



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

PADD et Etude de densification

15 janvier 2025

Objectifs de la réunion

1

Les orientations des PADD

2

L'étude de densification

1

Les orientations des PADD

2

L'étude 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.

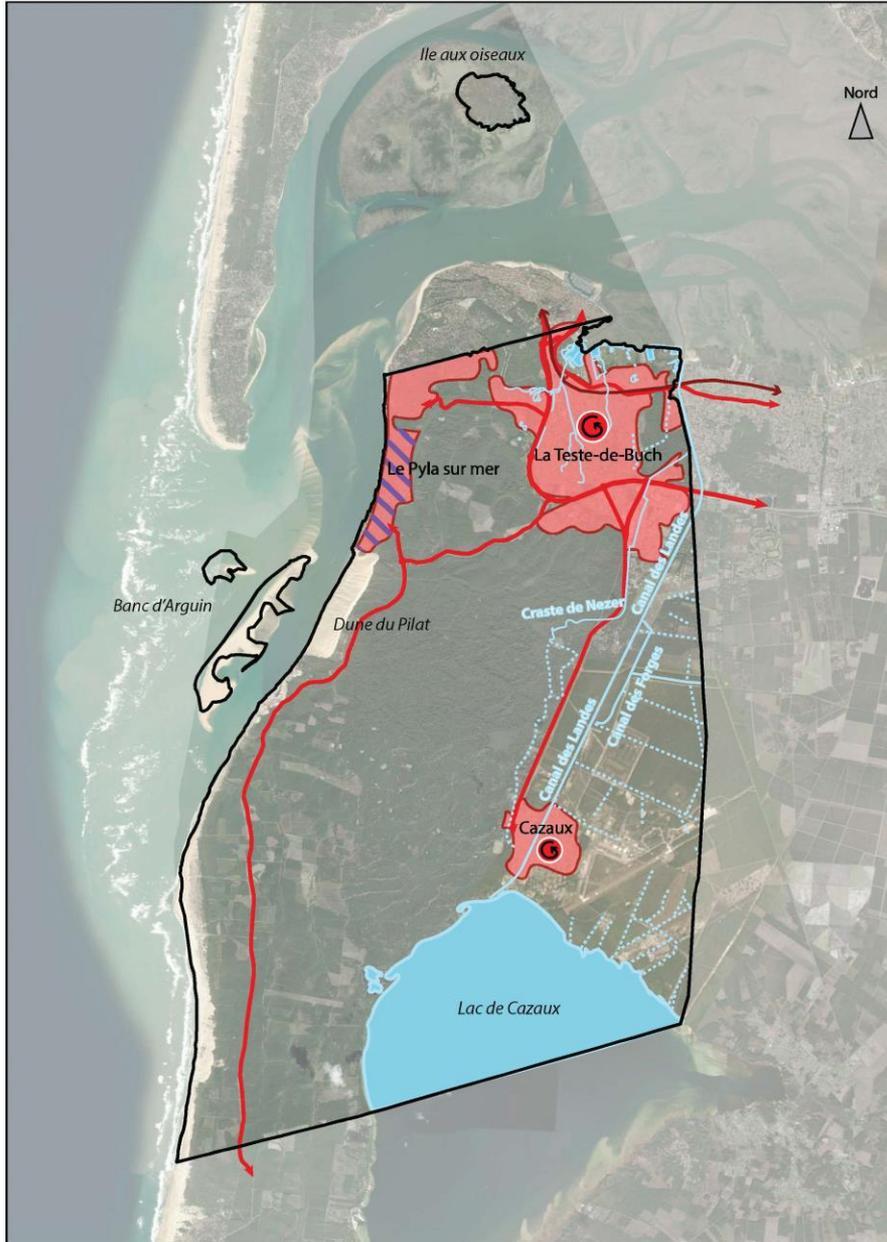
Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 (...),

(...) 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.



AXE 1 - FAVORISER ET DEVELOPPEMENT VERTUEUX

LÉGENDE

-  Limite communale
-  Tripolarité urbaine assumée
-  Patrimoine architectural
-  Renouvellement urbain
-  Cours et plans d'eau
-  Voie ferrée
-  Routes principales

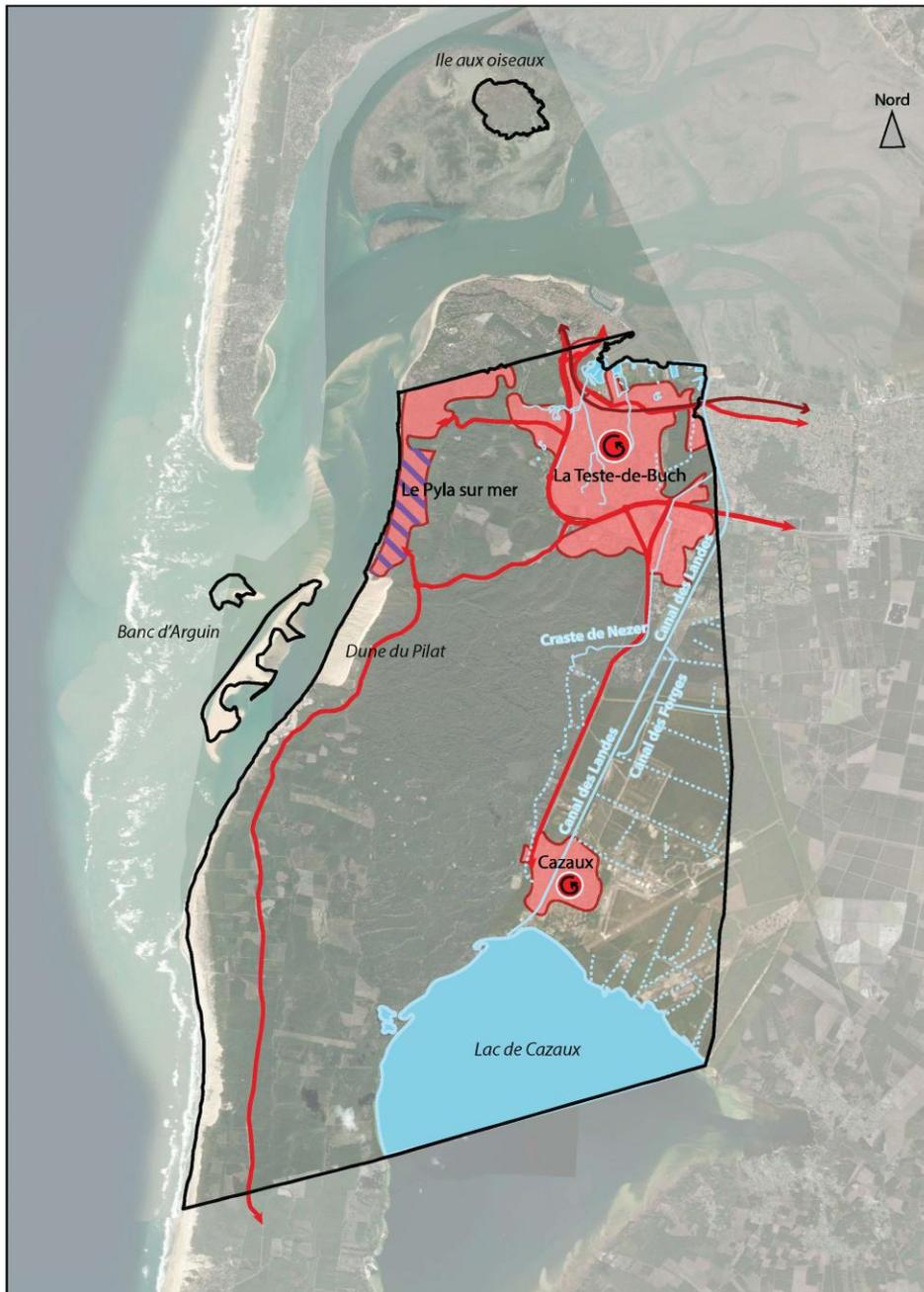
1 Une Tripolarité assumée

2 Diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations

3 Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation

4 Préserver le patrimoine architectural

AXE 1 : FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX



Pour diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations, plusieurs orientations sont fixées :

- Acter d'une croissance de population de 0,8% par an environ sur la commune, en compatibilité avec les objectifs fixés par le SCoT.
- Répondre aux besoins et aux objectifs de production de logements, à savoir 205 nouveaux logements par an, dont 112 logements sociaux par an (soit 55%) afin de répondre à l'objectif de rattrapage des obligations légales (cf. Article 55 de la loi SRU), rappelé par le PLH ;
- Poursuivre la diversification du parc de logements (notamment par la création de logements locatifs) et
- Garantir une mixité sociale et intergénérationnelle (notamment en favorisant le parcours résidentiel pour les testerins (étudiants, jeunes ménages) ainsi qu'en répondant aux besoins d'une population
- Permettre le développement de l'offre de logements à destination des saisonniers en tant que commune touristique

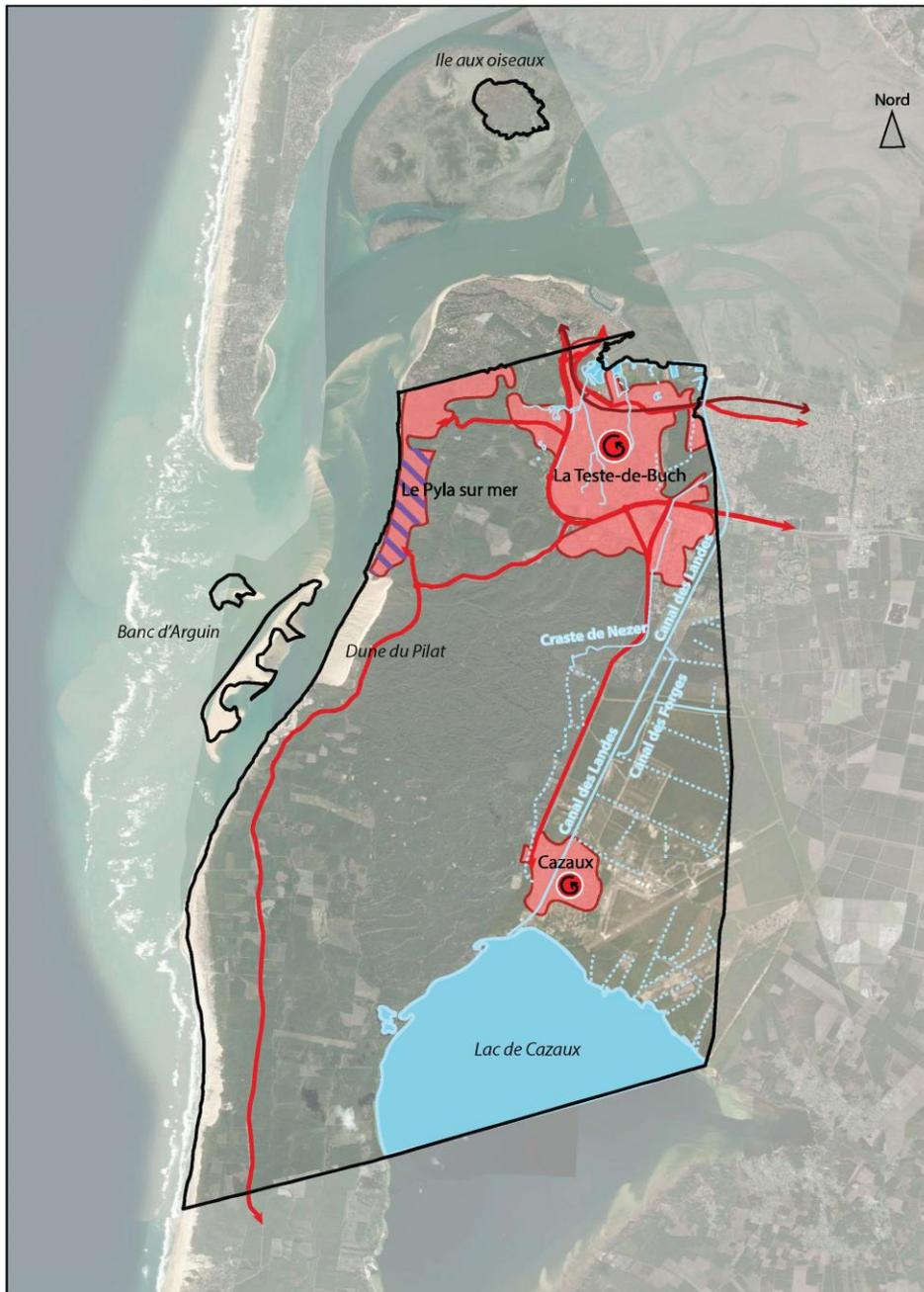
Ces orientations prendront la traduction suivante :

- Conforter le centre-ville et privilégier la proximité des services et des commerces : parcours marchand dans le centre-ville de La Teste, diversifier l'offre de logements dans le périmètre élargi du Pôle d'Echange Multimodal (PEM), le port central jusqu'au centre-ville.
- Encadrer les divisions parcellaires et créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrant des servitudes de mixité sociale (SMS) en vue de favoriser les programmes de mixité sociale :

D'une part en ciblant prioritairement les espaces libres dans les espaces libres en agglomération

D'autre part, en identifiant les espaces naturels, agricoles ou forestiers (« ENAF »), en extension de l'urbanisation, nécessaires pour atteindre les objectifs de mixité sociale

AXE 1 : FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX



Pour atteindre les objectifs de création de logements (sociaux et libres), il ressort de l'étude de densification menée que sera nécessaire la mobilisation d'environ :

- 12 hectares d' « ENAF » situés au sein de l'enveloppe urbaine (et qui seront classés en zones urbaines ou à urbaniser).

