



Révision du Plan Local d'Urbanisme de La Teste de Buch

Etude de densification

Art. L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 (...),

(...) et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, **le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.



Les locaux vacants

LES LOCAUX VACANTS



- **Vacance de courte durée – conjoncturelle :**

une vacance nécessaire pour permettre la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

Ex : logement proposé à la vente ou à la location, travaux de remise en état, d'amélioration du logement...



< 2 ans



- **Vacance de longue durée – structurelle :**

une vacance problématique, qui peut nécessiter l'intervention publique.

Ex : logement obsolète, mis sur le marché trop cher, capacité financière insuffisante pour l'entretien, problème de succession, rétention spéculative...



> 2 ans

* En zone plutôt tendue, un logement devient structurellement vacant lorsqu'il inoccupé depuis plus de 2 ans

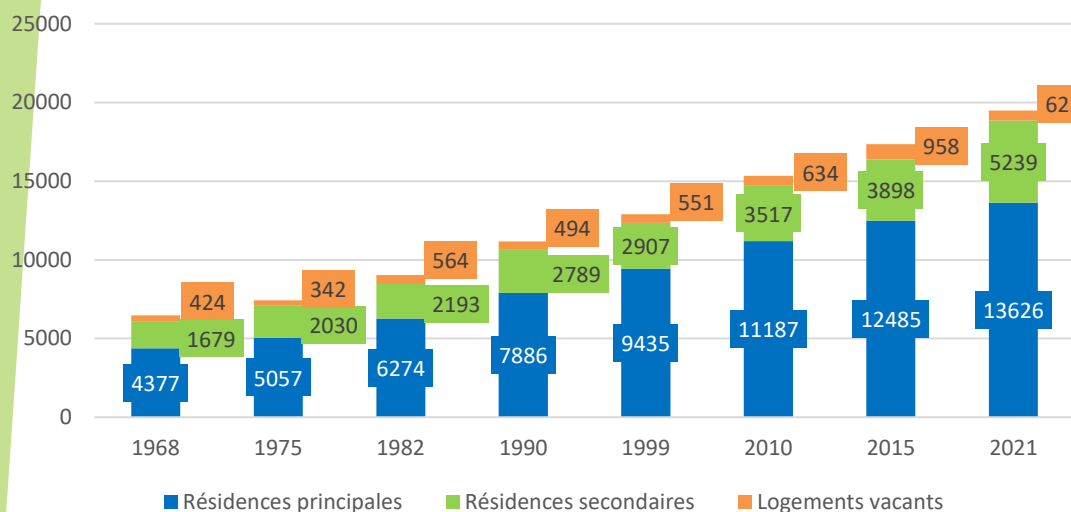
LES LOCAUX VACANTS

NOMBRE DE LOGEMENTS

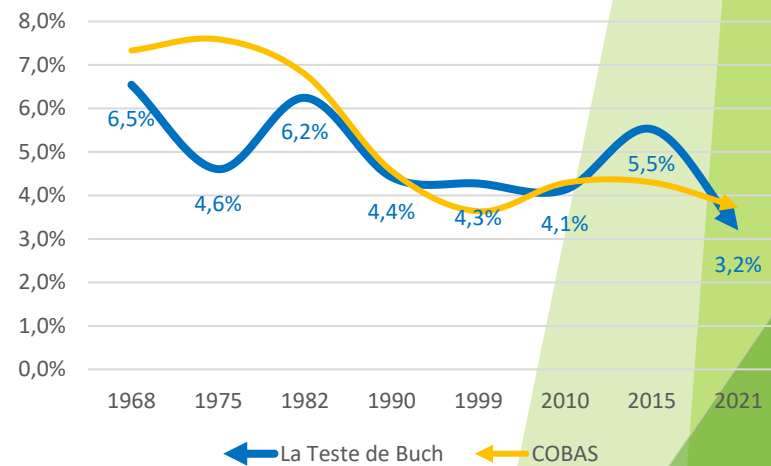
DONNÉES INSEE

- Une vacance peu significative à La Teste-de-Buch :
 - Une vacance qui se situe autour de 4% et qui fluctue entre 3 et 5,5% depuis 30 ans,
 - Un taux de vacance qui a tendance à diminuer sur le long terme, conséquence de la croissance soutenue du parc,
 - Un nombre de logements vacants malgré tout conséquent : 623 logements en 2021
 - Un stock de logements vacants qui augmente : +47% depuis 1968, +13% depuis 1999.

Evolution du parc de logements vacants



Evolution comparée du parc de logements

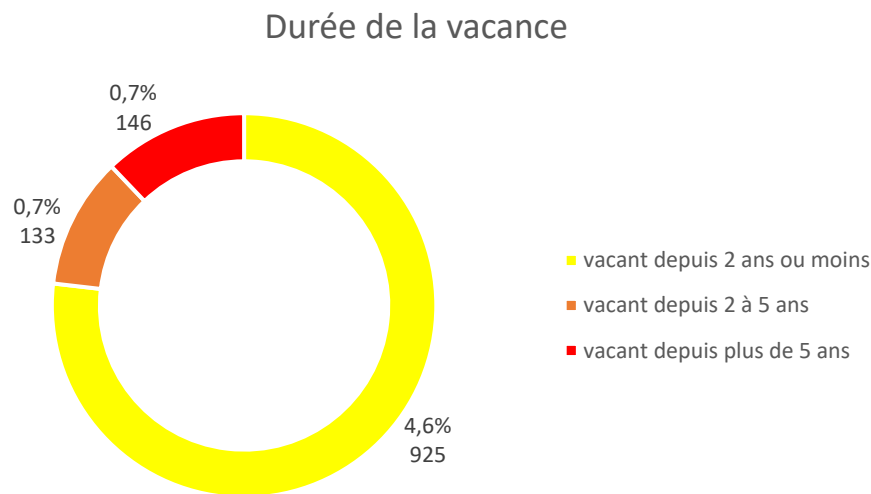


LES LOCAUX VACANTS

NOMBRE DE LOGEMENTS ET DURÉE DE LA VACANCE

DONNÉES FICHIERS FONCIERS (2022)

- Les fichiers fonciers dénombrent **1204 logements vacants en 2021** : un nombre nettement supérieur à celui de l'INSEE (3% selon l'INSEE), ce qui équivaut à 6% de logements vacants.
- **Une vacance largement conjoncturelle** : 76,8% des logements vacants le sont depuis moins de 2 ans, soit 925 logements représentant 4,6% du parc de logements.
- **Une vacance structurelle anecdotique** : 279 logements sont vacants depuis plus de 2 ans, soit 1,4% du parc de logements.

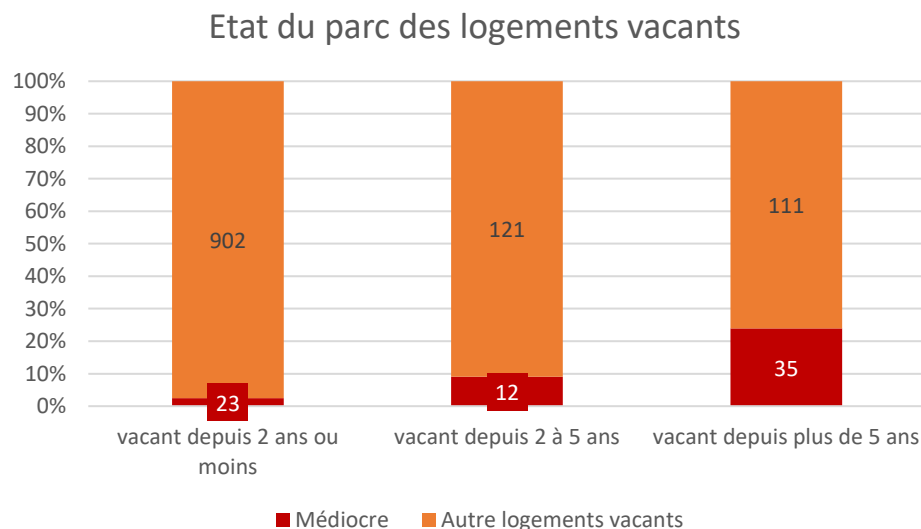


LES LOCAUX VACANTS

ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS VACANTS

DONNÉES FICHIERS FONCIERS (2022)

- Sur les **1204 logements vacants en 2021**, 5,8% sont considérés comme « Médiocre ».
- **Des logements considérés comme « médiocre » proportionnellement plus nombreux lorsque la durée de la vacance augmente :**
 - 2,5% des logements vacants depuis moins de 2 ans sont considérés comme « médiocre »,
 - 9% des logements vacants depuis 2 à 5 ans sont considérés comme « médiocre »,
 - 24% des logements vacants depuis plus de 5 ans sont considérés comme « médiocre ».

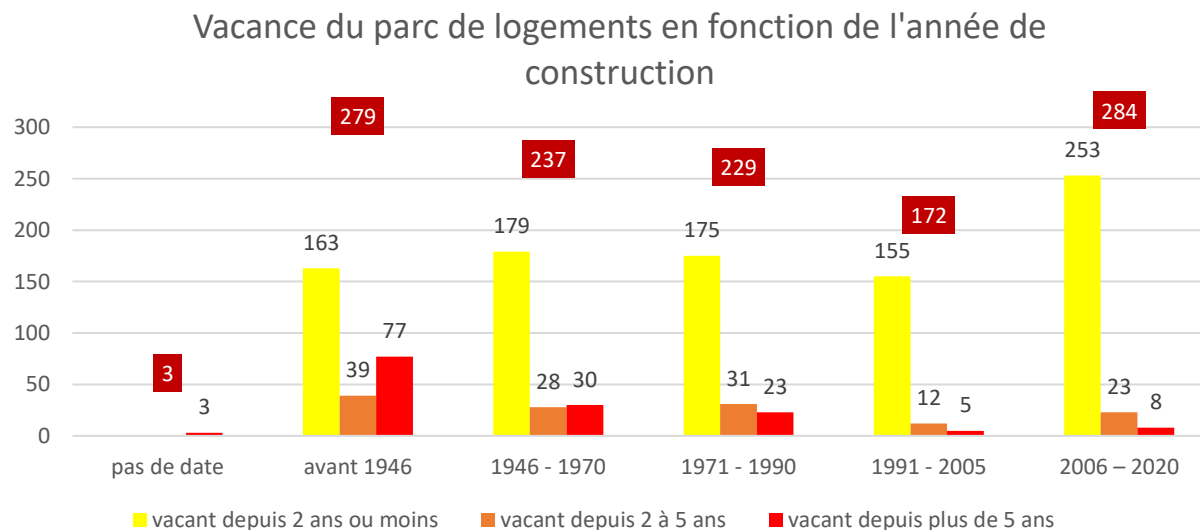


LES LOCAUX VACANTS

ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS VACANTS

DONNÉES FICHIERS FONCIERS (2022)

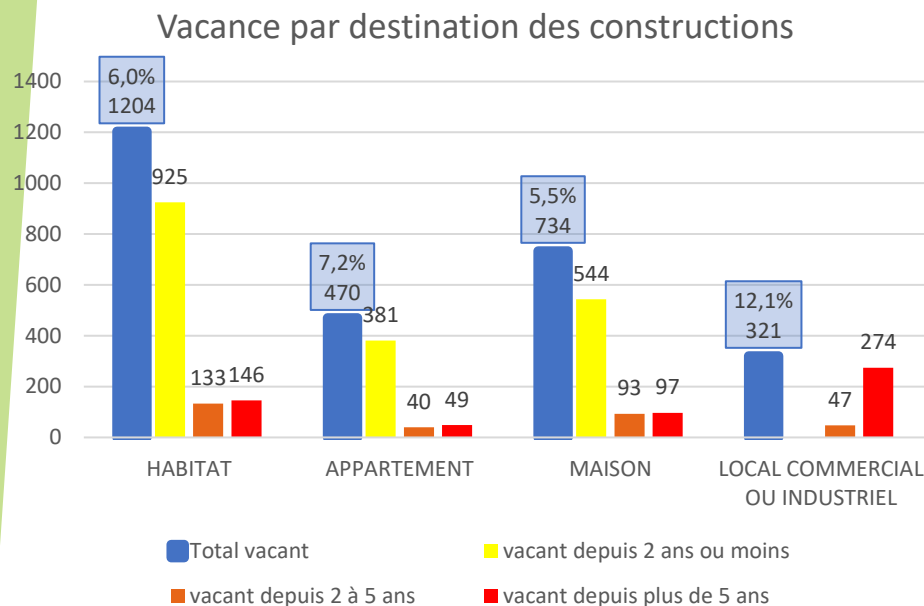
- Des logements touchés par la vacance, quelle que soit la période de production des logements.
- **Des logements anciens plus sujets à une vacance conjoncturelle :**
 - 2,6% des logements vacants depuis plus de 2 ans datent d'après 2006,
 - 1,4% des logements vacants depuis plus de 2 ans ont été produits entre 1991-2005,
 - 4,5% des logements vacants depuis plus de 2 ans ont été produits entre 1971-1990,
 - 4,8% des logements vacants depuis plus de 2 ans ont été produits entre 1946-1970,
 - 9,6% des logements vacants depuis plus de 2 ans datent d'avant 1946.



LES LOCAUX VACANTS

VACANCE SELON LA NATURE DU LOGEMENT

DONNÉES FICHIERS FONCIERS (2022)



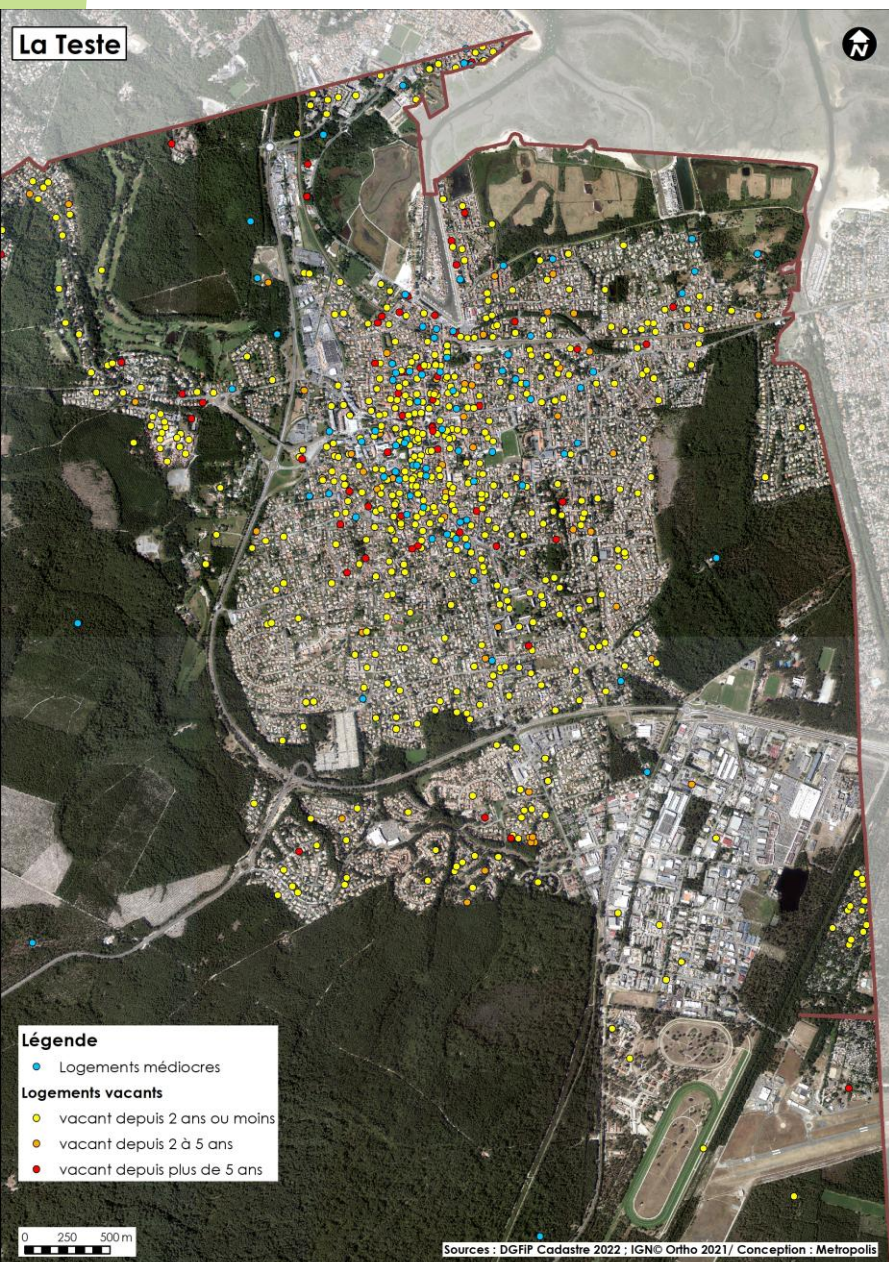
- Une vacance qui touche **proportionnellement plus les appartements** que les maisons :
 - 7,2% des appartements sont vacants,
 - 5,5% des maisons sont vacantes.
- Une **vacance structurelle qui concerne autant les appartements que les maisons** :
 - Pour les appartements : 89 logements soit 1,4% des appartements,
 - Pour les maisons : 190 logements soit 1,4% des maisons.



Un turn-over certainement plus important pour les appartements que pour les maisons.

LES LOCAUX VACANTS

VACANCE SELON LE SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

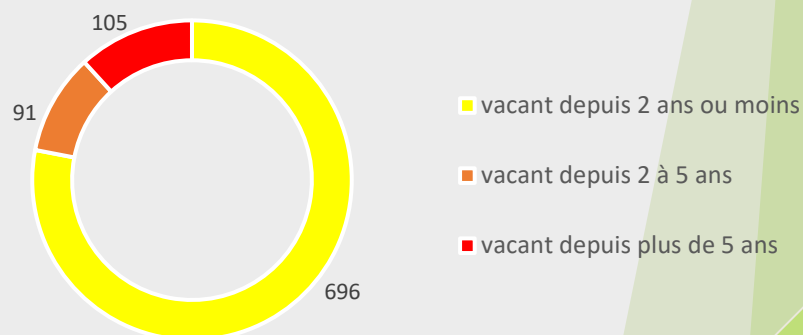


L
A

T
E
S
T
E

6,1% de logements vacants
0,7% de logements médiocres

Durée de la vacance - La Teste



Il est nécessaire d'affiner le nombre de logements vacants, grâce à la connaissance de terrain des élus et techniciens.

LES LOCAUX VACANTS

VACANCE SELON LE SECTEUR GÉOGRAPHIQUE



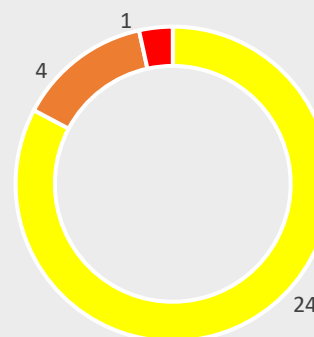
L
A

F
O
R
E
T

5,5% de logements vacants

0% de logements médiocres

Durée de la vacance - La Forêt



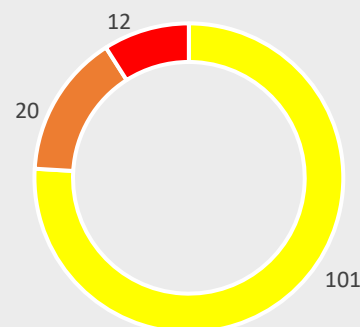
- vacant depuis 2 ans ou moins
- vacant depuis 2 à 5 ans
- vacant depuis plus de 5 ans

P
Y
L
A

4,8% de logements vacants

0,7% de logements médiocres

Durée de la vacance - Pyla



- vacant depuis 2 ans ou moins
- vacant depuis 2 à 5 ans
- vacant depuis plus de 5 ans

LES LOCAUX VACANTS

VACANCE SELON LE SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

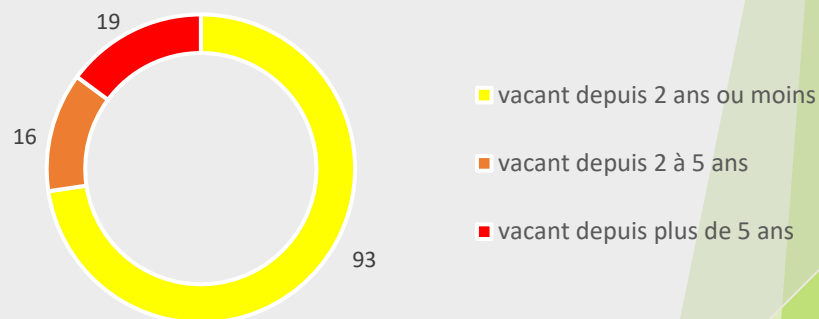


C
A
Z
A
U
X

6,2% de logements vacants

0,9% de logements médiocres

Durée de la vacance - Cazaux

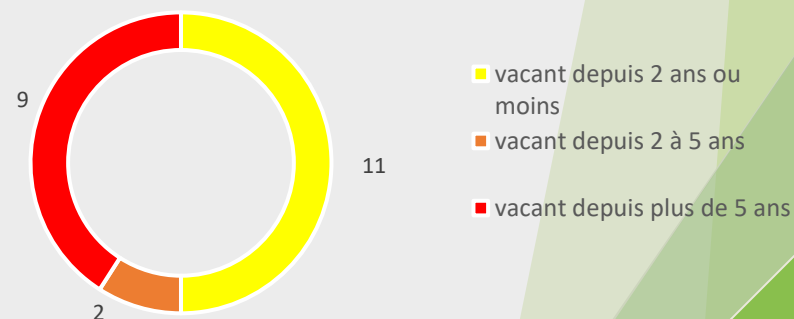


A
U
T
R
E

16,54% de logements vacants

24,8% de logements médiocres

Durée de la vacance - Autre



LES LOCAUX VACANTS

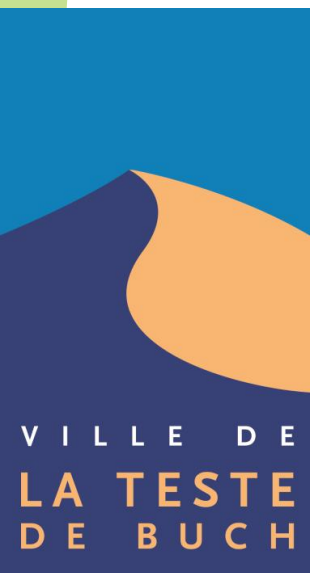
ENJEUX DE LA VACANCE

INSEE (2021)	623	3%
Fichiers fonciers (2022)	1204	6%

- Un taux de logements vacants qui a tendance à diminuer naturellement, avec la pression foncière,
- Seulement 1,4% de logements vacants le sont depuis plus de deux ans, soit 279 logements,
- Des logements anciens ou considérés comme « médiocre » qui font plus souvent l'objet d'une vacance conjoncturelle,
- Des logements vacants principalement localisés sur le centre-bourg de La Teste de Buch.

