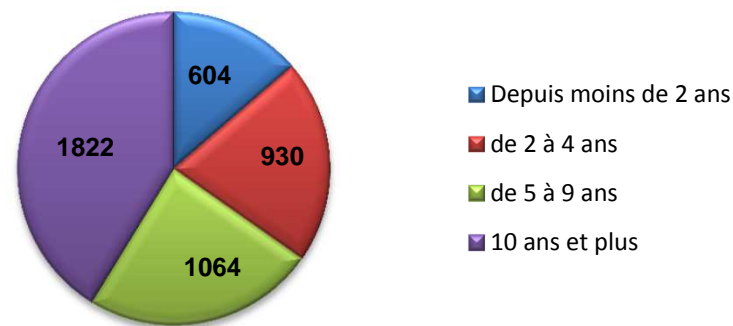
**Evolution de la population communale de 1968 à 2009 (source: INSEE)**



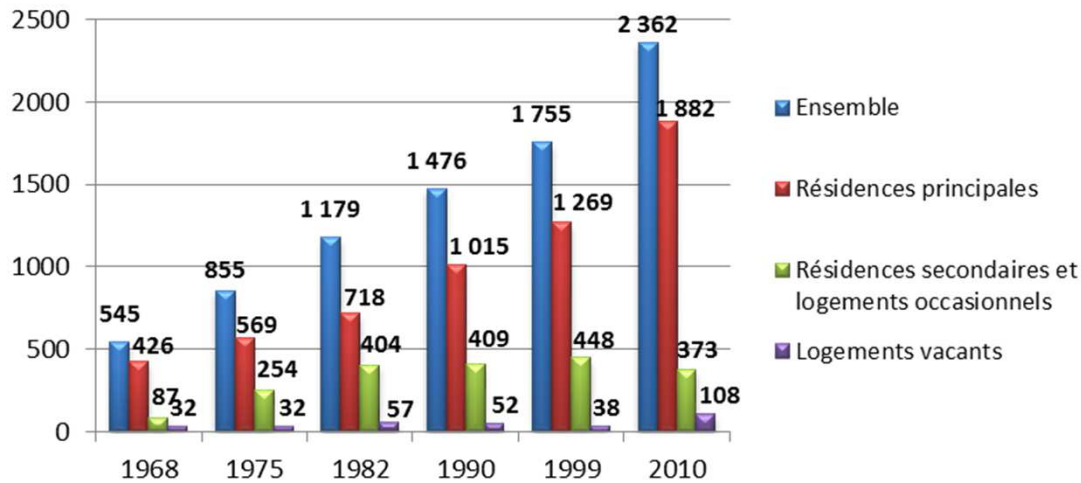
**Evolution de la population par grande tranche d'âge entre 1999 et 2009 (source: INSEE, 2009)**



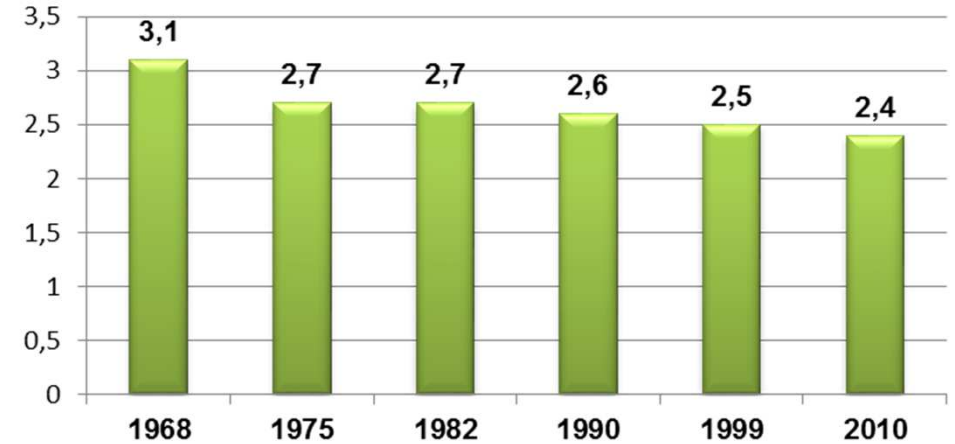
**Date d'emménagement des ménages sur Labenne en 2010 (source: INSEE 2010)**



