



## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

# 1.0 Rapport de présentation

## 1.5 Etude de densification

Révision de du Plan Local d'Urbanisme prescrite par D.C.M du 12/04/2022

Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par D.C.M du 10/04/2025

Dossier soumis à Enquête Publique du ... au ...

Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée par D.C.M du ...



**Urbanis**  
Agir pour un habitat digne et durable



Rivière | Avocats | Associés



# 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

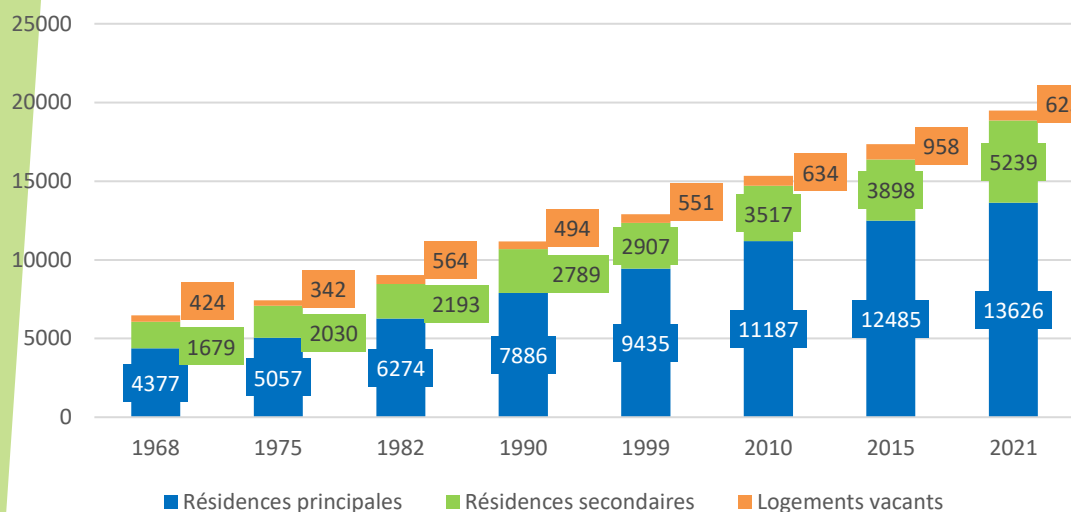
# LES LOCAUX VACANTS

## NOMBRE DE LOGEMENTS

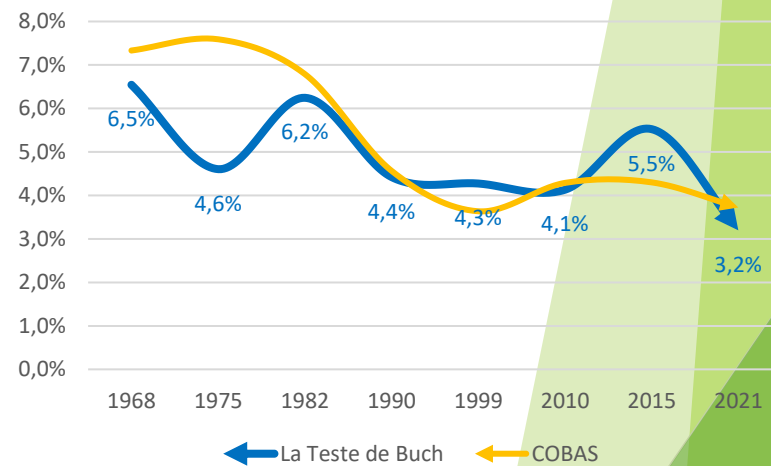
### DONNÉES INSEE

- 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

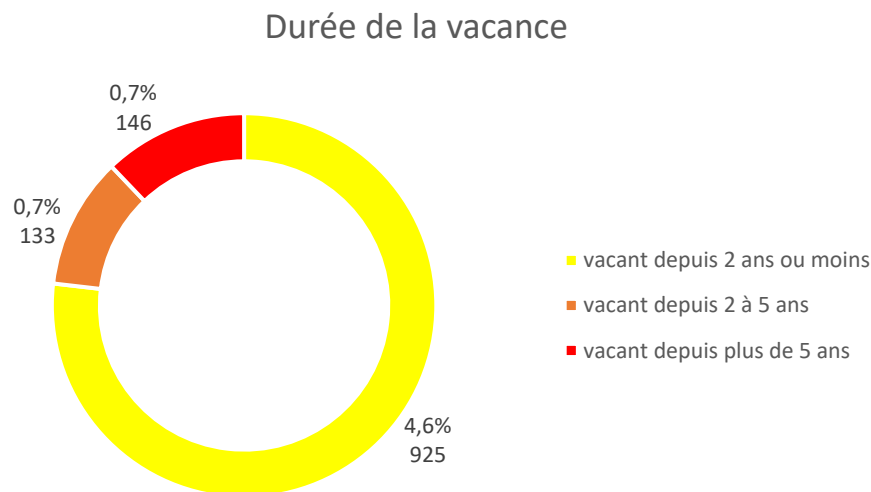


# LES LOCAUX VACANTS

## 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.

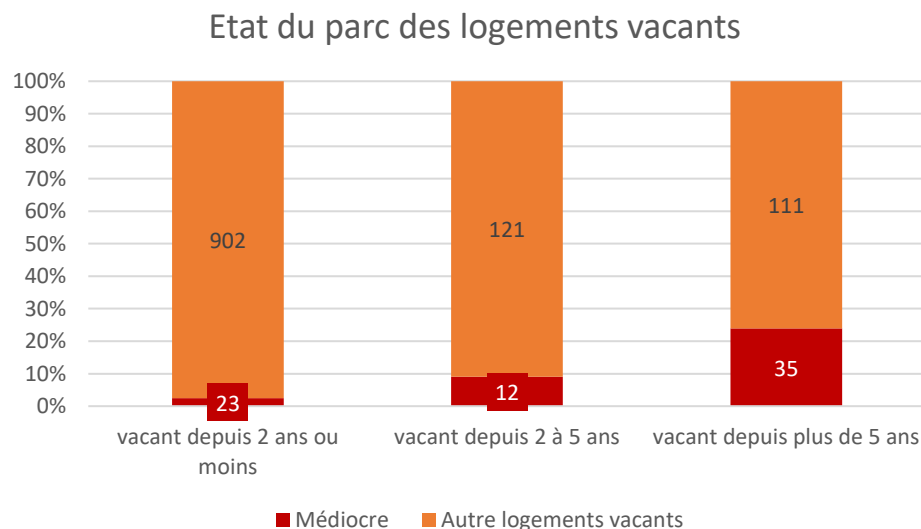


# LES LOCAUX VACANTS

## 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 ».

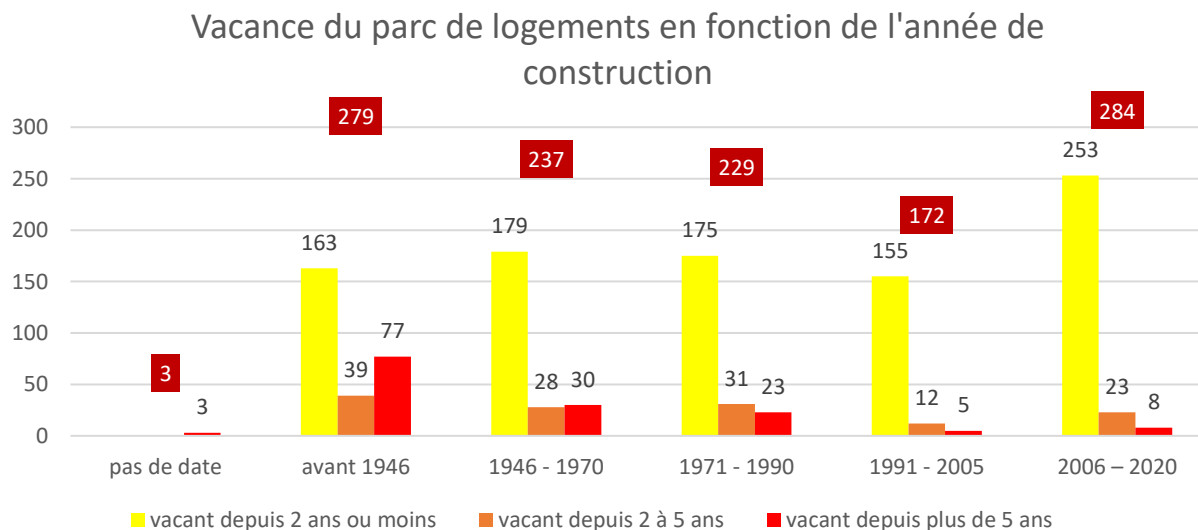


# LES LOCAUX VACANTS

## ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS VACANTS

### DONNÉES FICHIERS FONCIERS (2022)

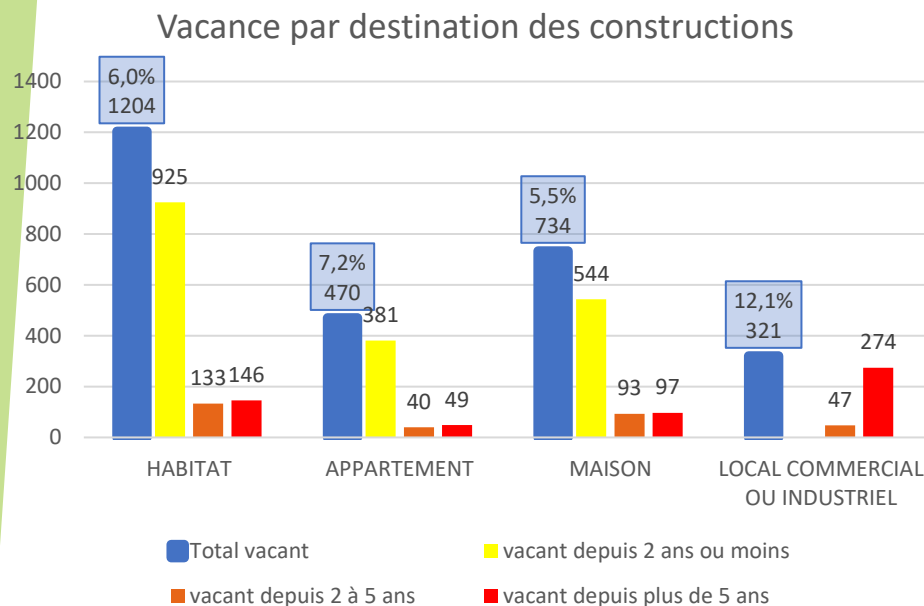
- Des logements touchés par la vacance, quelle que soit la période de production des logements.
- **Des logements anciens plus sujets à une vacance conjoncturelle :**
  - 2,6% des logements vacants depuis plus de 2 ans datent d'après 2006,
  - 1,4% des logements vacants depuis plus de 2 ans ont été produits 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.

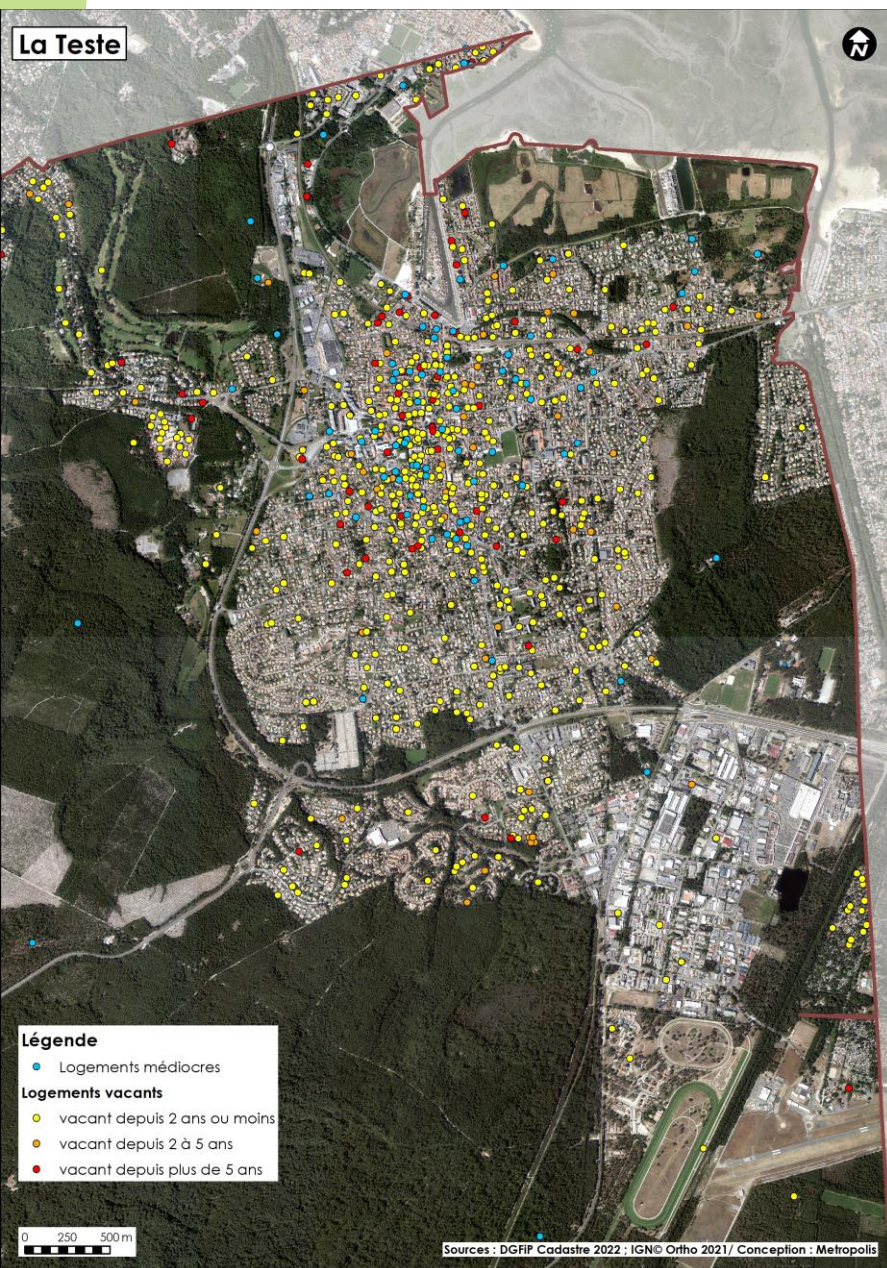


Un turn-over certainement plus important pour les appartements que pour les maisons.



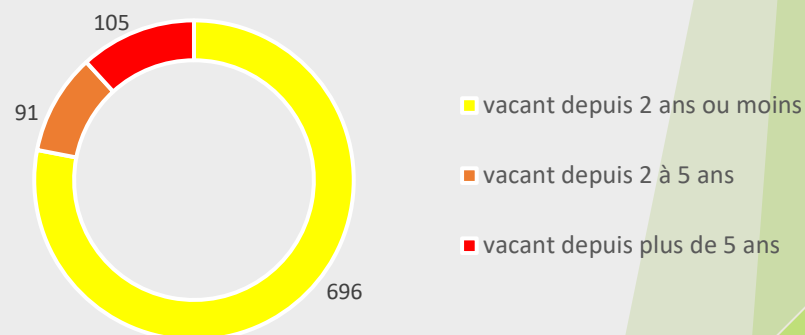
# LES LOCAUX VACANTS

## VACANCE SELON LE SECTEUR GÉOGRAPHIQUE



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

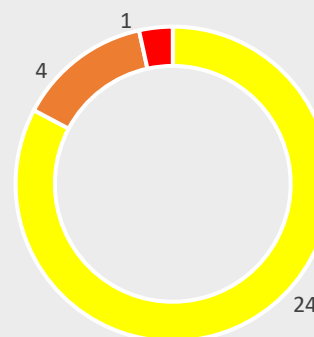


L  
A  
  
F  
O  
R  
E  
T

5,5% de logements vacants

0% de logements médiocres

Durée de la vacance - La Forêt



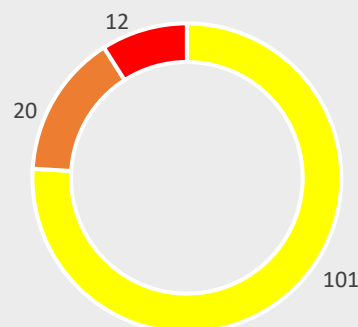
- vacant depuis 2 ans ou moins
- vacant depuis 2 à 5 ans
- vacant depuis plus de 5 ans

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

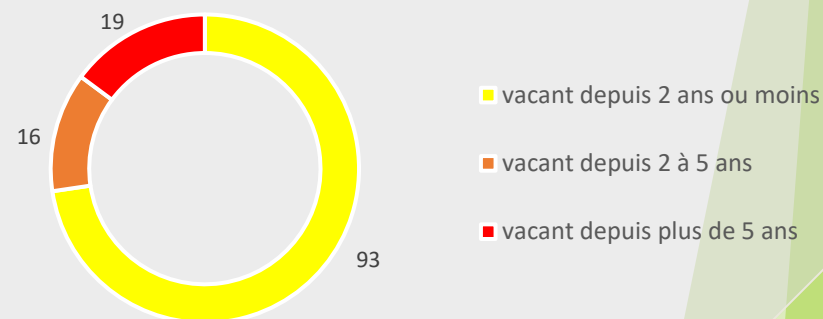


C  
A  
Z  
A  
U  
X

6,2% de logements vacants

0,9% de logements médiocres

Durée de la vacance - Cazaux

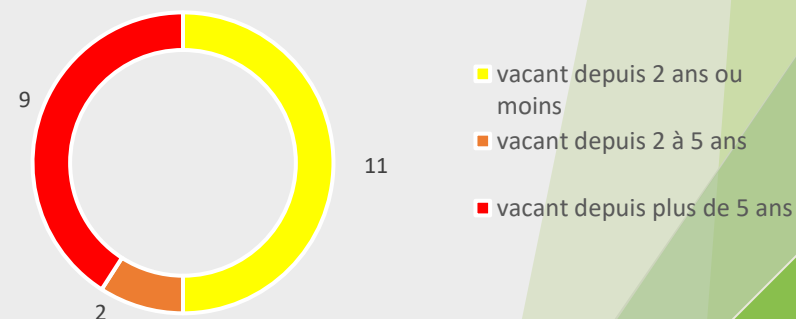


A  
U  
T  
R  
E

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.