➡ Une vacance qui ne représente pas un réel levier d'action à La Teste de Buch, même si des objectifs de reprise peuvent être comptabilisés.

➡ **Objectif de reprise de vacance : objectif du PLH (11 logements par an) soit 132 logements sur 12 ans**



Les espaces libres des espaces déjà urbanisés

LES ESPACES LIBRES DES ESPACES URBANISÉS

- **Principal levier de lutte contre l'étalement urbain**
- **L'enveloppe urbaine** correspond à un périmètre autour des espaces bâtis et contigus. Ces espaces doivent être structurés et former un ensemble compact et cohérent. Les espaces non bâtis doivent être identifiés au sein de ces espaces, et sont jugés comme mutables prioritairement.
- L'objectif est de déterminer si le processus d'urbanisation vient densifier des espaces déjà urbanisés (en enveloppe urbaine) ou s'il vient créer une extension des espaces urbanisés (hors enveloppe urbaine).
- **Plusieurs phénomènes de mutation existent** et sont déjà présents sur la commune de La Teste de Buch :
 - Un terrain libre de toute construction est bâti, plus communément appelé « **dent creuse** »,
 - Une partie suffisante de parcelle bâtie peut être détachée pour une nouvelle construction, c'est la **division parcellaire**,
 - Des parties de plusieurs parcelles bâties attenantes peuvent permettre la réalisation d'une opération par regroupement entre elles, on parle alors de **densification par restructuration**,
 - Un terrain bâti mute, par transformation du bâti existant ou par démolition/reconstruction, c'est la **densification verticale**.
- **La faisabilité de la mutation est plus ou moins simple selon le phénomène de mutation adapté au site.**

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : MÉTHODOLOGIE

La recherche des terrains non bâtis se fait à partir des Unités Foncières libres issues des données fichiers fonciers.

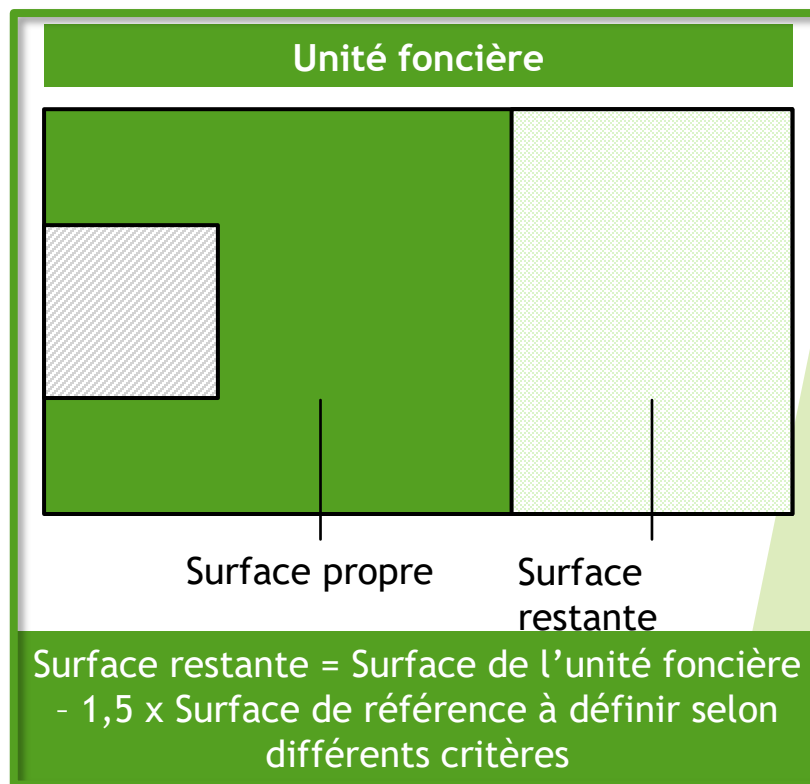
Pour les terrains densifiables, il faut avoir un terrain suffisamment grand pour :

- qu'une partie de celui-ci reste attachée au logement existant ;
- et une autre partie détachée en vue d'être construit.

Surface propre = surface d'espace libre qui reste dédiée à l'usage de l'habitation initiale

Surface restante = surface initiale de jardin, faisant l'objet d'un découpage foncier pour une mise en constructibilité.

Surface de référence = surface de terrain acceptable défini selon différents critères



IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : MÉTHODOLOGIE

La surface de référence va être définie à partir des surfaces consommées passées.

Différents critères vont influencer cette surface de référence :

- Le type de logement (individuel ou collectif)
- Le secteur de la commune

	Surfaces observées pour la construction de <u>logements individuels ou collectifs</u> hors démolition / reconstruction		Surfaces observées pour la construction de <u>logements individuels</u> hors démolition / reconstruction	
	médiane	moyenne	médiane	moyenne
La Teste	234	334	474	561
Cazaux	491	600	566	751
Pyla	1040	1191	1040	1191
La Forêt	946	1195	946	1195
Total	280	418	528	661

Pour rappel :

- La médiane coupe l'ensemble des observations en deux groupes égaux : la moitié est inférieure, l'autre est supérieure.
- La moyenne correspond à la somme des surfaces divisée par le nombre d'unités repérées.

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : MÉTHODOLOGIE

La surface de référence va être définie à partir des surfaces consommées passées.
Différents critères vont influencer cette surface de référence :

- Le type de logement (individuel ou collectif)
- Le secteur de la commune

Hypothèse minimum

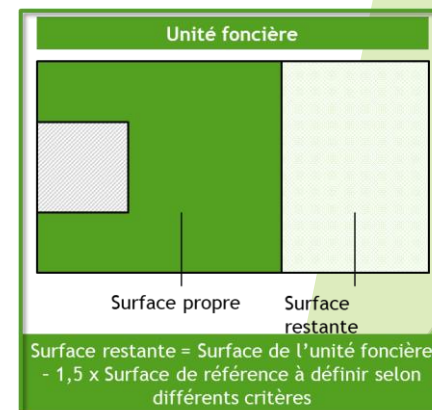
	Surfaces observées pour la construction de logements individuels ou collectifs hors démolition / reconstruction		Hypothèse de surface de référence minimum
	médiane	moyenne	
La Teste	234	334	250
Cazaux	491	600	500
Pyla	1040	1191	1000
La Forêt	946	1195	1000
Total	280	418	

Hypothèse maximum

	Surfaces observées pour la construction de logements individuels hors démolition / reconstruction		Hypothèse de surface de référence maximum
	médiane	moyenne	
La Teste	474	561	500
Cazaux	566	751	650
Pyla	1040	1191	1100
La Forêt	946	1195	1100
Total	528	661	

Surface minimale d'un terrain pour être densifier :

	Hypothèse de surface de référence minimum	Taille initiale de terrain nécessaire pour y faire un logement		Hypothèse de surface de référence maximum	Taille initiale de terrain nécessaire pour y faire un logement
La Teste	250	625		500	1250
Cazaux	500	1250		650	1625
Pyla	1000	2500		1100	2750
La Forêt	1000	2500		1100	2750



IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

MÉTHODOLOGIE

Ces deux surfaces de référence vont permettre de faire :

- Une estimation basse (à partir de la surface de référence maximum) : considérant que les logements qui vont être construits sur les terrains identifiés comme libres ou densifiables seront plutôt des logements individuels
- Une estimation haute (à partir de la surface de référence minimum) : considérant que les logements qui vont être construits sur les terrains identifiés comme libres ou densifiables pourront être aussi bien des logements individuels que collectifs

	Hypothèse de surface de référence minimum	Hypothèse de surface de référence maximum
La Teste	250	500
Cazaux	500	650
Pyla	1000	1100
La Forêt	1000	1100

Pour les grandes opérations en extension des périmètres agglomérés, la surface de référence a été de 200m² par logement (définie par le SCOT : p.63 du DOO).

Les surfaces de référence indiquées ne permettent pas de produire des logements sociaux. Un objectif de diversification sociale sera appliquée sur ces espaces-là.

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : MÉTHODOLOGIE

Quels périmètres observés ?

Le choix a été fait de chercher des terrains en fonction :

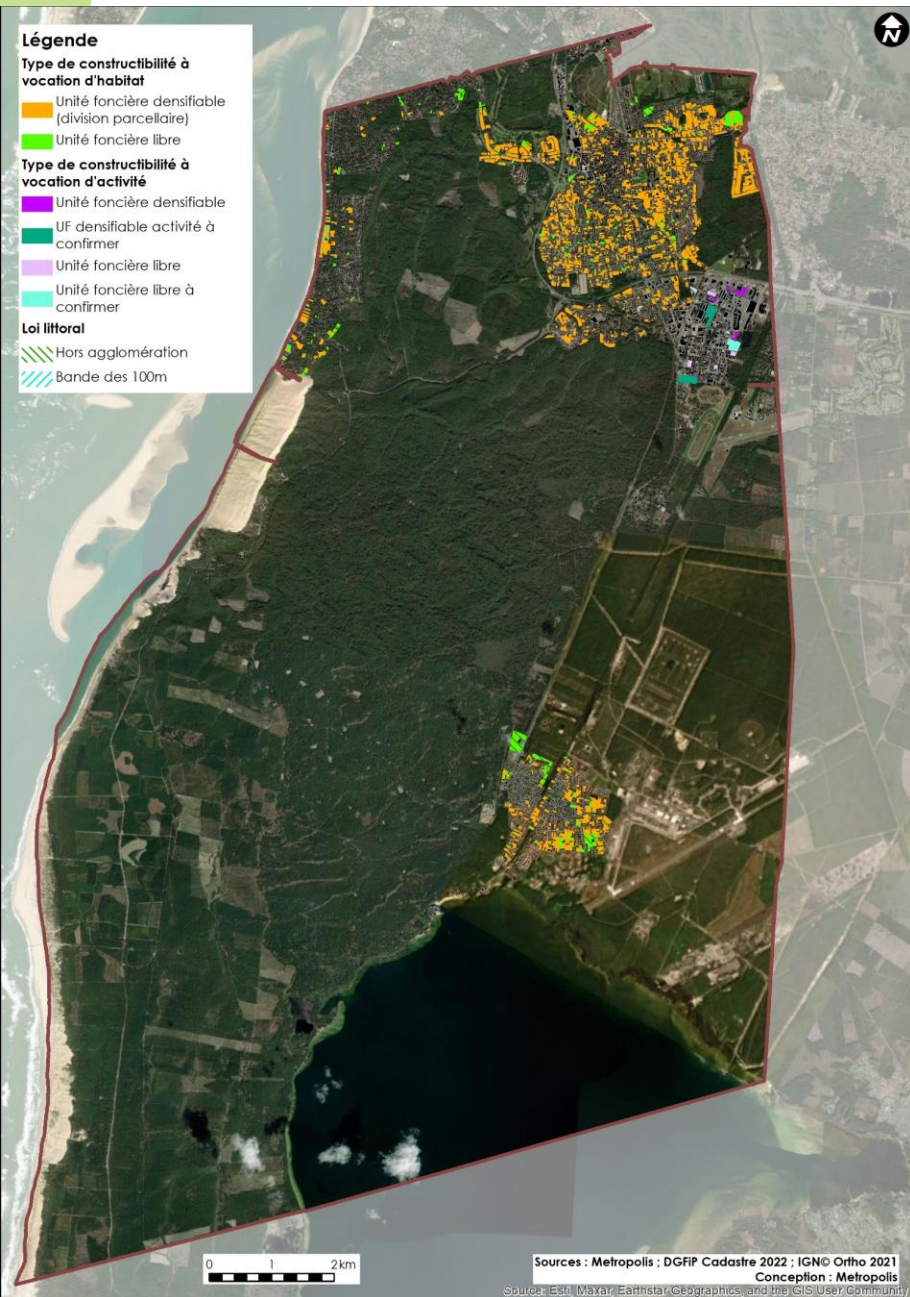
- Des périmètres agglomérés présentés lors de l'atelier sur la loi littoral
- Des zones du PLU actuel
- Du type d'espace (urbanisé ou non)

Précisions :

Bien que ce travail soit issu d'une automatisation pour le calcul des surfaces restantes pour chaque terrain, un travail de vérification a été fait pour sortir les terrains les moins favorables d'être densifiés.

Certains ont ainsi été exclus pour cause de dénivelé trop important, ou quand la construction existante sur le terrain était trop centrale et ne permettait pas de densifier sur une partie du terrain...

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : Selon le type



Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	595	433	1028
Unité foncière densifiable	766	54	820
Total	1361	487	1848

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	839	470	1309
Unité foncière densifiable	4310	95	4405
Total	5149	565	5714

‘En agglomération’ = Agglomération au sens du SCOT par l’application de la loi littoral.

Prise en compte des potentiels en agglomération qui correspondent aux potentiels réellement constructibles.

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

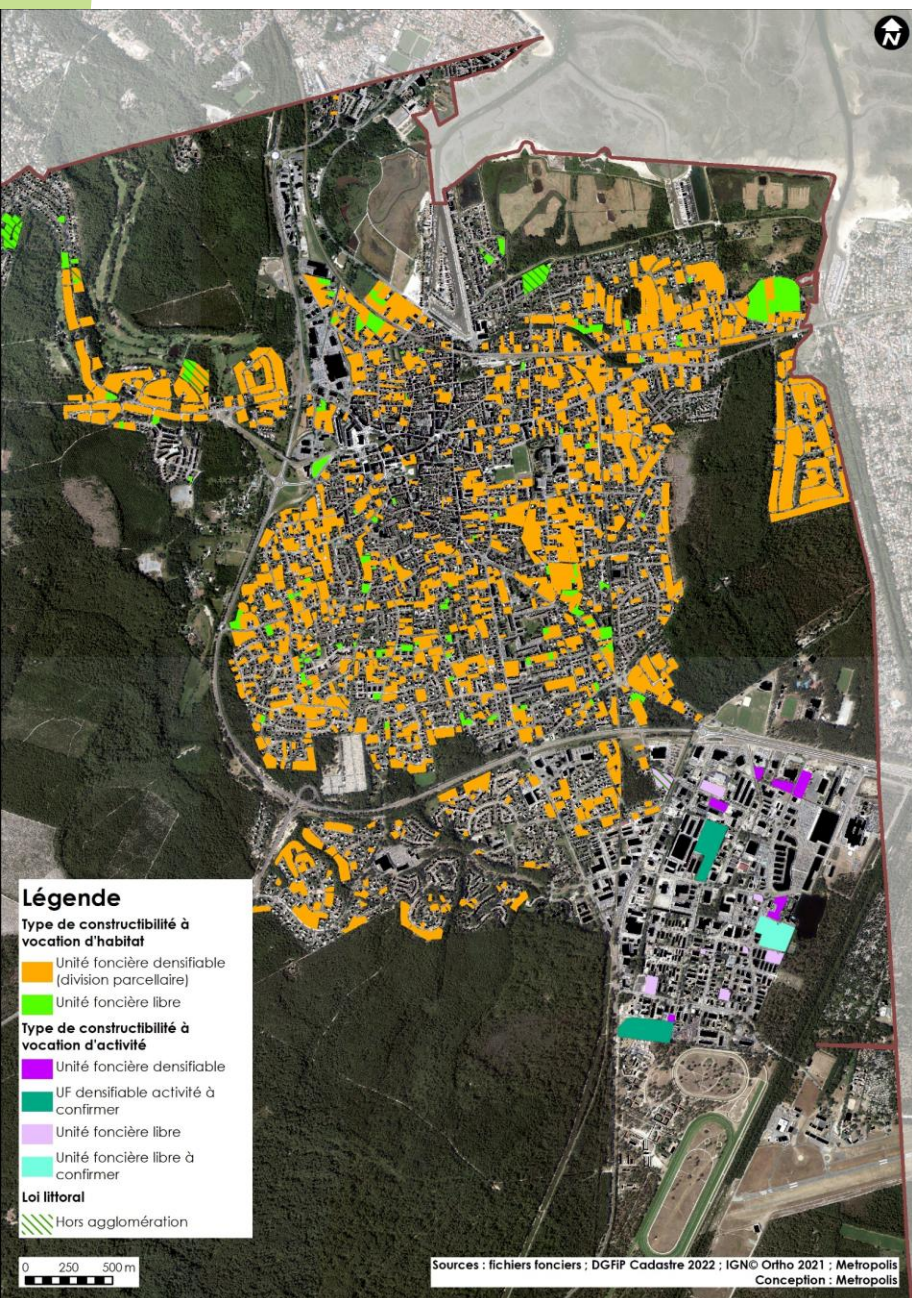
Selon le type

Sur le centre de la commune :

Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	452	61	513
Unité foncière densifiable	556	28	584
Total	1008	89	1097

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	664	78	742
Unité foncière densifiable	3890	60	3950
Total	4554	138	4692

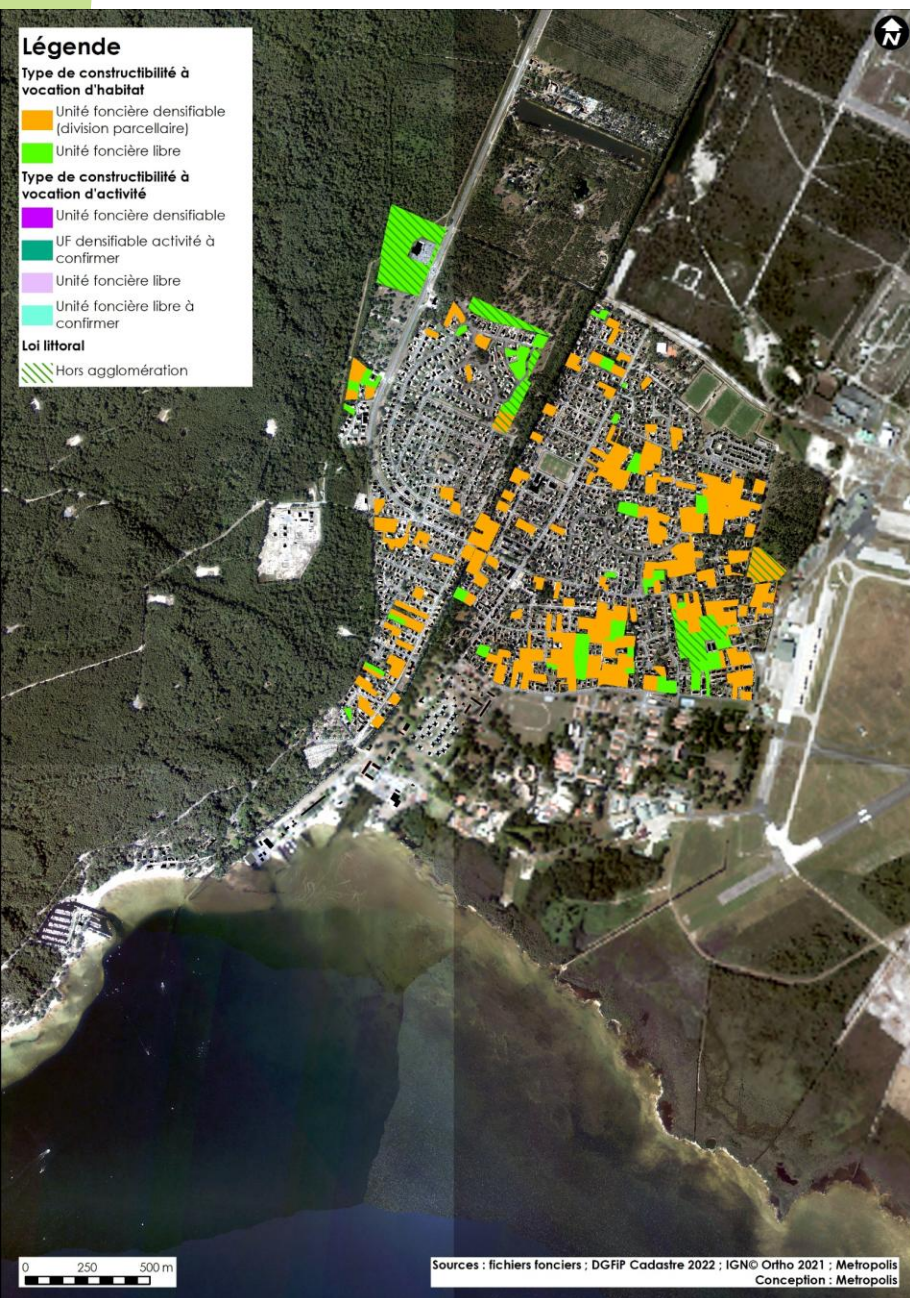


IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

Selon le type

A Cazaux :

Potentiel brut du nombre de logement :



Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	99	346	445
Unité foncière densifiable	168	25	193
Total	267	371	638

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	128	364	492
Unité foncière densifiable	360	34	394
Total	488	398	886