L'objectif est de ne pas étendre l'urbanisation en privilégiant l'intensification le long de certains axes et points stratégiques pour créer de nouvelles centralités secondaires (notamment le long de l'avenue Charles de Gaulle).

- 23 hectares d' ENAF situés en extension de l'enveloppe urbaine (et qui seront classés en zones à urbaniser à long terme - 2AU) afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, dans le respect du principe de continuité avec de l' « agglomération » de la loi littoral.

- Tout en répondant aux objectifs du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (50 logements/ha), la forme urbaine sera adaptée pour assurer l'insertion des futures constructions au caractère des quartiers environnants afin d'éviter les phénomènes de grande densité (hauteur notamment) et d'îlot de chaleur.

OBJECTIF CONSOMMATION ENAF

Loi Climat et Résilience

2011-2020

Période de
référence

69,9 ha
consommation
ENAF

2021-2030

Durée du PLU

Conso
2021
2,7 ha

2021-2030

29,45 ha

2031-2037

7,4 ha
(14,79/2)

32,15 ha
consom-
mation
ENAF

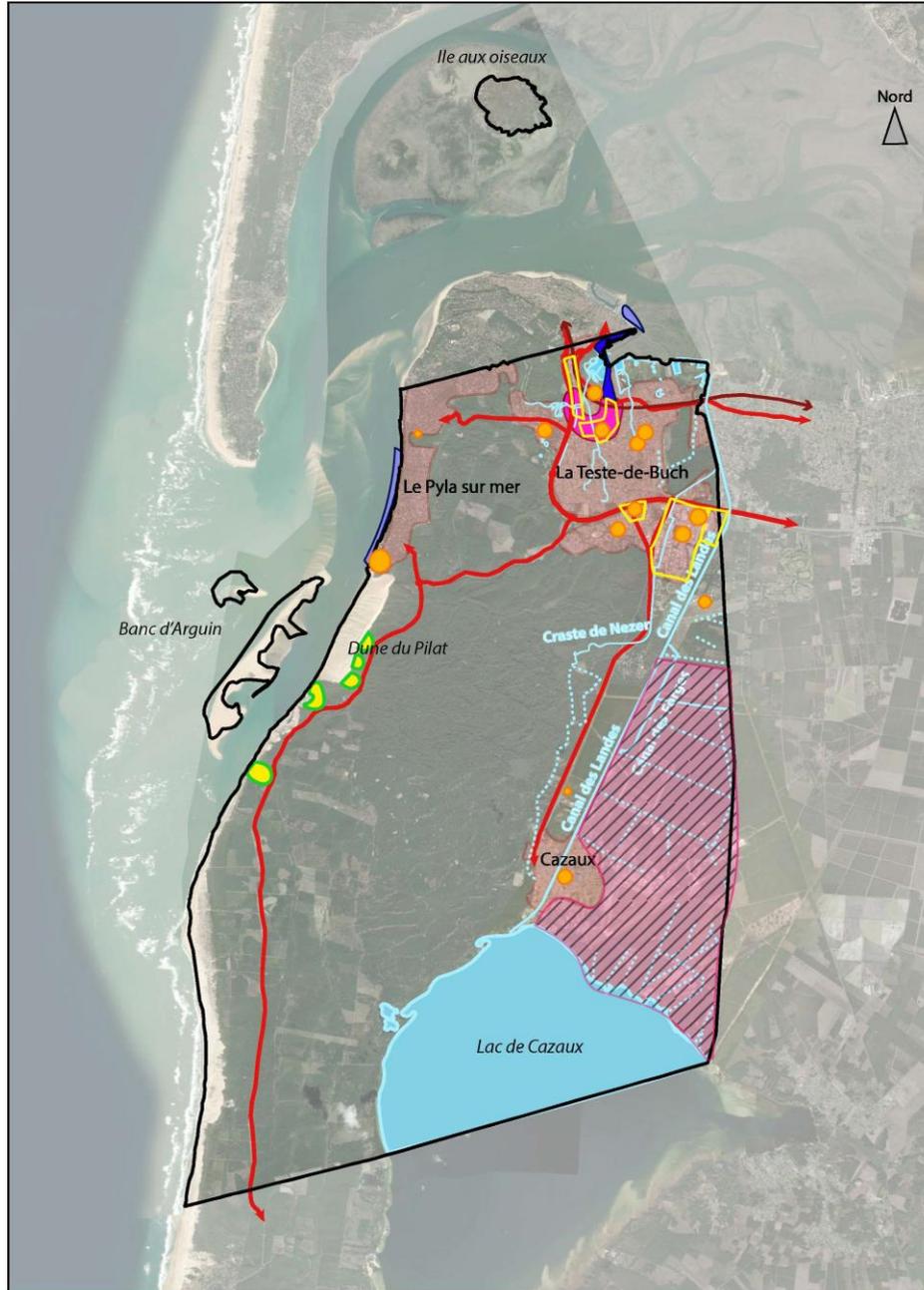
Application de l'objectif du
SRADDET : -54%

14,79 ha
consom-
mation
ENAF

Application de l'objectif du
SRADDET : -54%

Objectif de consommation d'ENAF pour la période d'application
du PLU (2025-2037) : **36,85 ha** (29,45ha + 7,4ha)

AXE 2 : PÉRENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



AXE 2 - PERENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

LÉGENDE

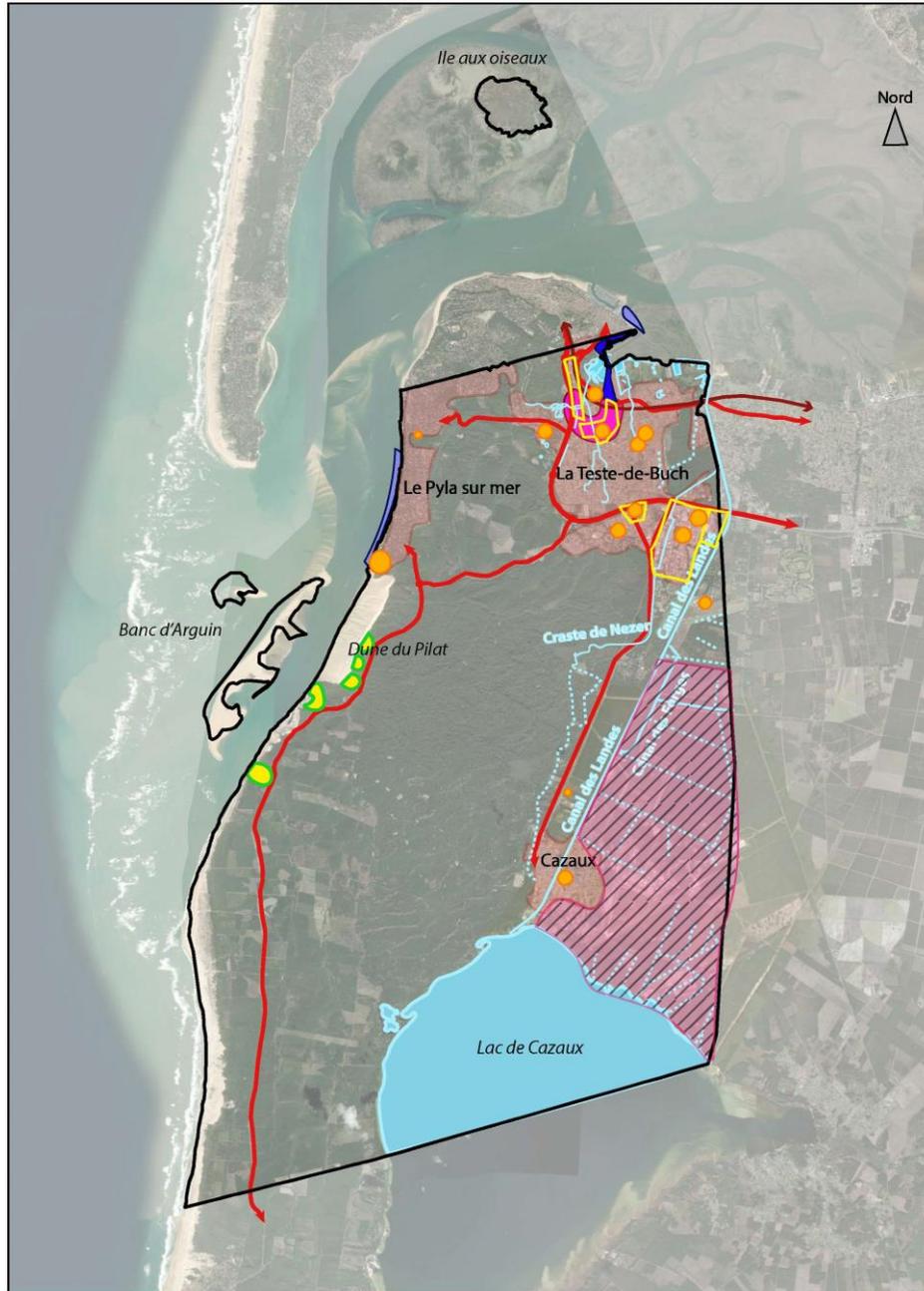
-  Limite communale
-  Tâche urbaine
-  Zone d'activités économiques
-  Base aérienne
-  Port de pêche / mouillage de plaisance
-  Commerce
-  Parcour marchand
-  Camping
-  Cours et plans d'eau
-  Voie ferrée
-  Routes principales

1 Maintenir et développer les activités économiques

2 Redéfinir l'offre commerciale

3 Redéfinir (développer) l'offre touristique et de loisirs en optimisant sur le patrimoine touristique existant

AXE 2 : PÉRENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



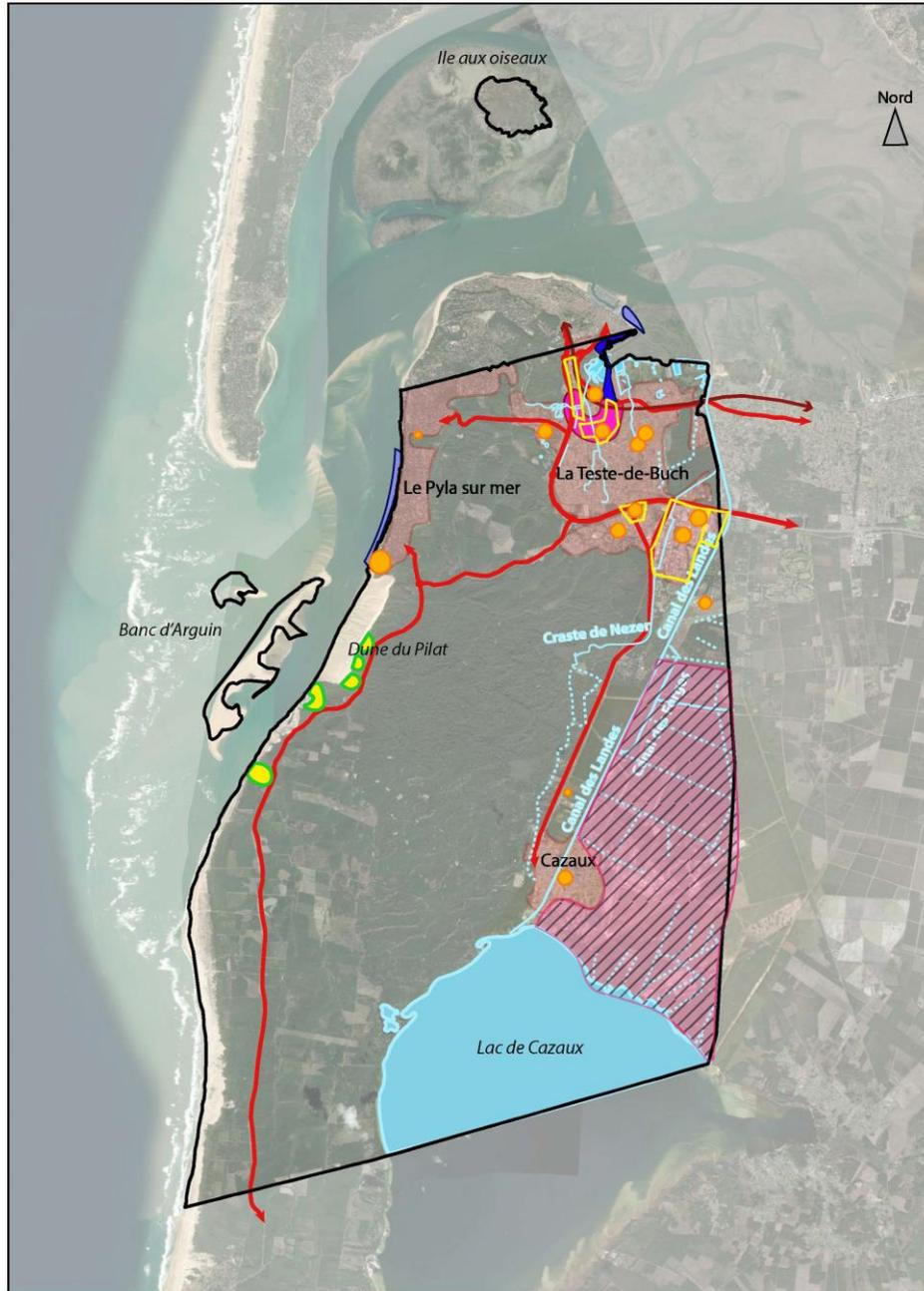
1. MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Stopper le développement des GMS sur les ZAE en périphérie
- Privilégier l'artisanat en ZAE
- Développer les tiers-lieux et l'artisanat de proximité dans la ZAE
- Intensifier le développement dans le périmètre du PAE du Pays de Buch avec la mise en place d'une OAP, et sans extension spatiale de la zone