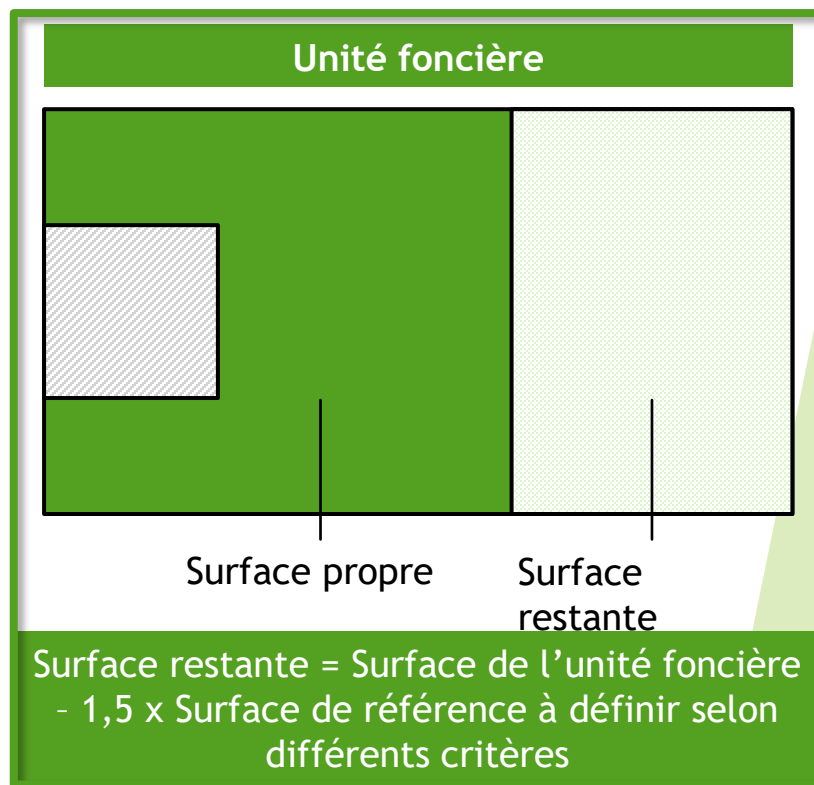
Pour les terrains densifiables, il faut avoir un terrain suffisamment grand pour :

- 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
<b>Total</b>	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

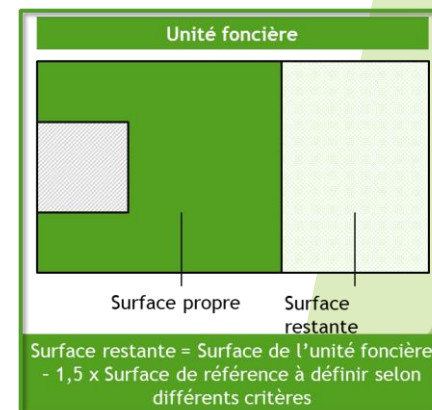
	Surfaces observées pour la construction de logements individuels ou collectifs hors démolition / reconstruction		Hypothèse de surface de référence minimum
	médiane	moyenne	
La Teste	234	334	250
Cazaux	491	600	500
Pyla	1040	1191	1000
La Forêt	946	1195	1000
Total	280	418	

## 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 200m<sup>2</sup> 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 :

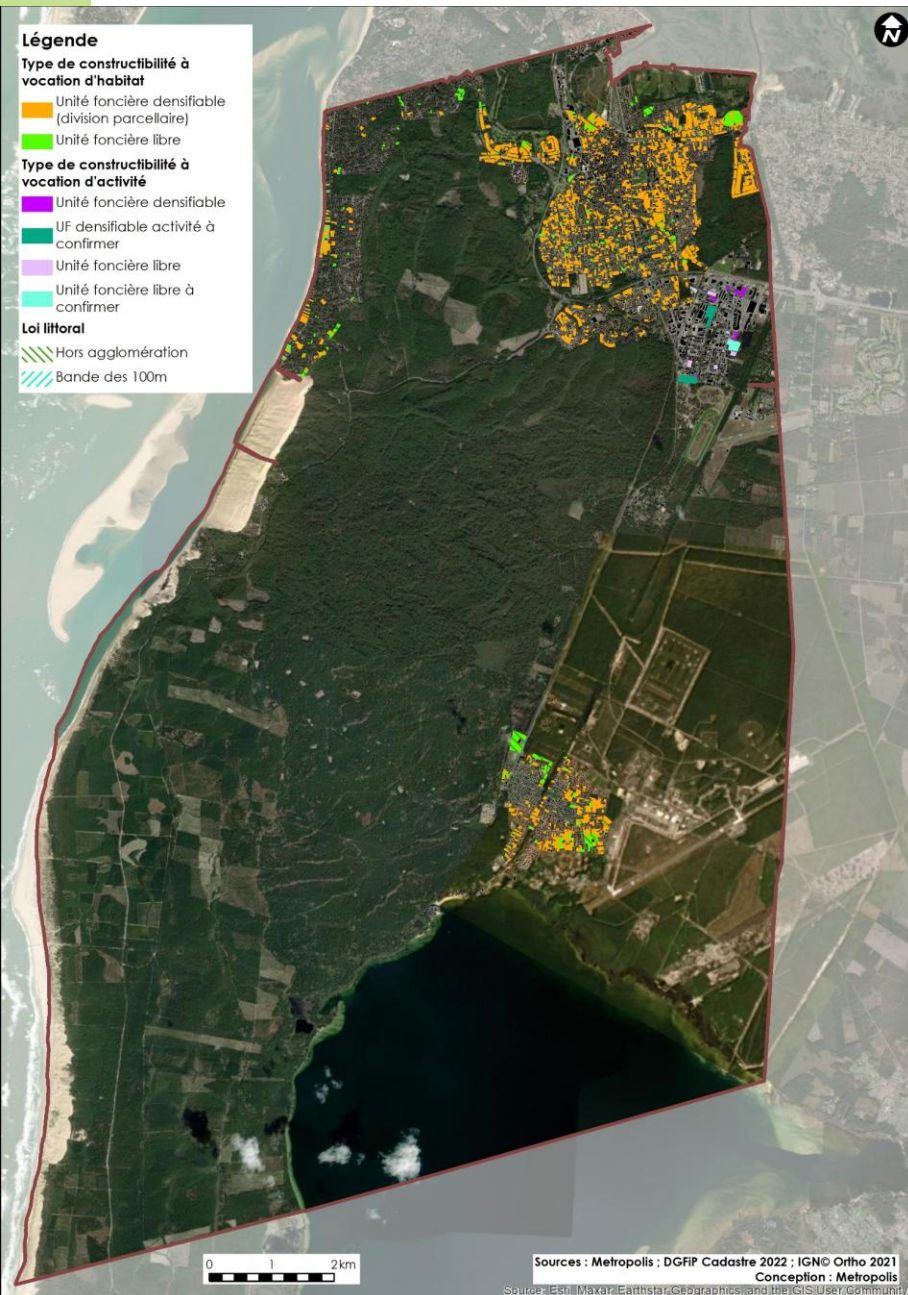
- Des périmètres agglomérés présentés lors de l'atelier sur la loi littoral
- Des zones du PLU actuel
- Du type d'espace (urbanisé ou non)

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
<b>Total</b>	<b>1361</b>	<b>487</b>	<b>1848</b>

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

‘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 :

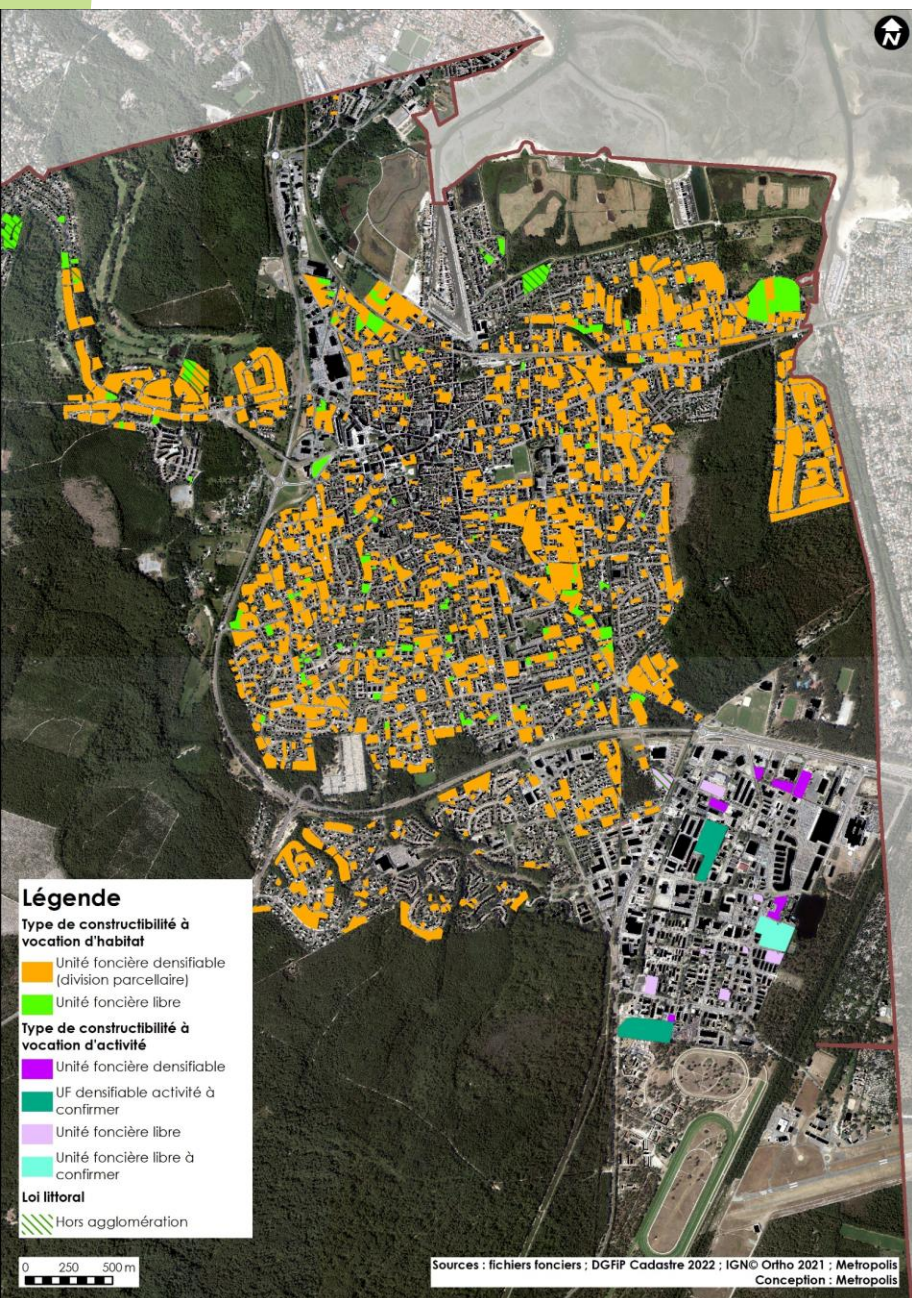
## Selon le type

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



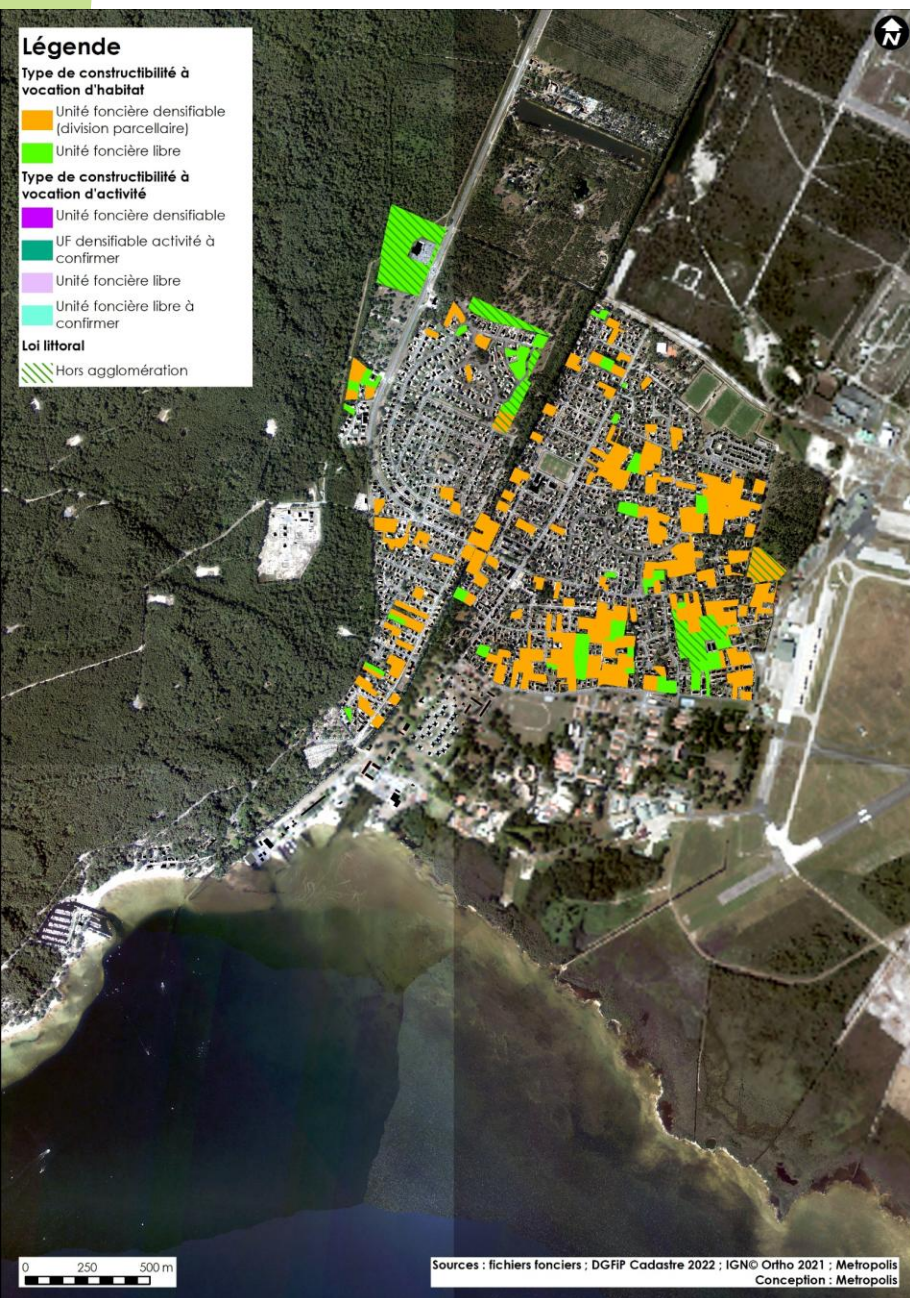


# IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

## 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
<b>Total</b>	<b>267</b>	<b>371</b>	<b>638</b>

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



# IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

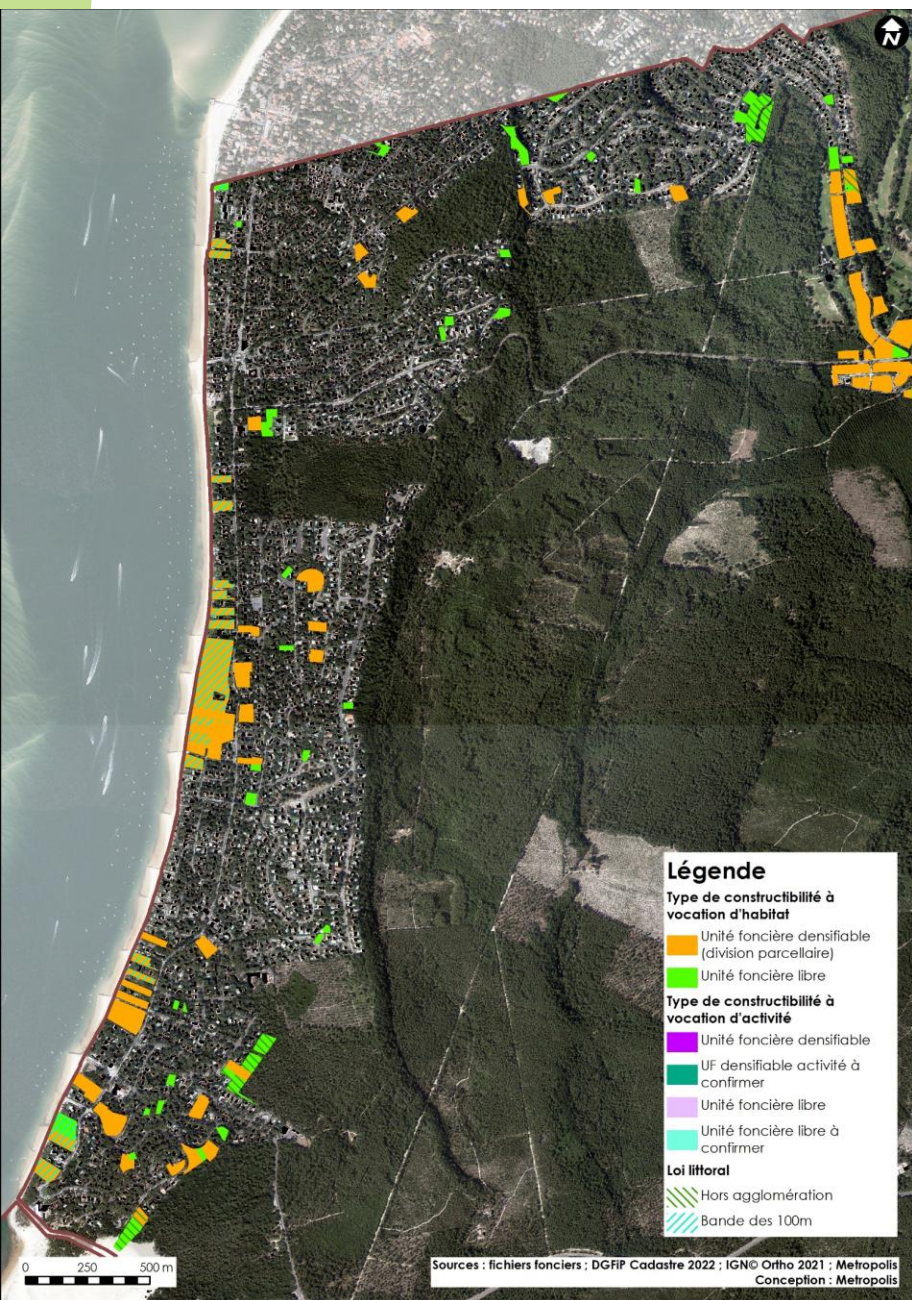
## Selon le type

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 :