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

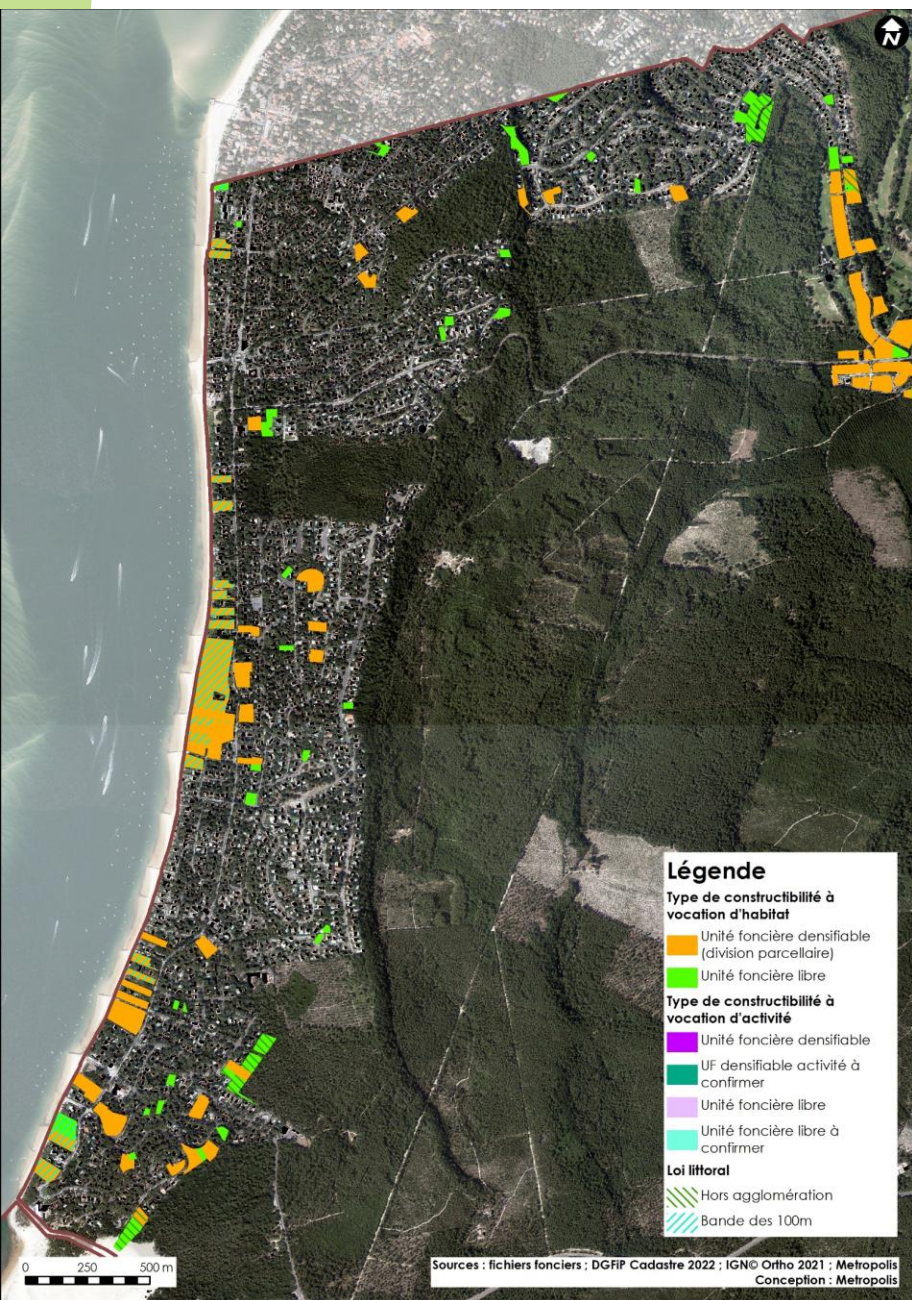
Selon le type

A Pyla et à La Forêt :

Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	44	26	70
Unité foncière densifiable	42	1	43
Total	86	27	113

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	47	28	75
Unité foncière densifiable	60	1	61
Total	107	29	136



IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

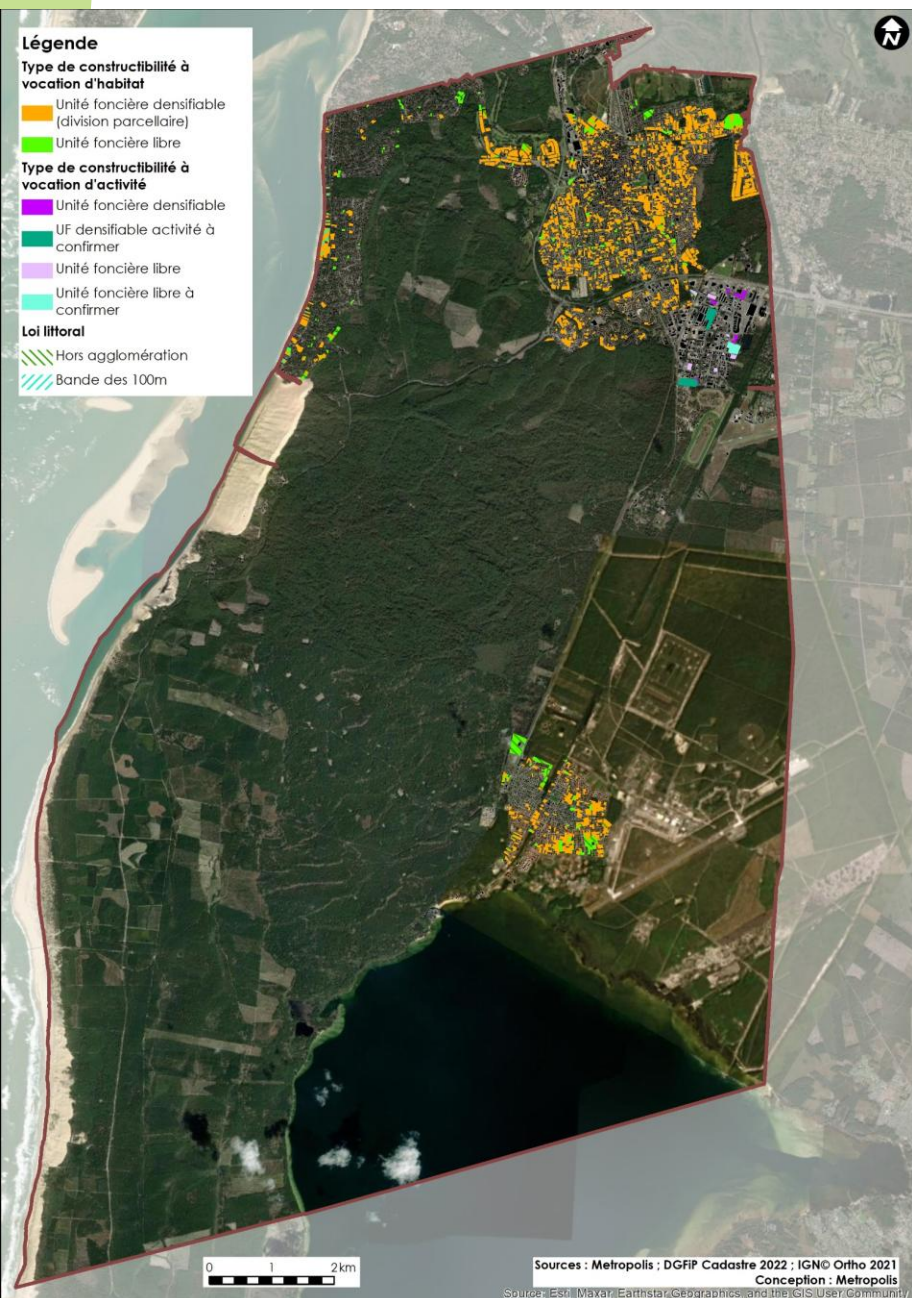
Selon le type

Synthèse :

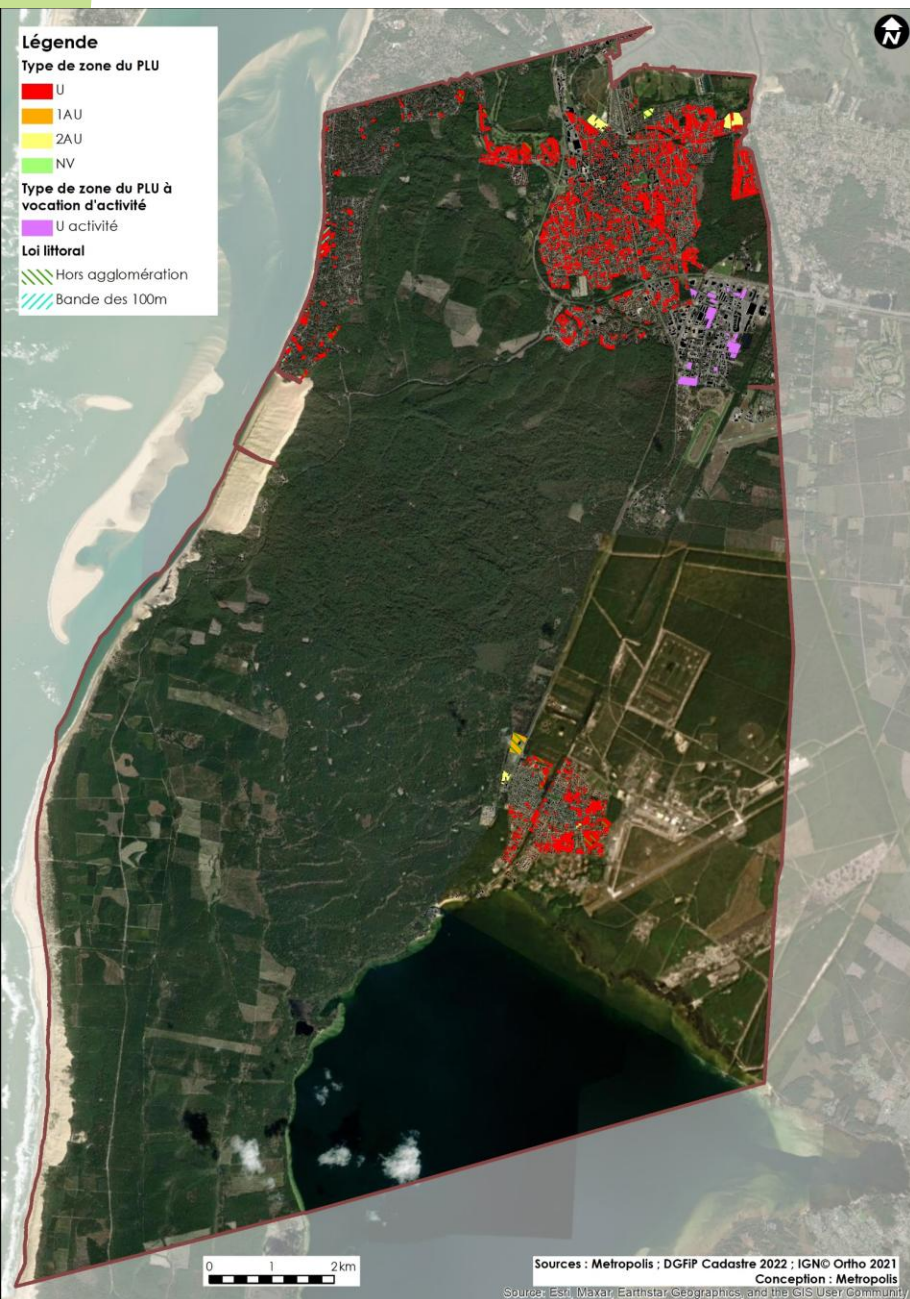
Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération		Hors agglomération		Total
	Unité foncière libre	Unité foncière densifiable	Unité foncière libre	Unité foncière densifiable	
La Teste	452	556	61	28	1097
Cazaux	99	168	346	25	638
Pyla	29	40	14	1	84
La Forêt	15	2	12	0	29
Total	595	766	433	54	1848

Hypothèse haute	En agglomération		Hors agglomération		Total
	Unité foncière libre	Unité foncière densifiable	Unité foncière libre	Unité foncière densifiable	
La Teste	664	3890	78	60	4692
Cazaux	128	360	364	34	886
Pyla	31	56	15	1	103
La Forêt	16	4	13	0	33
Total	839	4310	470	95	5714



IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : Selon les zones du PLU



Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	1061	163	1224
Zone 1AU	0	279	279
Zone 2AU	295	45	340
Zone NV	5	0	5
Total	1361	487	1848

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	4773	241	5014
Zone 1AU	0	279	279
Zone 2AU	370	45	415
Zone NV	6	0	6
Total	5149	565	5714

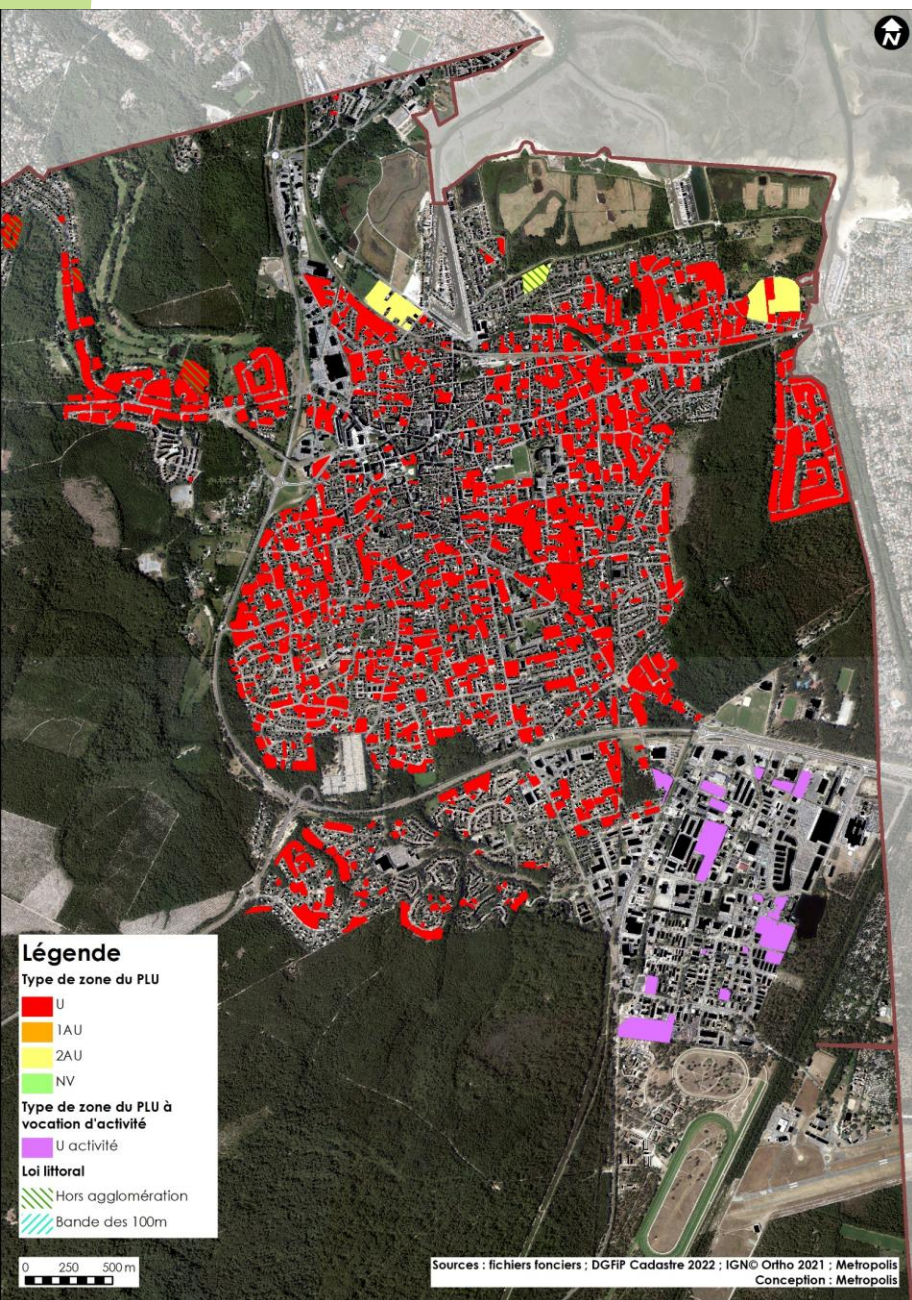
Les zones 2AU (bien que considérées comme obsolètes) ont été étudiées lorsqu'elles étaient en dehors des coupures d'urbanisation identifiées par le travail sur la loi littoral.

Une zone NV a également été étudiée car non protégée par un EBC ou une protection patrimoniale et étant en zone agglomérée.

Selon les zones du PLU

Sur le centre de la commune :

Potentiel brut du nombre de logement :



Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	726	44	770
Zone 1AU	0	0	0
Zone 2AU	282	45	327
Zone NV	0	0	0
Total	1008	89	1097

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	4203	93	4296
Zone 1AU	0	0	0
Zone 2AU	351	45	396
Zone NV	0	0	6
Total	4554	138	4692

Les zones 2AU (bien que considérées comme obsolètes) ont été étudiées lorsqu'elles étaient en dehors des coupures d'urbanisation identifiées par le travail sur la loi littoral.

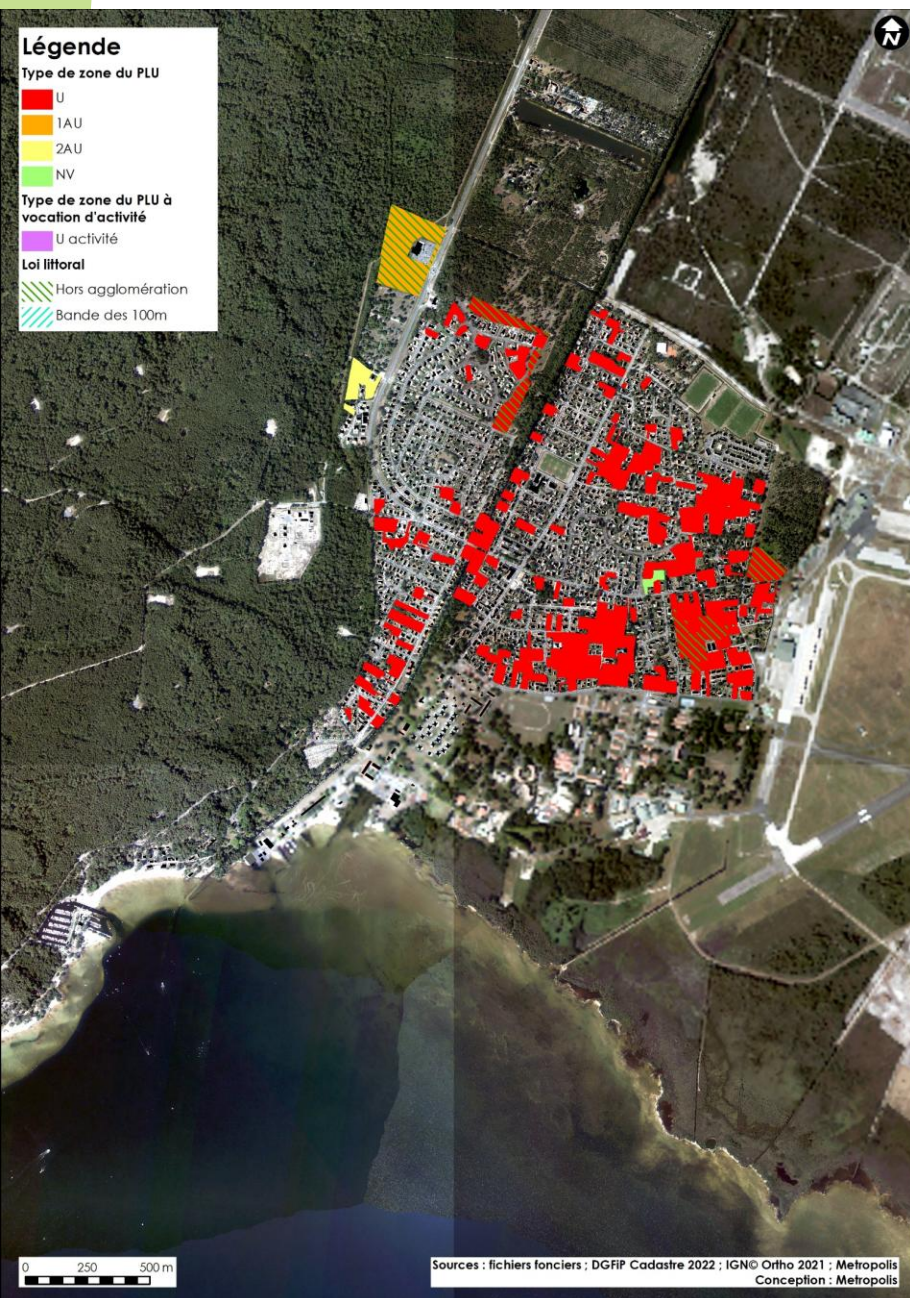
Le nombre de logements en 2AU hors agglomération ne change pas car la surface de référence est identique aux deux hypothèses, à savoir 200m² / logement. Les 2AU en agglomération sont en division ou en dent creuse donc sujettes à une variation de la surface de référence.

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

Selon les zones du PLU

A Cazaux :

Potentiel brut du nombre de logement :



Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	249	92	341
Zone 1AU	0	279	279
Zone 2AU	13	0	13
Zone NV	5	0	5
Total	267	371	638

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	463	119	582
Zone 1AU	0	279	279
Zone 2AU	19	0	19
Zone NV	6	0	6
Total	488	398	886

Les zones 2AU (bien que considérées comme obsolètes) ont été étudiées lorsqu'elles étaient en dehors des coupures d'urbanisation identifiées par le travail sur la loi littoral.

La surface en 1AU hors agglomération ne change pas car la surface de référence est identique aux deux hypothèses, à savoir 200m² / logement.

Les 2AU en agglomération sont en division ou en dent creuse donc sujettes à une variation de la surface de référence.

Une zone NV a également été étudiée car non protégée par un EBC ou une protection patrimoniale et étant en zone agglomérée.