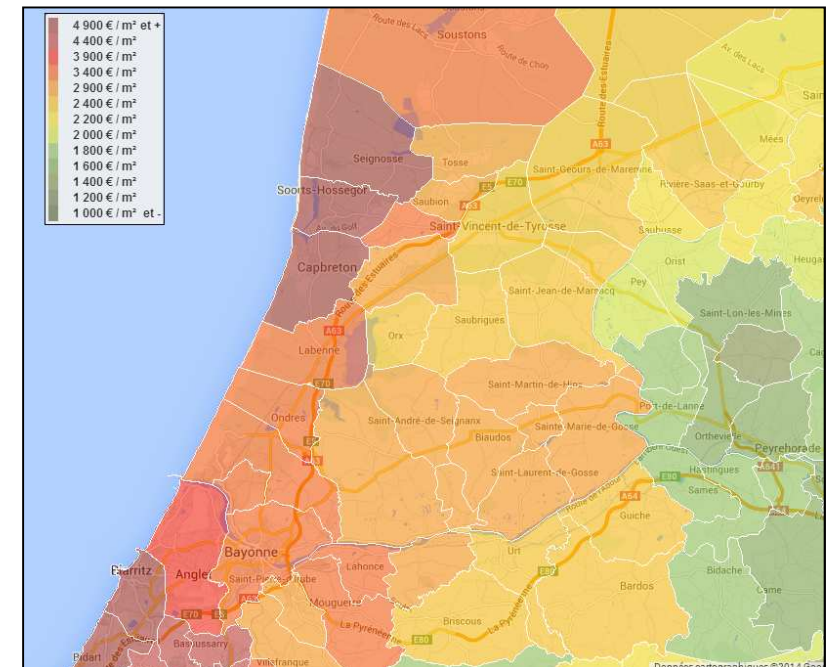
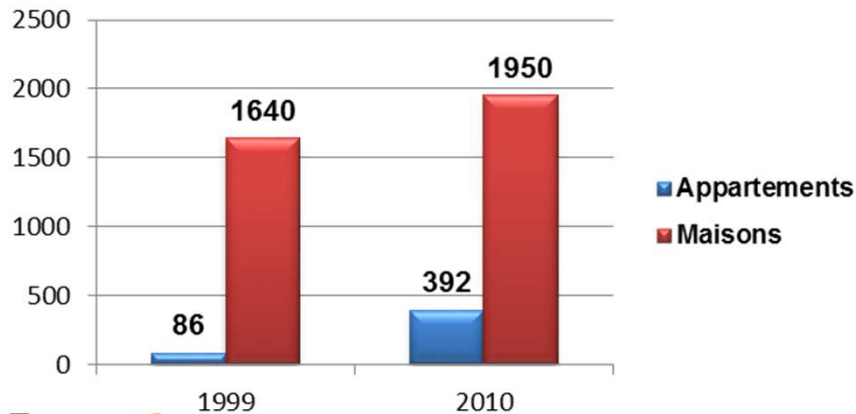
### Evolution du parc de logements sur Labenne entre 1968 et 2010