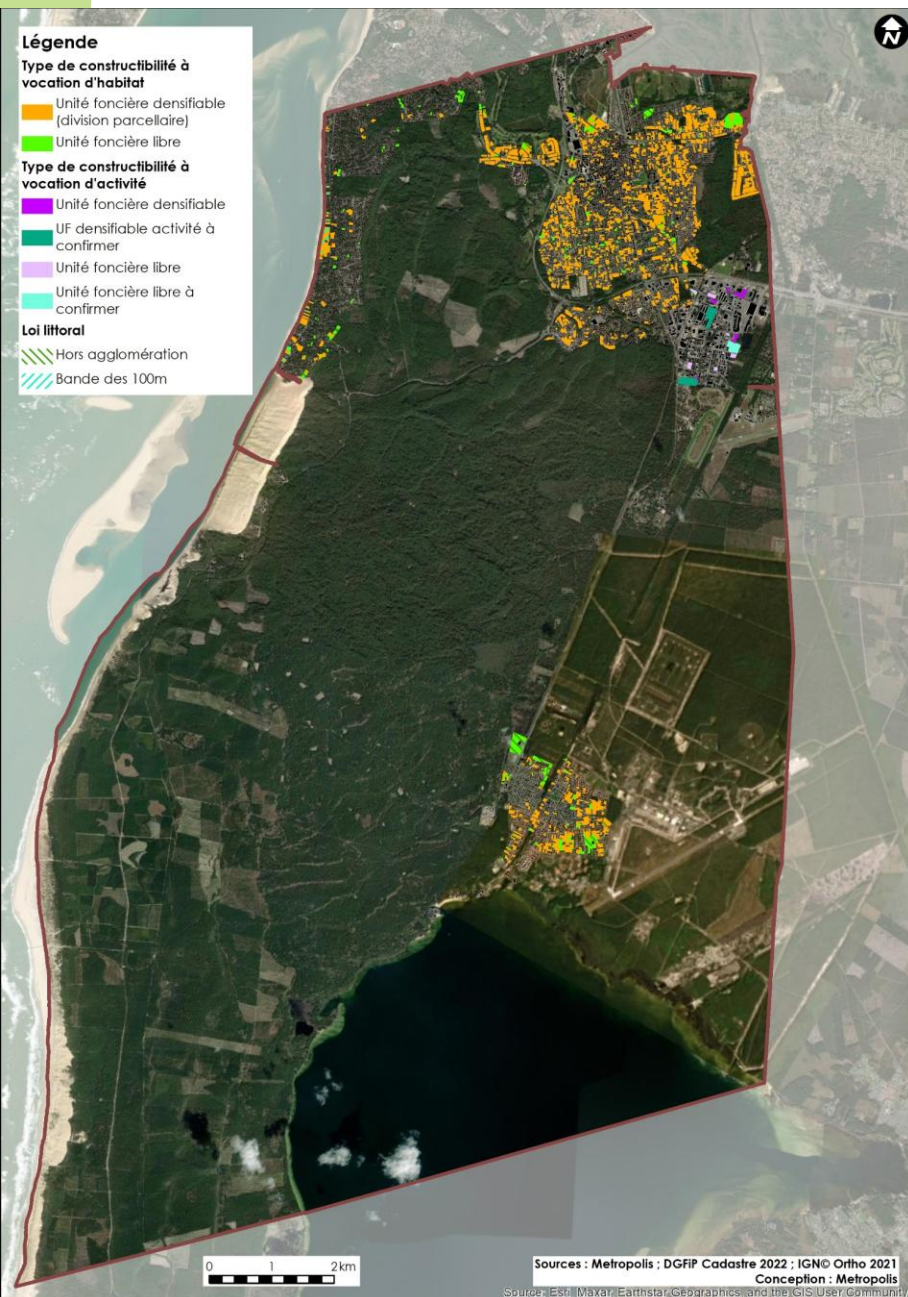
## Selon le type

### Synthèse :

Potentiel brut du nombre de logement :

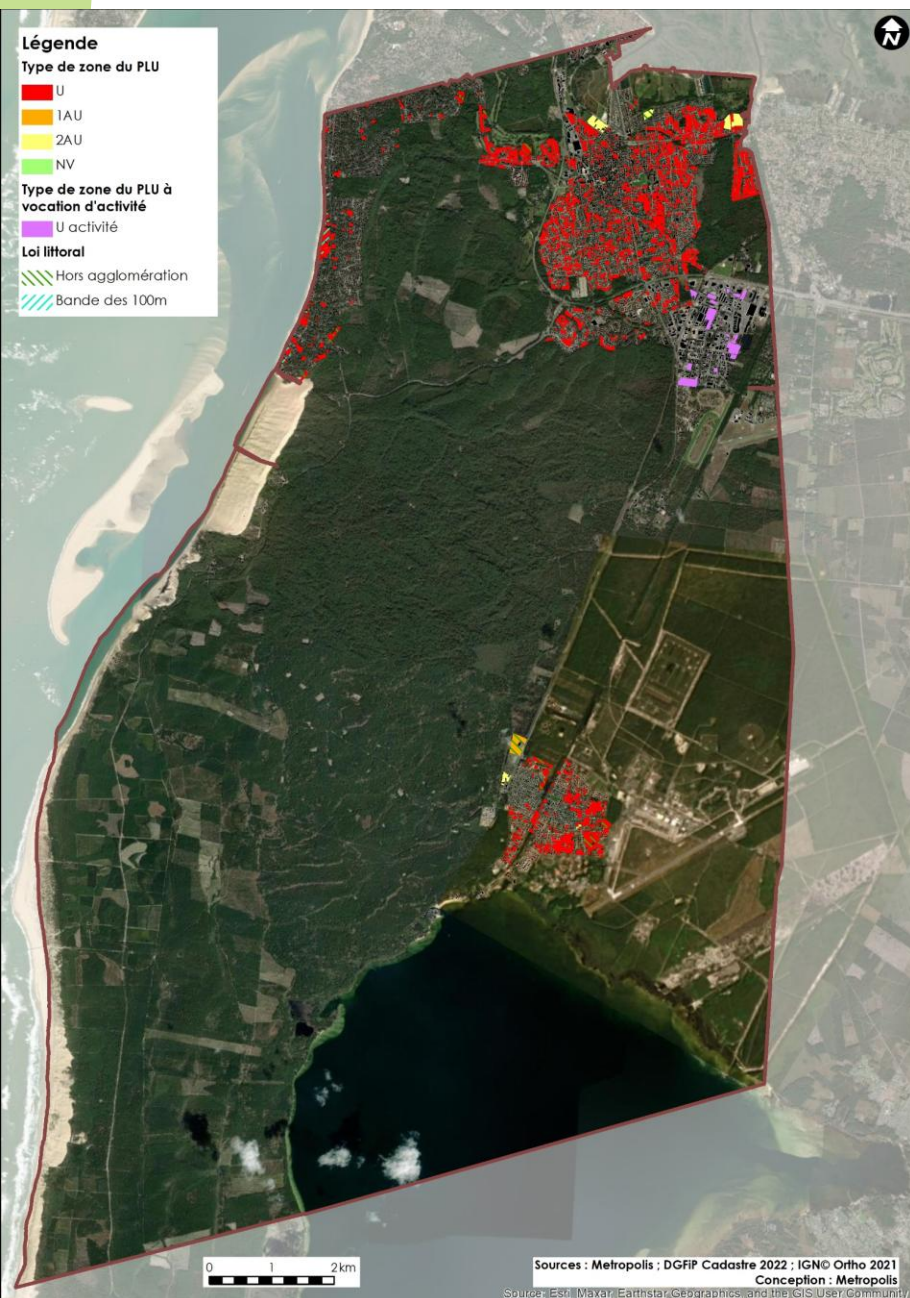
Hypothèse basse	En agglomération		Hors agglomération		Total
	Unité foncière libre	Unité foncière densifiable	Unité foncière libre	Unité foncière densifiable	
La Teste	452	556	61	28	1097
Cazaux	99	168	346	25	638
Pyla	29	40	14	1	84
La Forêt	15	2	12	0	29
<b>Total</b>	<b>595</b>	<b>766</b>	<b>433</b>	<b>54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

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
<b>Total</b>	<b>839</b>	<b>4310</b>	<b>470</b>	<b>95</b>	<b>5714</b>





# 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
<b>Total</b>	<b>1361</b>	<b>487</b>	<b>1848</b>

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
<b>Total</b>	<b>5149</b>	<b>565</b>	<b>5714</b>

*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 les zones du PLU

Sur le centre de la commune :

Potentiel brut du nombre de logement :

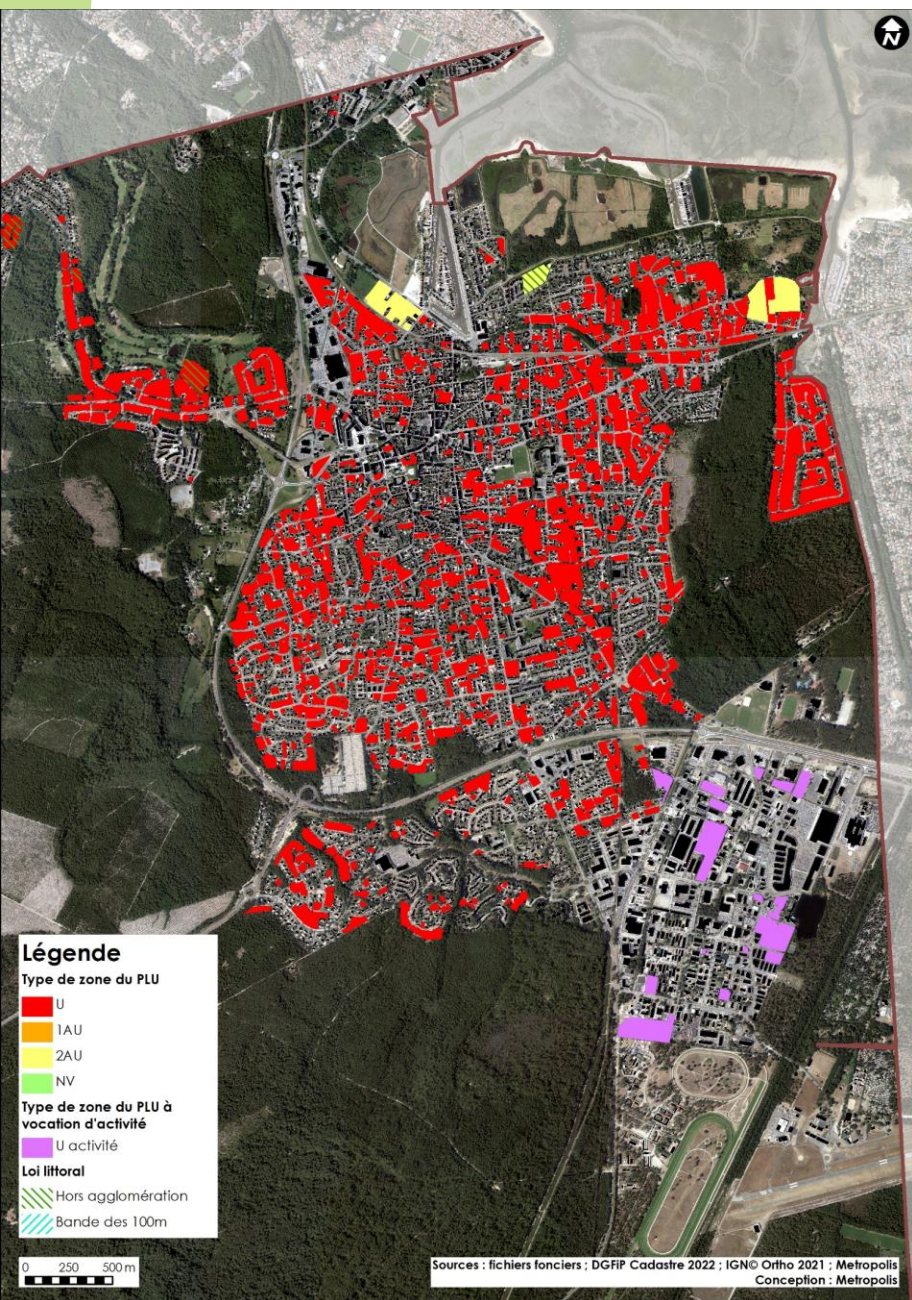
Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	726	44	770
Zone 1AU	0	0	0
Zone 2AU	282	45	327
Zone NV	0	0	0
Total	1008	89	1097

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 200m<sup>2</sup> / logement. Les 2AU en agglomération sont en division ou en dent creuse donc sujettes à une variation de la surface de référence.*



Sources : fichiers fonciers ; DGFiP Cadastre 2022 ; IGN© Ortho 2021 ; Metropolis  
Conception : Metropolis

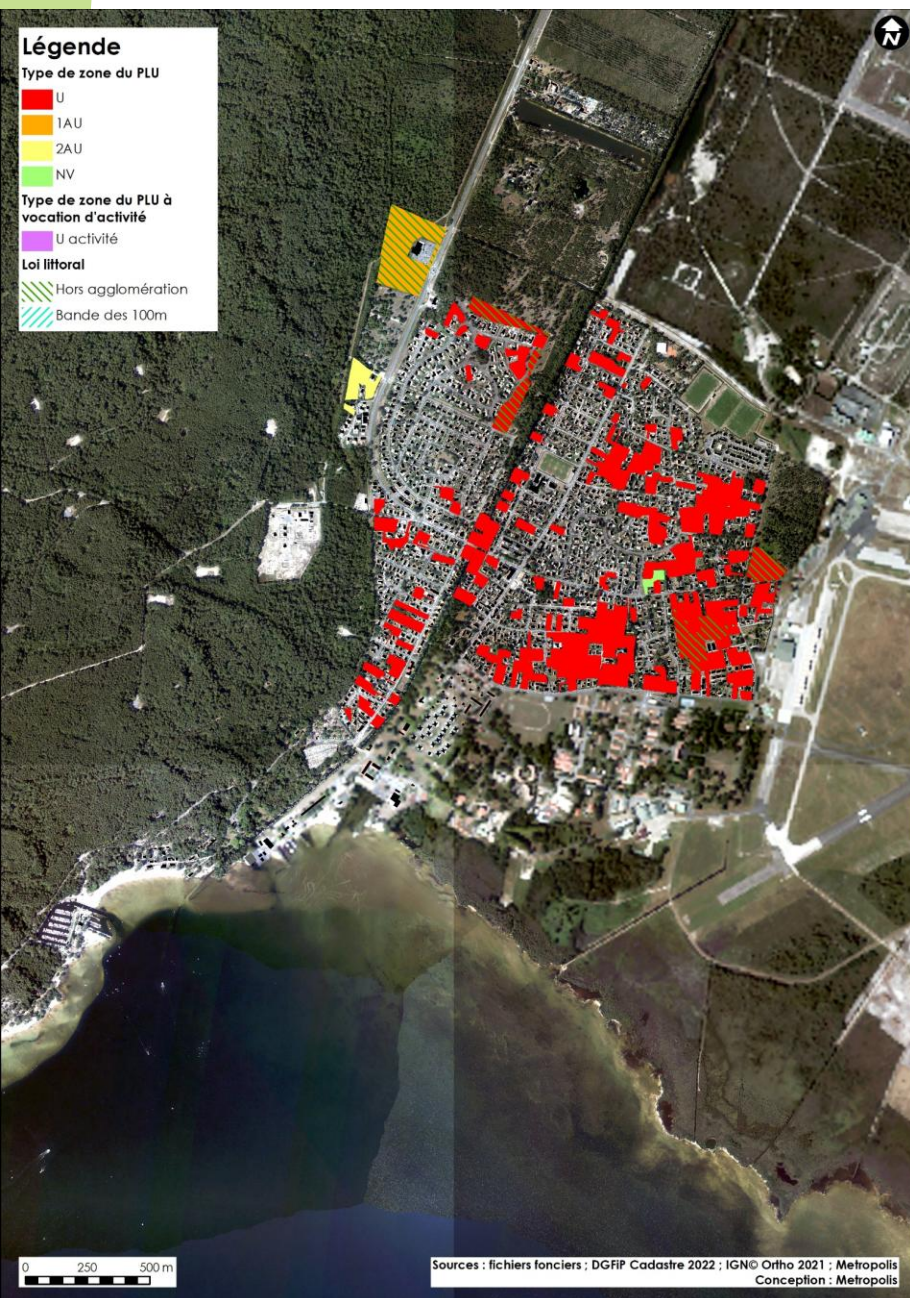


# IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

## 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
<b>Total</b>	<b>267</b>	<b>371</b>	<b>638</b>

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
<b>Total</b>	<b>488</b>	<b>398</b>	<b>886</b>