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

Selon les zones du PLU

Au Pyla et à La Forêt :

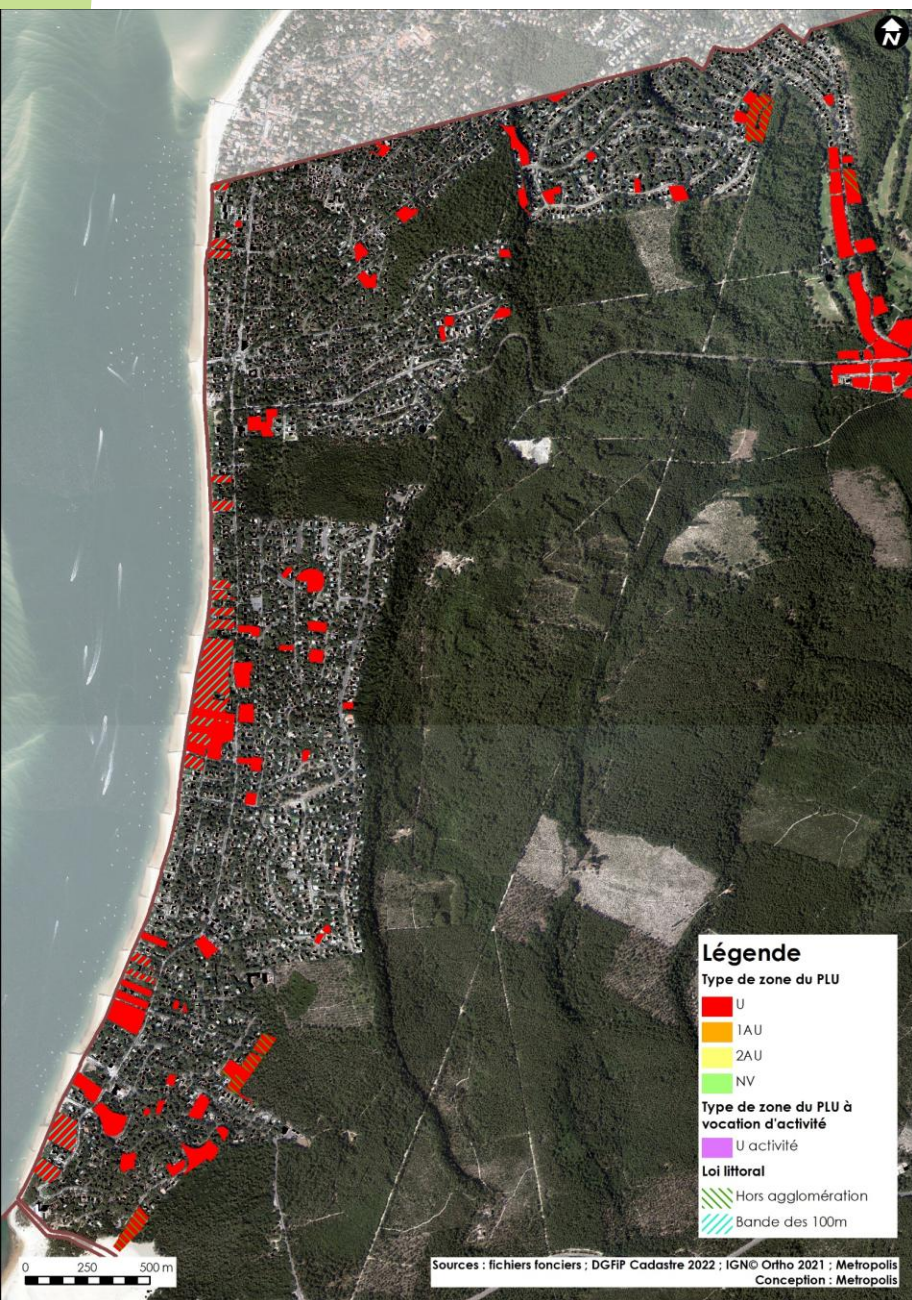
Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	86	27	113
Zone 1AU	0	0	0
Zone 2AU	0	0	0
Zone NV	0	0	0
Total	86	27	113

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	107	29	136
Zone 1AU	0	0	0
Zone 2AU	0	0	0
Zone NV	0	0	0
Total	107	29	136

Certains terrains dans la bande des 100m ont été maintenus car la partie densifiable se situe en dehors de la bande des 100m.

Les zones U hors agglomération ont été étudiées car constructibles à l'heure actuelle.



IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : Selon les zones du PLU

Synthèse :

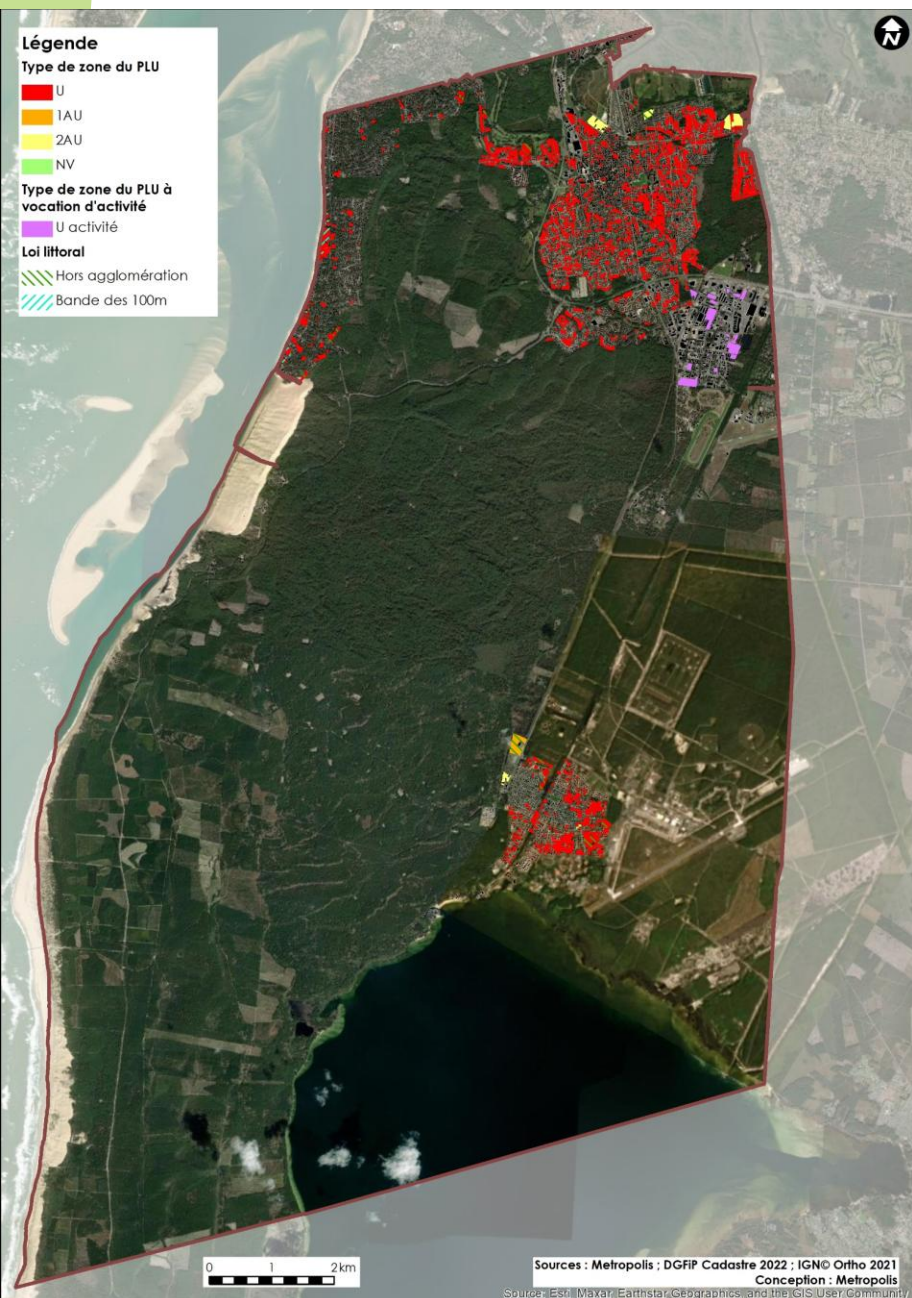
Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération				Hors agglomération				Total
	U	1AU	2AU	NV	U	1AU	2AU	NV	
La Teste	726	0	282	0	44	0	45	0	1097
Cazaux	249	0	13	5	92	279	0	0	638
Pyla	69	0	0	0	15	0	0	0	84
La Forêt	17	0	0	0	12	0	0	0	29
Total	1061	0	295	5	163	279	45	0	1848

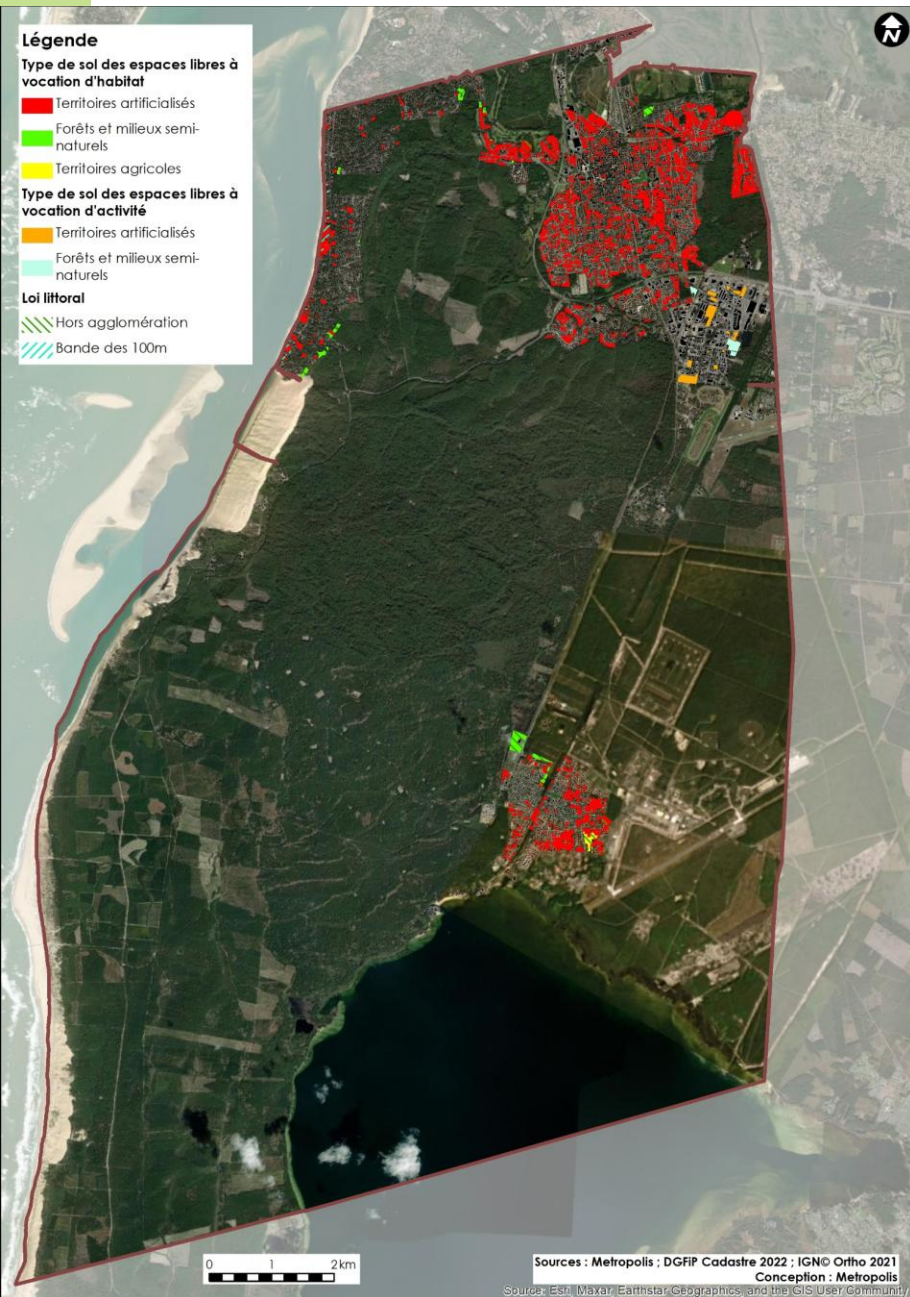
Hypothèse haute	En agglomération				Hors agglomération				Total
	U	1AU	2AU	NV	U	1AU	2AU	NV	
La Teste	4203	0	351	0	93	0	45	0	4692
Cazaux	463	0	19	6	119	279	0	0	886
Pyla	87	0	0	0	16	0	0	0	103
La Forêt	20	0	0	0	13	0	0	0	33
Total	4473	0	370	6	241	279	45	0	5714

Les zones 2AU (bien que considérées comme obsolètes) ont été étudiées lorsqu'elles étaient en dehors des coupures d'urbanisation identifiées par le travail sur la loi littoral.

Une zone NV a également été étudiée car non protégée par un EBC ou une protection patrimoniale et étant en zone agglomérée.



IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : Selon le type de sol



Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	1336	64	1400
NAF	25	423	445
Total	1361	487	1848
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	5515	115	5230
NAF	34	450	484
Total	5149	565	5714

Surface en ha :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	65,15	3,63	68,78
NAF	2,45	14,66	17,11
Total	67,60	18,29	85,89
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	149,03	3,75	152,78
NAF	2,48	15,77	18,25
Total	151,50	19,52	171,03

IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

Selon le type de sol

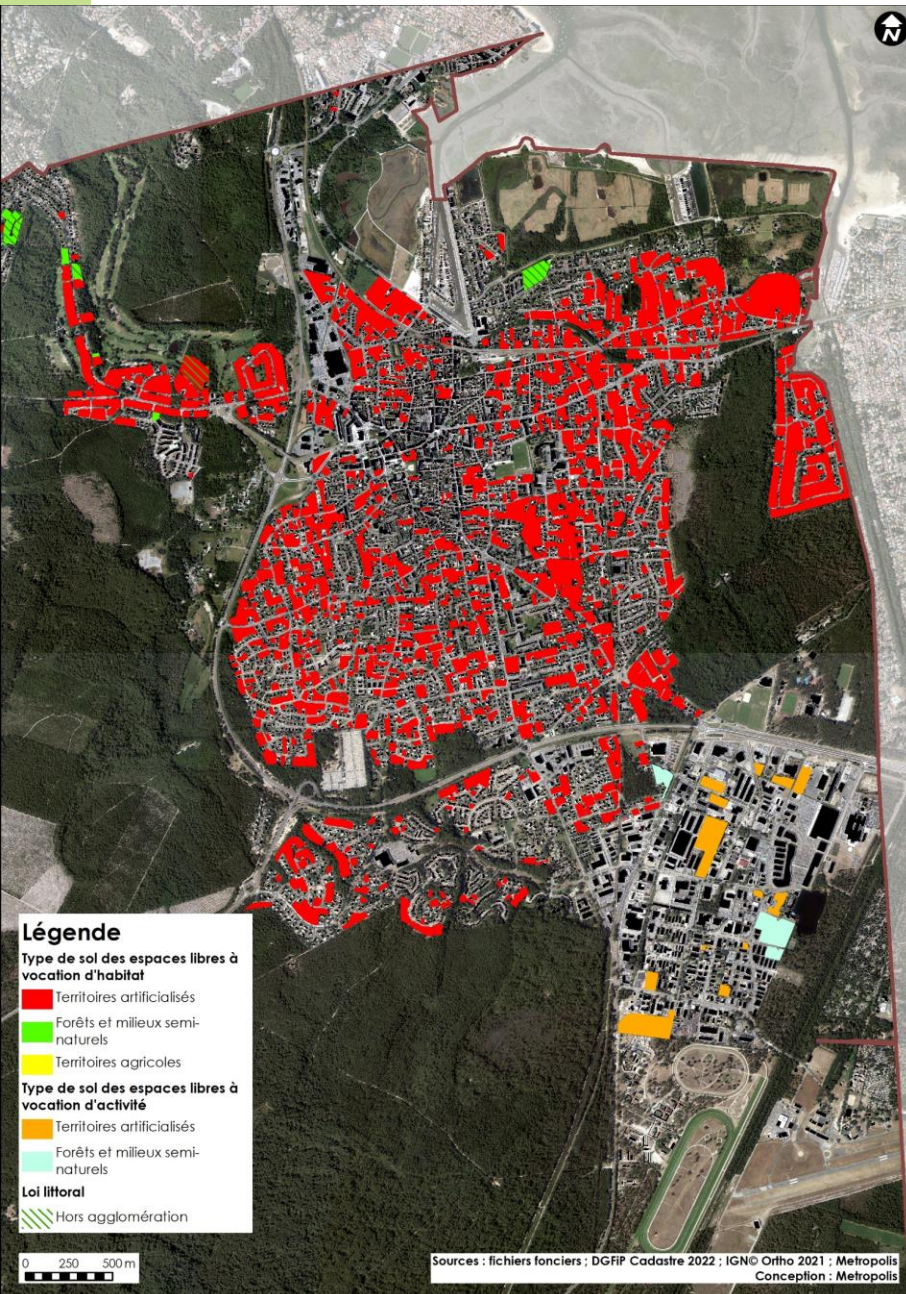
Sur le centre de la commune :

Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	1004	39	1043
NAF	4	50	54
Total	1008	89	1097
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	4543	81	4624
NAF	11	57	68
Total	4554	138	4692

Surface en ha :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	38,97	2,00	40,98
NAF	0,27	0,77	1,03
Total	39,24	2,77	42,01
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	113,79	2,05	115,84
NAF	0,29	1,88	2,17
Total	114,08	3,93	118,01



IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : Selon le type de sol

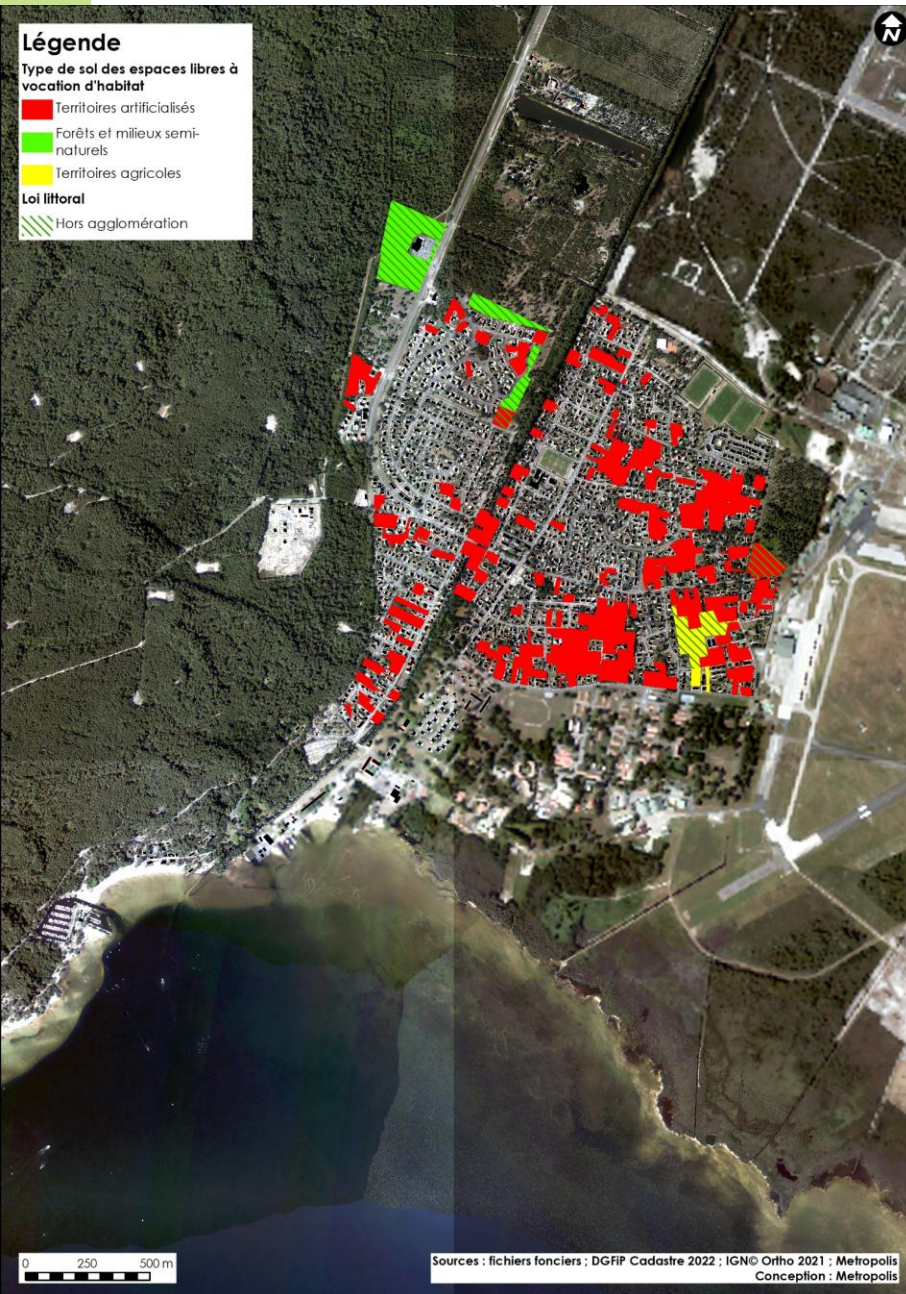
A Cazaux :

Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	261	25	286
NAF	6	346	352
Total	267	371	638
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	481	34	515
NAF	7	364	371
Total	488	398	886

Surface en ha :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	18,29	1,63	19,92
NAF	0,41	10,51	10,92
Total	18,71	12,13	30,84
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	25,37	1,70	27,07
NAF	0,41	10,51	10,92
Total	25,79	12,21	37,99



IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : Selon le type de sol

Au Pyla et à La Forêt :

Potentiel brut du nombre de logement :