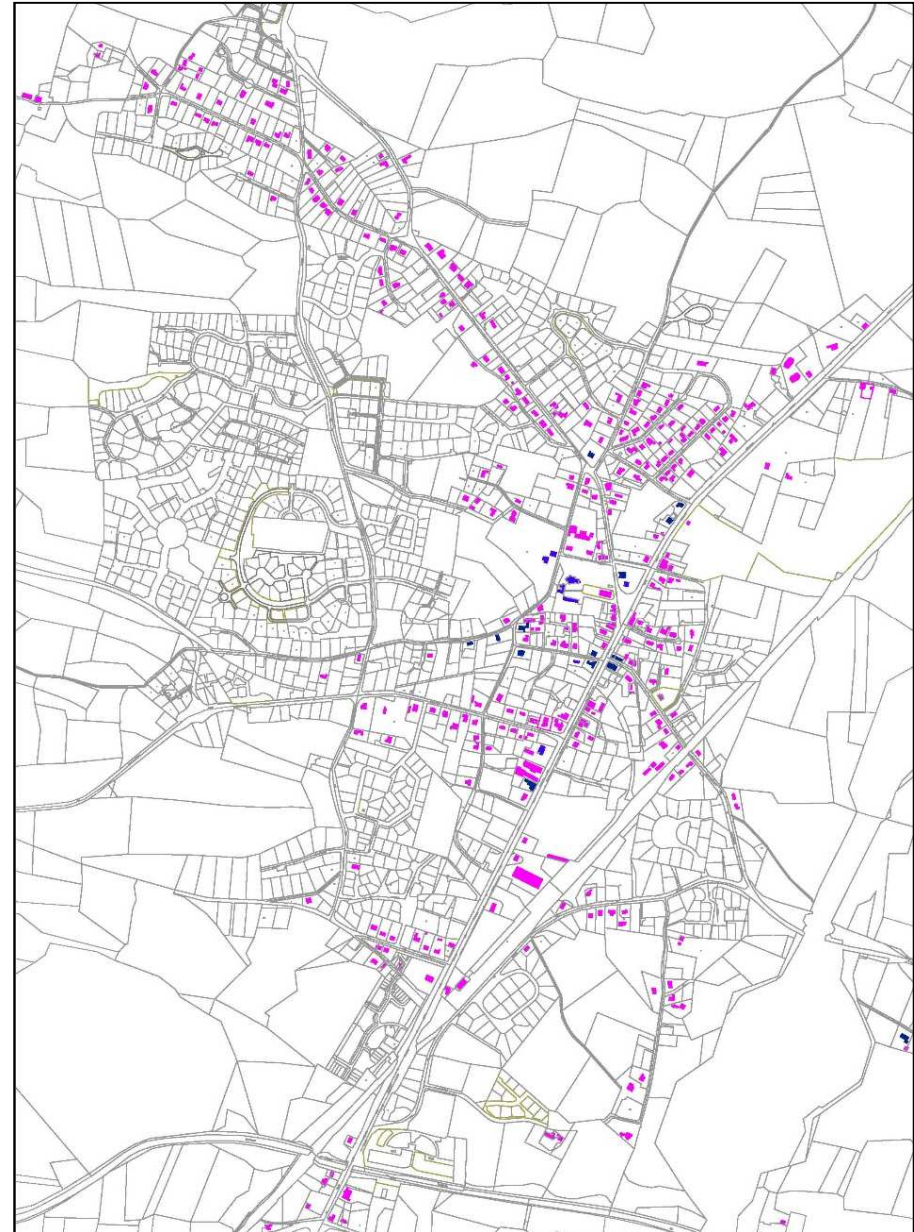
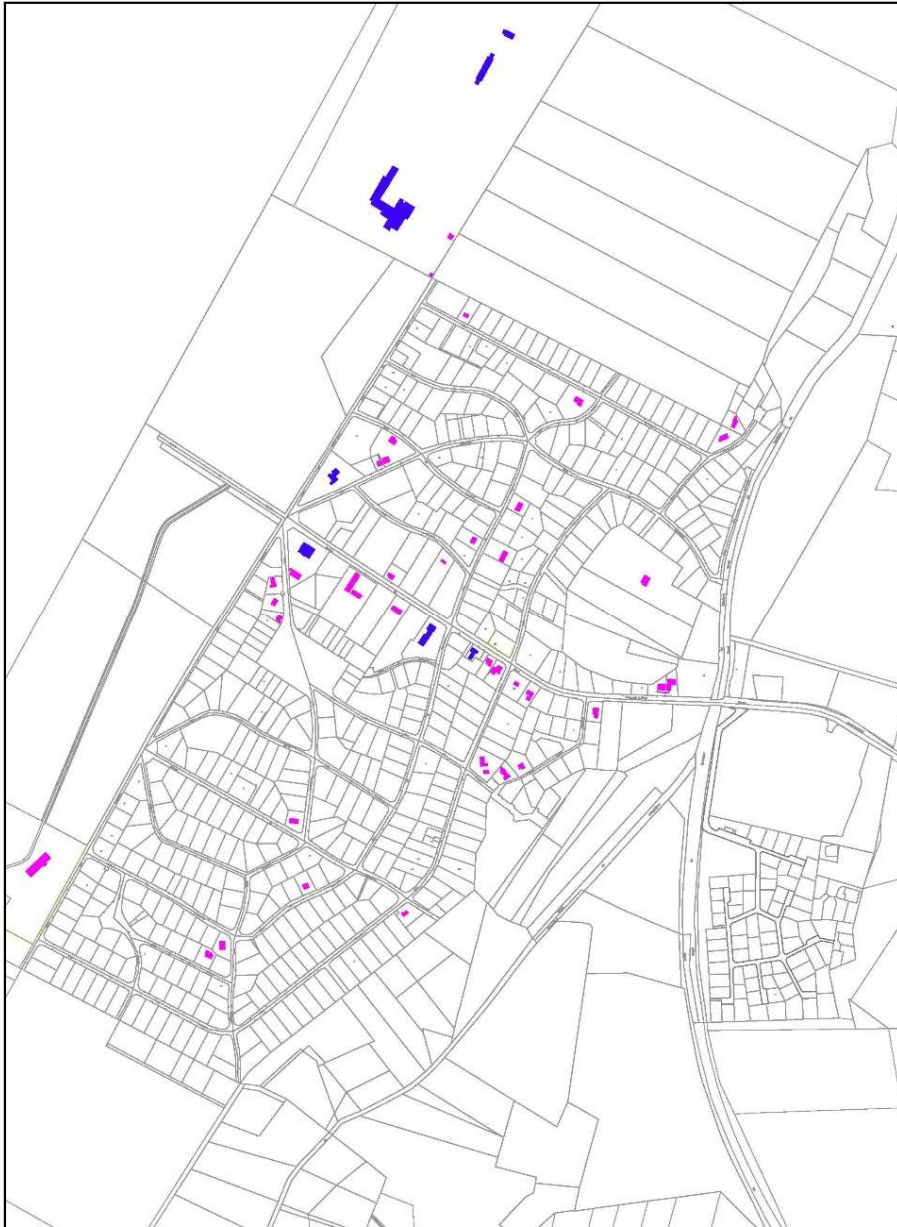
### Evolution de la taille des ménages depuis 1968