2. REDÉFINIR L'OFFRE COMMERCIALE

- Centre-ville de la Teste : Maintenir et développer des linéaires commerciaux dans le centre-ville de La Teste notamment le long du parcours marchands avec maintien des accès dissociés pour les étages au-dessus des commerces.
- Développer le parcours marchand sur la façade maritime + cibler les activités économiques sur la façade maritime
- Développer un parc actif et naturel dans la bande urbaine des Prés Salés Ouest
- Développer des commerces de proximité sur Cazaux
- Maintenir les commerces présents au Pyla

AXE 2 : PÉRENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



3. REDÉFINIR (DÉVELOPPER) L'OFFRE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS EN OPTIMISANT SUR LE PATRIMOINE TOURISTIQUE EXISTANT

A Cazaux : nouvelle implantation d'un camping en entrée de village

A La Teste centre :

- Façade maritime, mixité commerciale et touristique compatible avec les dispositions du PPRI Submersion Marine
- Préserver la vocation des ports « de travail » : Pointe de l'Aiguillon, pôle nautique, port central, port de rocher
- Développer un parc actif et naturel dans la bande urbaine des Prés Salés Ouest

Réfléchir à la relocalisation des campings en fonction du déplacement de la route départementale depuis le rond-point de la Dune du Pilat jusqu'aux Gaillouneys :

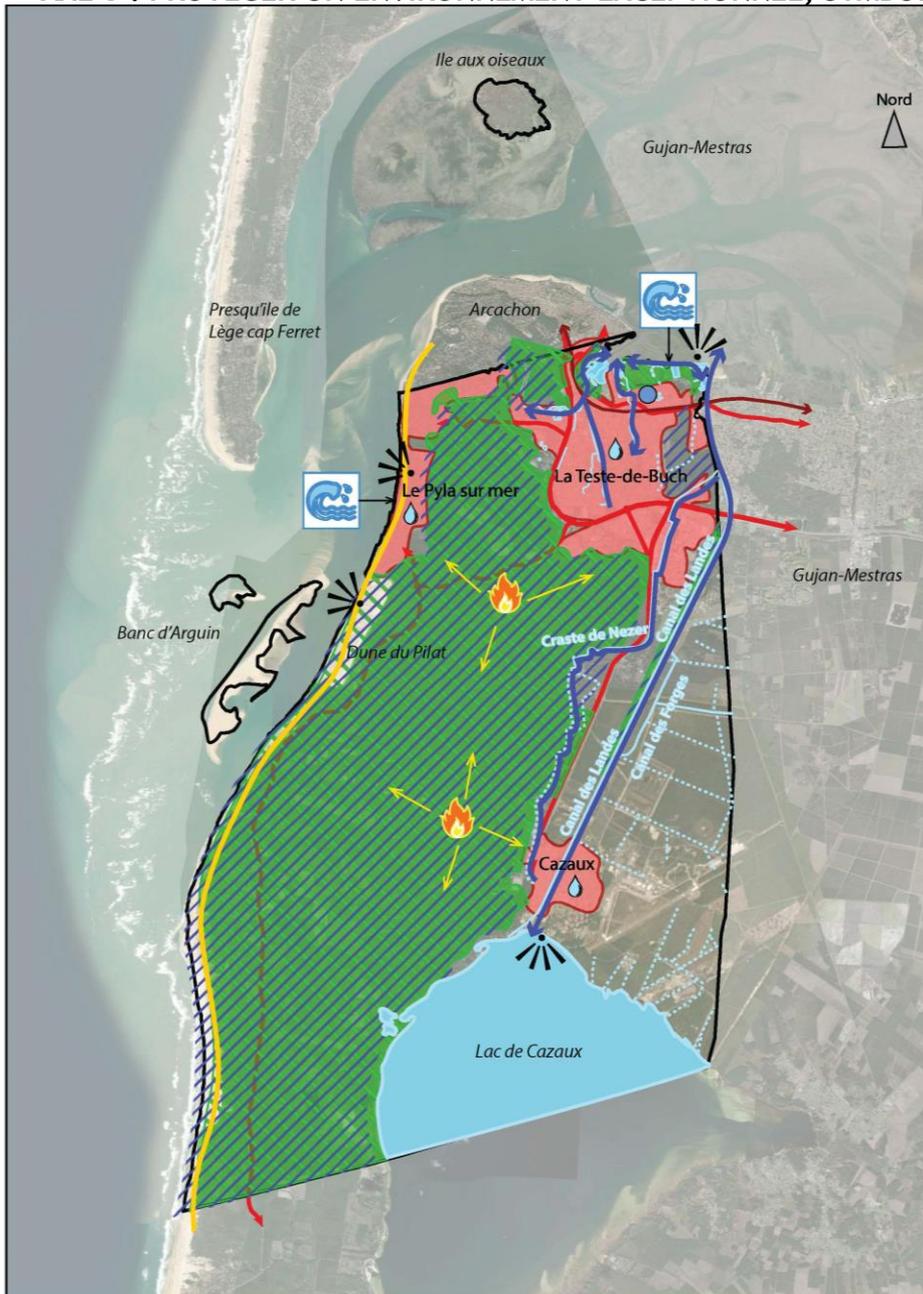
En gérant la **constructibilité** et le **développement du site en application de la loi, des arrêtés préfectoraux**

- En assurant la **préservation des risques** (inondation, littoral et feux de forêt),
- En prenant en compte les **enjeux environnementaux**
- En privilégiant la **proximité de l'eau**

Permettre l'extension du parcours de Golf d'Arcachon qui est situé sur la commune de La Teste

Développer les mobilités douces entre les différents pôles touristiques, de loisirs et d'équipements

AXE 3 : PROTÉGER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL, SYMBOLE DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE



AXE 3 - PROTÉGER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL,
SYMBOLE DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

LÉGENDE

-  Limite communale
-  Espace urbain à rafraîchir et renaturer
-  Espaces remarquable (SCOT)
-  Coupure d'urbanisation
-  Trame verte à préserver
-  Cours et plans d'eau à préserver
-  Trame bleue et ripisylve à préserver
-  Point de vue ou covisibilité à préserver
-  Routes principales

Risques naturels significatifs

-  Retrait du trait de côte
-  PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation)
-  Remontée de nappe (en milieu urbain)
-  Risque incendie

Facteur limitant le développement urbain

-  Vigilance sur la ressource en eau

1 Conserver et mettre en valeur les grands équilibres et la TVB

2 Développer la nature en ville

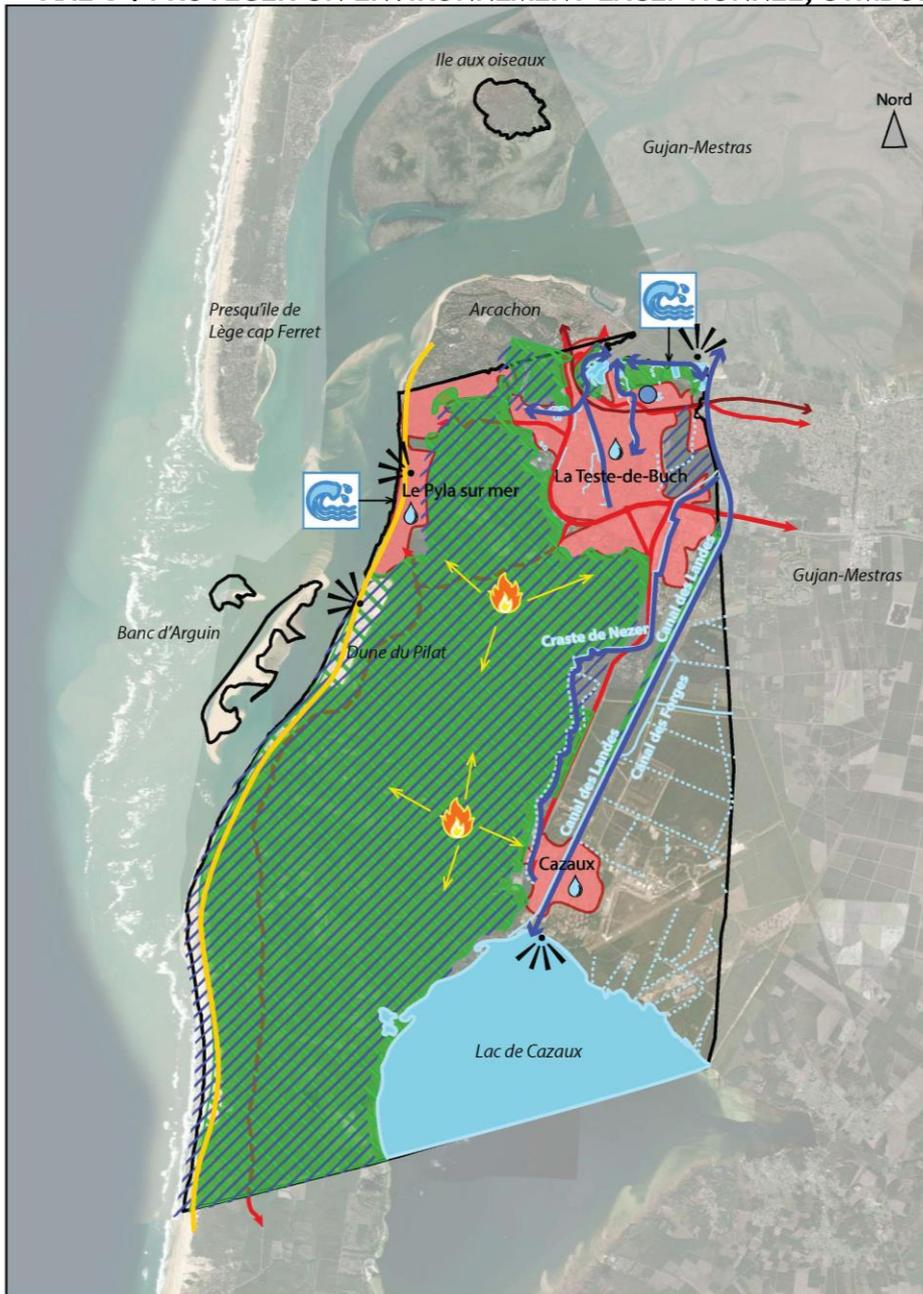
3 Le paysage à valoriser

4 Des risques aux effets limitants

5 L'eau comme éléments d'intégration de l'aménagement du territoire

6 Développer les mobilités décarbonées et gestion du stationnement en périphérie des zones urbaines agglomérées de la Teste