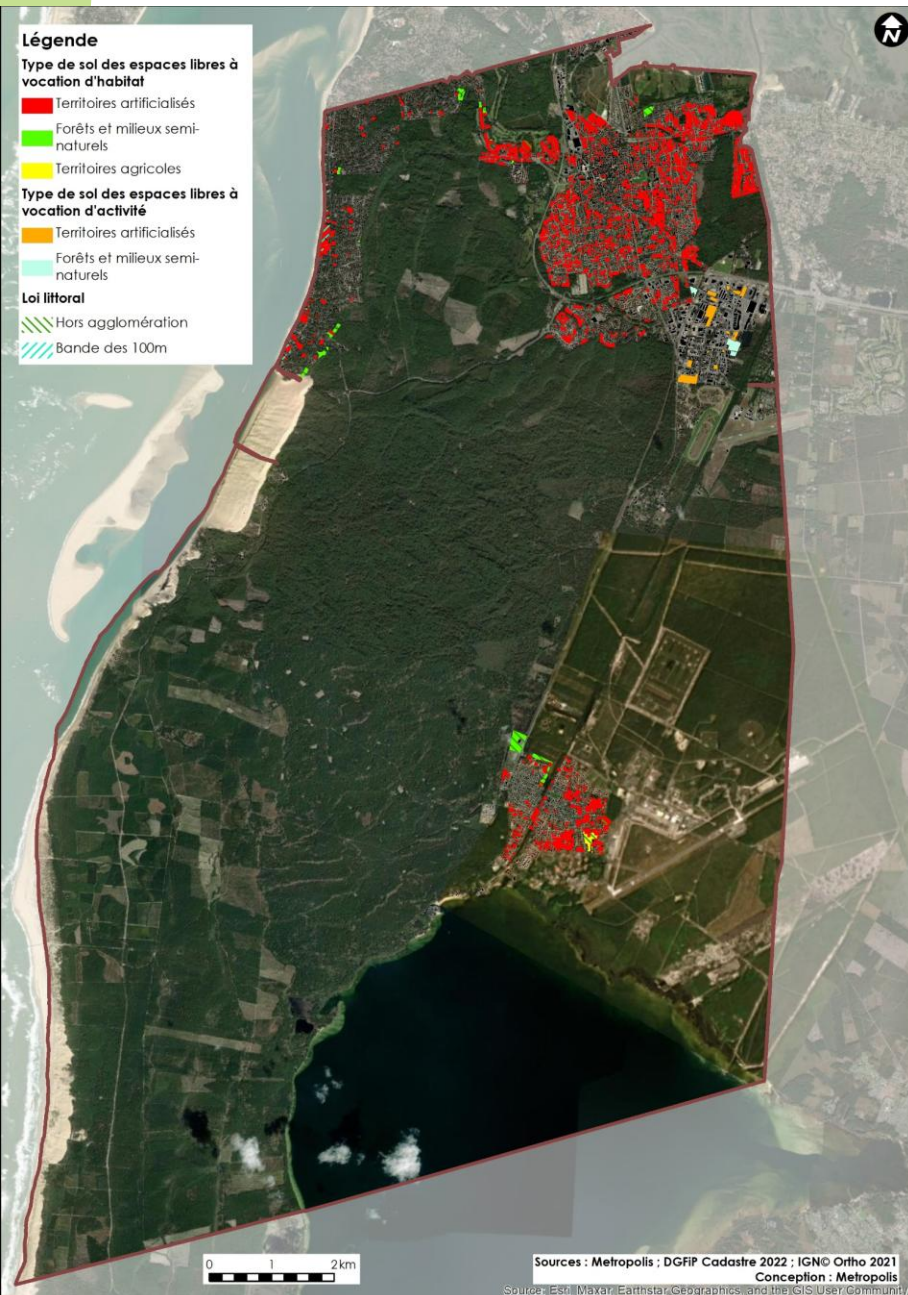
Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	71	0	71
NAF	15	27	42
Total	86	27	113
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	91	0	91
NAF	16	29	45
Total	107	19	136

Surface en ha :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	7,88	0	7,88
NAF	1,77	3,39	5,16
Total	9,66	3,39	13,04
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	9,86	0	9,86
NAF	1,77	3,39	5,16
Total	11,64	3,39	15,02



IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES : Selon le type de sol



Synthèse :

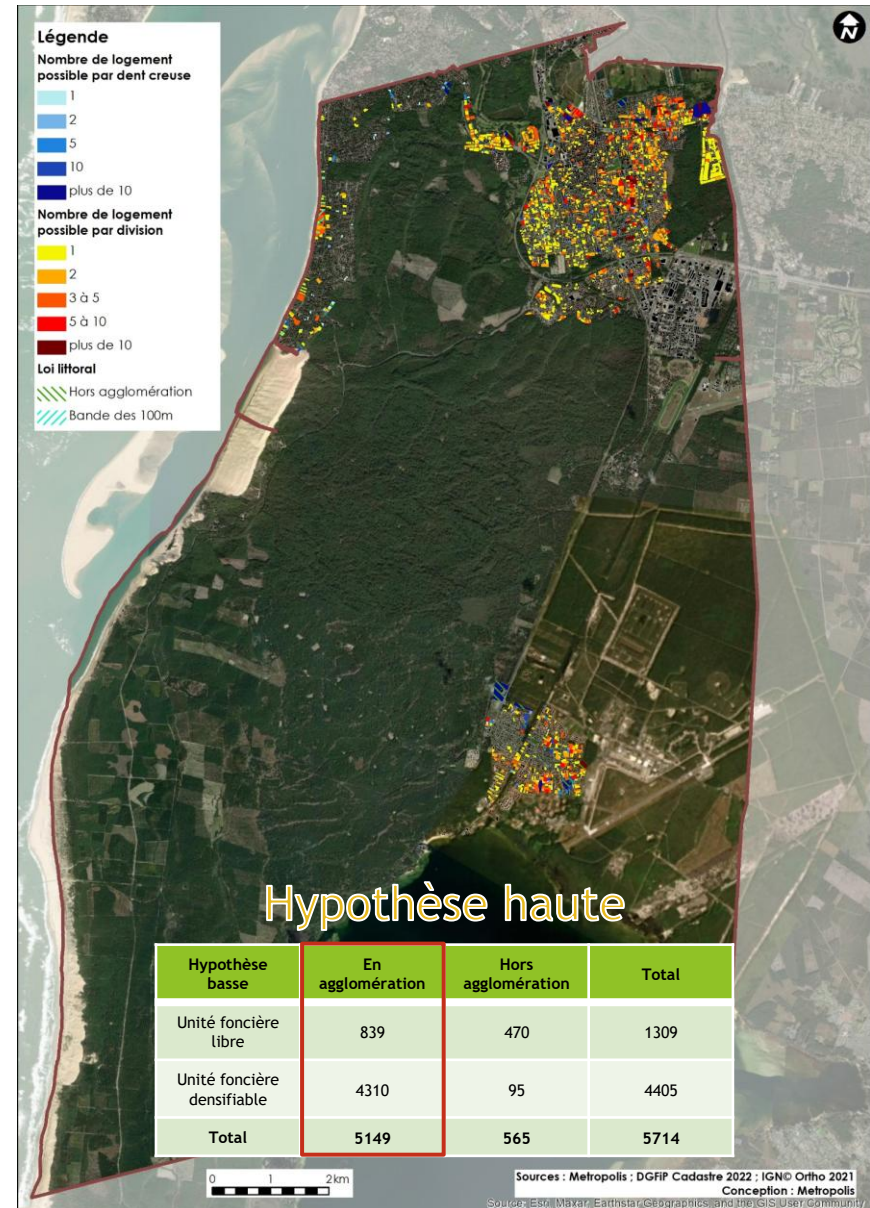
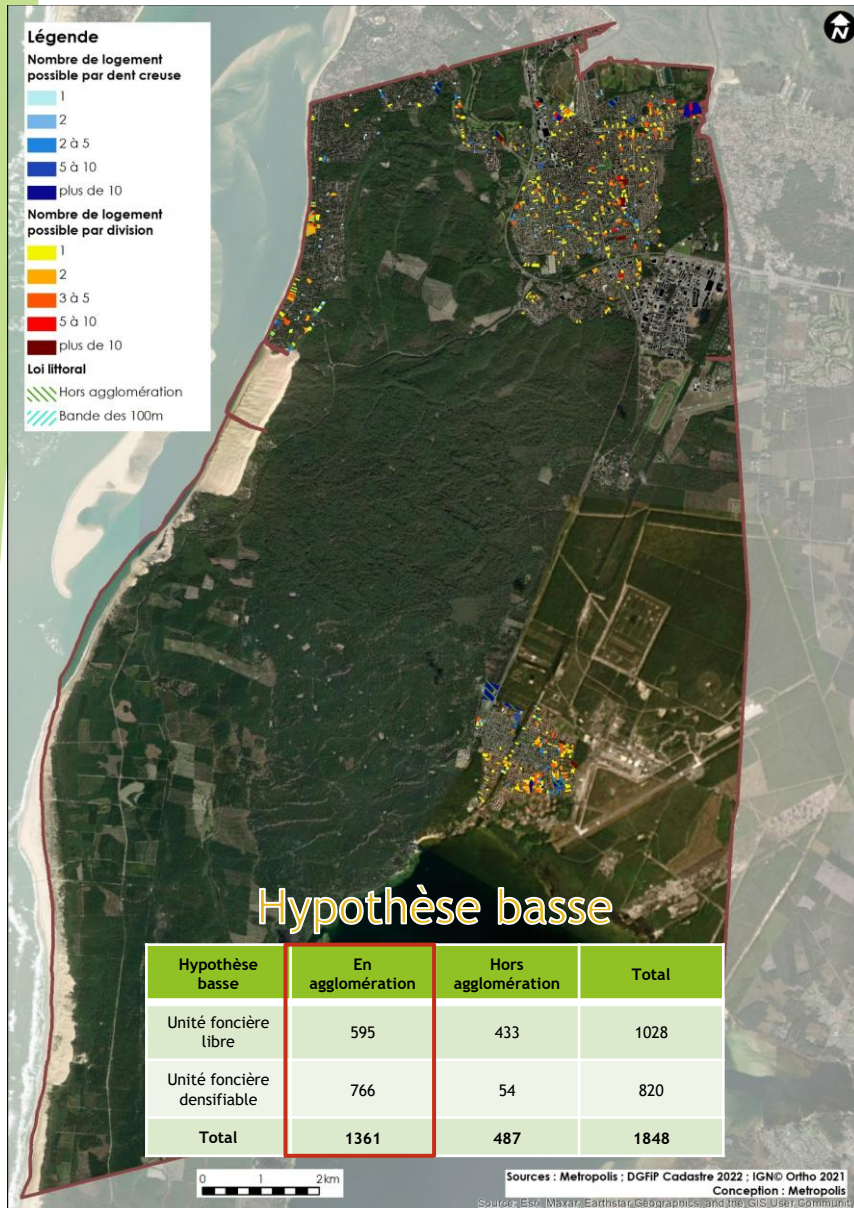
Quelque soit l'hypothèse de surface de référence, la consommation NAF du projet devrait être minime étant donné les forts potentiels disponibles au sein des espaces déjà artificialisés.

Surface en ha :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	65,15	3,63	68,78
NAF	2,45	14,66	17,11
Total	67,60	18,29	85,89
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	149,03	3,75	152,78
NAF	2,48	15,77	18,25
Total	151,50	19,52	171,03

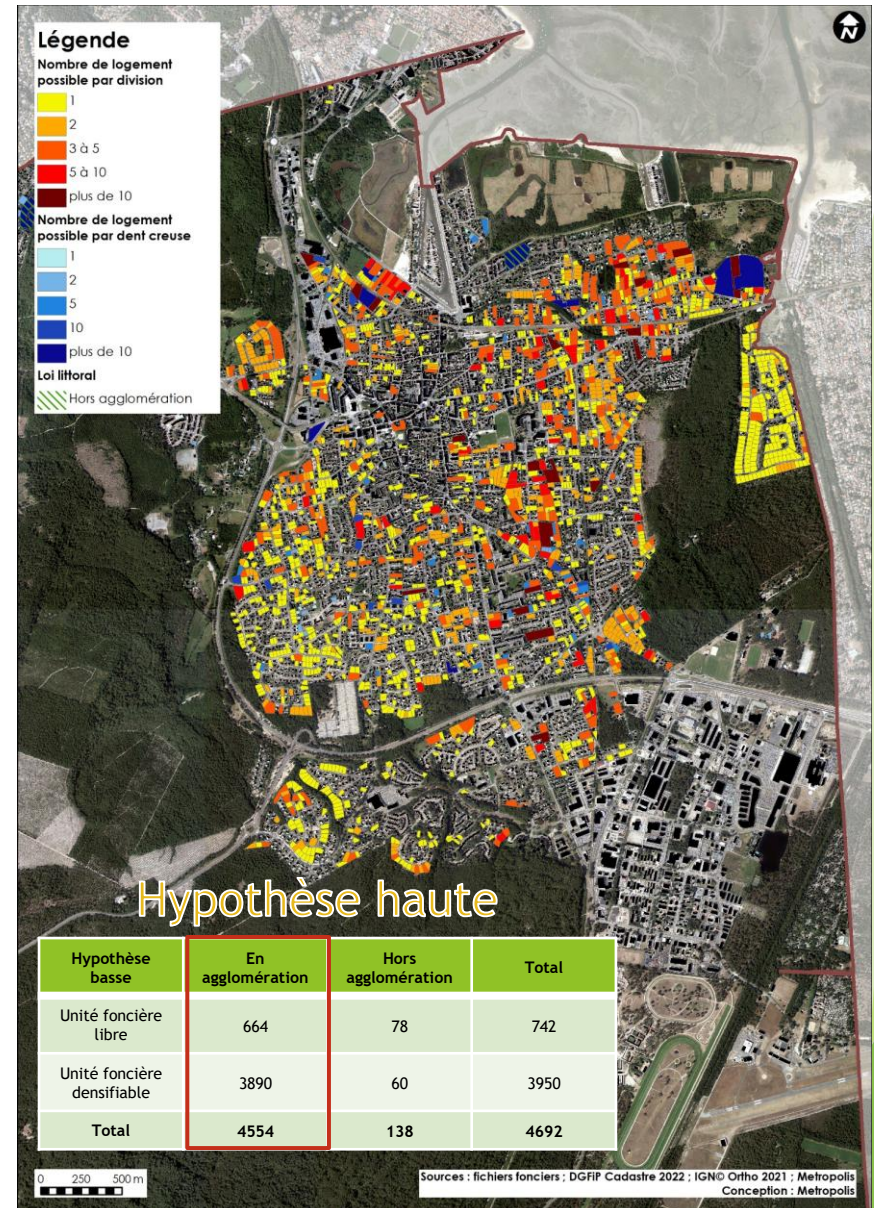
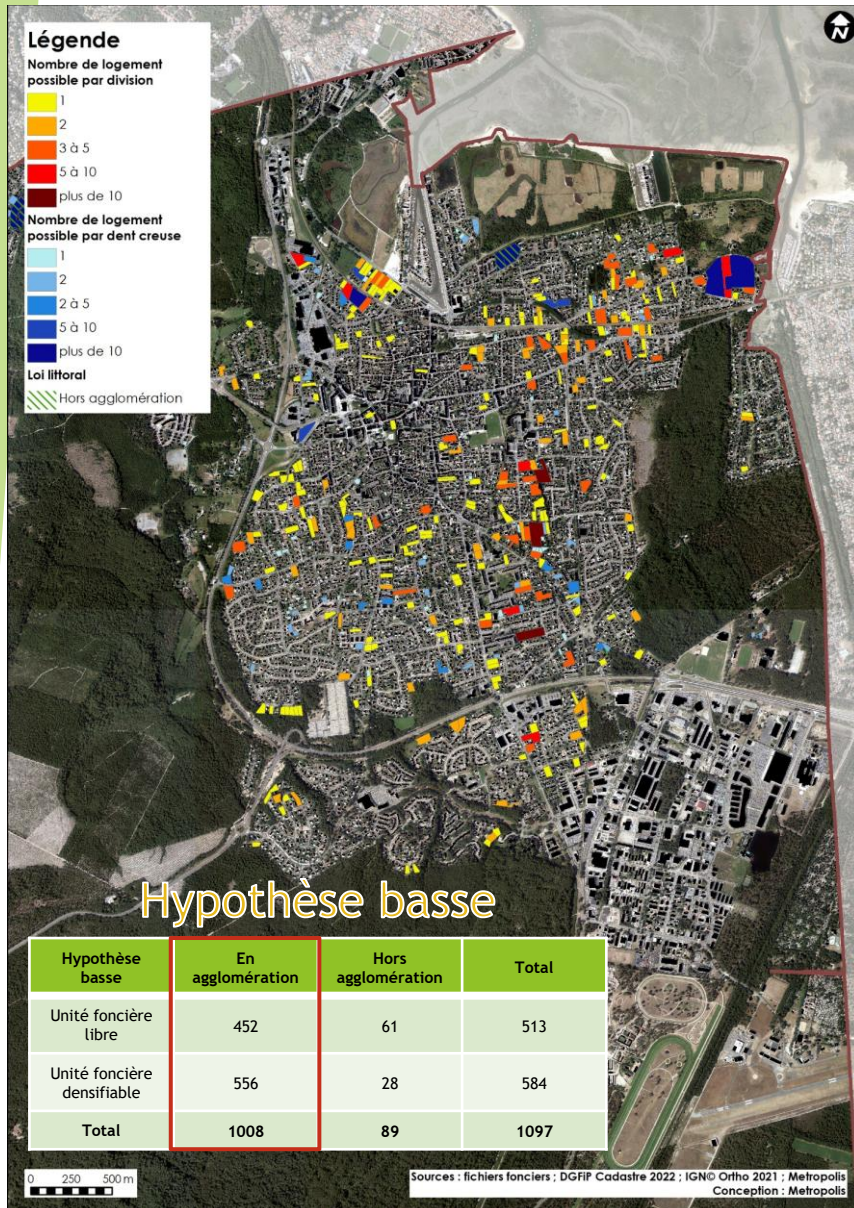
IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

Comparaison des hypothèses



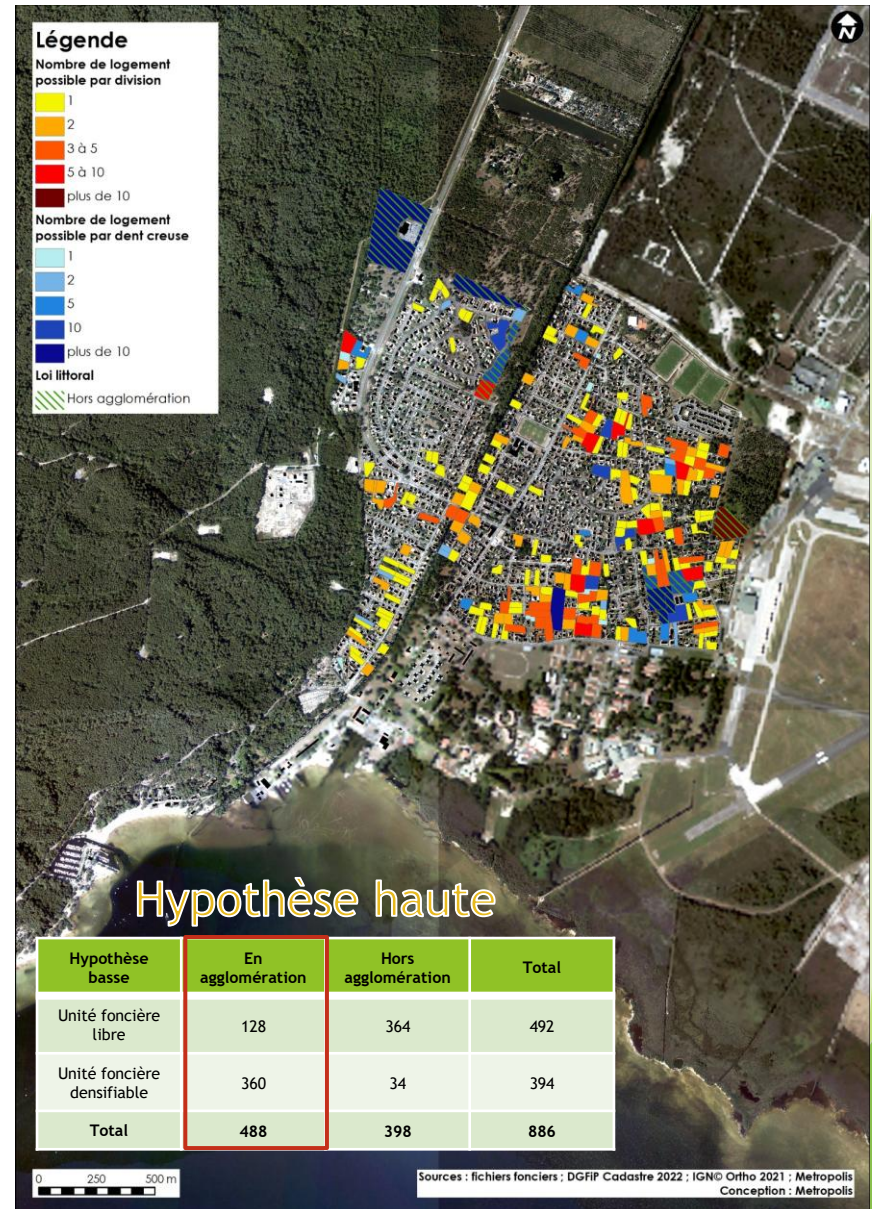
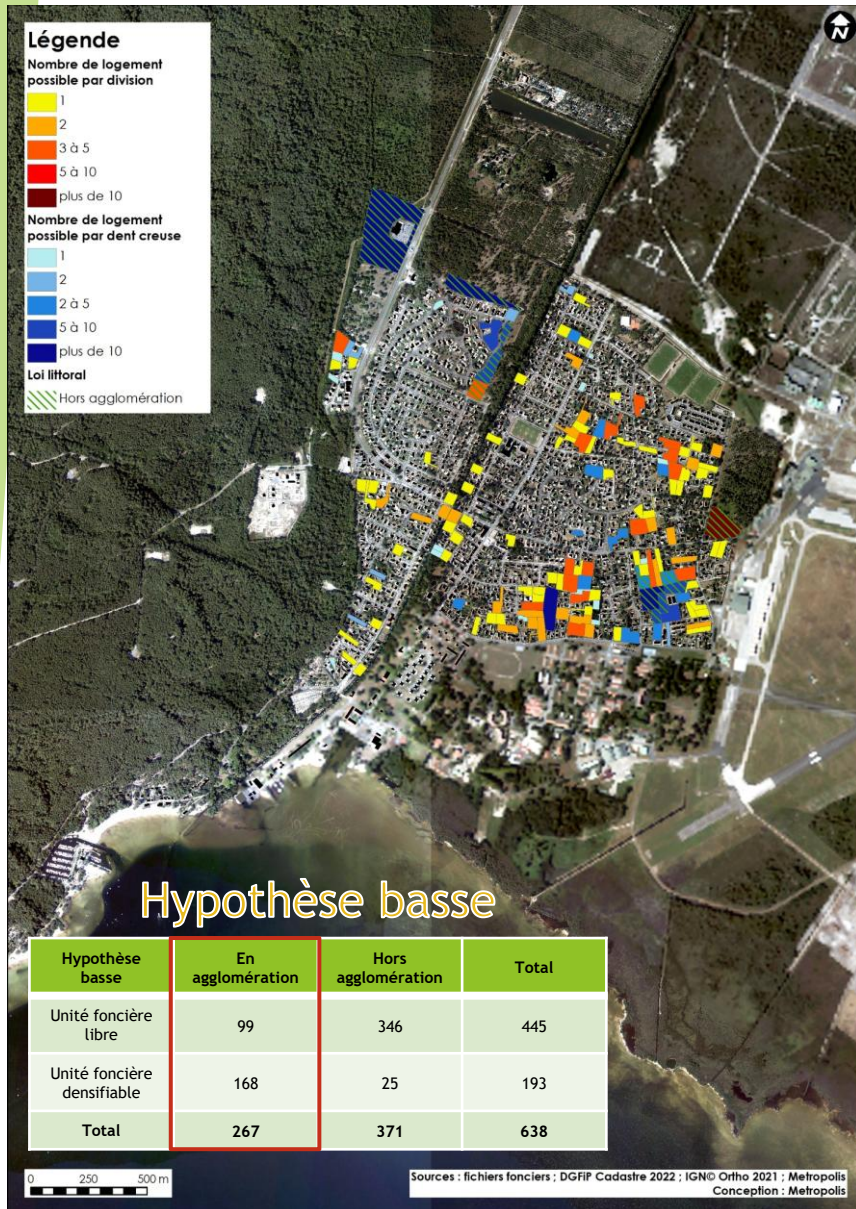
IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