### Evolution du type de logements entre 1999 et 2010



## Evolution du bâti jusqu'au milieu des années 1970





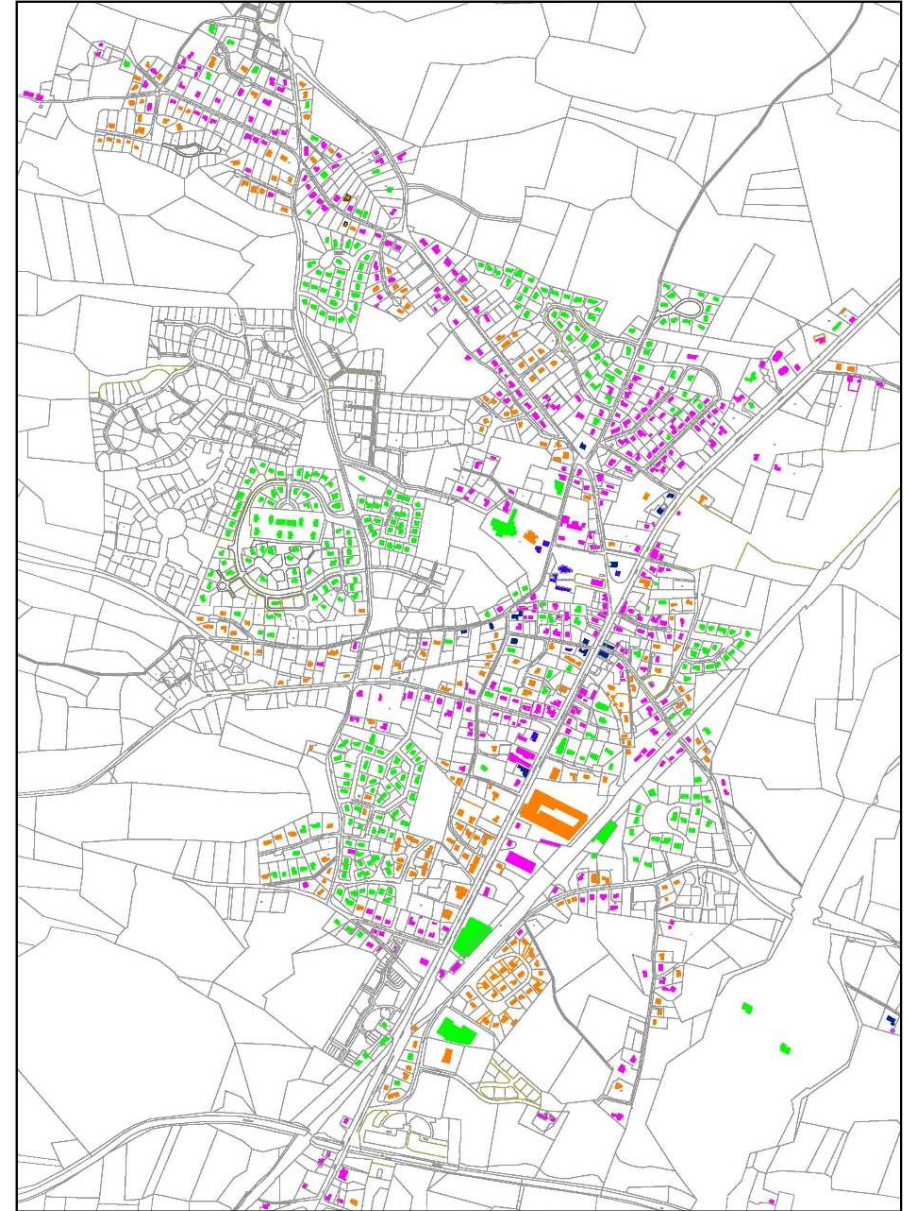
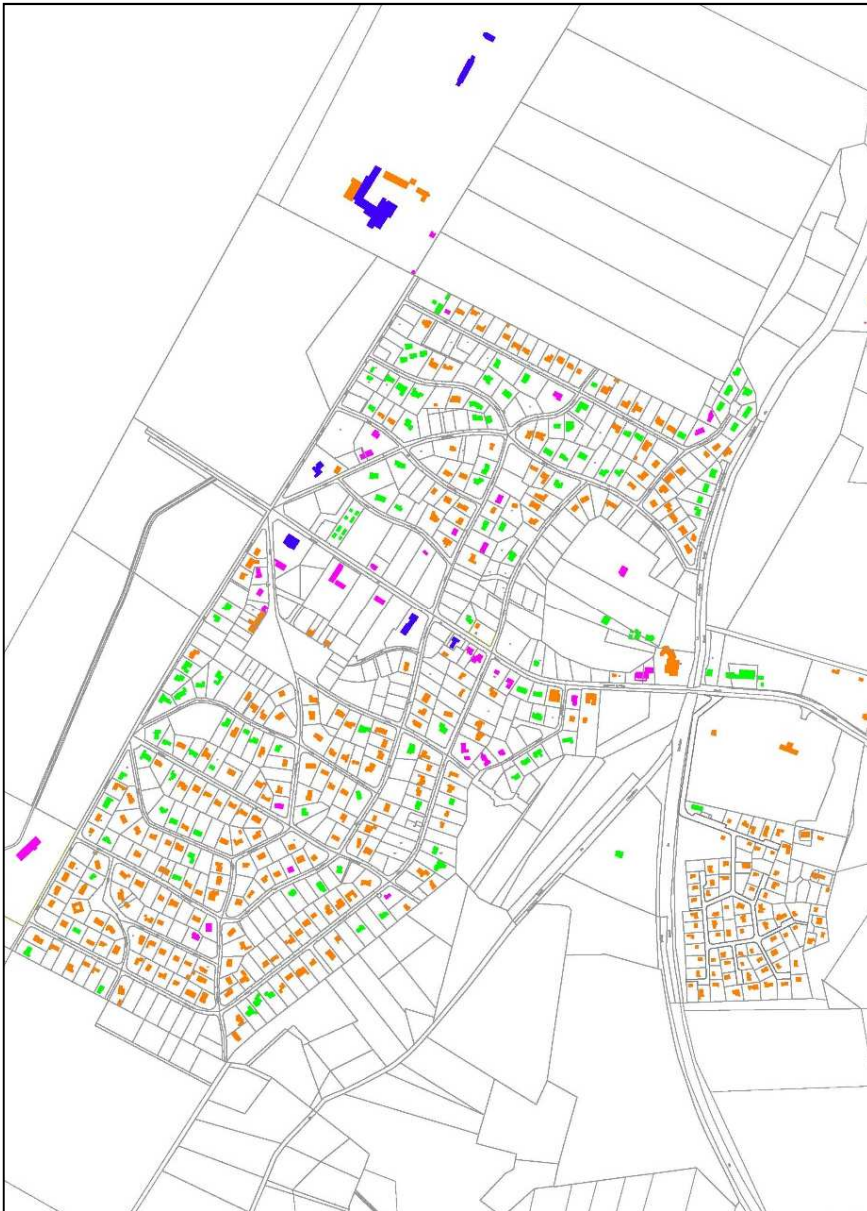
**Lotissement situé au Nord de Labenne (Rue des Hortensias)**