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 200m<sup>2</sup> / 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 :

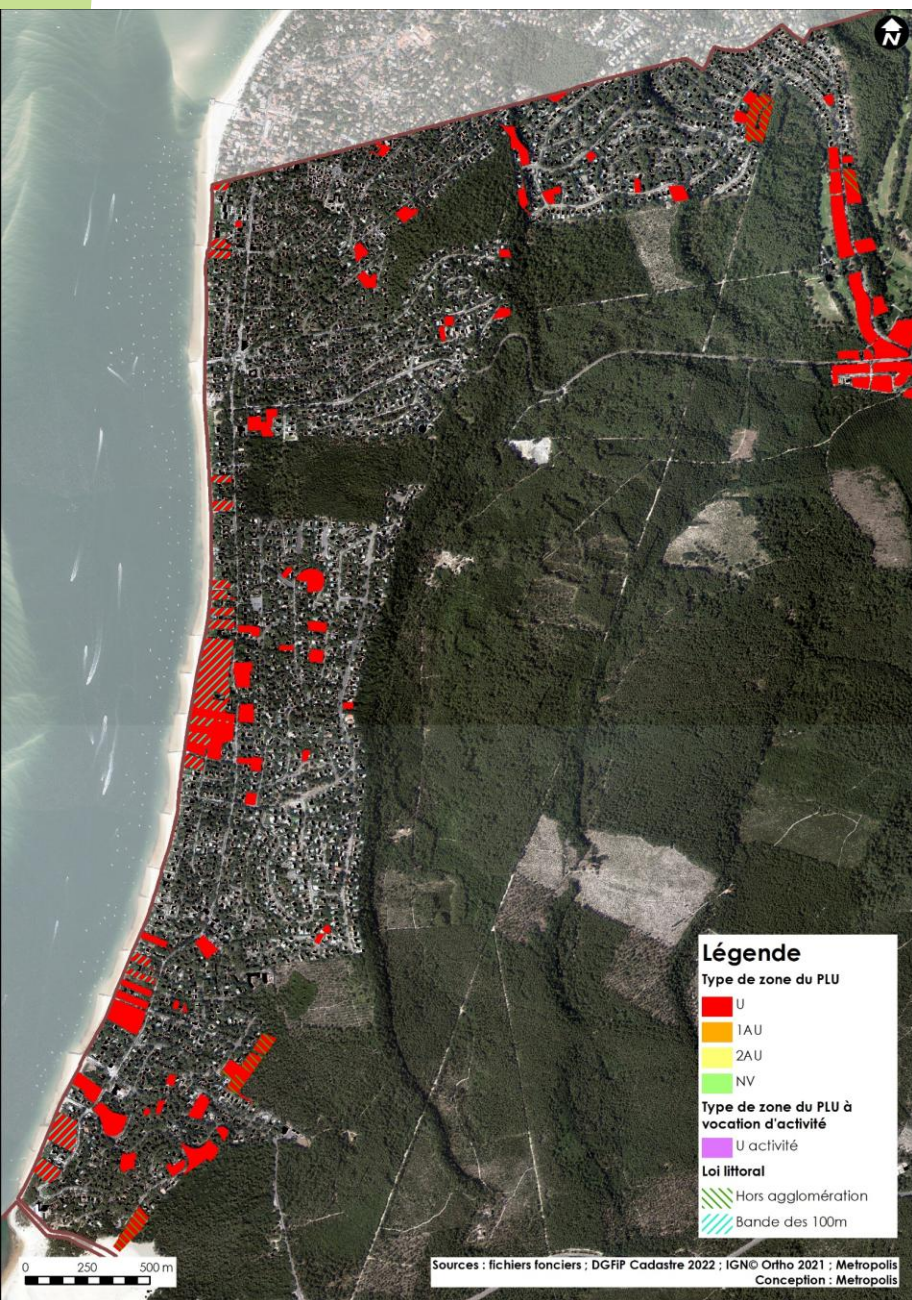
Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	86	27	113
Zone 1AU	0	0	0
Zone 2AU	0	0	0
Zone NV	0	0	0
Total	86	27	113

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.*



Sources : fichiers fonciers ; DGFIP Cadastre 2022 ; IGN© Ortho 2021 ; Metropolis  
Conception : Metropolis



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

## Synthèse :

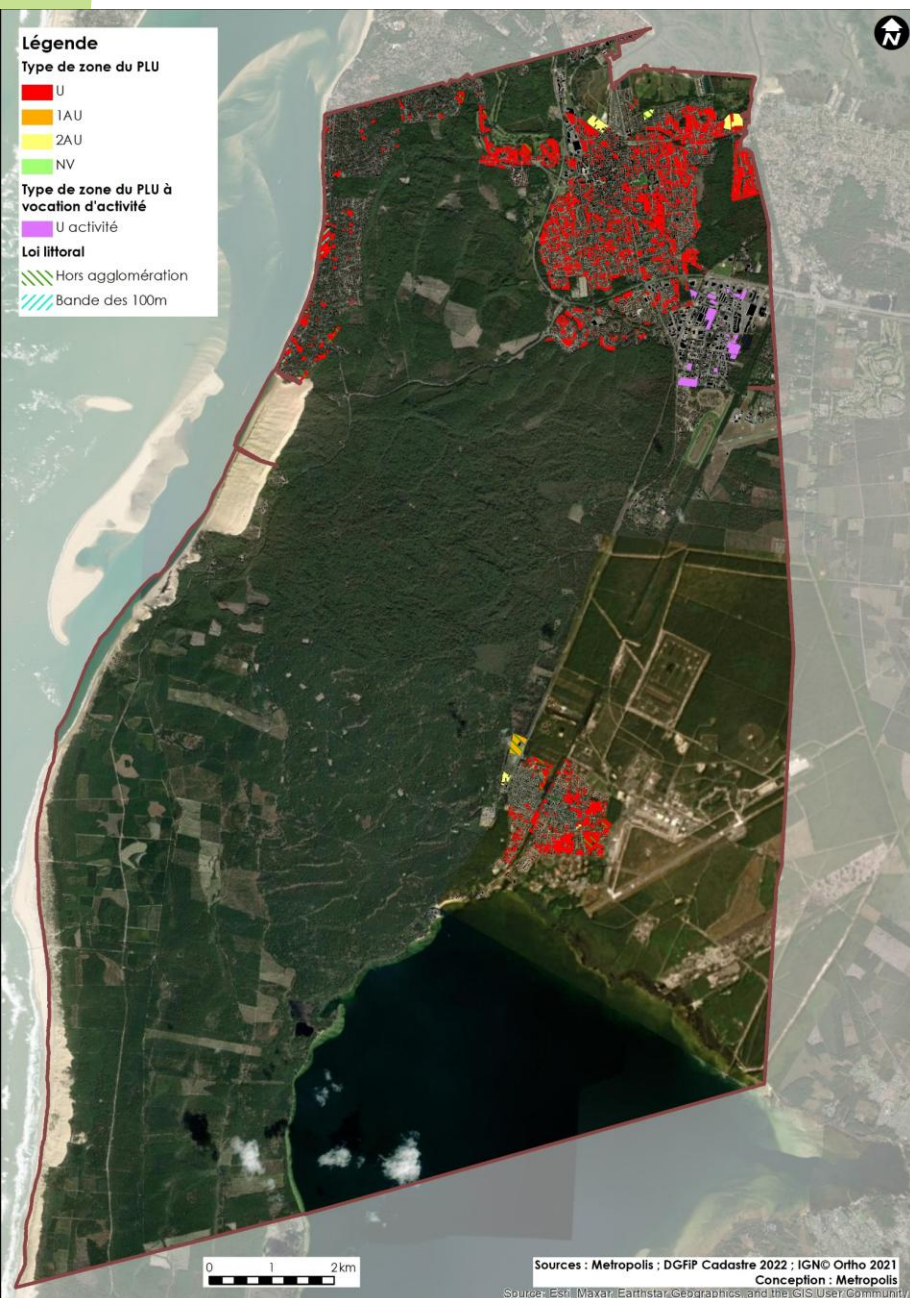
Potentiel brut du nombre de logement :

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
<b>Total</b>	<b>1061</b>	<b>0</b>	<b>295</b>	<b>5</b>	<b>163</b>	<b>279</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>1848</b>

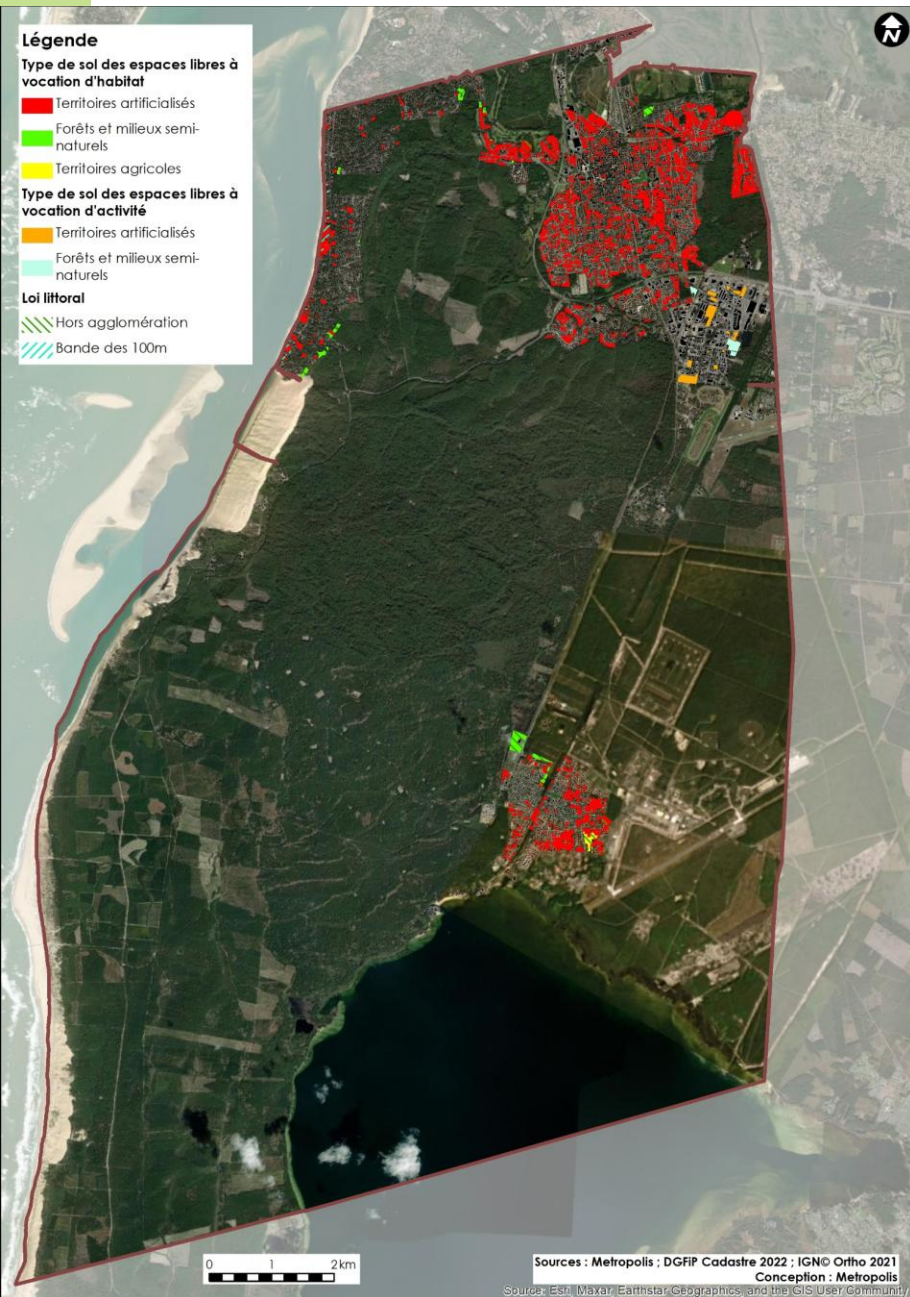
Hypothèse haute	En agglomération				Hors agglomération				Total
	U	1AU	2AU	NV	U	1AU	2AU	NV	
La Teste	4203	0	351	0	93	0	45	0	4692
Cazaux	463	0	19	6	119	279	0	0	886
Pyla	87	0	0	0	16	0	0	0	103
La Forêt	20	0	0	0	13	0	0	0	33
<b>Total</b>	<b>4473</b>	<b>0</b>	<b>370</b>	<b>6</b>	<b>241</b>	<b>279</b>	<b>45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

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

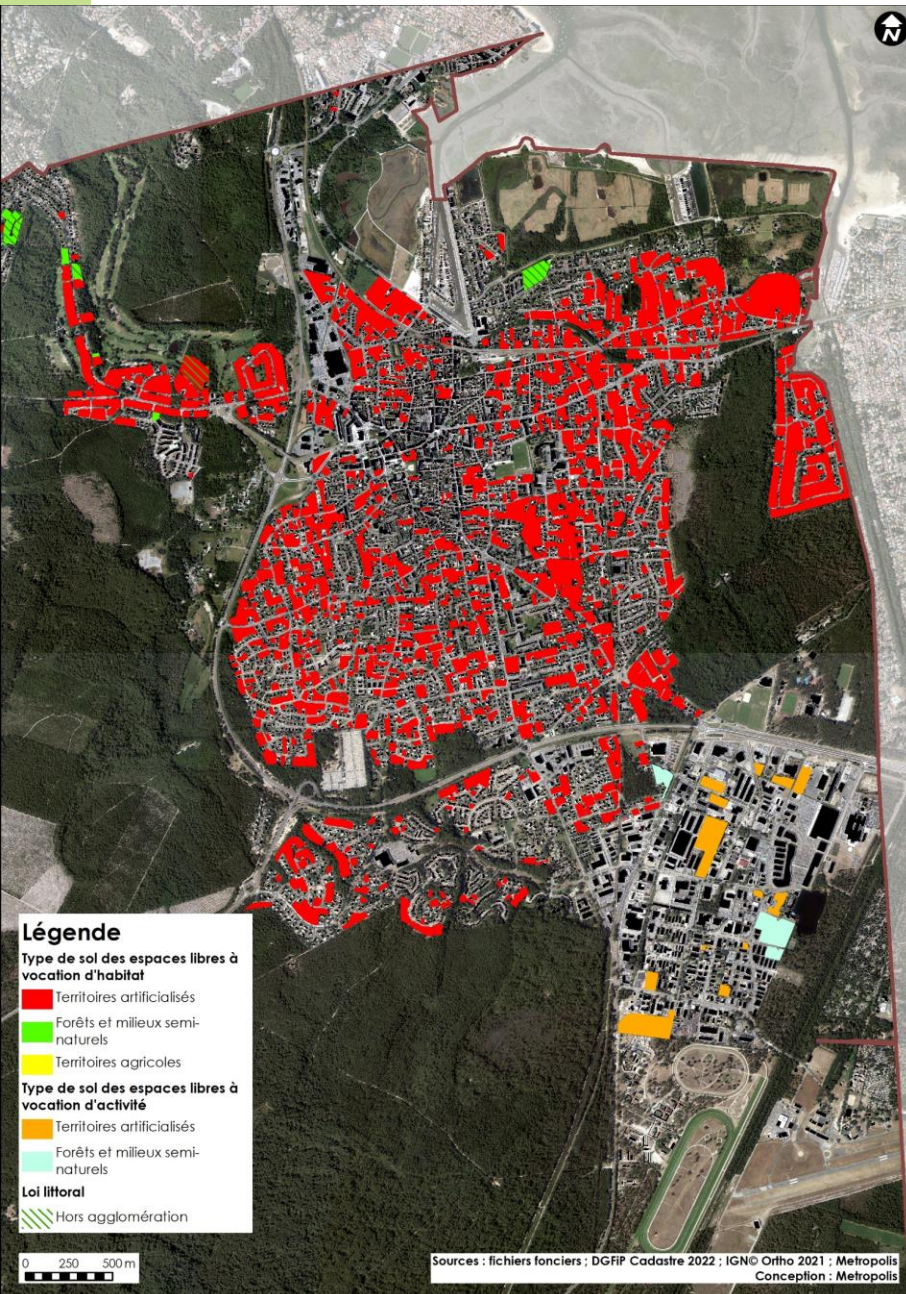
Sur le centre de la commune :