Comparaison des hypothèses La Teste



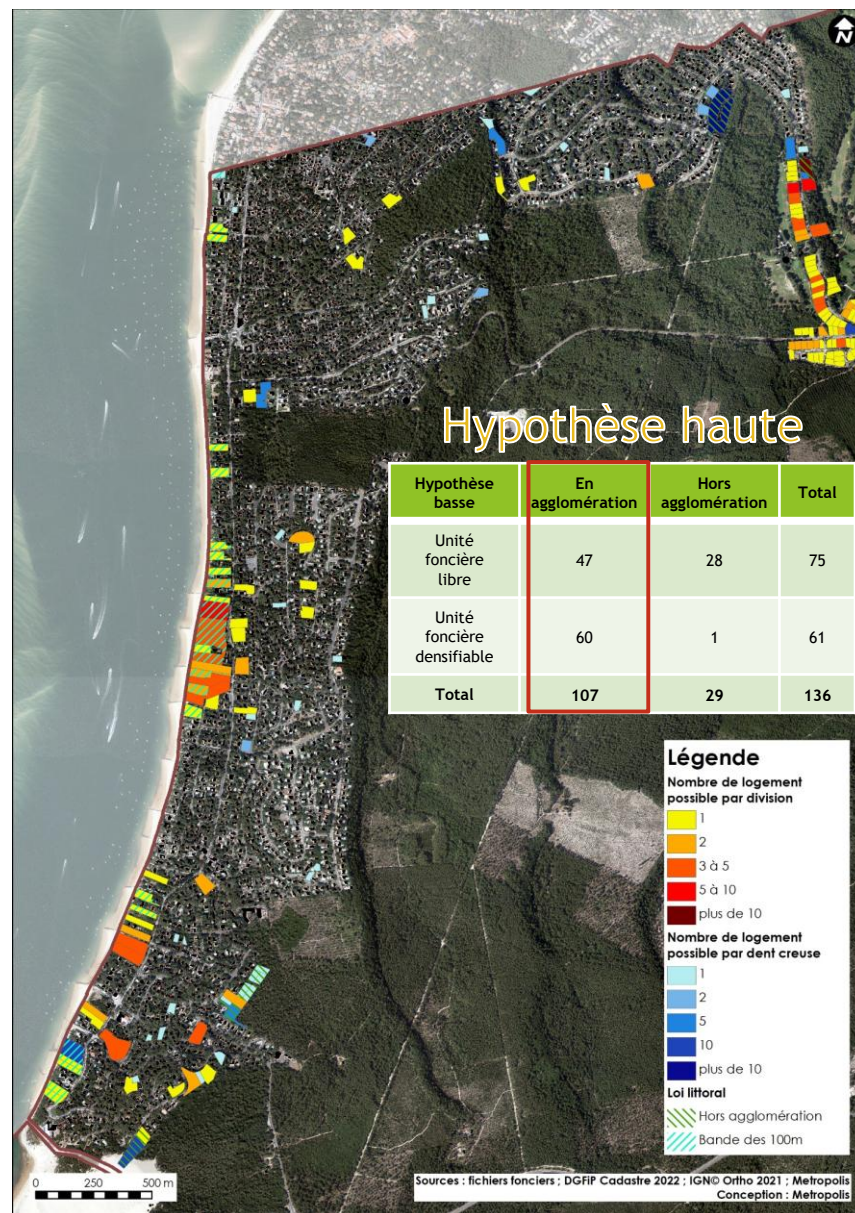
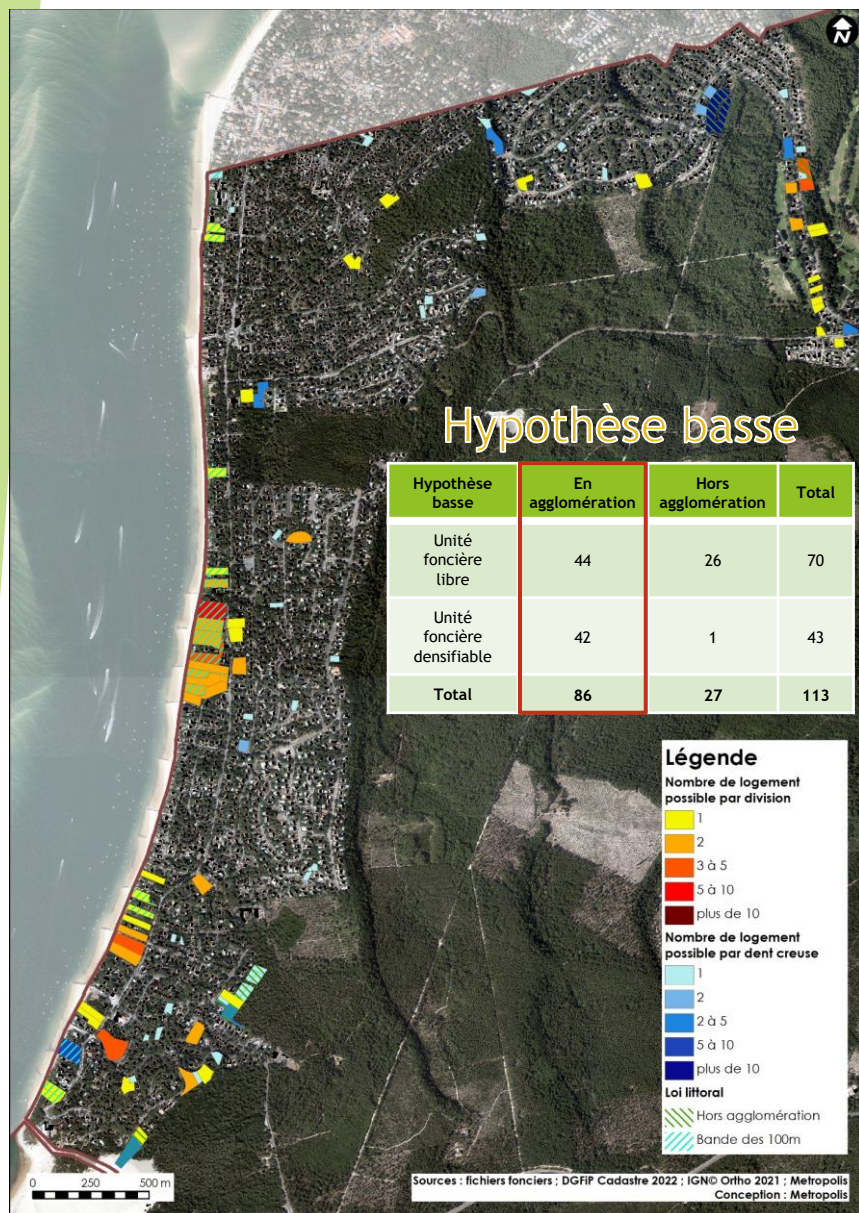
IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

Comparaison des hypothèses **Cazaux**



IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

Comparaison des hypothèses Pyla et La Forêt



LA PRODUCTION ESTIMÉE VENANT DE DÉMOLITION / RECONSTRUCTION

A ces hypothèses s'ajoute la production de logement venant de démolition de logements individuels pour la construction de nouveaux logements.

Période 2013 / 2022

Projection PLU

	Nombre de logements démolis	Nombre de logements construits issus de démolition / reconstruction	Ratio
La Teste	174	1570	1 => 9
Cazaux	15	24	1 => 1,6
Pyla	29	32	1 => 1,1
La Forêt	1	1	1 => 1
Total	219	1627	1=> 7,4

	Nombre de logements démolis*	Nombre de logements construits issus de démolition / reconstruction	Ratio
La Teste	188	1697	1 => 9
Cazaux	18	28	1 => 1,6
Pyla	30	33	1 => 1,1
La Forêt	1	1	1 => 1
Total	265	1757	1=> 7,4

* : Le nombre de logement démolis a été estimé à partir du pourcentage de logements démolis sur la période 2013 / 2022. Par exemple, sur le centre de La Teste, 2,2% des maisons existantes en 2012 ont été démolies entre 2013 et 2022 pour y faire de nouveaux logements. Nous sommes reparties du dernier nombre de maisons dont nous disposons (fichiers fonciers 2022) pour appliquer ce même ratio de maisons démolies pour y construire de nouveaux logements. Les ratios de reconstructions ont été différenciés selon les quartiers et selon la part de logement démolis sur le quartier (de 0,2% des maisons à La Forêt, 1% à Cazaux, 1,2% à Pyla et 2,2% à La Teste).

ESTIMATION GLOBALE DU NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUCTIBLES

En cumulant les hypothèses de logements constructible en dent creuse, en densification et en démolition / reconstruction, nous estimons qu'entre **3605** et **7471** logements pourraient être construits sur la commune.

Potentiel brut du nombre de logement :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	595	433	1028
Unité foncière densifiable	766	54	820
Démolition / reconstruction	1757		1757
Total	3118	487	3605

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	839	470	1309
Unité foncière densifiable	4310	95	4405
Démolition / reconstruction	1757		1757
Total	6906	565	7471

'En agglomération' correspond la définition de l'Agglomération au sens du SCOT par l'application de la loi littoral. En effet, pour les communes littorales, cette densification ne pourra se faire que dans les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés

Entre ces deux hypothèses, une estimation intermédiaire peut être faite :

Si l'on peut considérer que les unités foncières libres seront les plus à même d'avoir des logements plus denses, les terrains densifiables recevront principalement des logements individuels.

Hypothèse médiane	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	839	470	1309
Unité foncière densifiable	766	54	820
Démolition / reconstruction	1757		1757
Total	3362	524	3886

Estimation Haute

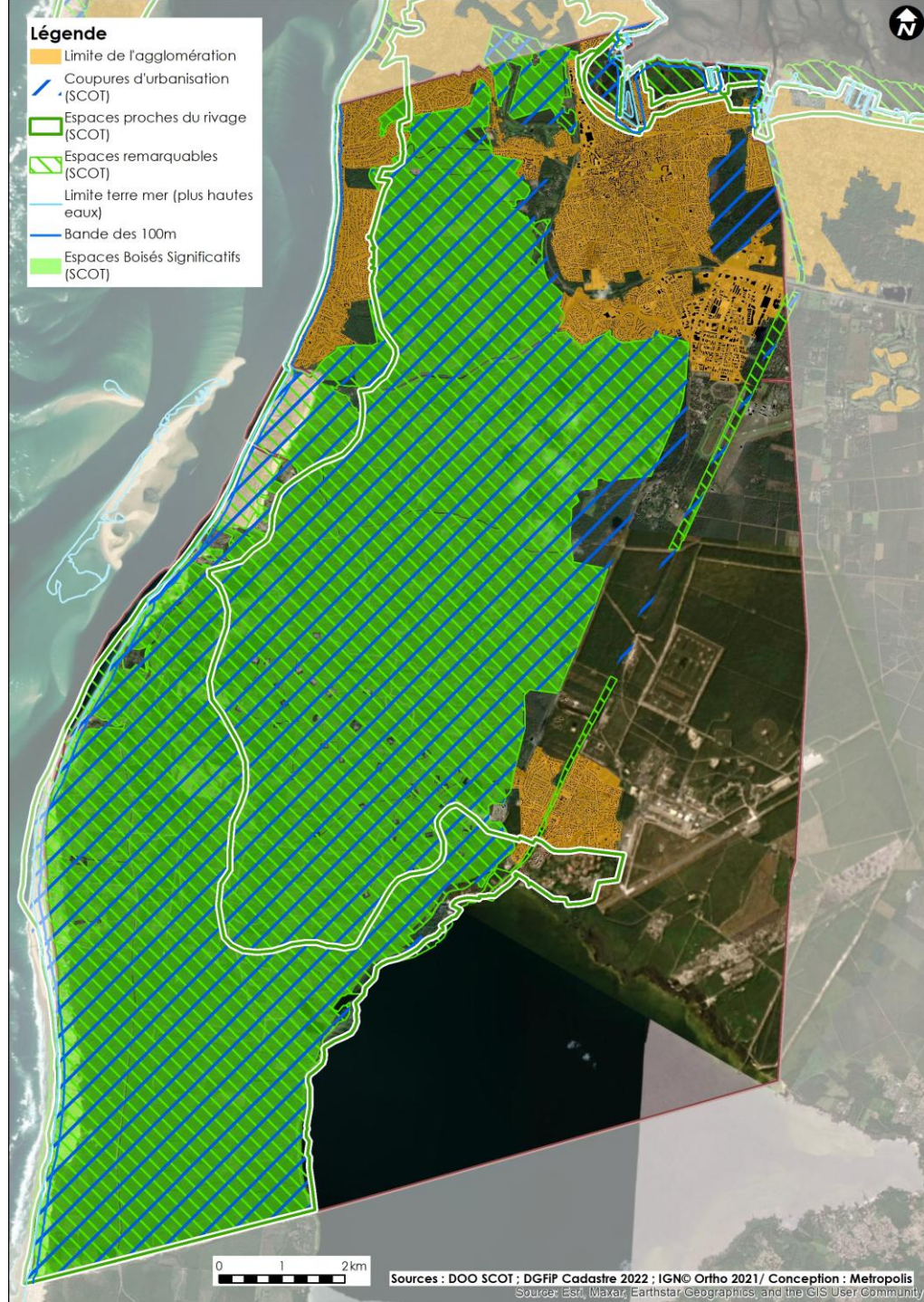
Estimation Basse

Nous obtenons ainsi une hypothèse médiane de **3362** logements qui pourraient être construits sur la commune.

Malgré le nombre théorique important de logements possibles en agglomération, les surfaces de référence indiquées ne permettent pas de produire des logements sociaux. Un objectif de diversification sociale sera appliquée sur ces espaces-là : 35%.

ENVELOPPE URBAINE

- Légende**
- Limite de l'agglomération
 - Coupures d'urbanisation (SCOT)
 - Espaces proches du rivage (SCOT)
 - Espaces remarquables (SCOT)
 - Limite terre mer (plus hautes eaux)
 - Bande des 100m
 - Espaces Boisés Significatifs (SCOT)

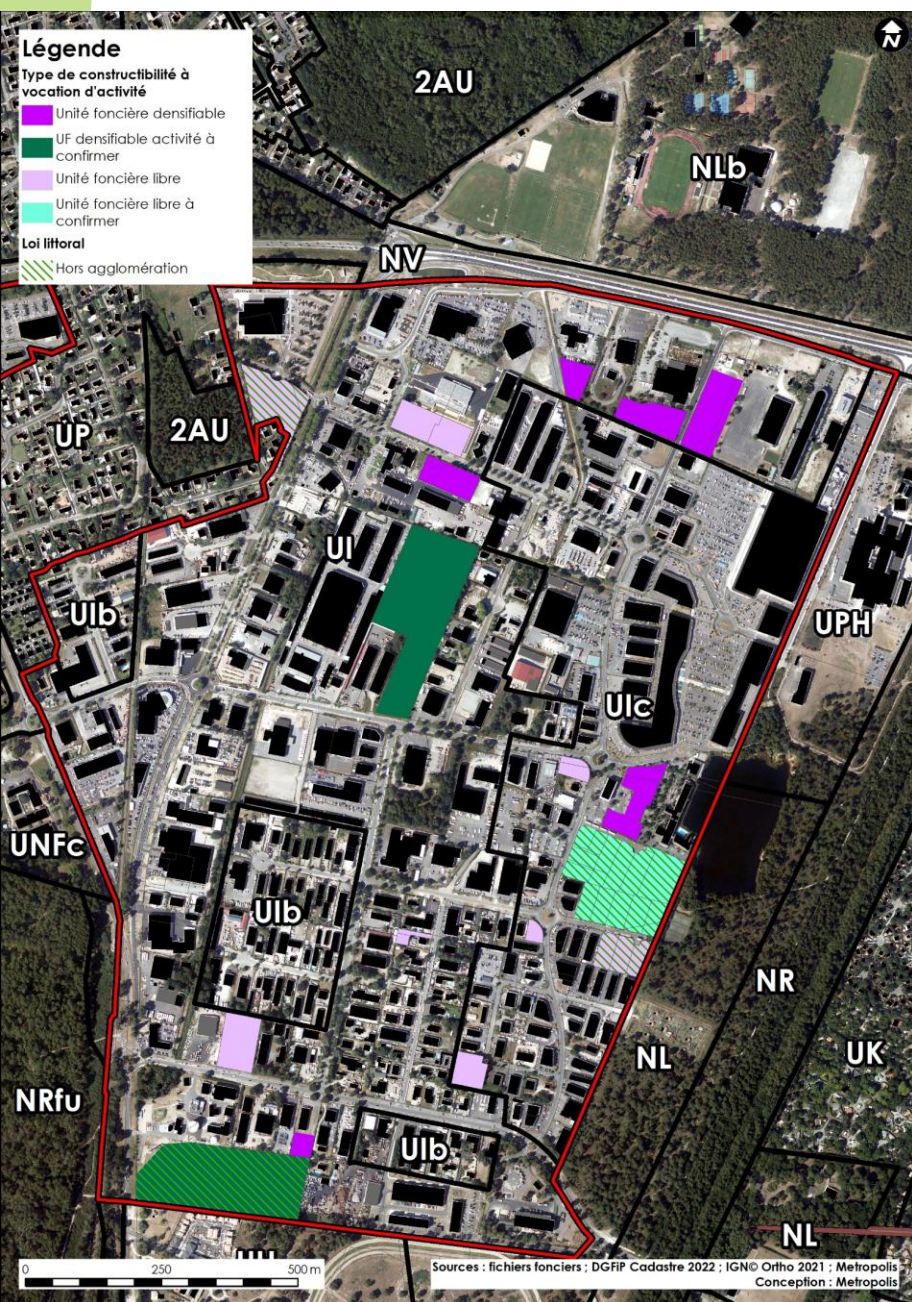


IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

Vocation d'activité économique

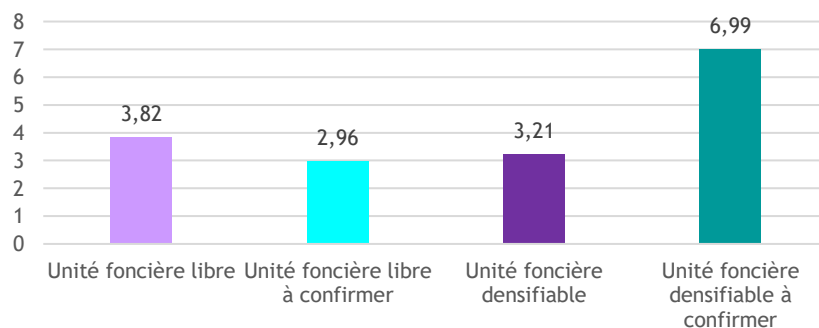
16,98 ha d'espace libre à vocation d'activité économique

Dont 9,95 ha annoncés comme non libre lors du retour sur l'atelier économique : s'il n'y a pas de permis de construire déposé sur ces terrains, nous les comptabiliserons dans les espaces libres.