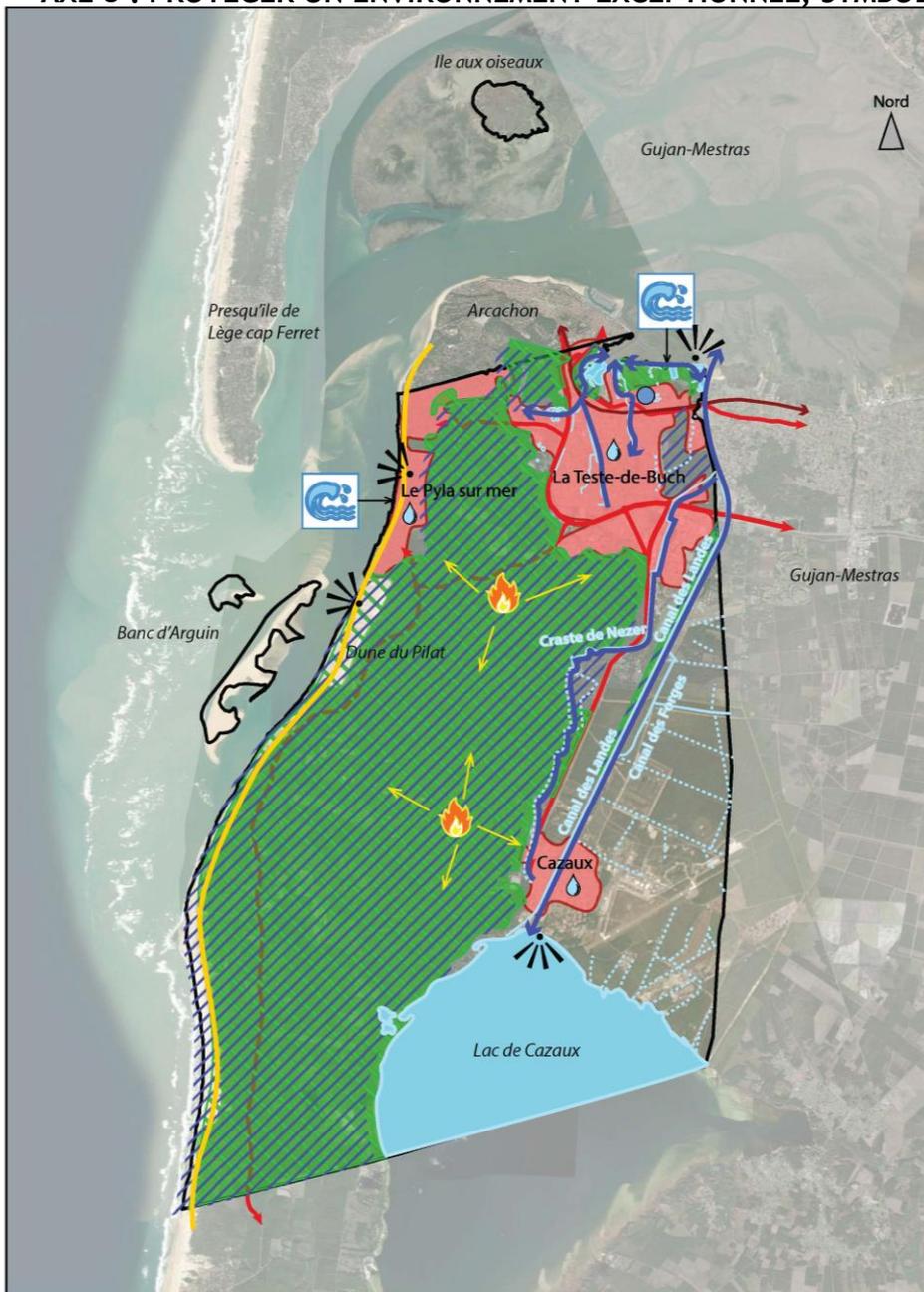
AXE 3 : PROTÉGER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL, SYMBOLE DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE



3. LE PAYSAGE À VALORISER

- Reconstruire à l'identique les cabanes de résiniers existantes détruites par l'incendie de 2022 (sans création de logement) à condition que ces projets présentent les mesures cumulatives de sécurité publique et architecturales suivantes :
 - avoir deux accès obligatoires,
 - débroussailler l'espace autour de chaque cabane selon un rayon de 50m,
 - prouver la régularité de l'édification de la cabane,respecter les caractéristiques architecturales selon l'inventaire d'identification des cabanes

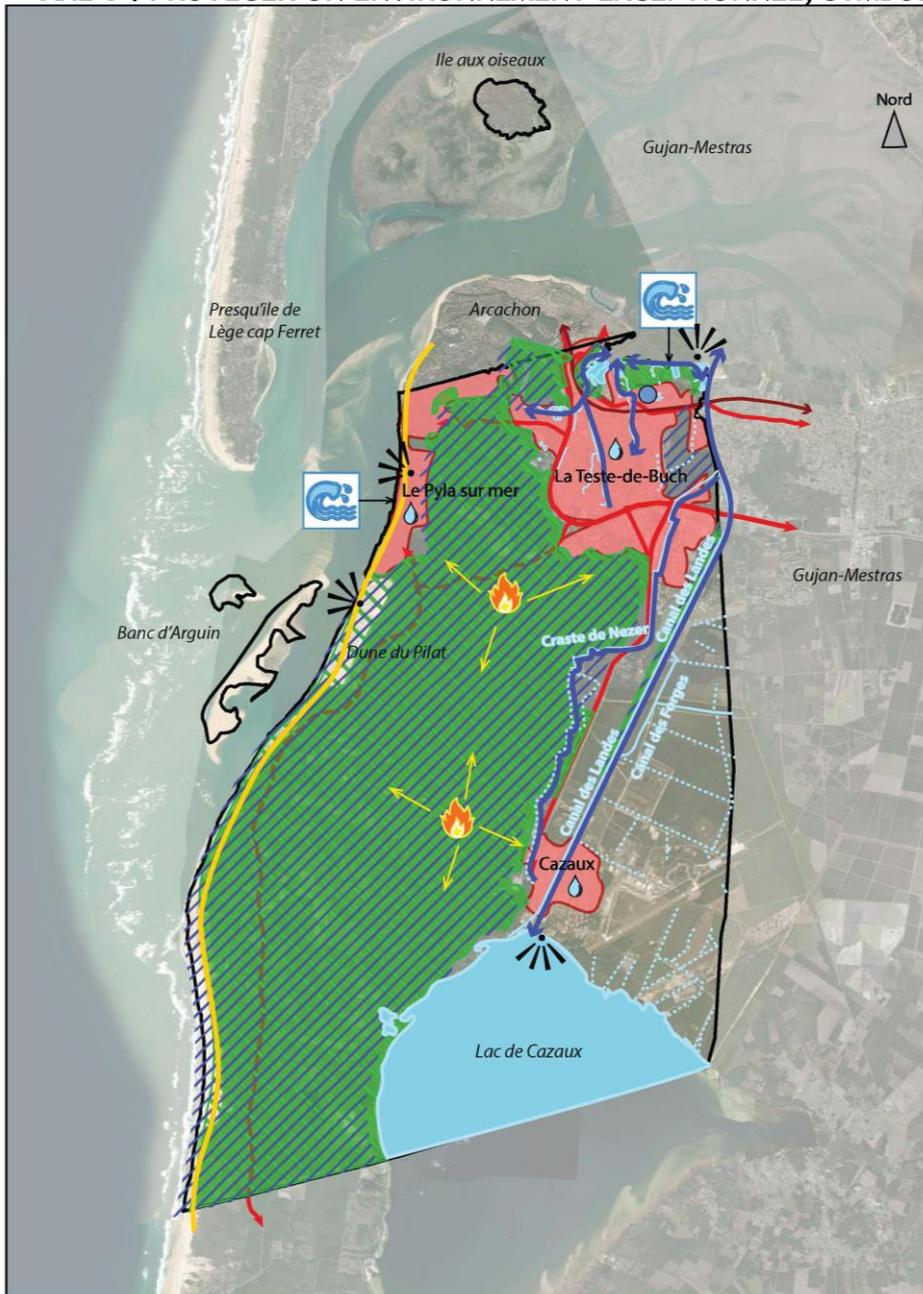
AXE 3 : PROTÉGER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL, SYMBOLE DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE



4. DES RISQUES AUX EFFETS LIMITANTS

- Limiter la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques :
 - Définir des prescriptions réglementaires afin de mieux gérer les eaux pluviales à la parcelle définition de recul pour les implantations de nouvelles constructions le long des fossés et des crastes zonage d'inconstructibilité à certains endroits le long des fossés et des crastes
 - Dans les secteurs concernés par le PPR Submersion marine, définir des prescriptions spécifiques dans le règlement pour les extensions, les zones refuge et les nouvelles constructions
 - Préserver l'interface entre lisière de forêt et urbanisation pour les nouvelles opérations
 - Mettre en application les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)
- Engager une réflexion sur l'évolution future du massif forestier touché par les incendies de l'été 2022
- Anticiper l'érosion des milieux littoraux en lien avec le recul du trait de côte

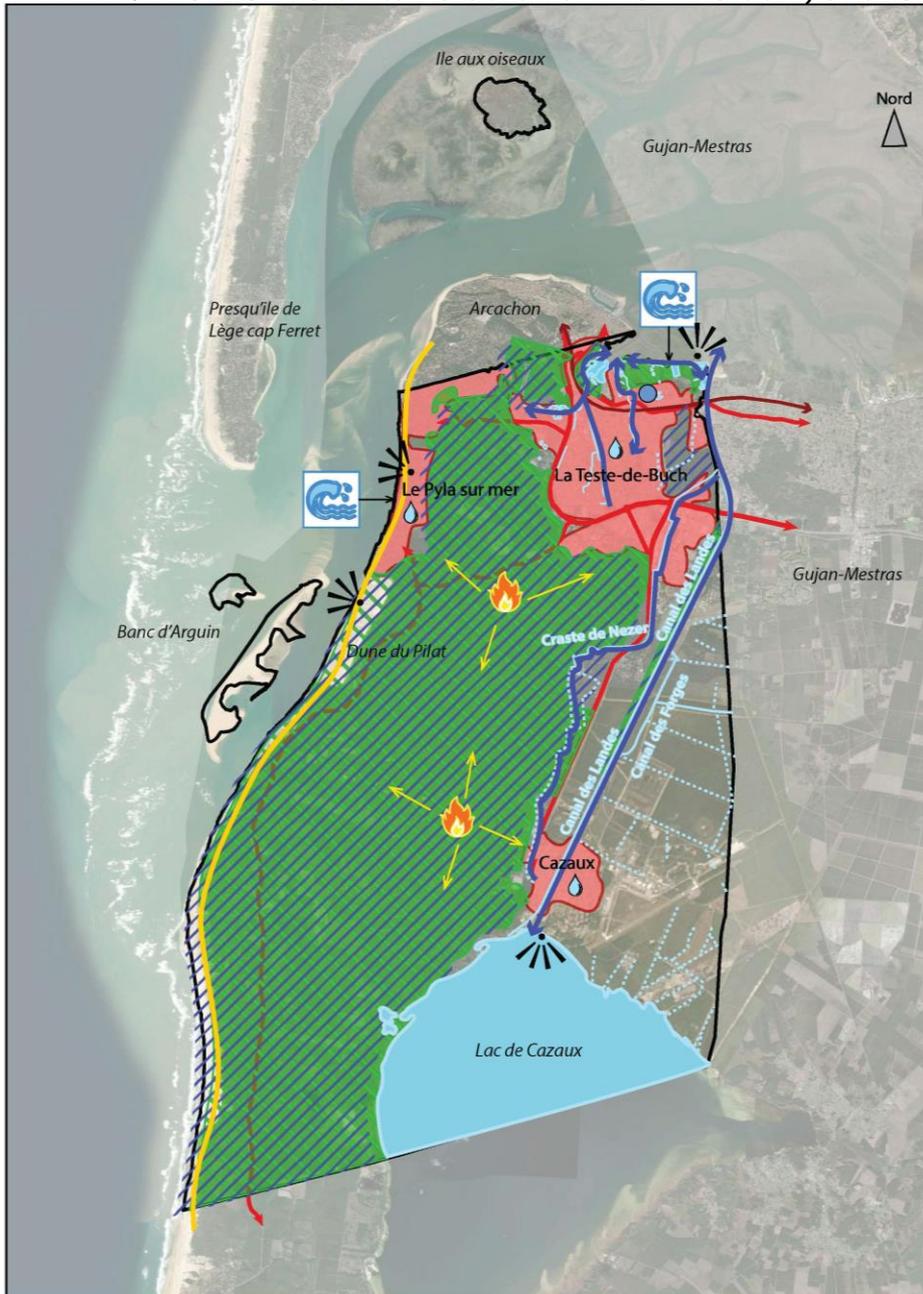
AXE 3 : PROTÉGER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL, SYMBOLE DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE



5. L'EAU COMME ÉLÉMENTS D'INTÉGRATION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

- Préserver de la ressource en eau potable : Le projet communal porté par le PLU vise à conforter les entités urbaines existantes par l'accueil de population. L'arrivée de nouveaux habitants engendre nécessairement une hausse de l'utilisation de la ressource en eau. Pour satisfaire les besoins grandissants, il apparaît alors nécessaire de connaître les capacités des réseaux, et d'adapter l'offre aux besoins émergents.
- Ces enjeux sont particulièrement marqués pour la gestion de la ressource en eau, dont l'équilibre est à trouver. Dans une tendance générale de pression sur la ressource, avec un phénomène aggravé par le réchauffement climatique, chaque commune doit pouvoir limiter l'impact de son développement sur la ressource.
- Sur la COBAS, dont fait partie La teste de Buch, le volume des prélèvements autorisés en eau potable permet un développement de la commune. La situation reste toutefois limitée à l'échelle du syndicat. Les travaux du syndicat ont permis d'améliorer la situation.
- Afin de limiter la pression sur la ressource en eau, fragile sur le territoire du syndicat et à plus large échelle, la commune fait le choix d'encadrer l'ouverture à l'urbanisation. Le projet urbain intègre ainsi une programmation dans le temps afin de prévoir l'évolution des équipements, en amont des nouveaux raccordements (zones 1AU et 2AU).