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

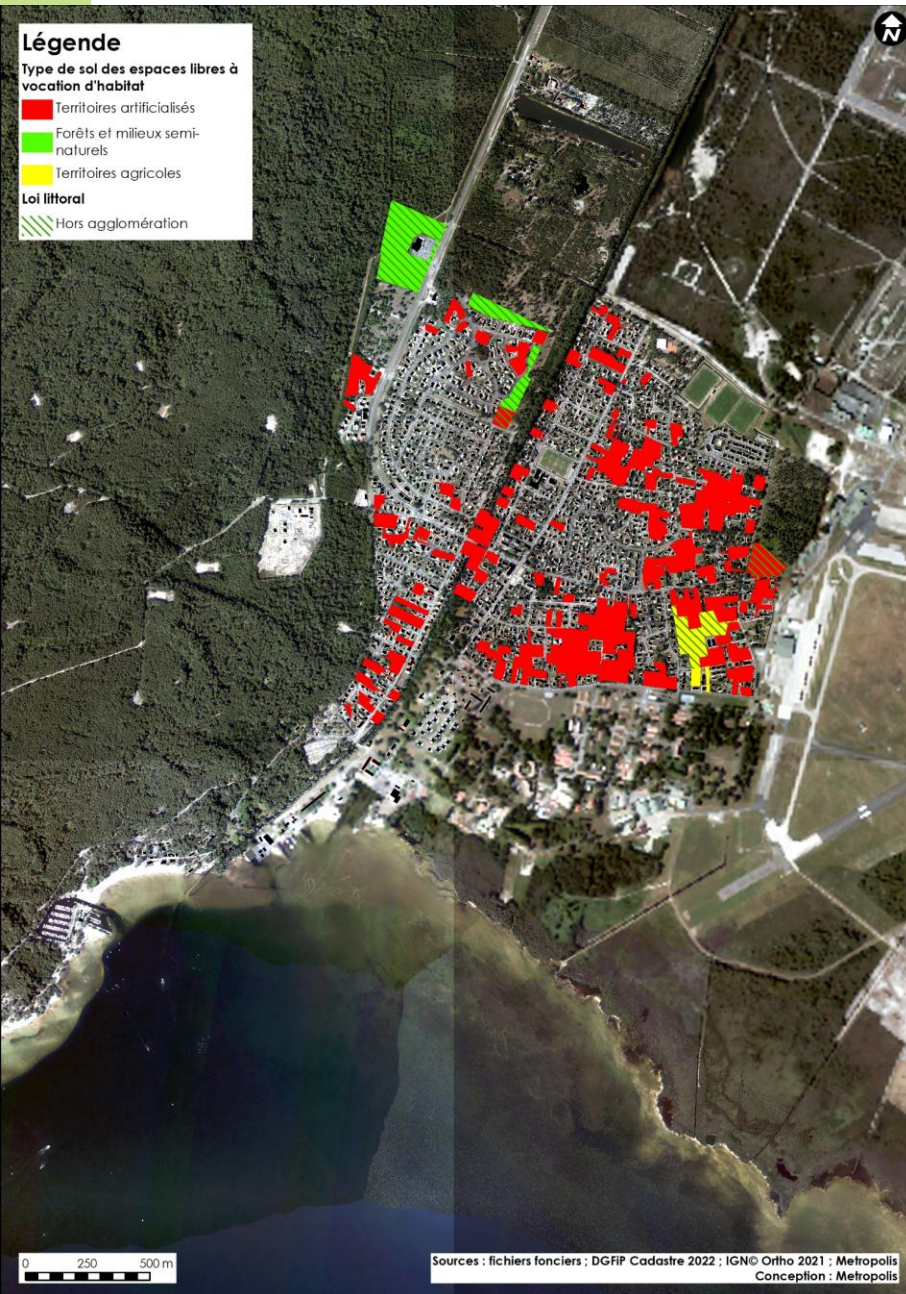
A Cazaux :

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

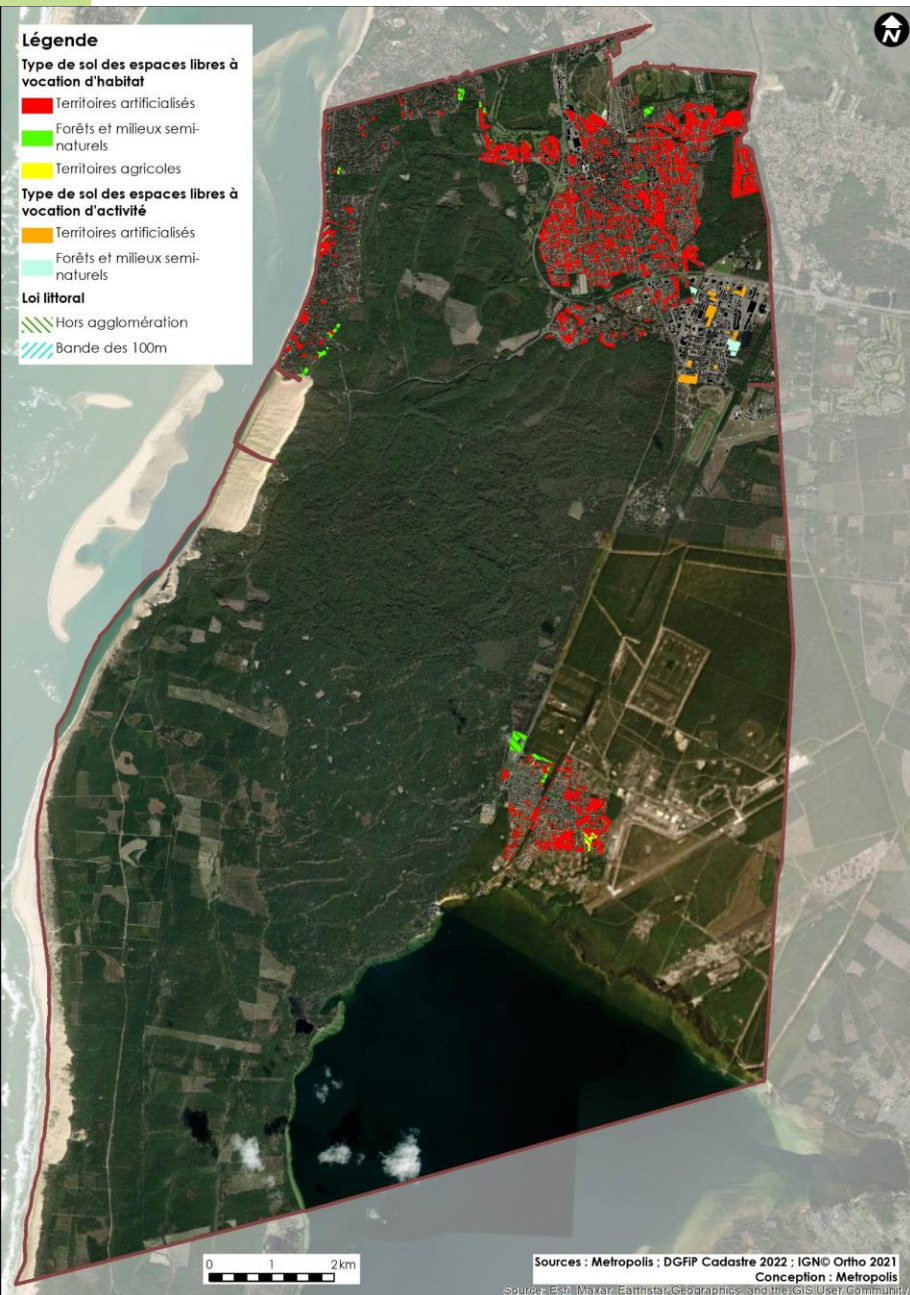
Surface en ha :

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.

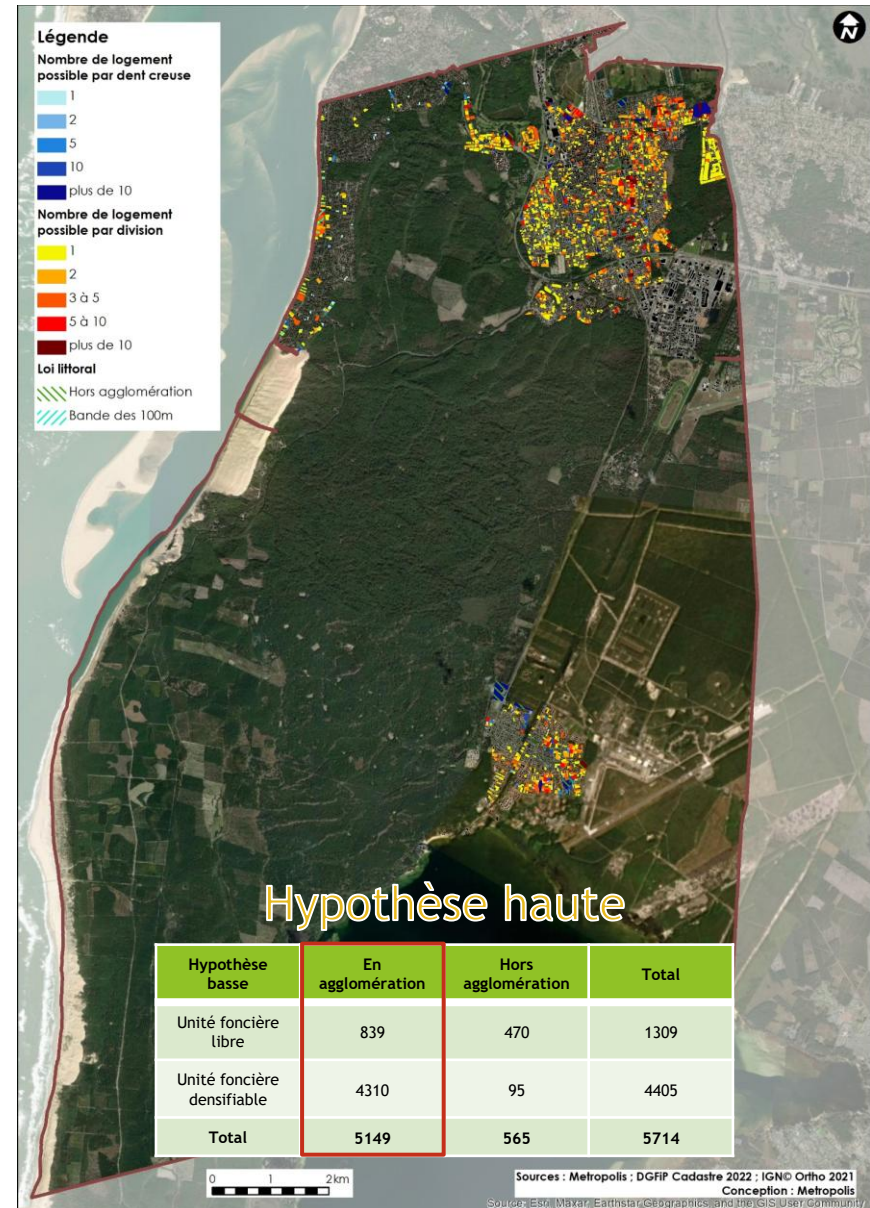
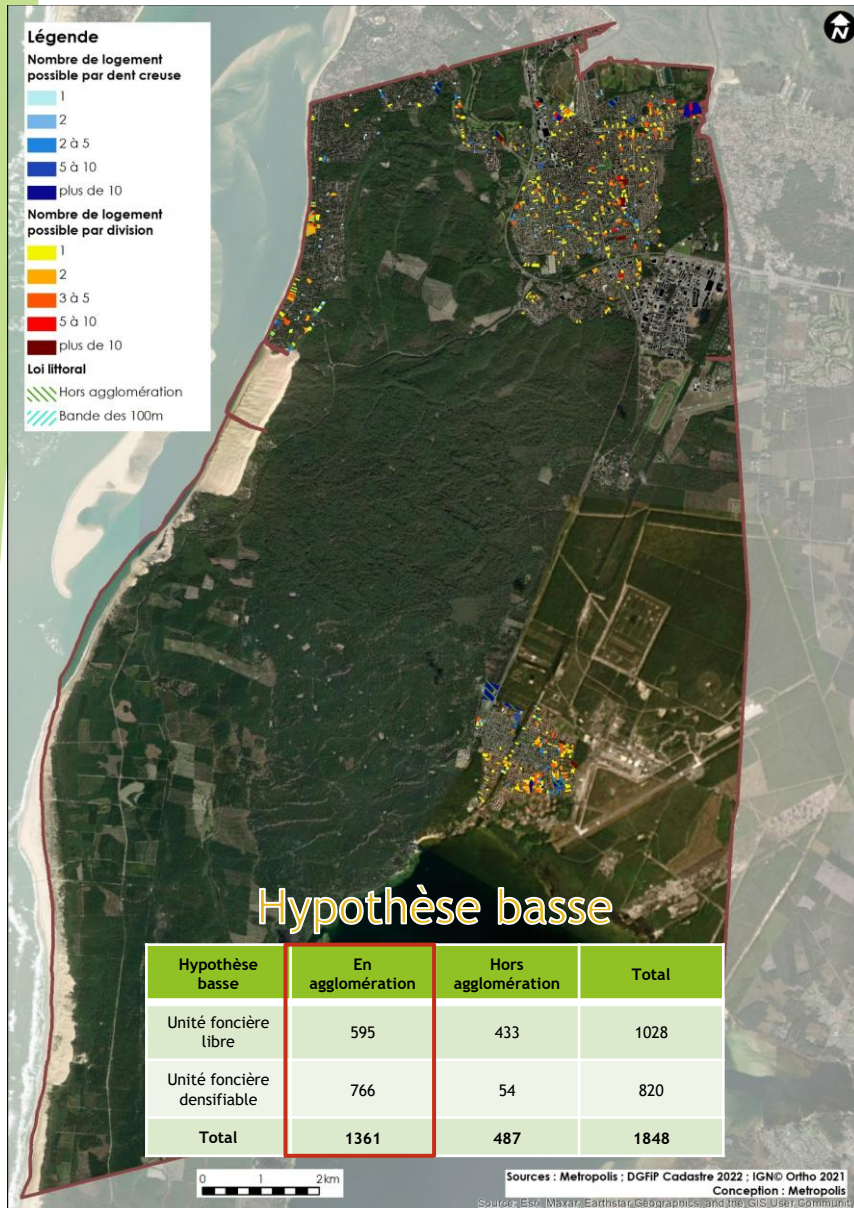
## Surface en ha :

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 :