	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	2,24	1,58	3,82
Unité foncière libre à confirmer		2,96	2,96
Unité foncière densifiable	3,21		3,21
Unité foncière densifiable à confirmer	3,44	3,55	6,99
Total	8,89	8,09	16,98

Type de constructibilité à vocation d'activité (en ha)



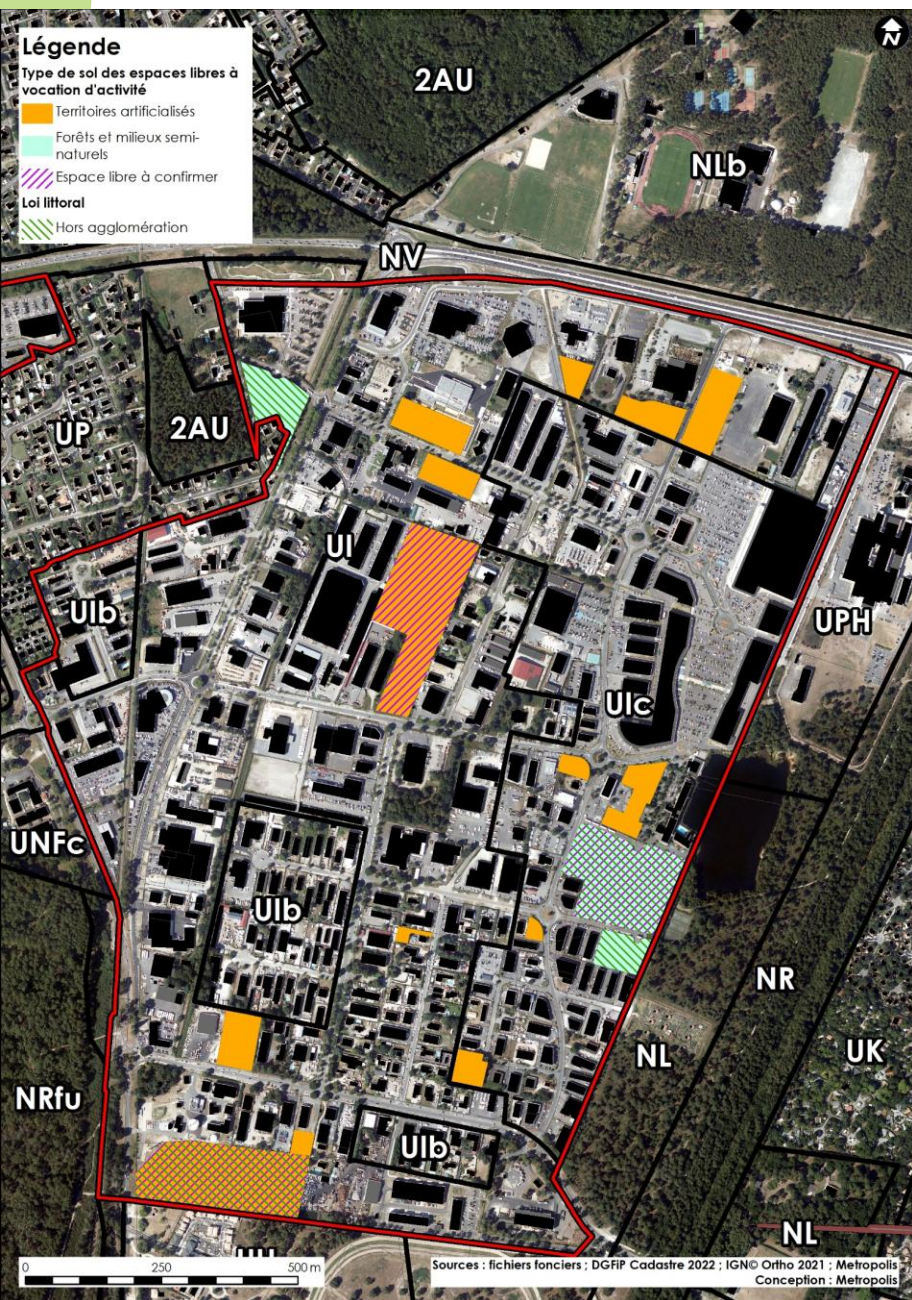
IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

Vocation d'activité économique

4,54 ha d'espace libre à vocation d'activité économique sont en espaces NAF

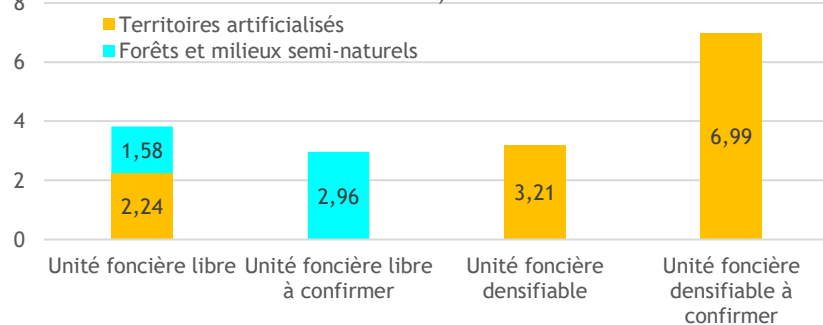
Dont 2,96 ha annoncés comme non libre lors du retour sur l'atelier économique.

Le reste se trouve en espaces déjà artificialisés.



	Territoires artificialisés	NAF	Total
Unité foncière libre	2,24	1,58	3,82
Unité foncière libre à confirmer		2,96	2,96
Unité foncière densifiable	3,21		3,21
Unité foncière densifiable à confirmer	6,99		6,99
Total	12,44	4,54	16,98

Type de sol des espaces libres à vocation d'activité (en ha)





Les espaces en friche

LES ESPACES EN FRICHE

- **Définition des friches (Code de l'urbanisme - art. L111-26) :**

« tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. »

- **Précisions sur les modalités d'application de la définition de la friche avec le décret n°2023-1259 du 26 décembre 2023 :**

« les terrains non bâtis à caractère agricole ou forestier ne peuvent être considérés comme des friches au sens du code de l'urbanisme. Les terrains à caractère naturel, y compris après avoir fait l'objet d'une renaturation, ne sont pas non plus concernés car ils présentent bien un usage à cette fin sans nécessiter de travaux pour leur réemploi. »

« I. Pour identifier une friche[...], il est tenu compte notamment de l'un ou des éléments suivants :

- 1° Une concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes ;
- 2° Un ou des locaux ou équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités ;
- 3° Une pollution identifiée pour laquelle son responsable ou l'exploitant du site, son ayant-droit ou celui qui s'est substitué à lui a disparu ou est insolvable ;
- 4° Un coût significatif pour son réemploi voire un déséquilibre financier probable entre les dépenses d'acquisition et d'interventions, d'une part et le prix du marché pour le type de biens concernés, ou compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part.

II. L'aménagement ou les travaux préalables au réemploi d'un bien [...] s'entendent comme les interventions permettant la remise en état, la réhabilitation ou la transformation du bien concerné.

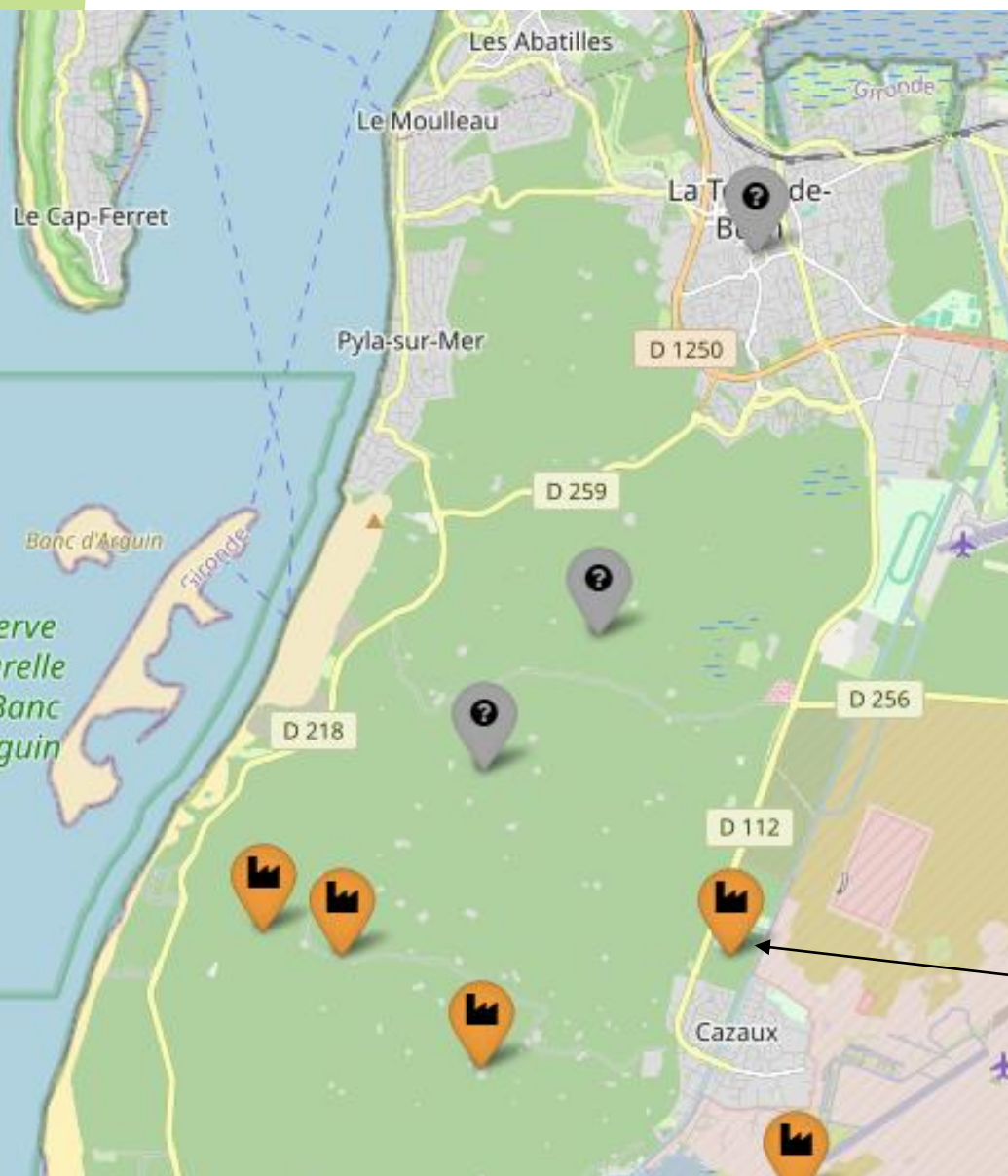
Une activité autorisée à titre transitoire avant un réemploi prévu n'est pas de nature à remettre en cause la qualification d'une friche.

III. Ne peuvent être considérés comme des friches au sens du présent code les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestier. »

« Les inventaires comprenant des données et cartographies relatives aux friches qui sont établis et mis à disposition par l'Etat, une collectivité territoriale ou son groupement, un établissement public ou une agence d'urbanisme sont réalisés d'après les standards du Conseil national de l'information géolocalisée.

Ces inventaires permettent d'alimenter un inventaire national des friches. »

LES ESPACES EN FRICHE



Le site cartofriches relève 5 friches sur le territoire et 3 friches potentielles. Toutefois, les friches repérées se trouvent principalement en milieu forestier.

- Le site repéré sur le bourg de La Teste a déjà été mobilisé pour la construction d'une maison.
- Le site au Nord du bourg de Cazaux, d'une superficie de 196 220m² : **discontinuité de l'agglomération de Cazaux**



Source : cartofriches.cerema.fr

LES ESPACES EN FRICHE

Toutefois, même si aucune friche n'est utilisée sur la base de données cartofriche, des espaces construits mais non identifiés comme des friches ont été identifiés et comptabilisés dans les espaces mutables de cette étude de densification.



Bilan de la capacité de densification

BILAN DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN DENSIFICATION

Le **potentiel brut** identifié correspond à l'état des lieux exhaustif du potentiel de densification et de mutation de l'enveloppe urbaine actuelle.

Il a été identifié les différents types d'espaces susceptibles de fournir un potentiel de densification ou de mutation au sein de l'enveloppe urbaine actuelle les différents types d'espaces susceptibles de fournir un potentiel de densification ou de mutation, dont :

- l'inventaire du foncier non bâti encore disponible apte à accueillir une densification « horizontale » : « dents creuses » ;
- l'inventaire du potentiel en division parcellaire ;
- l'étude du potentiel de recomposition / mutation urbaine et d'évolution par changement de destination ;
- l'étude du potentiel par récupération de la vacance (retranscription des objectifs du PLH).

Toutefois, des critères limitant le foncier mobilisable viennent réduire ce potentiel brut/théorique, et laisser place au **potentiel effectivement mobilisable** :

- Les critères d'incertitude concernant **l'étude du potentiel de recomposition / mutation urbaine** : les espaces de mutation n'ont pas été comptabilisés dans le potentiel net car il n'y a pas d'opérations de renouvellement urbain susceptibles d'être programmées (démolition - reconstruction) comme, par exemple, des îlots de cœur « à l'abandon ». Le dernier espace de ce type est en cours d'aménagement dans le cœur de ville de La Teste. Seuls ont été comptabilisés les espaces libres (unités foncières libres et aux unités foncières densifiables).

- **Les critères relevant de contraintes juridiques** correspondant sur le territoire de La Teste de Buch aux Risques naturels et aux nuisances (PPRI submersion marine sur La Teste, Plan d'Exposition au Bruit et par le PPRT de la base aérienne 120 sur Cazaux, risque technologique) qui limitent voire interdisent la constructibilité des espaces libres identifiés.

- **les critères relevant de contraintes techniques, géographiques ou topographiques** :

- La déclivité des terrains : certains quartiers de La Teste sont implantés sur les espaces de Dunes qui présentent des déclivités des terrains importants. La municipalité souhaite limiter la constructibilité sur les terrains à forte déclivité comme par exemple le long du Boulevard d'Arcachon ou les espaces bâtis du Pyla le long du massif boisé, ... Ainsi le potentiel des espaces densifiables se trouve limité.

- La présence des crastes et des fossés : le SIBA demande un recul de constructibilité de 3m minimum le long du réseau hydrographique qui traverse les zones urbaines. Des espaces en fond de parcelle le long des crastes et des fossés existants ne participent donc plus à la constructibilité identifiée précédemment.

- La difficulté à mobiliser ou l'absence de réseaux : des espaces identifiés dans le potentiel brut de la densification ne peuvent être exploités, car le règlement encadre strictement la possibilité de division par la création de voirie pour desservir les lots et les habitations (largeur d'emprise minimale de 7m). Par conséquent, un nombre important de division n'est pas réalisable. Une quantité significative des terrains identifiés ne sont donc plus mobilisables, sans une profonde mutation des espaces bâtis : démolition reconstruction)

BILAN DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN DENSIFICATION

- Les critères tenant à des impératifs de protection ou de maintien de la qualité du cadre de vie :
 - La ville de La Teste de Buch affiche dans son PADD des objectifs de préservation de certains quartiers patrimoniaux, où la densification doit être strictement encadrée afin de ne pas les dénaturer. C'est le cas du quartier de Pyla sur Mer, ainsi que de certains quartiers situés entre le port central de La Teste et le centre-ville. Seules les unités foncières libres sont prises en compte dans le potentiel de densification.
 - Le patrimoine bâti identifié : un inventaire des édifices remarquables de la commune a été réalisé. Bien que non exhaustif met en évidence des constructions et éléments identitaires, témoins de l'histoire du développement de la ville. Afin d'assurer leur préservation, chaque construction se voit attribuer, ou non, un droit à la modification de ses espaces extérieurs, dans des mesures qui lui sont propres, selon son importance patrimoniale. Cette protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme limite donc volontairement la densification par division parcellaire des terrains sur lesquels ces édifices remarquables sont implantés.
 - Les espaces de nature en ville à préserver pour des raisons de qualité de vie ou d'adaptation au changement climatique (lutte contre les îlots de chaleur) : le PLU classe en zone Nv les espaces de nature en ville afin de ne pas porter atteinte à ces espaces de qualité, au paysage et à l'environnement.
 - Les espaces arborés de lisières de zones urbaines et des massifs boisés: les jardins, espaces libres de lotissements, et espaces publics, situés en limite avec les zones urbanisées et des massifs boisés ne sont non plus comptabilisés dans l'étude de densification. Outre la préservation des limites des zones urbaines, ces espaces jouent un rôle de protection, permettant de limiter le risque incendie en constituant des zones tampons entre les massifs forestiers et les espaces urbanisés.

A cela, s'ajoute le phénomène classique de rétention foncière.

Compte tenu des critères précédemment définis, l'objectif net théoriquement mobilisable est de 1324 logements (sans comptabilisation des logements vacants mobilisables).

LES OBJECTIFS D'ACCUEIL DÉMOGRAPHIQUE ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Diagnostic PLU

	Hypothèse basse 0,60%	Hypothèse médiane 0,75%	Hypothèse haute 0,86%
Habitants supplémentaires	2286	2471	2818
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	1060	1307	1489
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	2391	2391	2391
Total de logements à mettre sur le marché	3452	3698	3881

PLH

	Nombre de logements sociaux à construire par an	Nombre de logements sociaux à construire sur 6 ans (durée du PLH)	Total logements <u>Hypothèse minimum</u> par an
Arcachon	77 (soit 77 % de la production communale)	462	100
La Teste-de-Buch	130 (soit 63% de la production communale)	780	205
Gujan-Mestras	134 (soit 59% de la production communale)	804	229
Le Teich	45 (soit 26% de la production communale)	270	170
COBAS	386	2316	704

BILAN DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN DENSIFICATION

Objectif de production de logements :

$205 \times 12 = 2460$

Dont logements sociaux : $130 \times 12 = 1560$

Logements vacants :

Vacance structurelle :
279 logements
(soit 1,4% du parc)

Objectif : 11 logements
pas an
132 logements

Espaces libres :

Hypothèse médiane 3362
logements

Objectif net de
1324 logements
correspondant aux unités
foncières libres et aux
unités foncières
densifiables

Friches :

Aucun secteur repéré
comme friche

1456 logements peuvent être réalisés en densification des espaces urbanisés.

BILAN DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN DENSIFICATION

Espaces libres :

Hypothèse médiane 3362 logements

Objectif net : 1456 logements



Contraintes et prescriptions

La Teste bourg



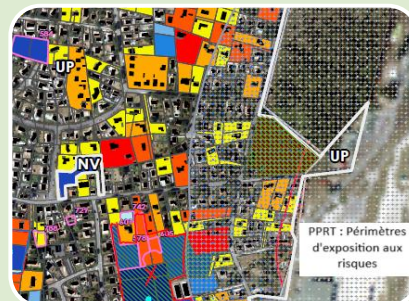
Difficulté à mobiliser ou absence de réseaux

La Teste - secteur golf



Déclivité des terrains
Quartiers non favorables à la densification

Cazaux



Risques naturels et nuisances (submersion, PEB de la base aérienne, risque technologique)

Pyla



Préservation d'éléments qualitatifs dans le règlement (cœur d'îlot, insertion paysagère, patrimoine naturel, patrimoine bâti ...)

BILAN DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN DENSIFICATION

Espaces libres :

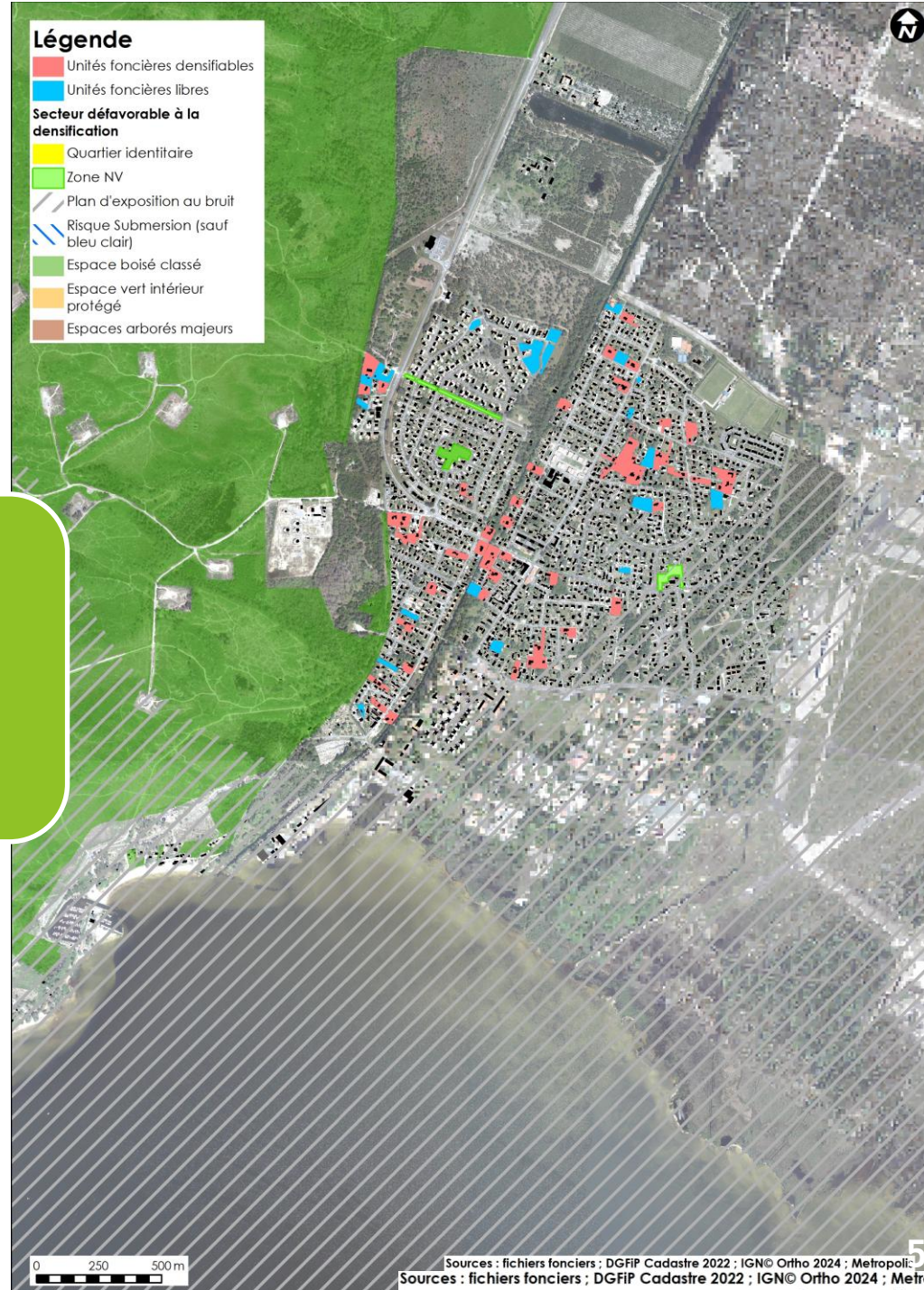
Hypothèse médiane 3362
logements

**Objectif net : 1456 logements
théoriquement mobilisables**

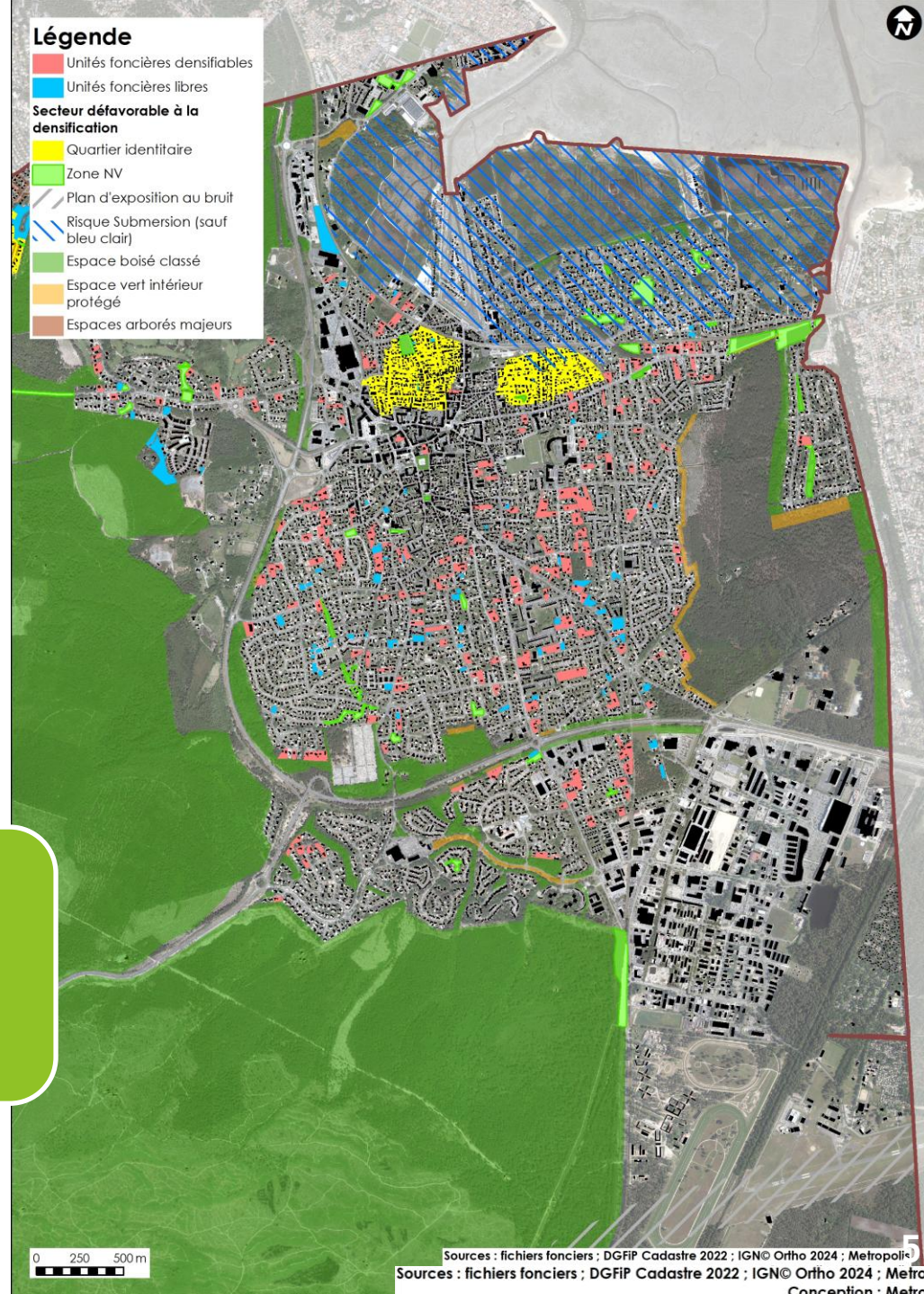
Illustrations
cartographiques non
réglementaires des
terrains
théoriquement
mobilisables