AXE 3 : PROTÉGER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL, SYMBOLE DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE



7. DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

- En application de l'article 47 de la Loi relative à l'énergie et au climat du 9 novembre 2019, retranscrit, imposer l'installation de panneaux solaires photovoltaïques ou tout autre procédé de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation, pour les nouveaux entrepôts et bâtiments commerciaux ayant une emprise au sol supérieure à 1 000 m², ainsi que sur les bâtiments à vocation tertiaire, résidentielle (hors logements sociaux) ou agricole.
- Privilégier les nouveaux dispositifs de production d'électricité photovoltaïque à même le sol au sein des espaces déjà artificialisés, pollués, en reconversion, à réhabiliter (anciennes décharges, friches, carrières...) et, sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, exclusivement dans le cadre de l'agrivoltaïsme tel que défini réglementairement.
- Le SCOT précise que certains sites artificialisés ou pollués ne peuvent pas accueillir de parcs photovoltaïques en raison des modalités d'application de la loi Littoral. Au cours de la période de mise en œuvre du SCOT, si les règles de continuité bâtie sont modifiées, les secteurs suivants seront autorisés à accueillir des parcs photovoltaïques : notamment la décharge Natus de La Teste-de-Buch : 5,4 hectares

Développer les implantations d'ombrières photovoltaïques sur les parkings (loi d'accélération des énergies renouvelables) en application de l'article 40 de la loi APER qui rend obligatoire l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs existants au 1^{er} juillet 2023, de plus de 1 500 m², sur au moins 50 % de la superficie des parcs
Ajouter article de loi

Objectifs de la réunion

1

Les orientations des PADD

2

L'étude de densification



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

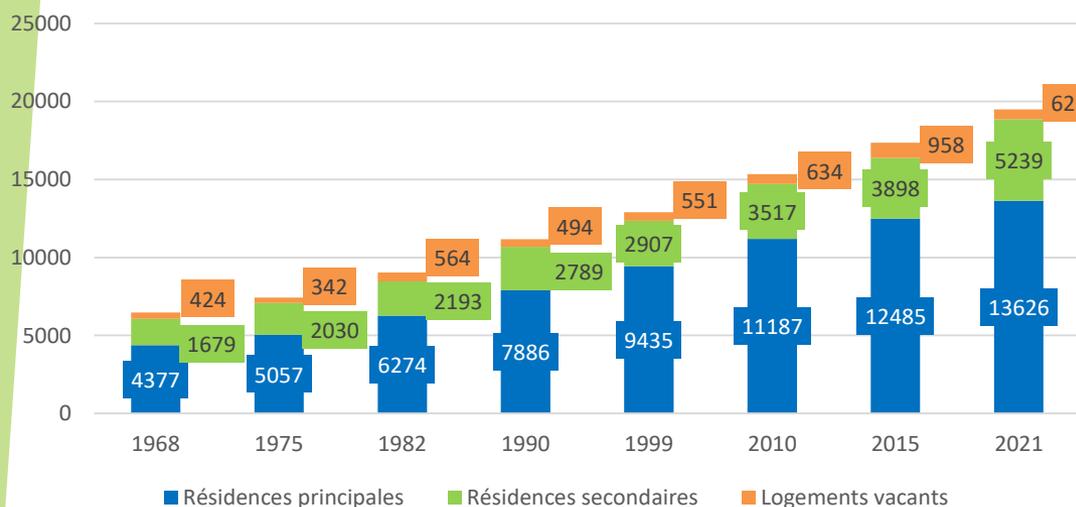
LES LOCAUX VACANTS

NOMBRE DE LOGEMENTS

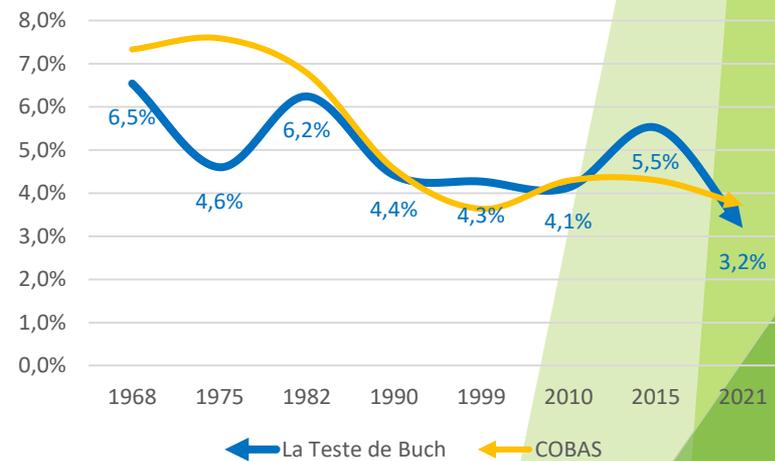
DONNÉES INSEE

- 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



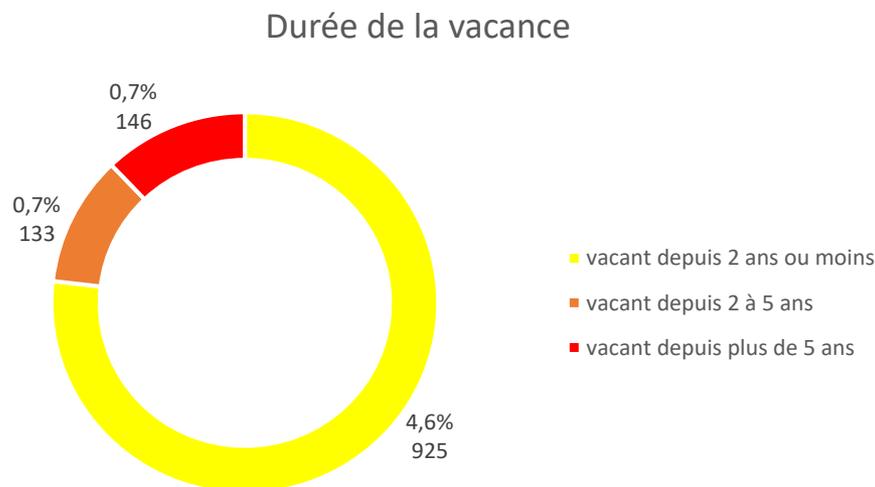
Evolution comparée du parc de logements



NOMBRE DE LOGEMENTS ET DURÉE DE LA VACANCE

DONNÉES FICHIERS FONCIERS (2022)

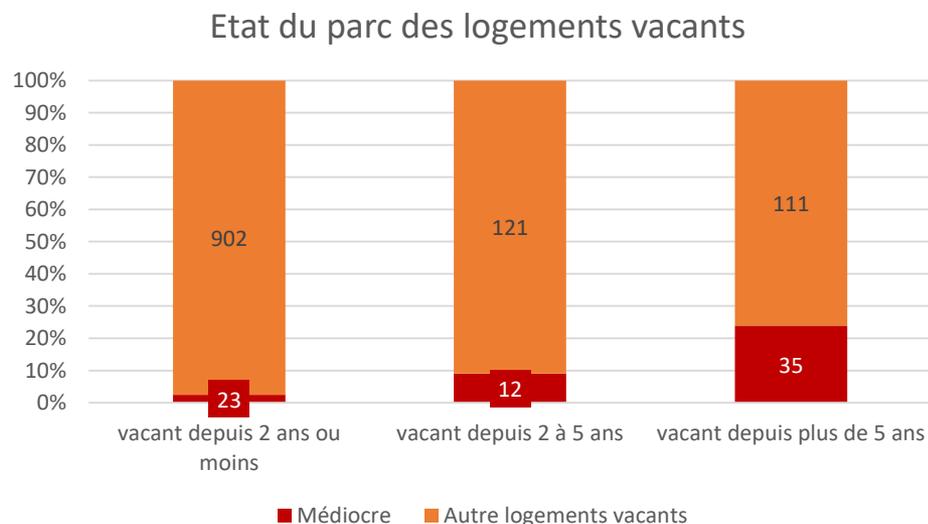
- Les fichiers fonciers dénombrent **1204 logements vacants en 2021** : un nombre nettement supérieur à celui de l'INSEE (3% selon l'INSEE), ce qui équivaut à 6% de logements vacants.
- **Une vacance largement conjoncturelle** : 76,8% des logements vacants le sont depuis moins de 2 ans, soit 925 logements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



ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS VACANTS

DONNÉES FICHIERS FONCIERS (2022)

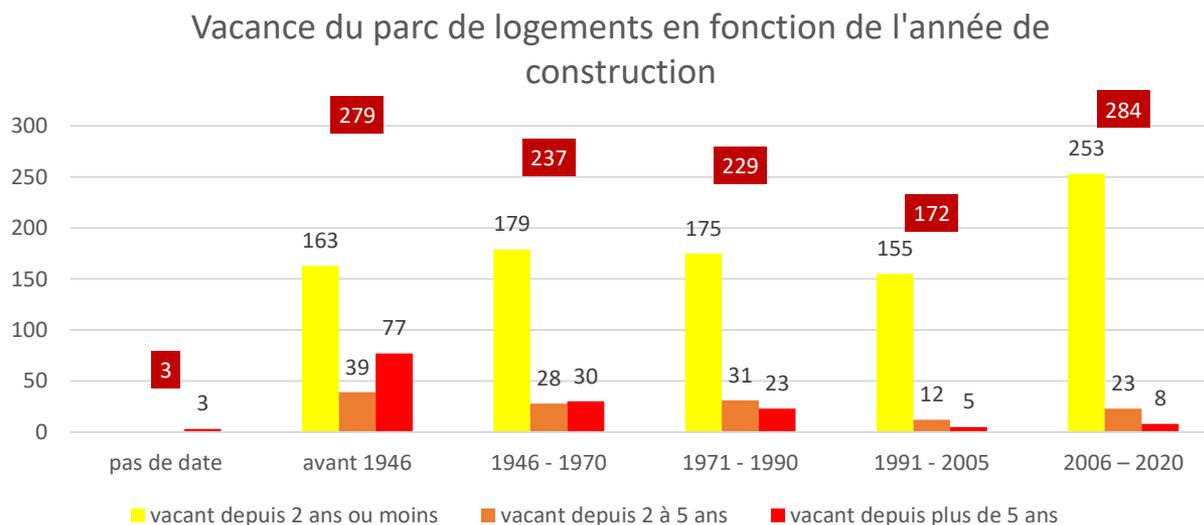
- Sur les **1204 logements vacants en 2021**, 5,8% sont considérés comme « Médiocre ». (données insee)
- **Des logements considérés comme « médiocre » proportionnellement plus nombreux lorsque la durée de la vacance augmente :**
 - 2,5% des logements vacants depuis moins de 2 ans sont considérés comme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



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.

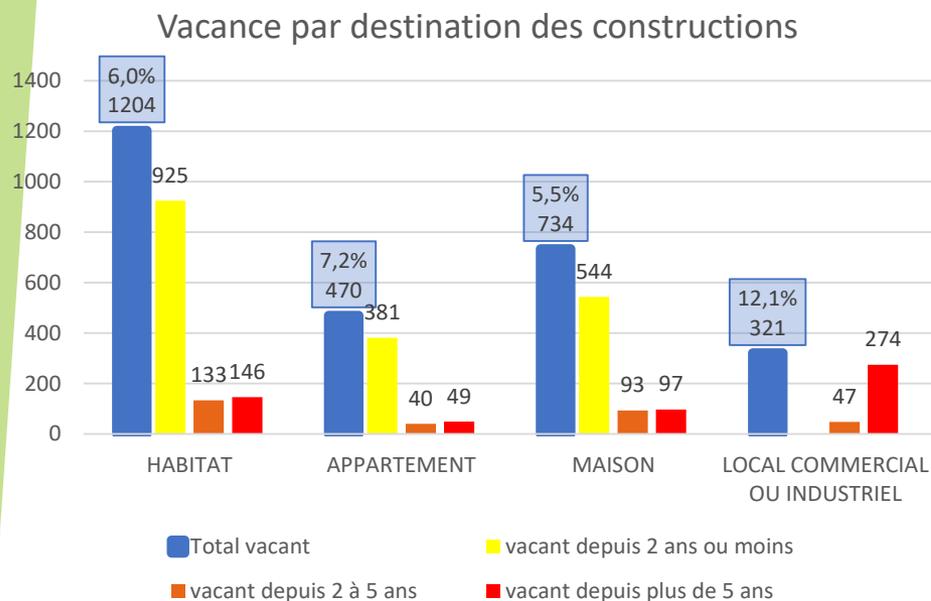


LES LOCAUX VACANTS

VACANCE SELON LA NATURE DU LOGEMENT

DONNÉES FICHIERS FONCIERS (2022)

DOCUMENT DE TRAVAIL



- 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.

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

- **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** » ou « **poche urbaine** »,
 - 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.