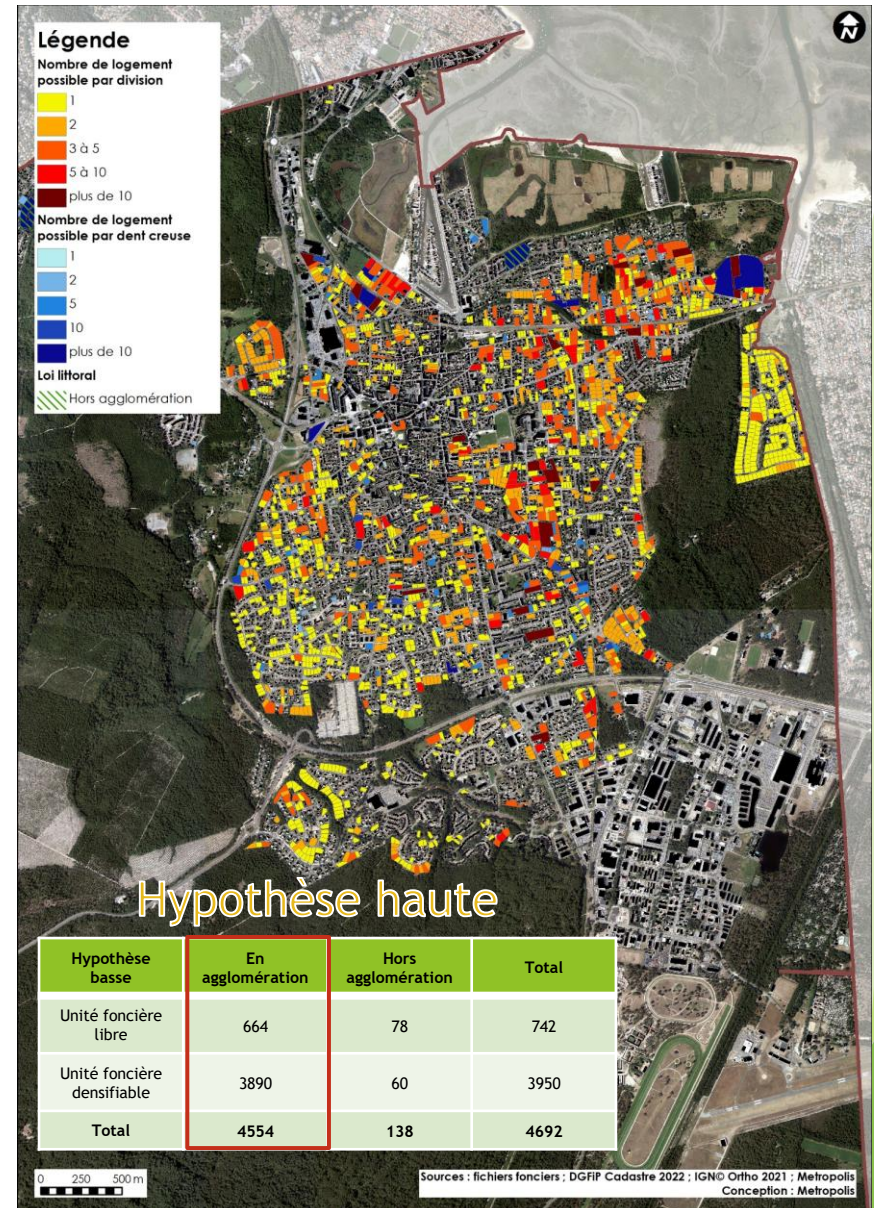
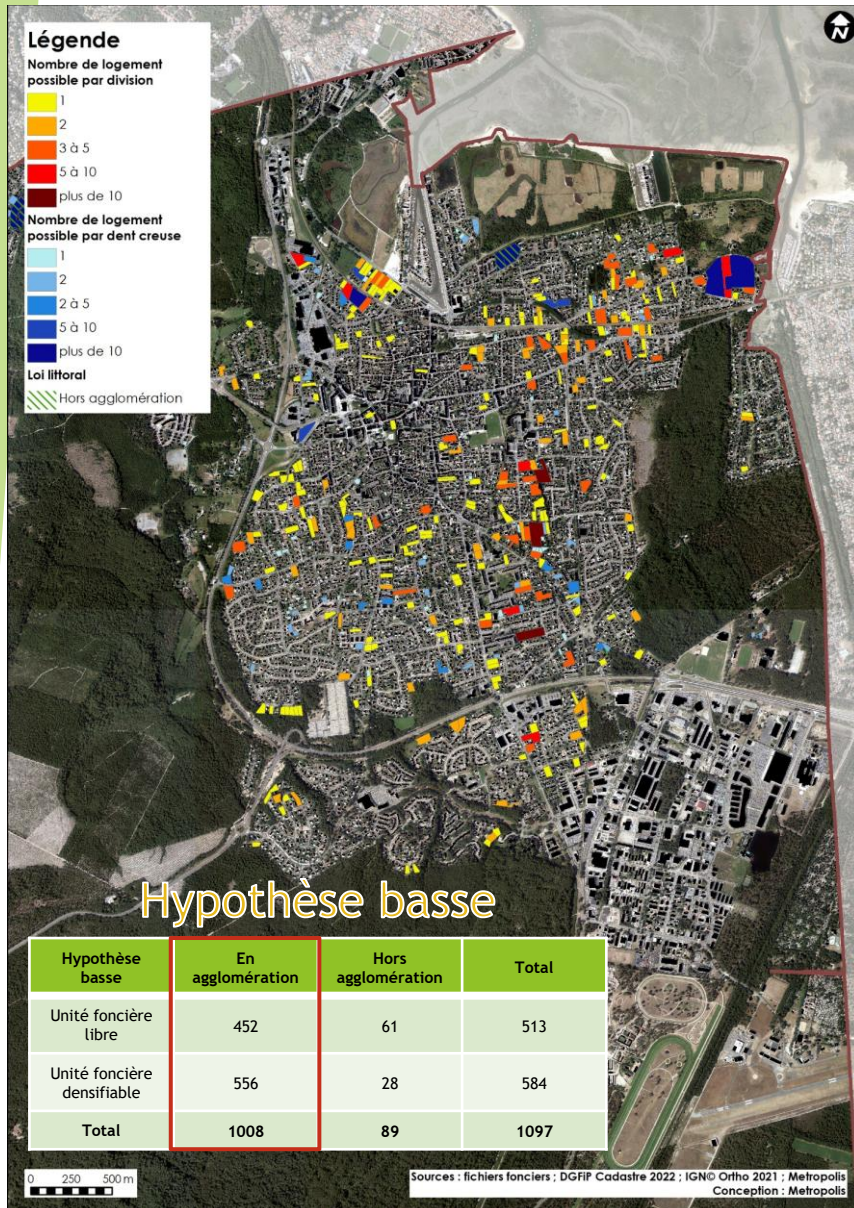
## Comparaison des hypothèses





# IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

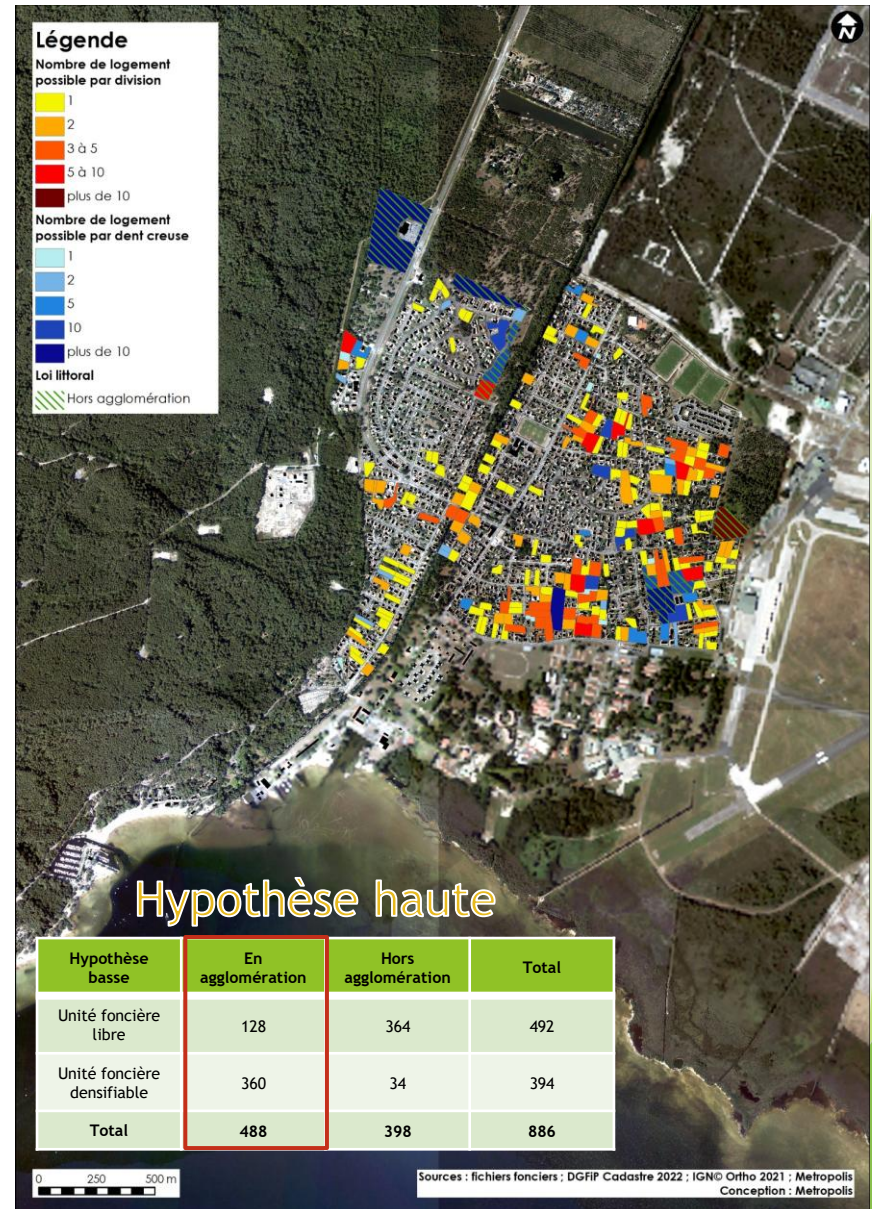
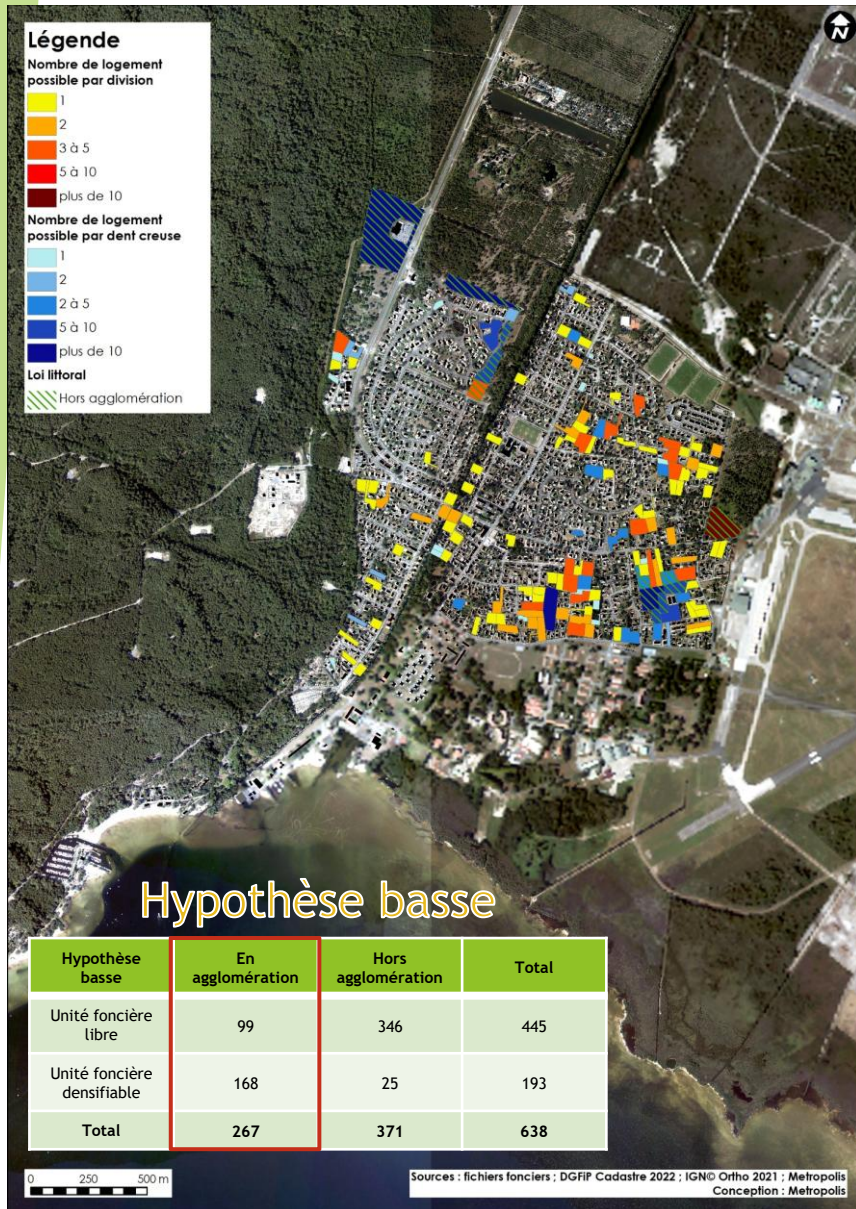
## Comparaison des hypothèses La Teste





# IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

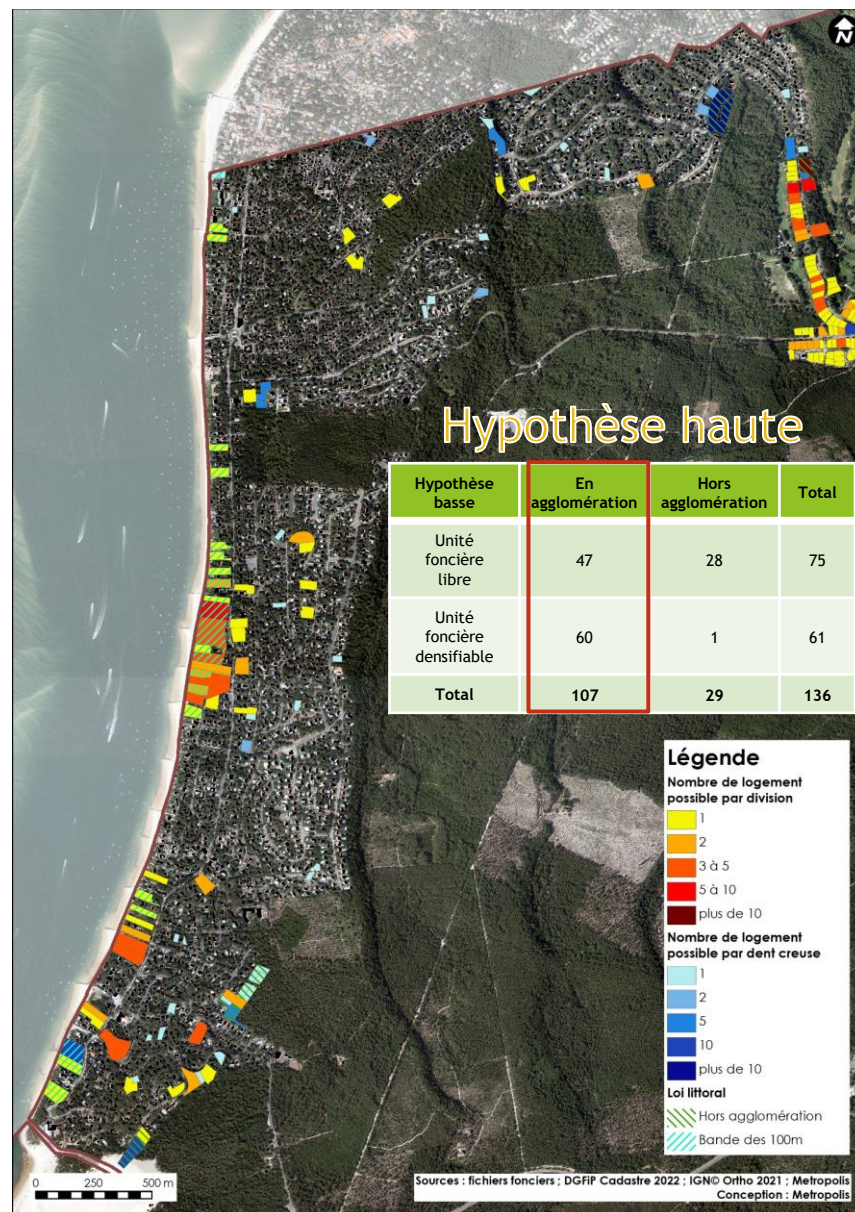
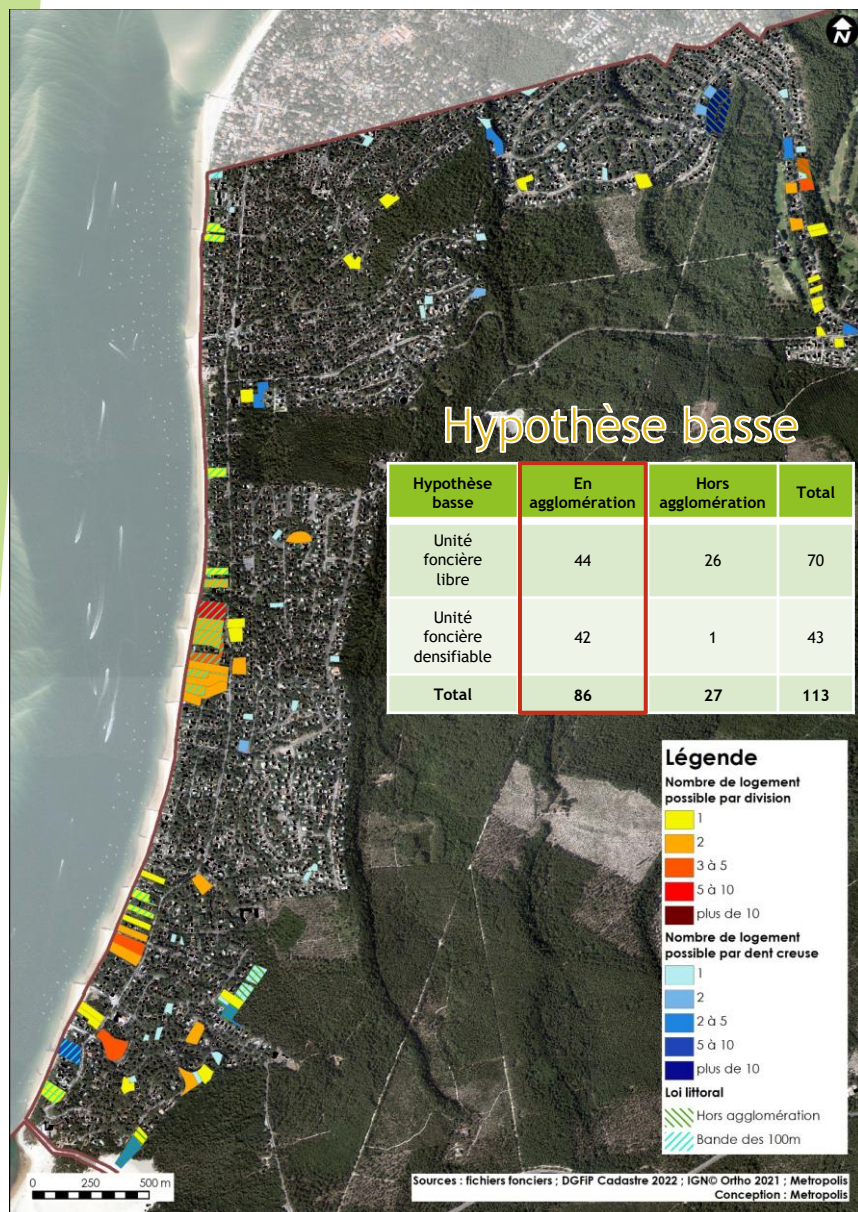
## Comparaison des hypothèses Cazaux





# 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
<b>Total</b>	<b>219</b>	<b>1627</b>	<b>1=&gt; 7,4</b>

	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
<b>Total</b>	<b>265</b>	<b>1757</b>	<b>1=&gt; 7,4</b>

\* : 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
<b>Total</b>	<b>3118</b>	<b>487</b>	<b>3605</b>	<b>Total</b>	<b>6906</b>	<b>565</b>	<b>7471</b>

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

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	
<b>Total</b>	<b>3362</b>	<b>524</b>	<b>3886</b>	

Nous obtenons ainsi une hypothèse médiane de **3362** 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%.