Légende

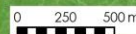
- Unités foncières densifiables
- Unités foncières libres
- Secteur défavorable à la densification
- Quartier identitaire
- Zone NV
- Plan d'exposition au bruit
- Risque Submersion (sauf bleu clair)
- Espace boisé classé
- Espace vert intérieur protégé
- Espaces arborés majeurs



BILAN DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN DENSIFICATION



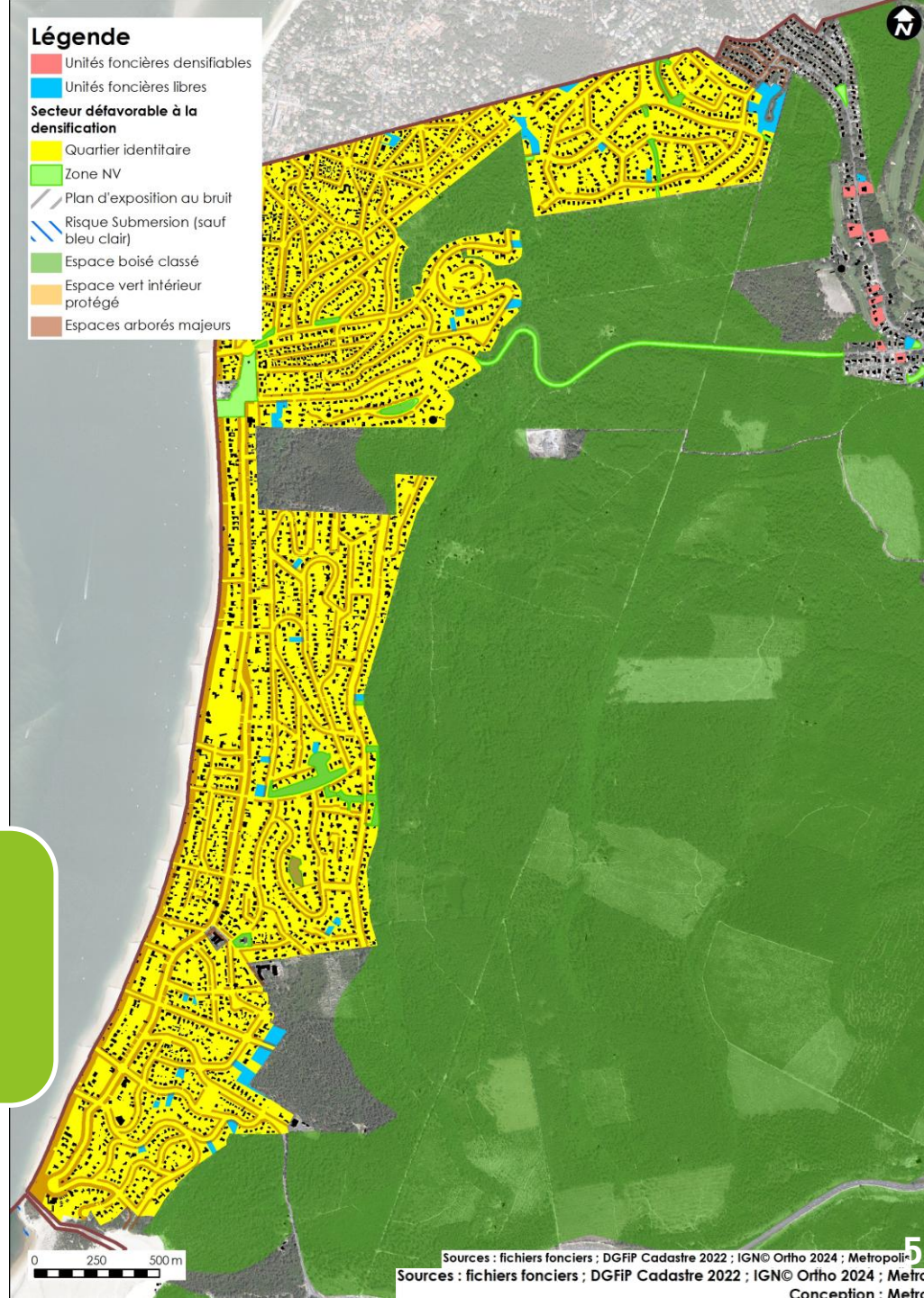
Espaces libres :
Hypothèse médiane 3362
logements
Objectif net : 1456 logements



BILAN DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN DENSIFICATION

Légende

- Unités foncières densifiables
- Unités foncières libres
- Secteur défavorable à la densification
- Quartier identitaire
- Zone NV
- Plan d'exposition au bruit
- Risque Submersion (sauf bleu clair)
- Espace boisé classé
- Espace vert intérieur protégé
- Espaces arborés majeurs



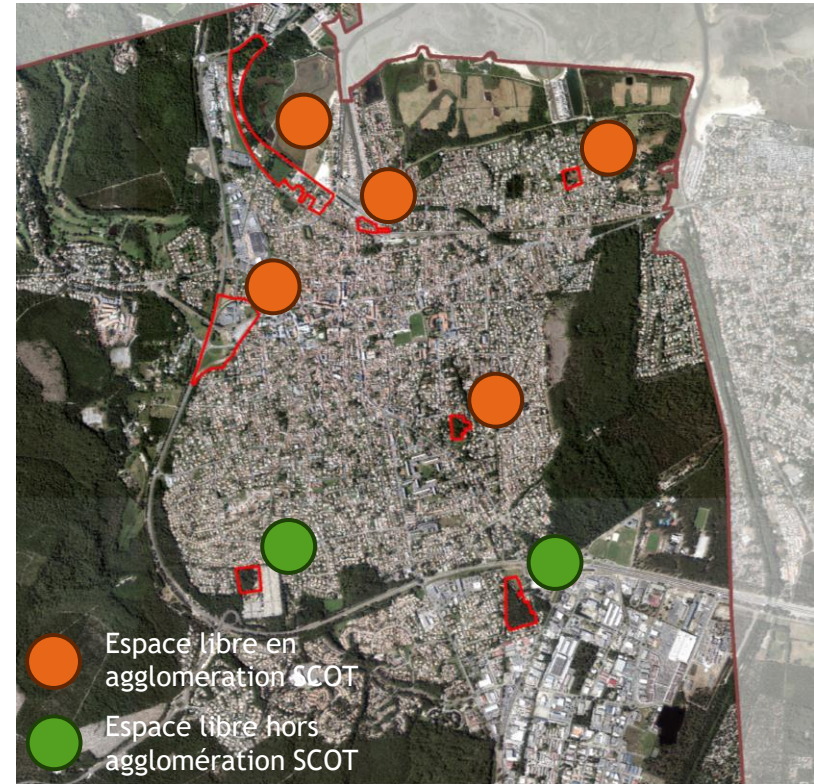
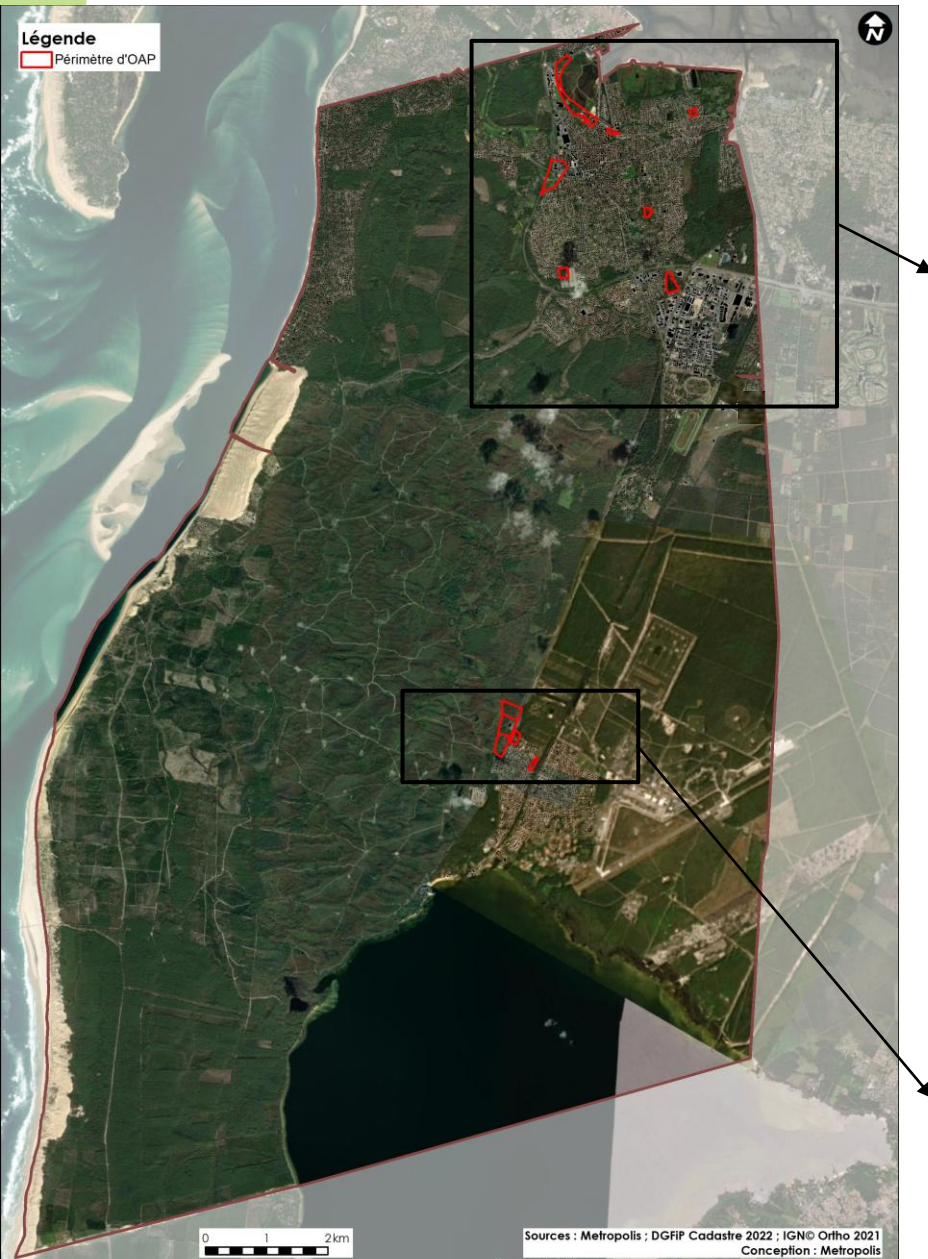
Espaces libres :
Hypothèse médiane 3362
logements

Objectif net : 1456 logements

0 250 500 m

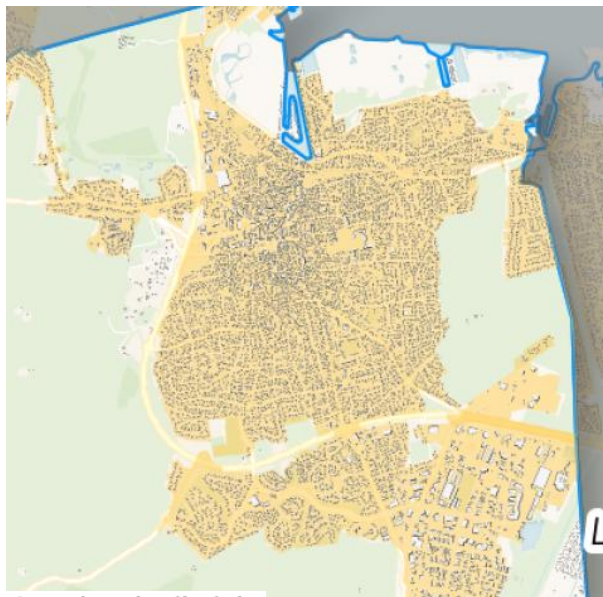
0 250 500 m

BILAN DES ENAF IDENTIFIÉS COMME POTENTIEL D'ACCUEIL DANS L'ENVELOPPE URBAINE



BILAN DES ENAF IDENTIFIÉS COMME POTENTIEL D'ACCUEIL DANS L'ENVELOPPE URBAINE

Enveloppes urbaines SCOT



Armature territoriale

Agglomération

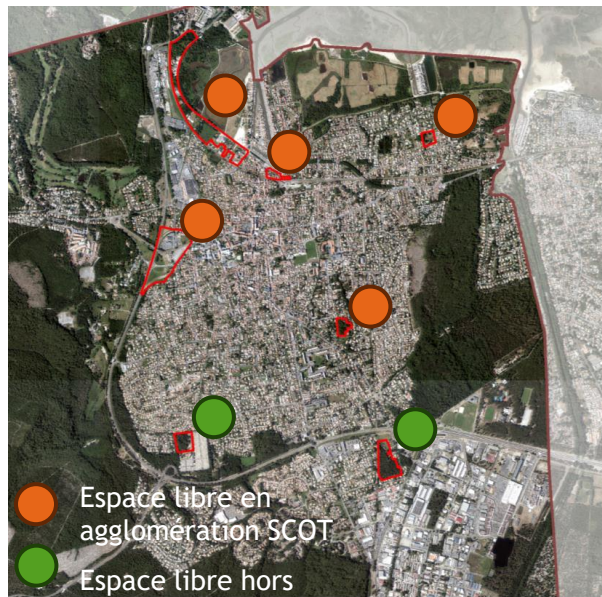
Village

Projets en cours

SDU



Secteurs de projet



- Des secteurs de projet principalement en densification de l'enveloppe urbaine,
- Des espaces hors agglomération, qui constituent des larges dents creuses,
- Deux espaces dédiés à l'activité économique.



- Des extensions mesurées de l'urbanisation.

BILAN DES ENAF IDENTIFIÉS COMME POTENTIEL D'ACCUEIL DANS L'ENVELOPPE URBAINE

Cazaux



ESPACES NAF NON RETENUS ET PRÉSERVÉS

Démarche ERC (Eviter - Réduire - Compenser) : de nombreux secteurs ont été écartés du projet pour être préservés. Les secteurs écartés sont :

- ❌ Des sites présentant un enjeu biodiversité (enjeu faune/flore), et qui présentent une connexion à de grands ensembles naturels (lien avec la TVB) : 1,3,11
- ❌ Des sites couverts par le plan d'exposition au bruit : 15,16,17
- ❌ Un site présentant une sensibilité écologique moindre : 8



BILAN DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN DENSIFICATION

Projet de PLU	Projet de zonage	Nb de logements FUTURS PROJETS	Dont logements sociaux ETUDE A LANCER	Dont logements ordinaires ZONES A URBANISER
Prés salés ouest	UB	85	43	43
Enclos du Cap Lande	UD	58	29	29
Bordes Es	1AU	40	20	20
Baou	1AUb	250	150	100
Lède de la Seuve	1AU	60	45	15
Sécary	1AU _s	150	90	60
Cap de Mount	1AU _c	150	90	59
Jaumar Pins de Cazau	1AU	40	20	20
Cazaux Ouest Canal	UD	30	15	15
2AU - Cazaux est	2AU	346	173	173
2AU - Pyla nord	2AU	37	0	25
2AU - Pylas sud 1	2AU	7	0	8
2AU - Pyla sud 2	2AU	30	0	9
La Humeyre	UB	90	45	45
Cazaux Nord	1AU	50	30	20
TOTAL :		1423	750	674
TOTAL LLS / TOTAL Logements ordinaires :			750	674
Total nb logements :			1423	

Ainsi dans les OAP et les zones 2AU, les servitudes de mixité sociales qui sont mise en place permettent de produire 750 Logements Locatifs Sociaux, comme le montre le tableau précédent.

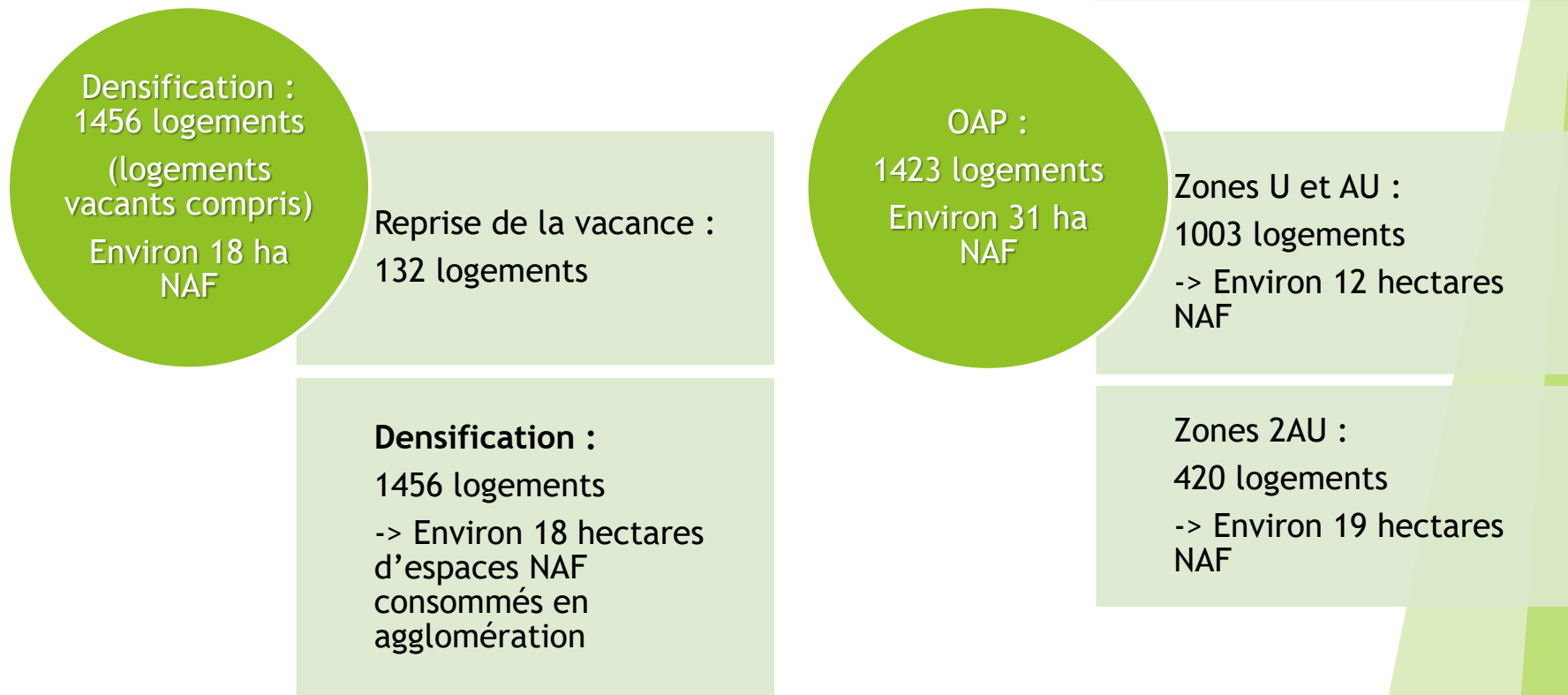
En plus, 1456 logements peuvent être réalisés en densification des espaces urbanisés.

BILAN DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN DENSIFICATION ET EN EXTENSION

Objectif de production de logements SCOT : 2460 (205 X 12)

Dont logements sociaux : 130 X 12 = 1560

Objectif maximal de consommation d'espaces SCOT : 37 hectares en extension



18 hectares en agglomération qui ne permettent pas d'atteindre les objectifs de production de LLS

Donc la consommation d'espaces NAF du projet correspond à :

- environ 12 hectares en agglomération en densification et en extension à cours terme

- environ 19 hectares en « extension » à long terme