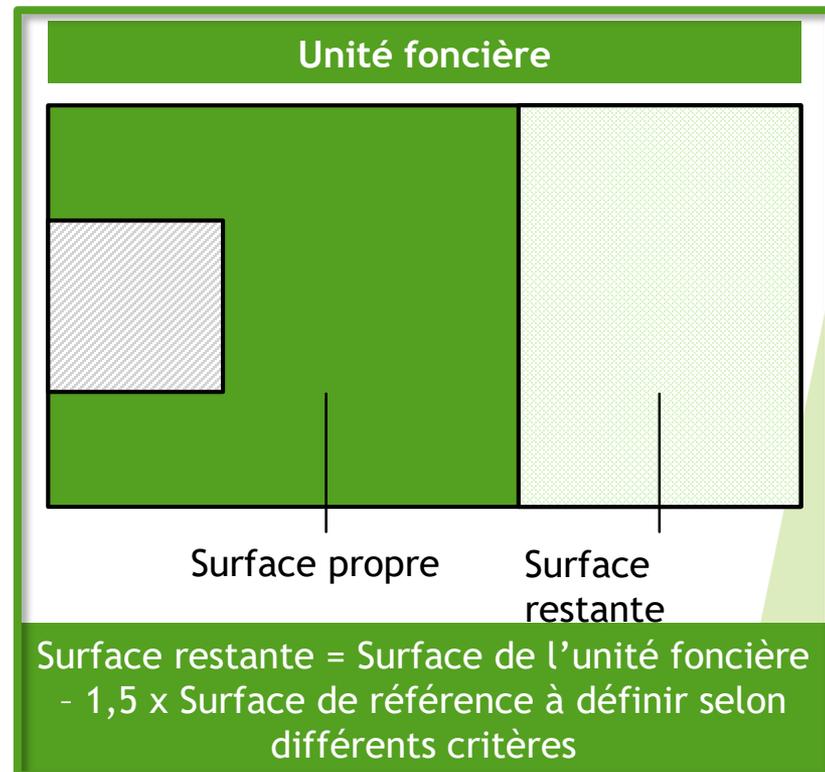
Pour les terrains densifiables, il faut avoir un terrain suffisamment grand pour :

- 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 logements individuels ou collectifs hors démolition / reconstruction		Surfaces observées pour la construction de logements individuels 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

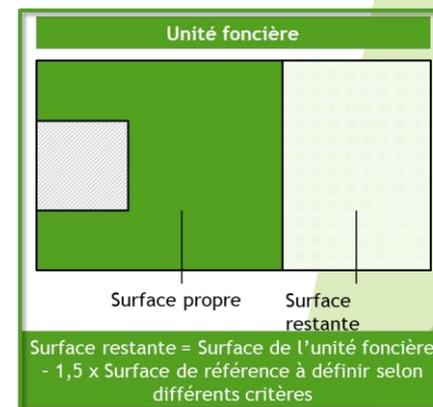
Hypothèse minimum

Hypothèse maximum

	Surfaces observées pour la construction de logements individuels ou collectifs hors démolition / reconstruction		Hypothèse de surface de référence minimum	Surfaces observées pour la construction de logements individuels hors démolition / reconstruction		Hypothèse de surface de référence maximum
	médiane	moyenne		médiane	moyenne	
La Teste	234	334	250	474	561	500
Cazaux	491	600	500	566	751	650
Pyla	1040	1191	1000	1040	1191	1100
La Forêt	946	1195	1000	946	1195	1100
Total	280	418		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.

30% des espaces libres mobilisables / phénomène de rétention foncière

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 :

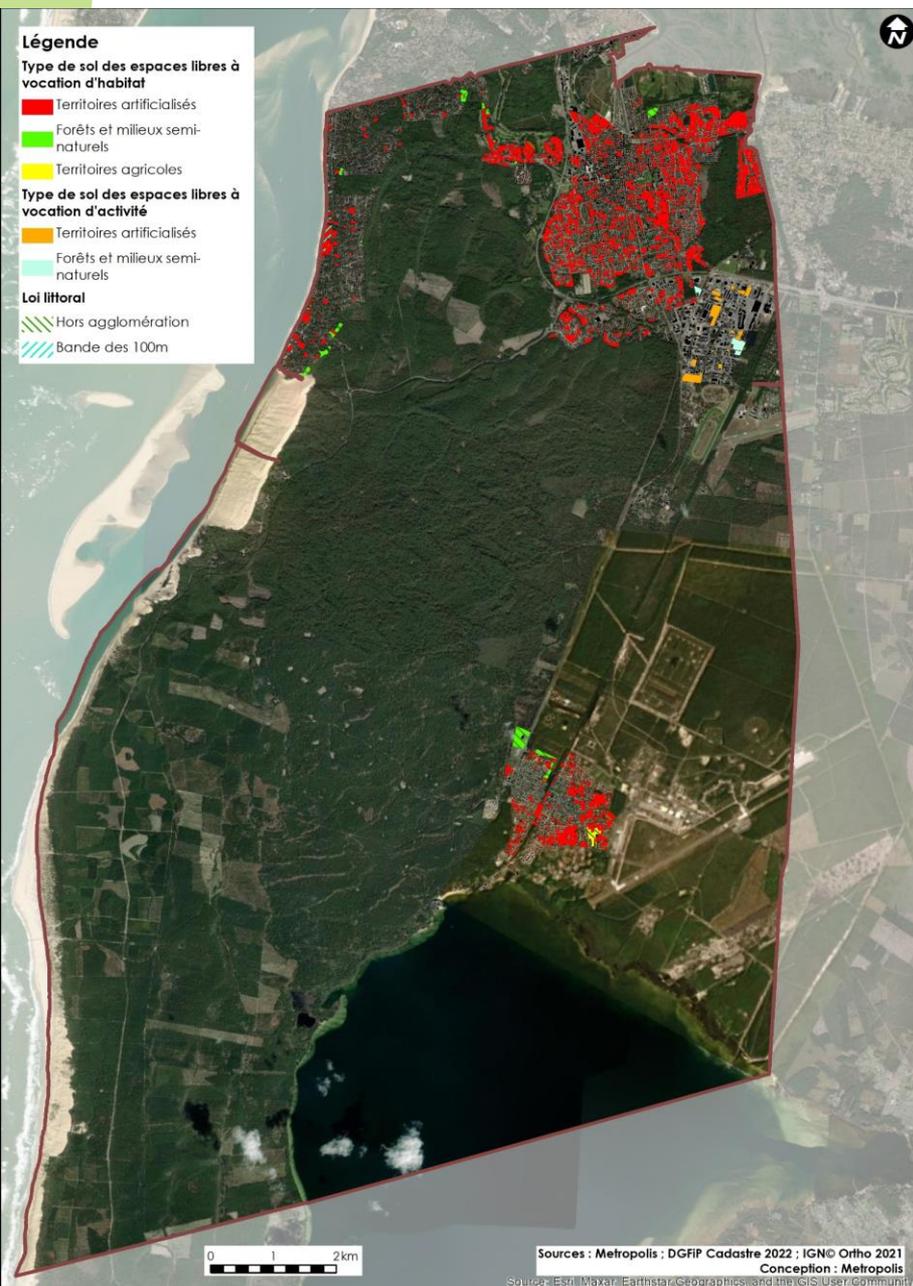
Bien que ce travail soit issu d'une automatisation pour le calcul des surfaces restantes pour chaque terrain, un travail de vérification a été fait pour sortir les terrains les moins favorables d'être densifiés.

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 de sol

Potentiel brut du nombre de logement :



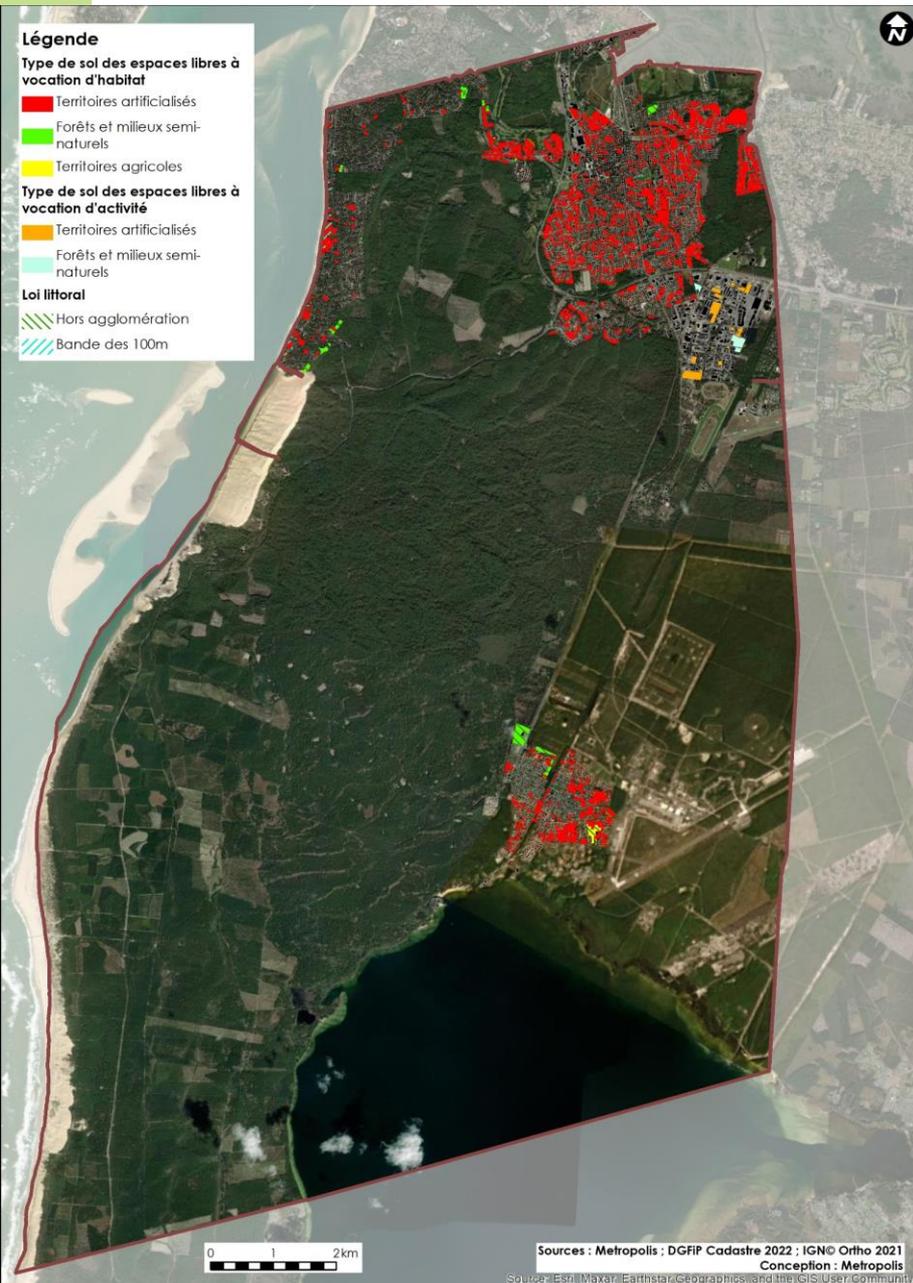
Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	1336	64	1400
NAF	25	423	445
Total	1361	487	1848
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	5515	115	5230
NAF	34	450	484
Total	5149	565	5714

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

Espaces artificialisés : espaces construits définis sur la base de l'OCS
ENAF : espaces naturels, agricoles et forestiers de l'OCS