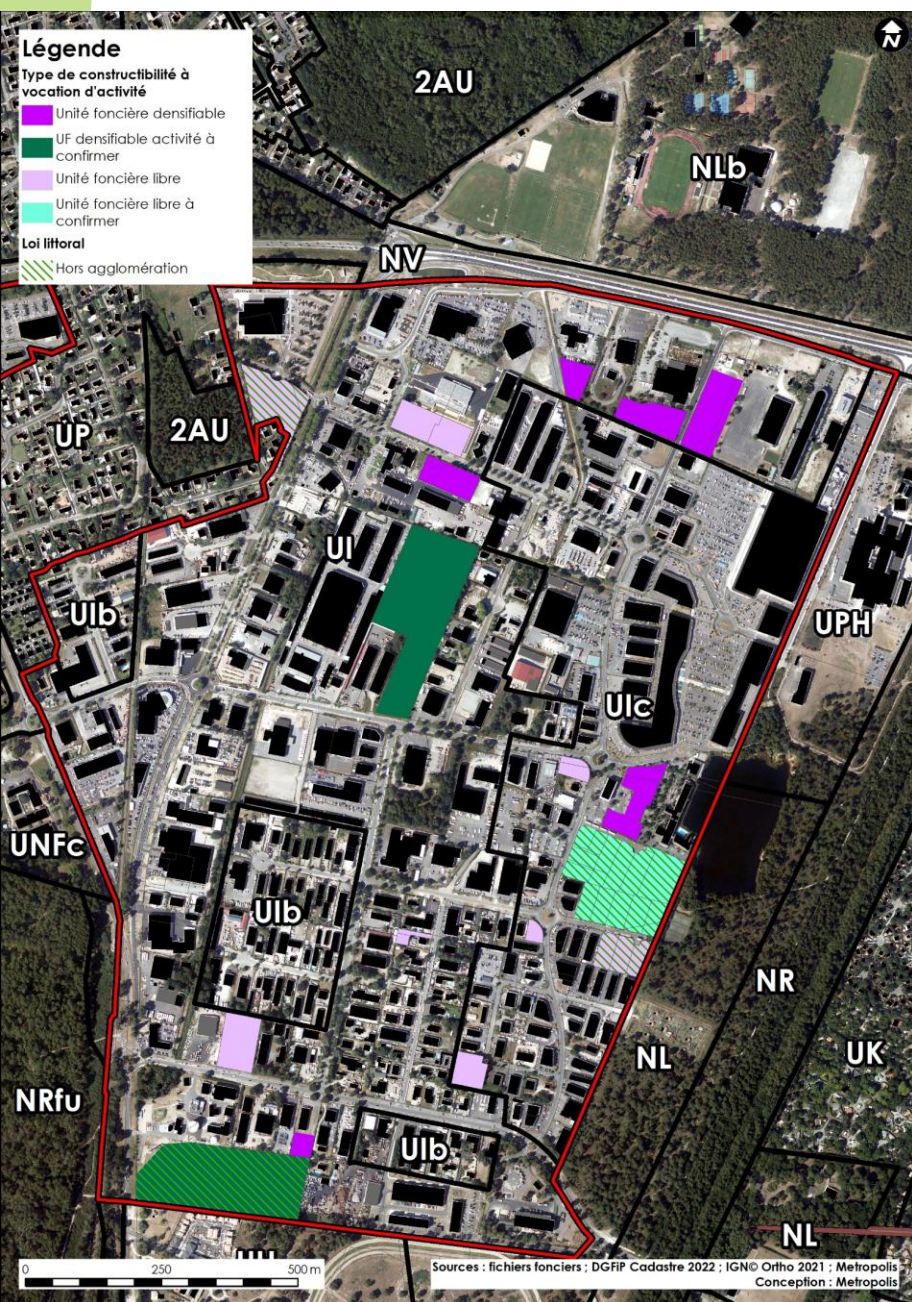


# IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

## Vocation d'activité économique

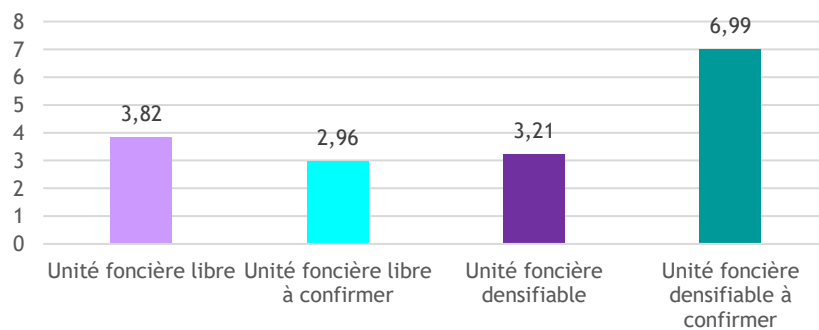
16,98 ha d'espace libre à vocation d'activité économique

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
<b>Total</b>	<b>8,89</b>	<b>8,09</b>	<b>16,98</b>

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





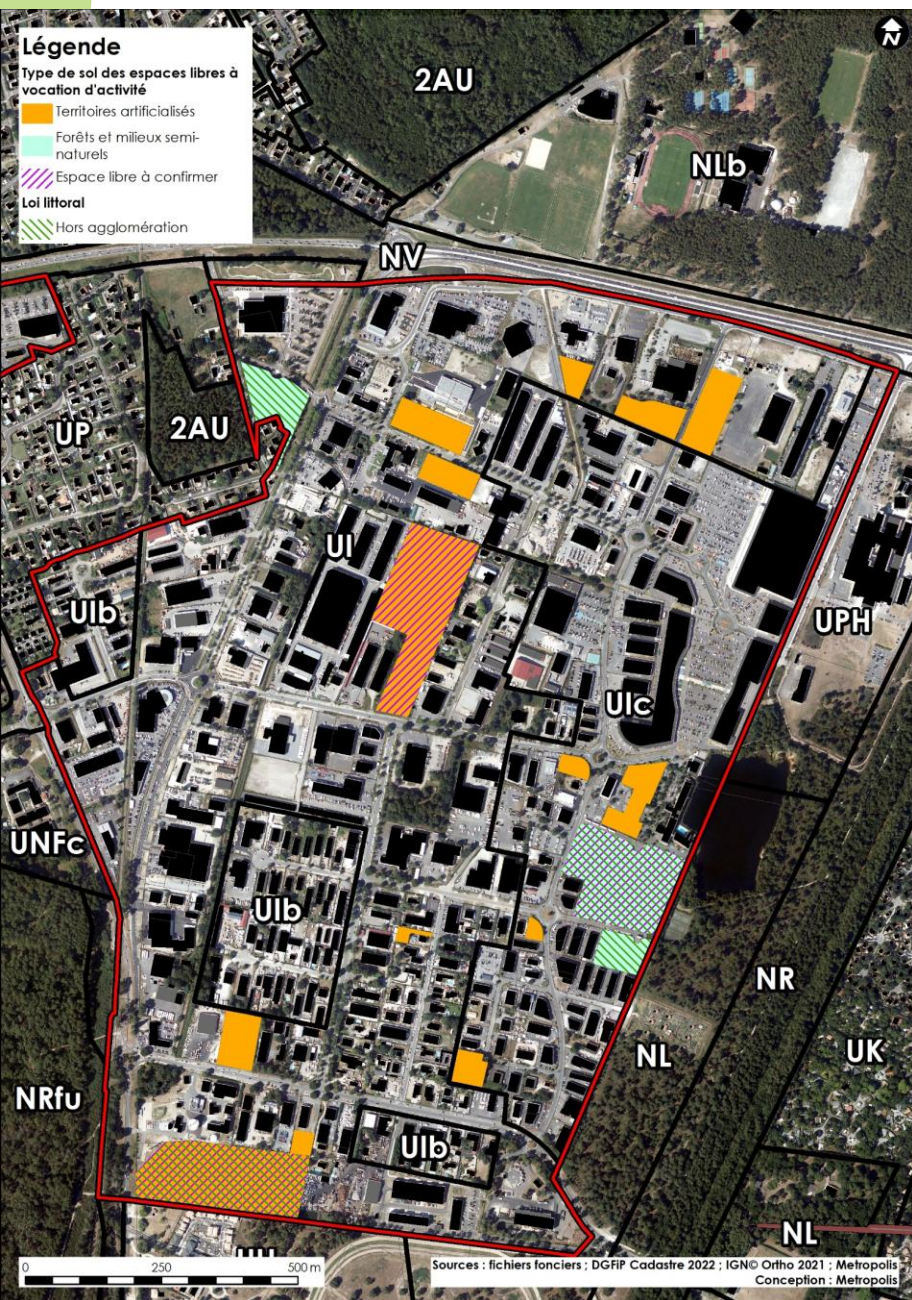
# IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BÂTIS ET DENSIFIABLES :

## Vocation d'activité économique

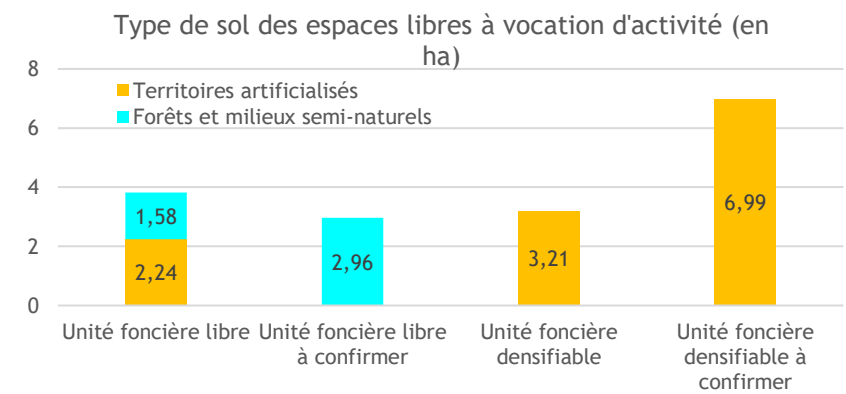
4,54 ha d'espace libre à vocation d'activité économique sont en espaces NAF

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
<b>Total</b>	<b>12,44</b>	<b>4,54</b>	<b>16,98</b>





# 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.

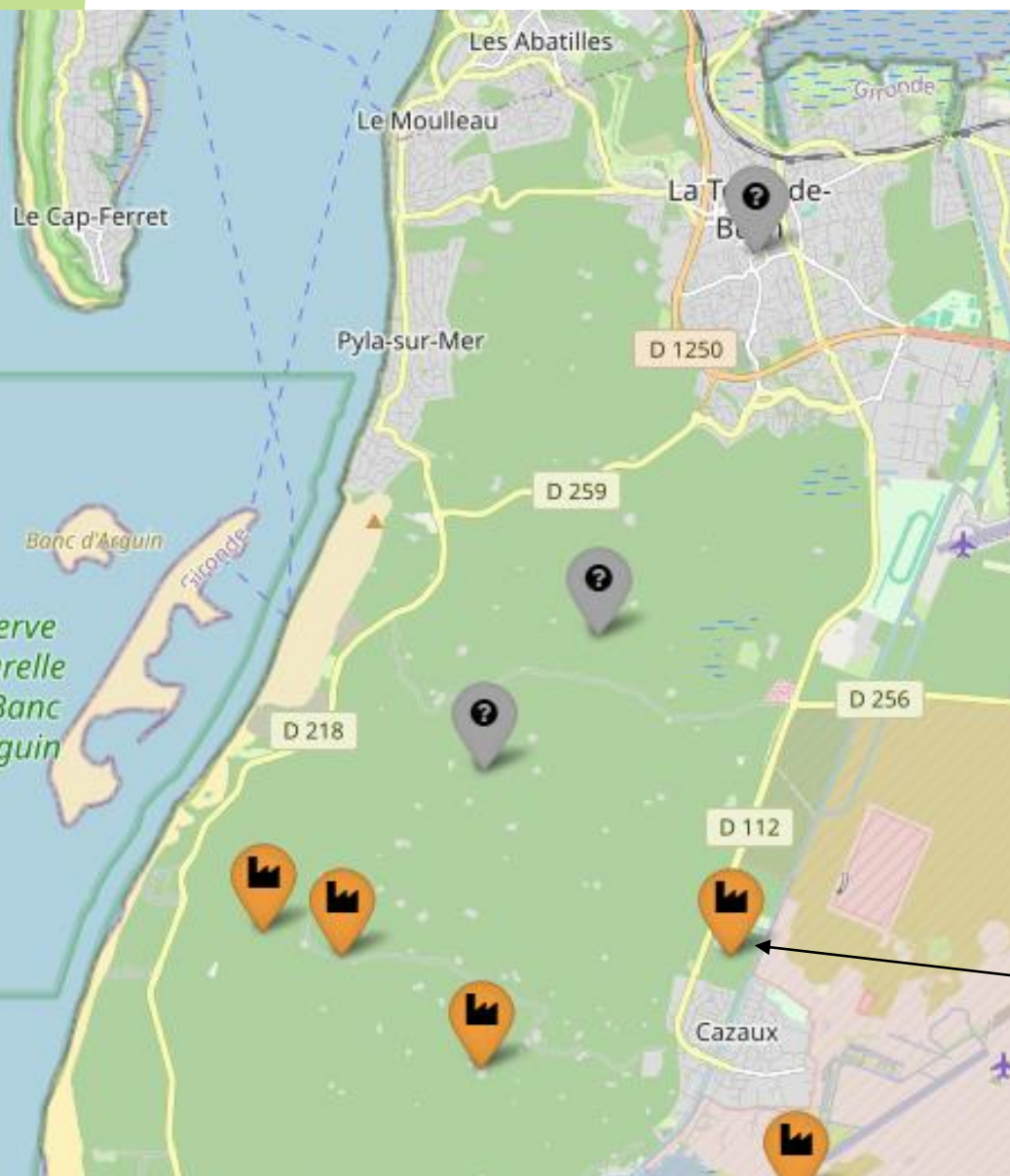
III. Ne peuvent être considérés comme des friches au sens du présent code les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestier. »

« 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 220m<sup>2</sup> : **discontinuité de l'agglomération de Cazaux**



Source : [cartofriches.cerema.fr](http://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**

# 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**

La Teste bourg



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

## Contraintes et prescriptions

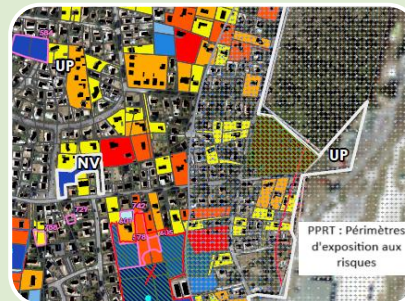
La Teste bourg



La Teste - secteur golf



Cazaux



Pyla



Difficulté à mobiliser ou absence de réseaux

Déclivité des terrains

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

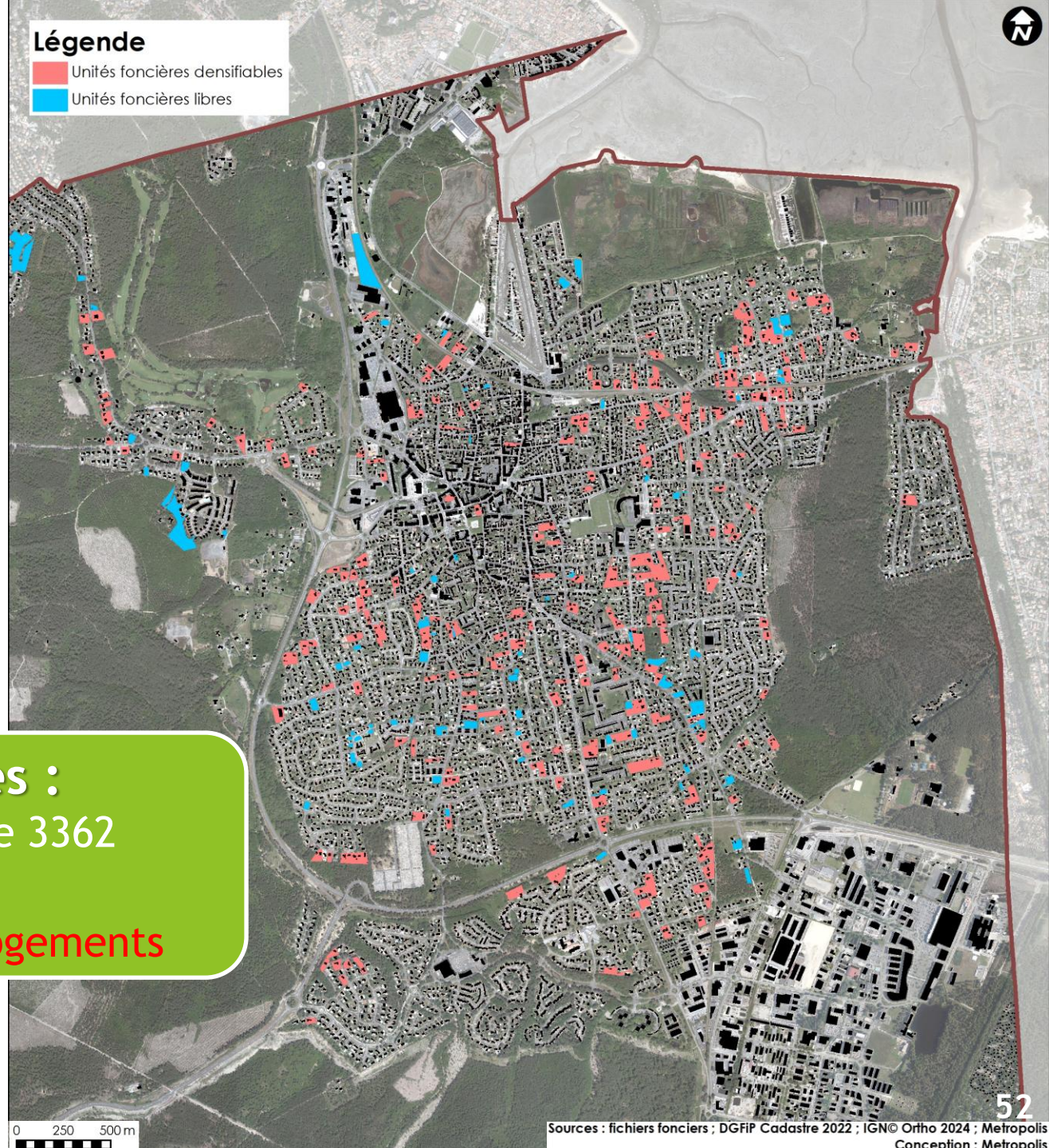
Préservation d'éléments qualitatifs dans le règlement (cœur d'îlot, insertion paysagère, patrimoine naturel...)