**Lotissement situé au Nord-Ouest de l'église (Rue des Grives)**

L'habitat construit au cours des années 1960 à 1980 correspond à un habitat de type pavillonnaire implanté au milieu de la parcelle et caractérisé par des maisons de forme carrée ou rectangulaire. La typologie des constructions de cette période est davantage standardisée et plus simple,

Evolution du bâti jusqu'en 1995



### **Sur le village de Labenne,**

Notons que pendant cette période, on relève seulement quelques petits ensembles de logements collectifs.

En conséquence, l'urbanisation s'exerce plutôt à travers un habitat pavillonnaire construit au milieu de la parcelle consommant ainsi l'espace et investissant progressivement le milieu forestier.

### **Caractéristiques des constructions**

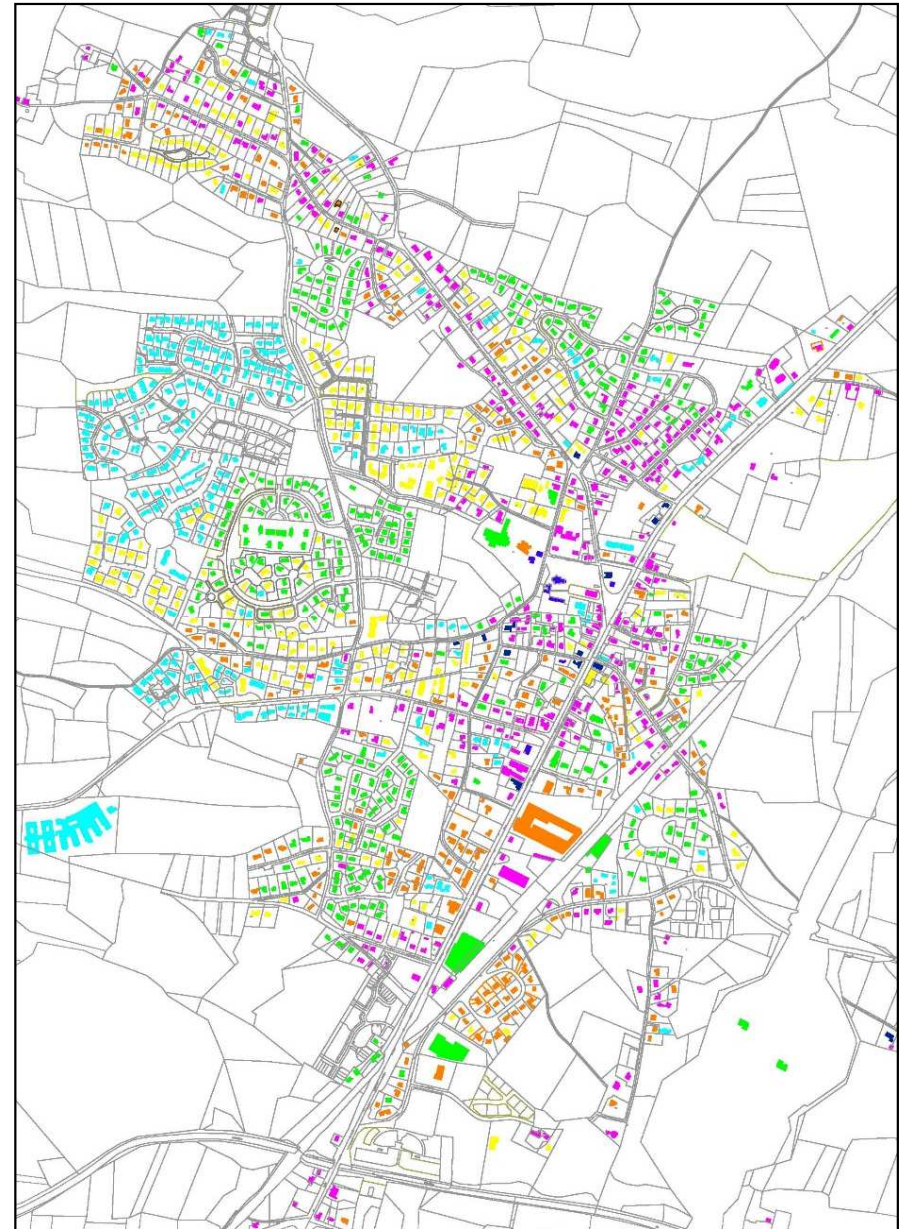
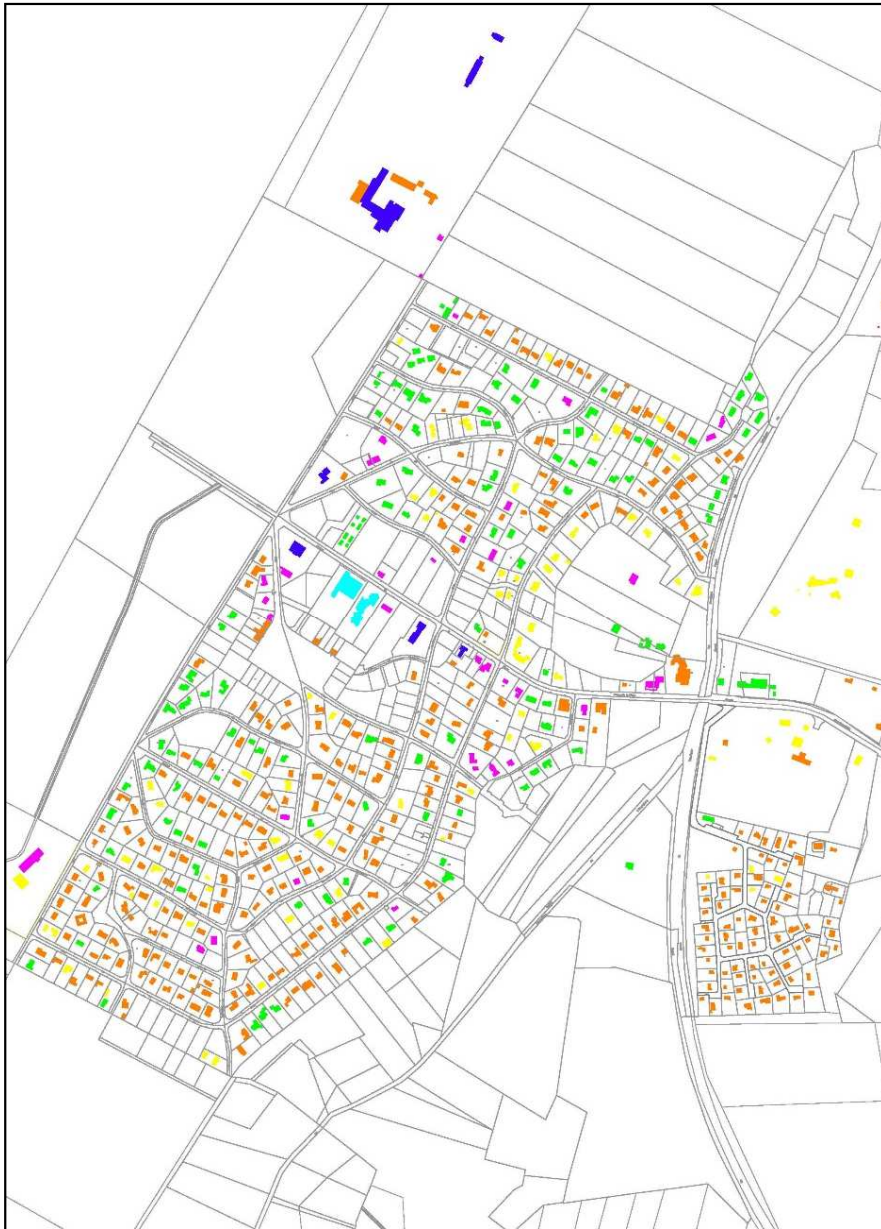
Au début des années 1980, on relève aussi bien des lotissements avec un habitat standardisé, n'ayant aucun lien avec l'habitat traditionnel landais ou de style d'influence néo-régionaliste basco-landais (par exemple le lotissement rue du Château d'Eau) que des lotissements composés d'habitations cherchant à rappeler l'habitat plus ancien (exemple : lotissement Rue Maurice Ravel).