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



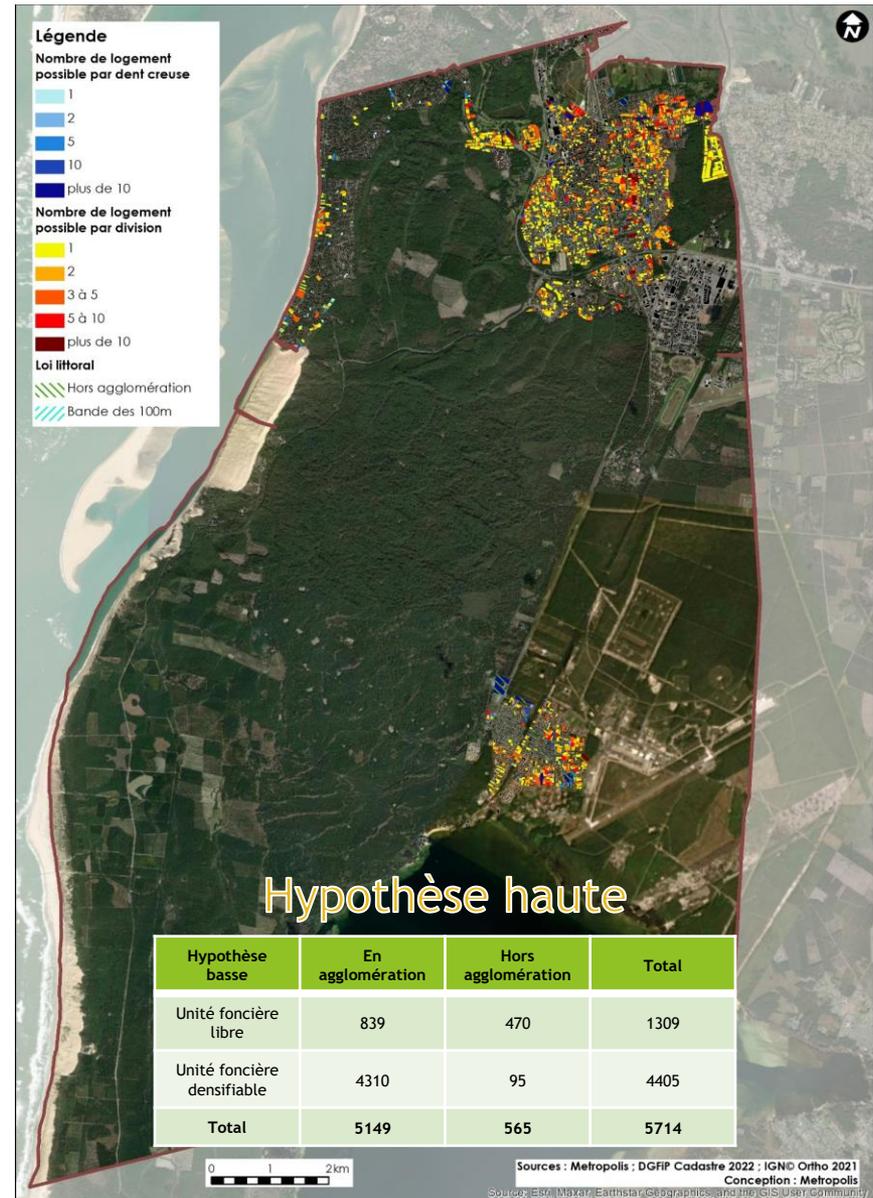
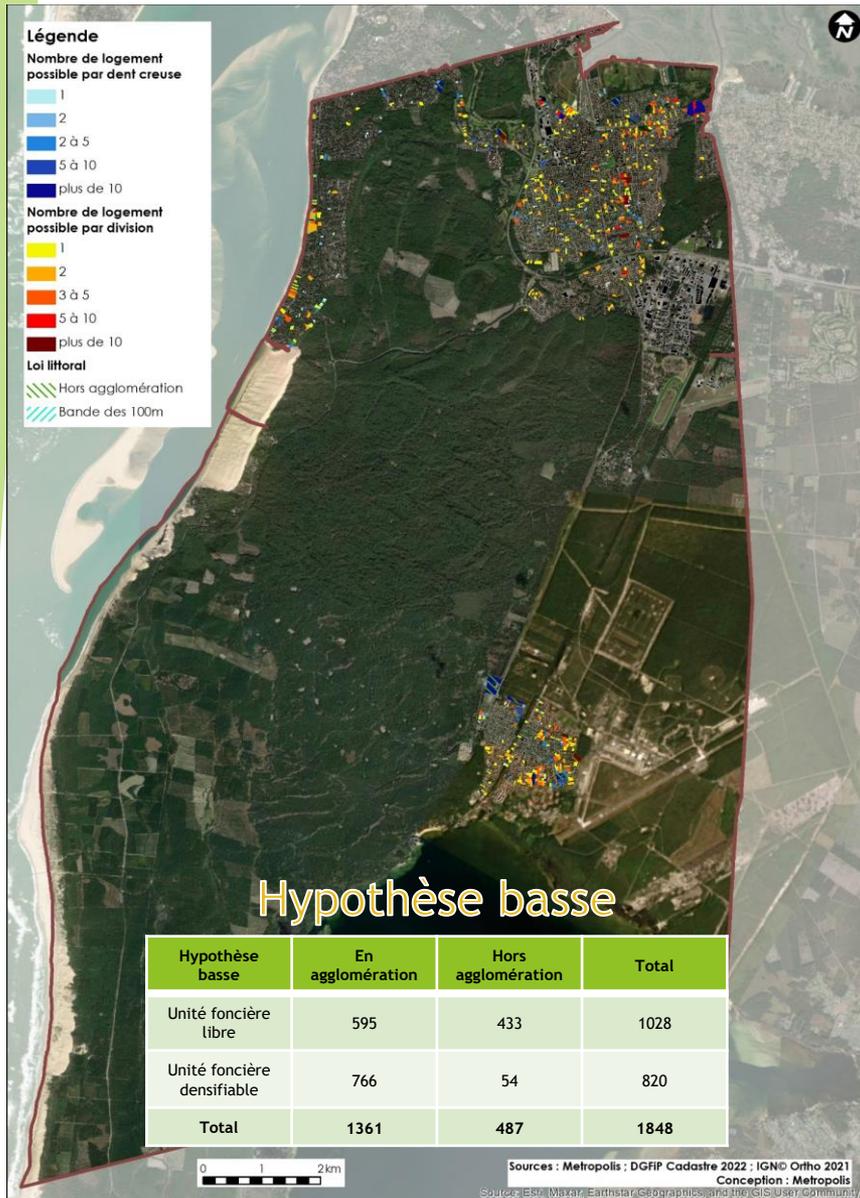
Synthèse :

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



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	Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	595	433	1028	Unité foncière libre	839	470	1309
Unité foncière densifiable	766	54	820	Unité foncière densifiable	4310	95	4405
Démolition / reconstruction	1757		1757	Démolition / reconstruction	1757		1757
Total	3118	487	3605	Total	6906	565	7471

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	Estimation Haute
Unité foncière densifiable	766	54	820	Estimation Basse
Démolition / reconstruction	1757		1757	
Total	3362	524	3886	

Nous obtenons ainsi une hypothèse médiane de **3886** logements qui pourraient être construits sur la commune.

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%.



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 ;

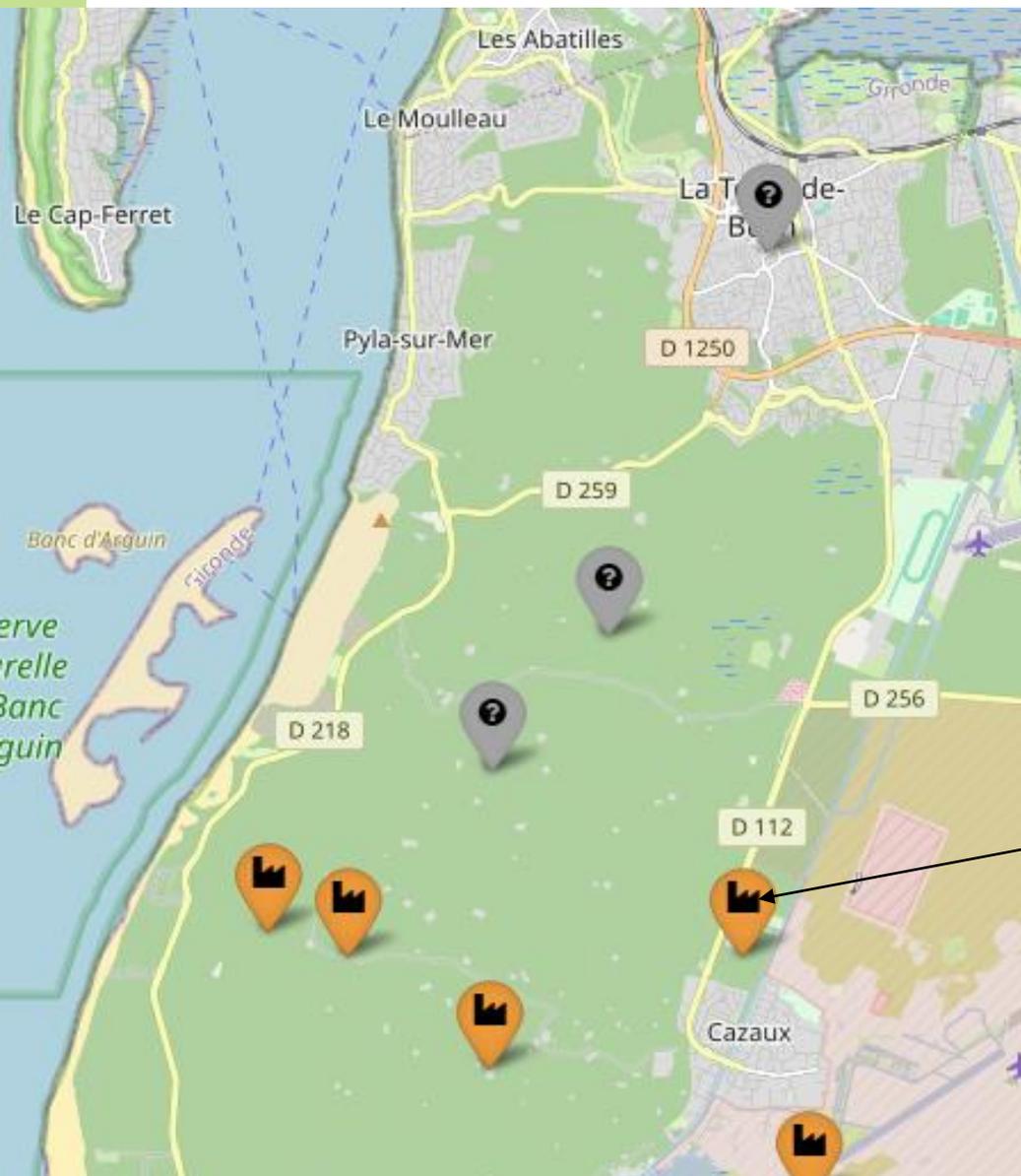
4° Un coût significatif pour son réemploi voire un déséquilibre financier probable entre les dépenses d'acquisition et d'interventions, d'une part et le prix du marché pour le type de biens concernés, ou compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part.

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.



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**



Pas de friche utilisable



Bilan de la capacité de densification

Diagnostic PLU

	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute
	0,60%	0,75%	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

Synthèse des hypothèses par commune La Teste-de-Buch



La Teste-de-Buch	A produire par an (total production neuve)	Résultat en logements sociaux produits	Taux d'atteinte de l'objectif annuel des CMS		Résultat en logements sociaux produits	Taux d'atteinte de l'objectif annuel des CMS	
		75%	CMS 2020-2022	CMS 2023-2025	55%	CMS 2020-2022	CMS 2023-2025
Hypothèse 1	205	153	58%	118%	112	43%	87%
Hypothèse 2	199	149	98%	115%	109	41%	84%
Hypothèse 3	253	190	125%	146%	139	53%	107%

Objectif triennal des Contrats de Mixité Social	792	390	792	390
Objectif rapporté à l'année	264	130	264	130

respectivement 50% et 25% du déficit respectivement 50% et 25% du déficit

Tendances passées (mises en chantier par an) 326

Objectif de production de logements :

$205 \times 12 = 2460$

Dont logements sociaux : $112 \times 12 = 1344$

Logements vacants :

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

Objectif : 11 logements
par an
132 logements

Espaces libres :

Hypothèse médiane 3886
logements

Objectif : 30%
1166 logements

Friches :

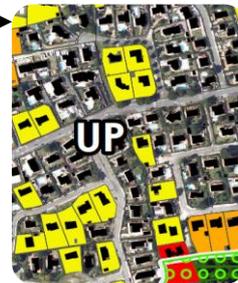
Aucun secteur repéré
comme friche

1298 logements peuvent être réalisés en densification des espaces urbanisés.

Espaces libres :
Hypothèse médiane 3886 logements

Objectif : 30%
1166 logements

La Teste bourg



Rétention foncière
(secteur pavillonnaire
dense, jardins
aménagés...)