# BILAN DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN DENSIFICATION

## Légende

- Unités foncières densifiables
- Unités foncières libres



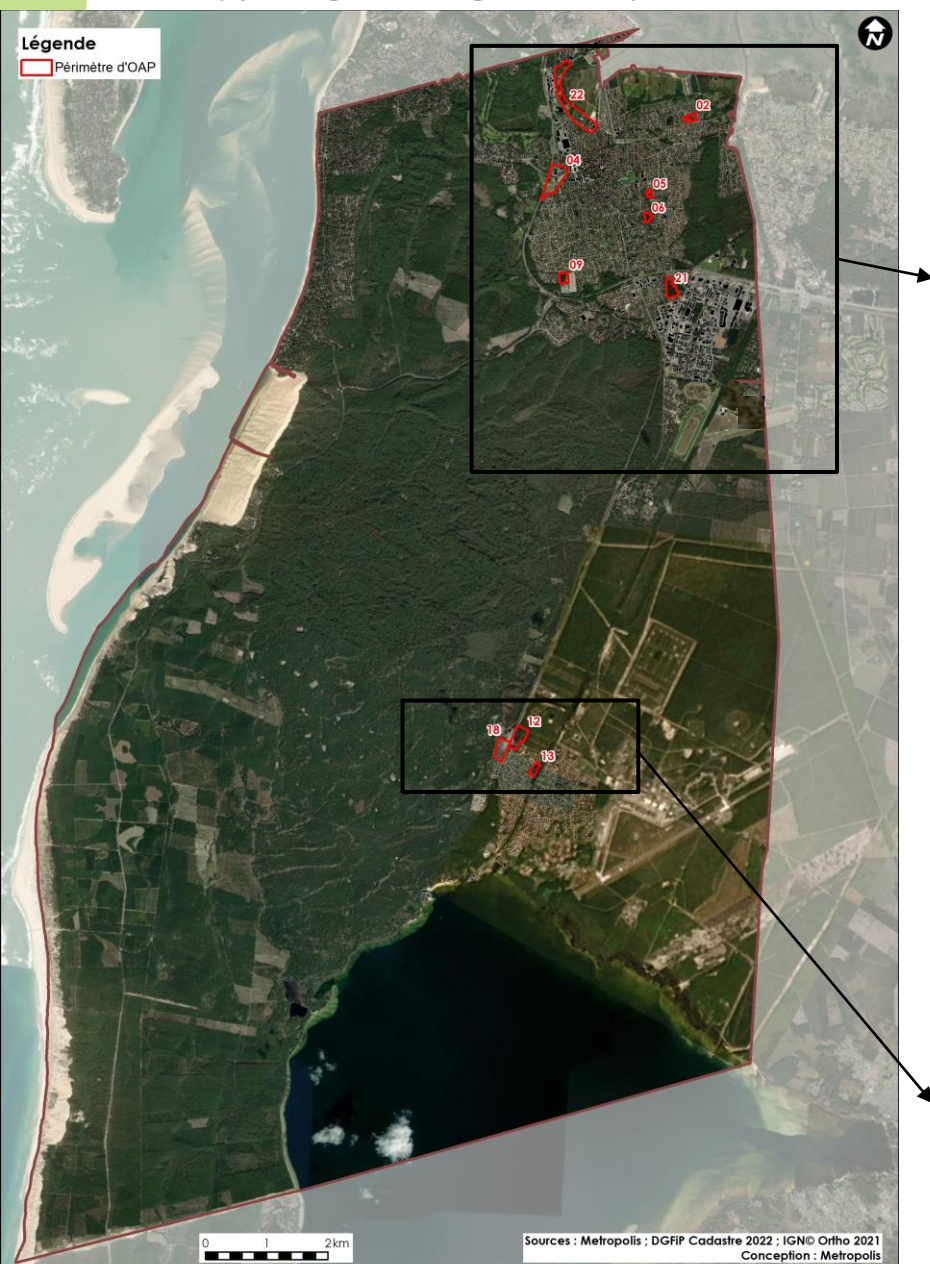
Espaces libres :

Hypothèse médiane 3362  
logements

Objectif net : 1456 logements



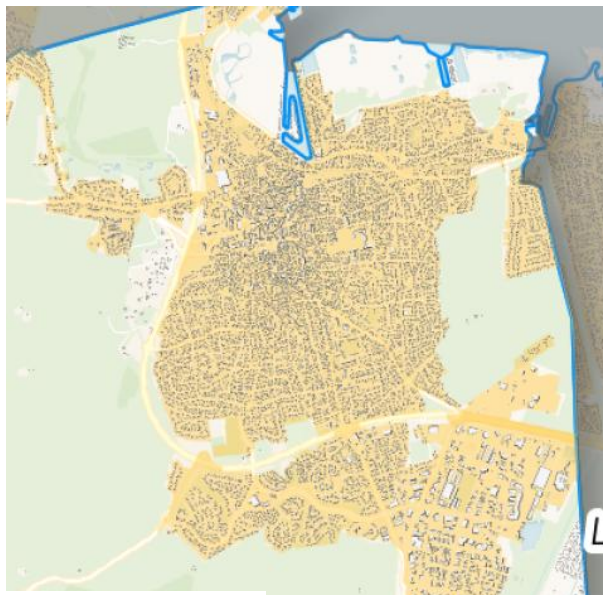
# BILAN DES ENAF IDENTIFIÉS COMME POTENTIEL D'ACCUEIL DANS L'ENVELOPPE URBAINE





# 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



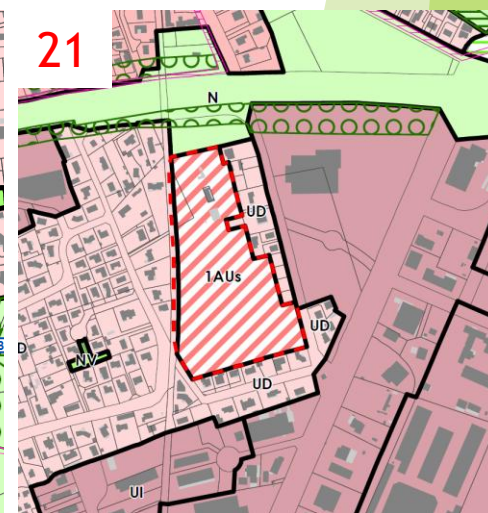
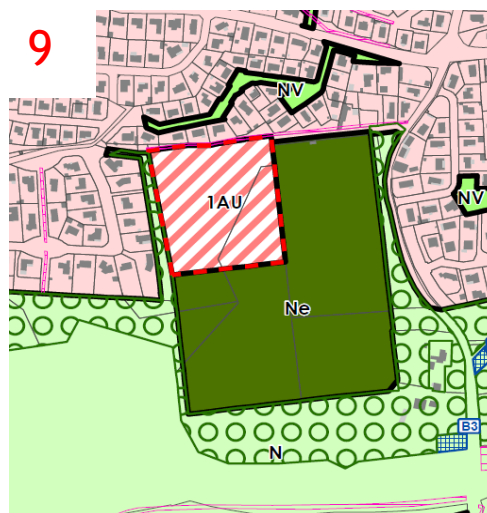
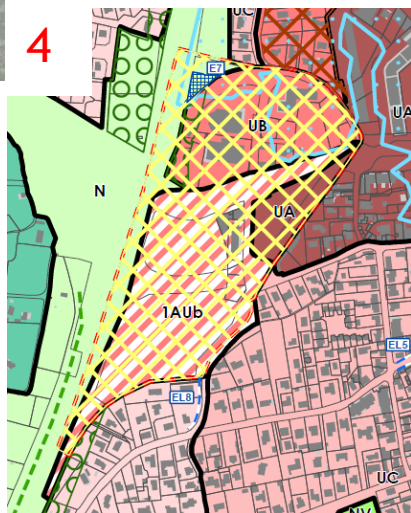
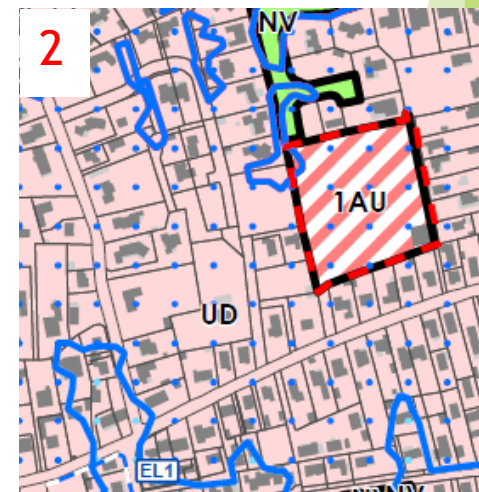
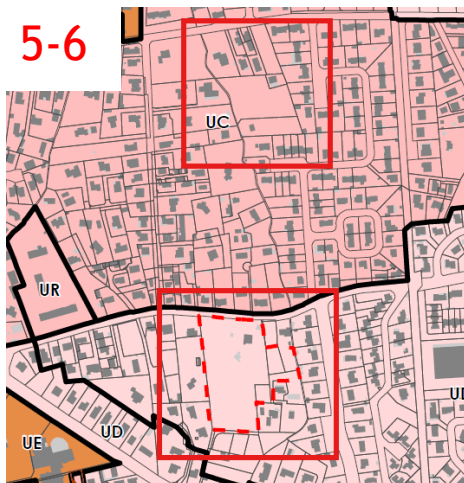
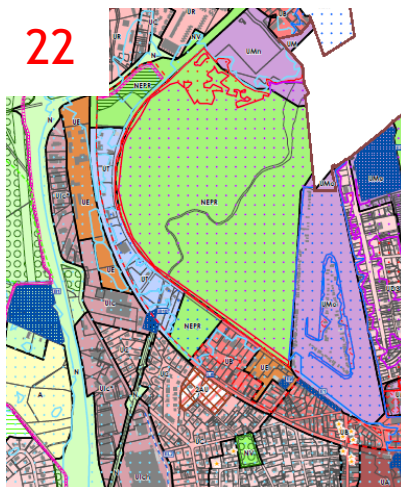
- Des secteurs de projet principalement en densification de l'enveloppe urbaine,
- Des espaces hors agglomération, qui constituent des larges dents creuses,
- Deux espaces dédiés à l'activité économique.



- Des extensions mesurées de l'urbanisation.

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

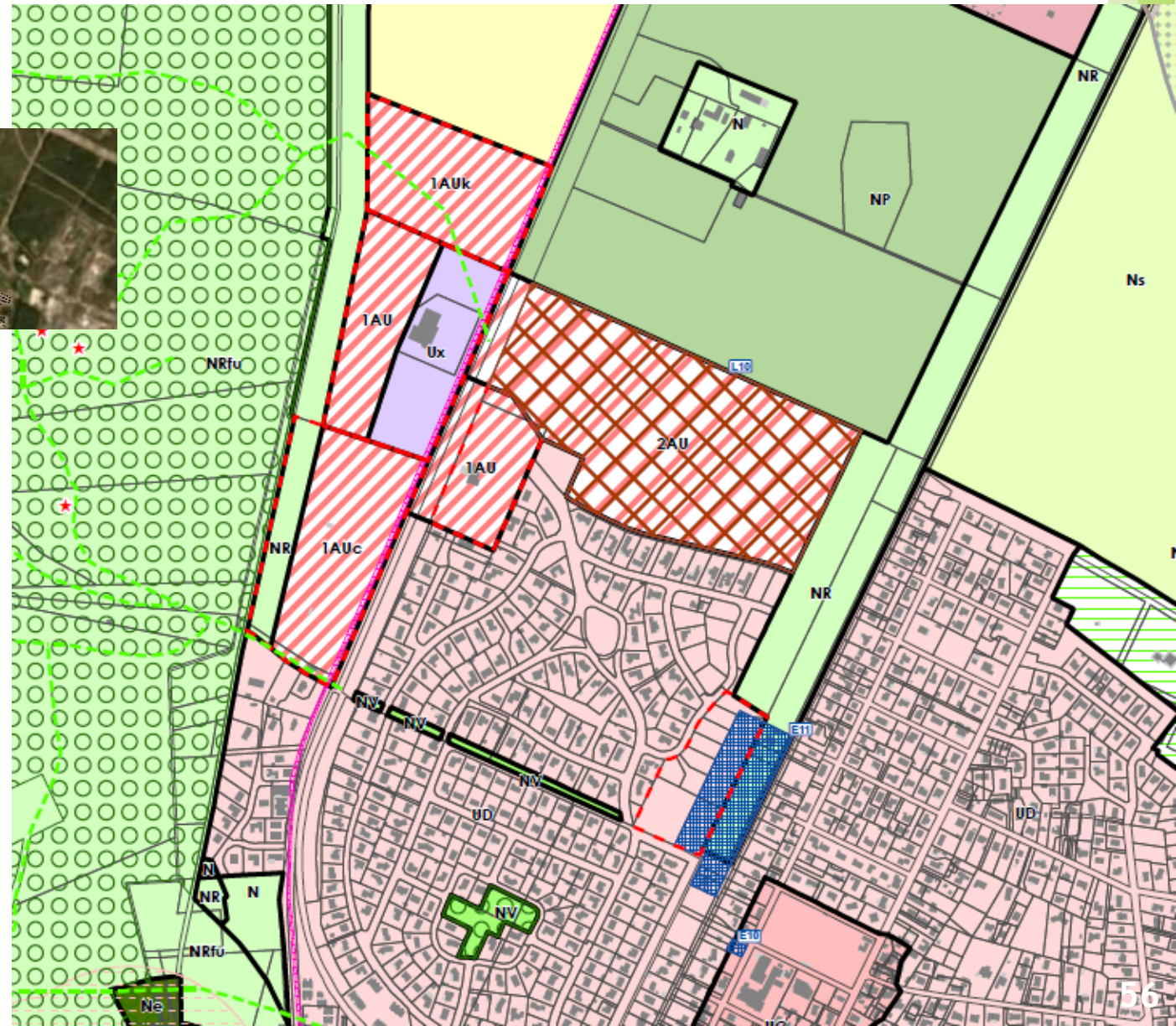
La Teste





# 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	50	25	25
Baou	1AUb	250	150	100
Lède de la Seuve	1AU	60	45	15
Sécary	1AU <sub>s</sub>	150	90	60
Cap de Mount	1AU <sub>c</sub>	150	90	59
Jaumar Pins de Cazau	1AU	40	20	20
Cazaux Ouest Canal	UD	50	25	25
2AU - Cazaux est	2AU	492	246	246
2AU - Pyla nord	2AU	25	0	25
2AU - Pylas sud 1	2AU	8	0	8
2AU - Pyla sud 2	2AU	9	0	9
La Humeyre	UB	120	60	60
Cazaux Nord	1AU	50	30	20
<b>TOTAL :</b>		<b>1597</b>	<b>853</b>	<b>744</b>
<b>TOTAL LLS / TOTAL Logements ordinaires :</b>			<b>853</b>	<b>744</b>
<b>Total nb logements :</b>			<b>1596</b>	

Ainsi dans les OAP et les zones 2AU, les servitudes de mixité sociales qui sont mise en place permettent de produire un certain nombre de logements sociaux (853 LLS), 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 : 112 X 12 = 1344

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

Densification :  
1456 logements  
18 ha NAF

Reprise de la vacance :  
132 logements

Densification :  
1456 logements  
-> Environ 18 hectares  
d'espaces NAF  
consommés en  
agglomération

OAP :  
1597 logements  
35,57 ha NAF

Zones U et AU :  
893 logements  
-> 12 hectares NAF

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

**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 23,56 hectares en « extension » à long terme**