**Lotissement rue du Château d'Eau**



Evolution du bâti de 1995 à aujourd'hui



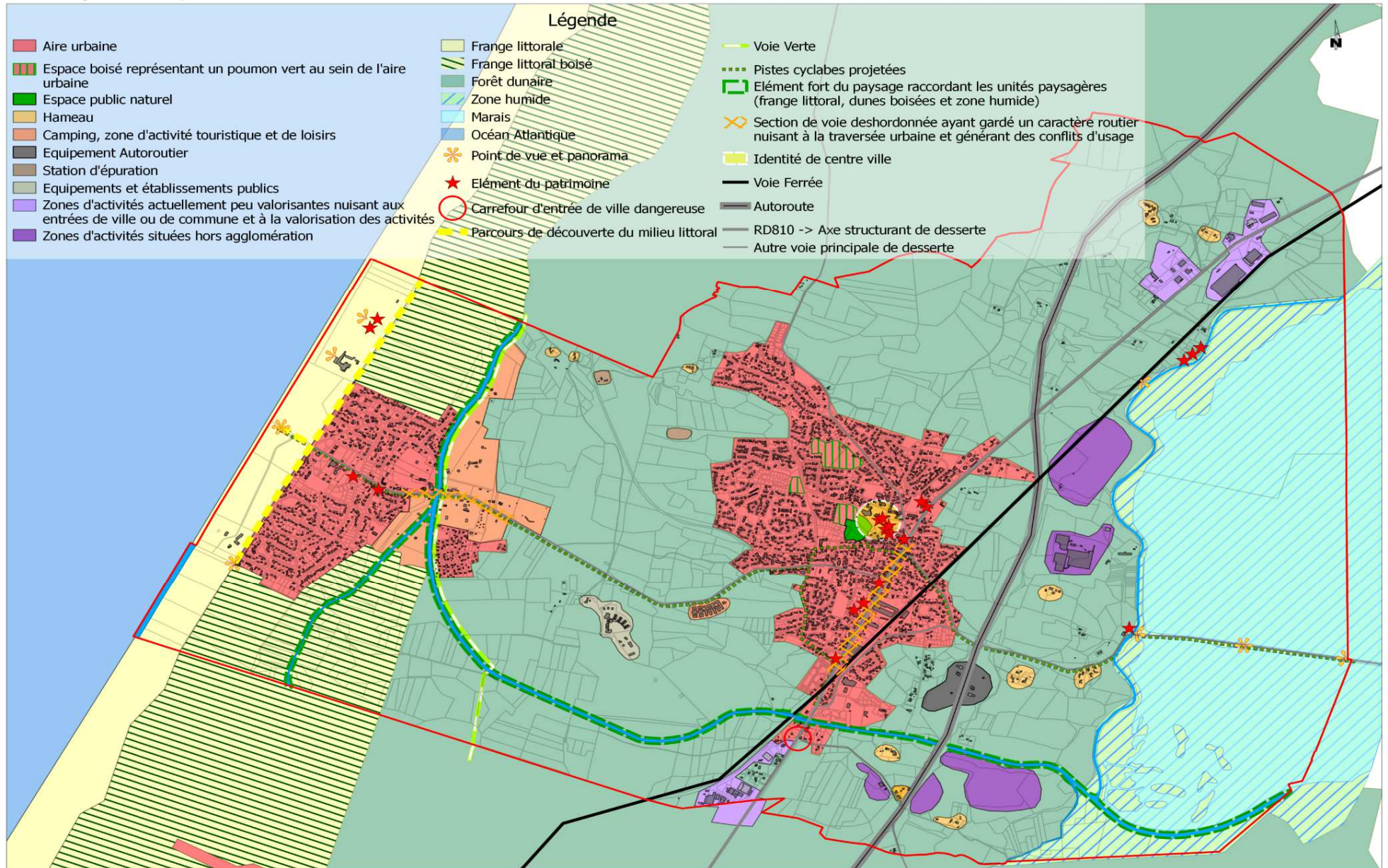




**Des constructions présentant un intérêt patrimonial, architectural, historique pourront être préservées au titre des dispositions de l'article L123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme (anciennement L123-1-5-7 du code de l'urbanisme)**



# Carte des unités paysagères, de l'occupation urbaine, des éléments forts du paysage et des enjeux qui en découlent



La commune de Labenne présente des typologies d'habitat très différentes découlant soit des styles et courants architecturaux pratiqués au cours des derniers siècles et décennies, soit des objectifs thermiques et écologiques fixés par le Grenelle de l'Environnement, plus récemment par la RT2012, et prochainement avec la RT2020.

En conséquence, les enjeux consistent notamment à permettre un habitat qui puisse s'harmoniser avec les typologies existantes, que ce soit au niveau des hauteurs, des teintes..., tout en s'adaptant aux évolutions innovantes permettant des économies d'énergie.

Ils consistent également à limiter et à contenir l'étalement urbain afin de préserver les espaces naturels forestiers environnant participant à l'identité paysagère de la commune et facteurs de biodiversité.

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
	Total secteur 1	12960	26557	12960	39517

Les projections démographiques inscrites dans le SCoT ciblent un objectif de réduction du rythme de la croissance de la population. En effet, aucun territoire n'est en mesure d'absorber le rythme de 2,7 % de croissance par an comme celui constaté sur le territoire communautaire ces dix dernières années.

Temps de parcours entre Atlantisud et communes	COMMUNES	Pourcentage de la croissance affecté par secteur	Population 2008	Population estimée à 2030	Nombre de logements à produire entre 2008 et 2030	Nombre de logements à construire sur la durée du SCOT (18 ans) selon la densité 2002-2012	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	Dont projets d'échelle SCoT (artificialisation maximale entre 2012 et 2030)	Projets d'échelle Supra-SCoT (artificialisation maximale entre 2012 et 2030)
Pôles structurants	CAPBRETON		7 763	11 521	3 338	1 075	120	20,0	25,0		
	LABENNE		4 543	7 524	2 647	2 048	250	58,0	13,0		
	SOUSTONS	48,00%	7 090	10 200	2 763	1 197	300	71,0	64,0	45,0	
	SAINT VINCENT DE TYROSSE		7 161	10 271	2 763	1 518	300	59,0	0,0		
	Total secteur 1	12960	26 557	39 517	11 511			208,0	102,0		

## Réflexion pour le futur projet communal

- Densification
- Réhabilitation et requalification de certains ilots
  - Lutter contre la vacance des logements
  - Améliorer la qualité intrinsèque des logements (notamment énergétique)
  - Zones à enjeux forts
- Extension de l'urbanisation
  - enjeux paysagers
  - Boisement
  - Risques naturels (remontée des nappes phréatiques)
- Utiliser les potentiels constructibles résiduels
- Habitat bioclimatique
- « Durée de vie » du PLU