Contraintes et prescriptions

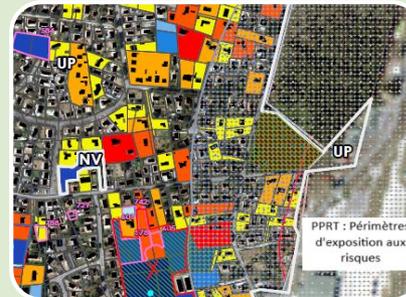
La Teste bourg



La Teste - secteur golf



Cazaux



Pyla



Difficulté à
mobiliser ou
absence de
réseaux

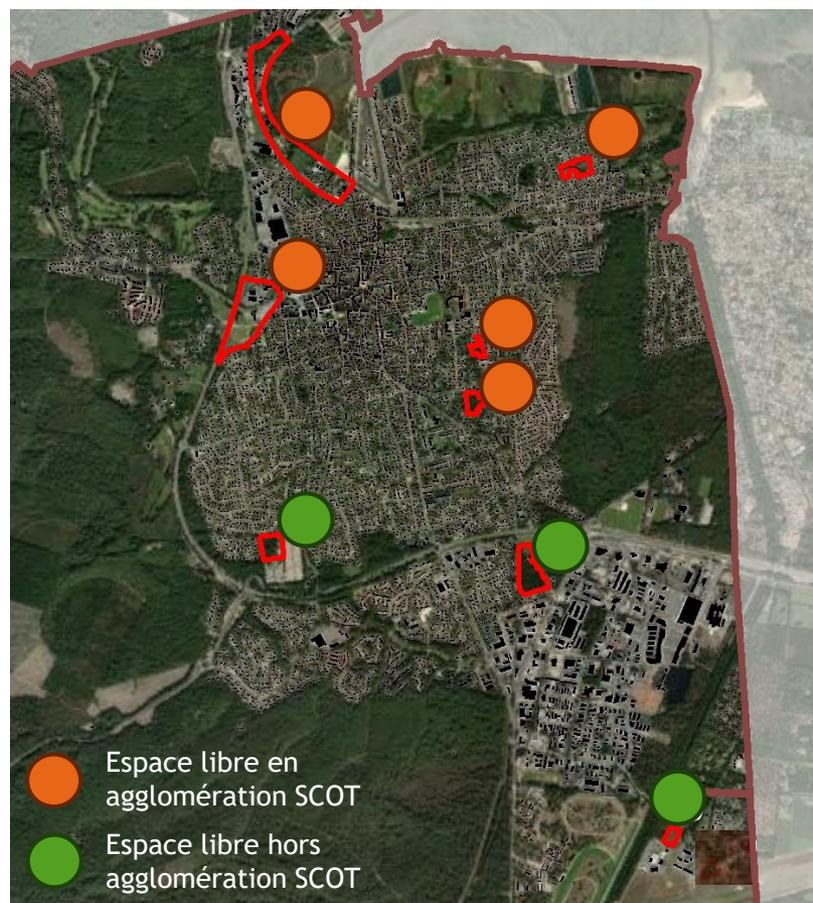
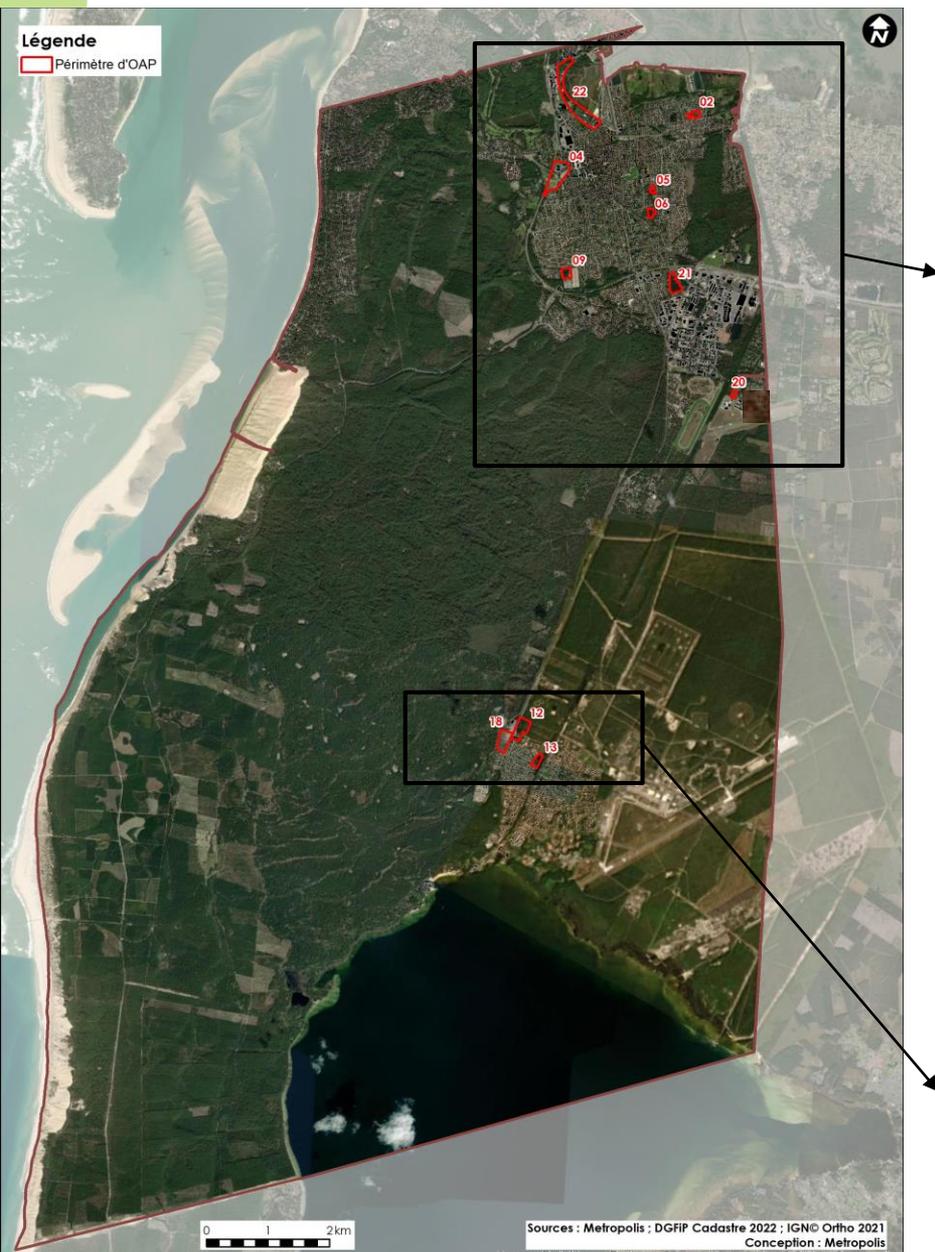
Déclivité des
terrains

Risques naturels
et nuisances

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

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

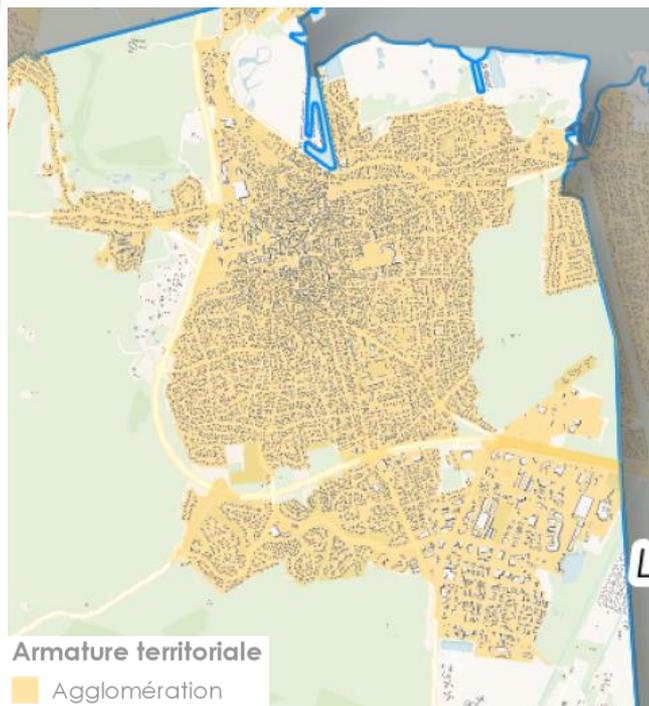
DOCUMENT DE TRAVAIL



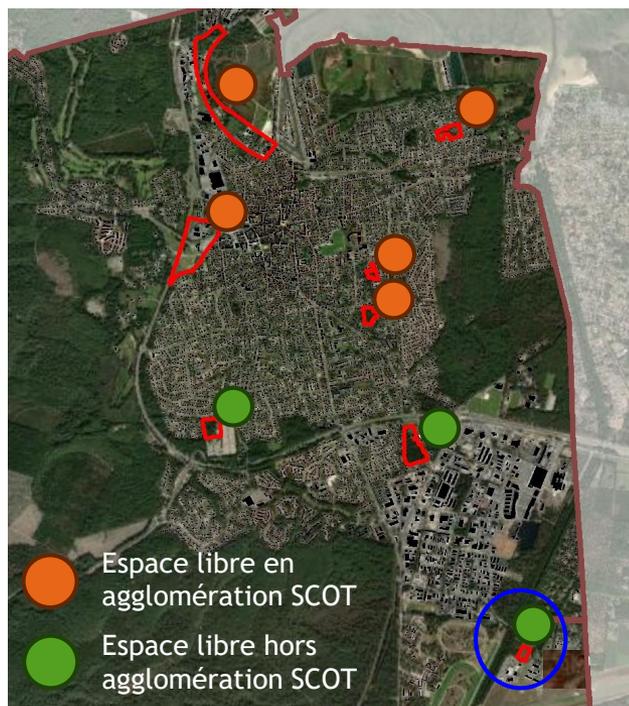
BILAN DES ENAF IDENTIFIÉS COMME POTENTIEL D'ACCUEIL DANS L'ENVELOPPE URBAINE

DOCUMENT DE TRAVAIL

Enveloppes urbaines SCOT



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.

Activité

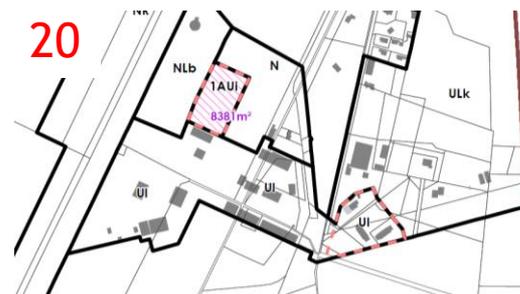
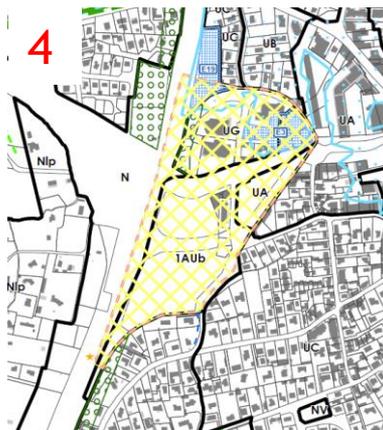
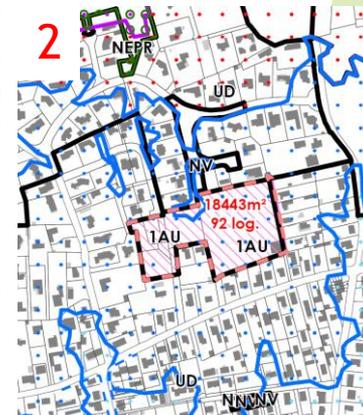
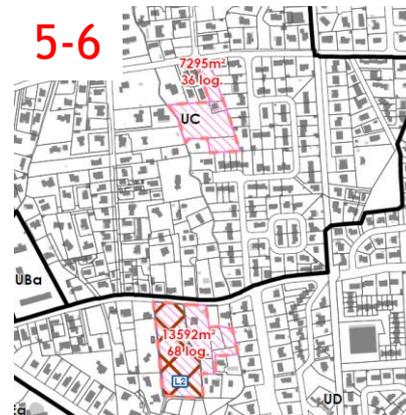
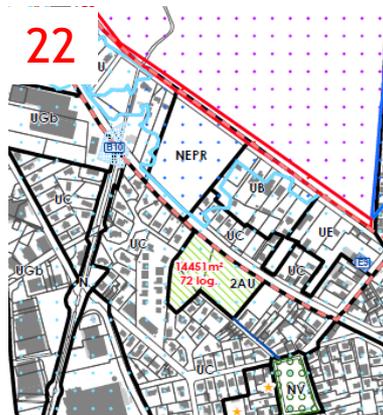


- Des extensions mesurées de l'urbanisation.

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

DOCUMENT DE TRAVAIL

La Teste



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

DOCUMENT DE TRAVAIL

Cazaux



ESPACES NAF NON RETENUS ET PRÉSERVÉS

DOCUMENT DE TRAVAIL

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 **DOCUMENT DE TRAVAIL**

Projet de PLU	Projet de zonage	Nb de logements FUTURS PROJETS	Dont logements sociaux ETUDE A LANCER	Dont logements ordinaires ZONES A URBANISER
22 Prés salés ouest	UB	85	43	42
5- Quincarneau	UC	36	18	18
2- secteur des bordes	1AU	92	46	46
4- Baou	1AUB	131	101	30
9- projet secteur Cimetièrè	1AU	53	40	13
21- Sécary	1AUs	152	91	61
18 - Cap de Mount	1AUc	150	91	59
12- Cazaux entrée de Ville	1AU	252	126	126
13- clef de Cazaux- rue Etienne Bonis	UC	62	46	16
2AU - Cazaux ouest	2AU	138	69	69
2AU - Cazaux est	2AU	436	218	218
2AU - Pyla nord	2AU	80		80
2AU - Pyla sud 1	2AU	26		26
2AU - Pyla sud 2	2AU	28		28
TOTAL :		1721	889	832
TOTAL LLS / TOTAL Logements ordinaires :			889	832
Total nb logements :			1721	

En plus, 1298 logements peuvent être réalisés en densification des espaces urbanisés.

BILAN DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN DENSIFICATION ET EN EXTENSION **DOCUMENT DE TRAVAIL**

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

Dont logements sociaux : 112 X 12 = 1344

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

Densification :
1298 logements
18 ha NAF

Reprise de la vacance :
132 logements

Densification :
1166 logements
-> Environ 18 hectares
d'espaces NAF
consommés en
agglomération

OAP :
1721 logements
35,57 ha NAF

Zones U et AU :
1082 logements
-> 12,01 hectares NAF

Zones 2AU :
707 logements
-> 23,56 hectares NAF

Consommation d'espaces NAF du projet :

- 
- 18 hectares en agglomération qui ne permettent pas d'atteindre les objectifs de production de LLS
 - 12 hectares en agglomération à cours terme et en densification
 - 23,56 hectares en « extension » à long terme

Merci de votre attention

