

LA TESTE DE BUCH



Cette fiche présente les résultats d'une évaluation du potentiel de renouvellement urbain par repérage des capacités foncières existantes dans le périmètre de la gare de La Teste de Buch. Elle dresse l'état du foncier bâti ou non bâti susceptible de faire l'objet de nouveaux programmes (selon 4 modes d'intervention observés : réhabilitation, rénovation, intensification ou extension).

Un quartier gare en devenir

La commune de la Teste de Buch, située au sud-ouest du bassin d'Arcachon, accueillait 26 168 habitants en 2016, pour une superficie de 180 km², soit une densité de population de 145 hab./km². On y observe, sur une période de 10 ans¹, une augmentation de la population (+ 1 257 habitants) et du parc de logements (+ 2 910 unités).

La gare est située à proximité du centre-ville de La Teste mais elle apparaît enclavée malgré l'important trafic journalier TER qu'elle connaît et qui génère une forte fréquentation. Le projet de ville porté par la collectivité a pour ambition d'améliorer la jonction de la ville à la gare en accompagnant le renouvellement du quartier concomitamment à l'aménagement de la gare en pôle multimodal. Le projet actuellement à l'étude envisage une réorganisation des abords de la gare (accessibilité, stationnement), une densification immobilière et un meilleur maillage du quartier par la création de nouvelles percées tout en maintenant la structure paysagère existante au niveau de l'avenue Pasteur.

En raison de l'attractivité du territoire, le centre de La Teste connaît de nombreuses mutations foncières à l'origine d'une densification soutenue de certains îlots urbains.

/ 5 380 m² d'emprises foncières viennent ainsi de muter en centre-ville avec une densité bâtie observée de l'ordre de 120 logements par hectare sur ce « coup parti ».



1 2006-2016 : Dernières données arrêtées par l'INSEE

QUELQUES CHIFFRES



8 ha

de capacités foncières cumulées, repérées dans l'environnement de la gare de La Teste de Buch

4 modes de développement repérés



0,4 ha repéré sous forme de **réhabilitation**



0,6 ha repérés sous forme de **rénovation**



3,6 ha repérés sous forme d'**intensification**



3,5 ha repérés sous forme d'**extension**

Ce qui représenterait l'équivalent



de **200 à 310**¹ nouveaux **logements** potentiels

de **0,5 à 0,7 années**² de mise en chantier de logements sur la commune



de **400 à 620**³ **habitants** nouveaux susceptibles d'être accueillis dans le quartier-gare

¹ - à raison de densités moyennes observées dans les tissus urbains existants de 25 logt/ha (densité retenue dans le périmètre de 500 à 1000 m autour de la gare) et de densités moyennes de 110 logt/ha dans les « coups partis » (densité retenue dans le périmètre de 500 m autour de la gare)

² - à raison de 415 mises en chantier de logements observées en moyenne par an de 2009 à 2018

³ - à raison de 2 occupants recensés en moyenne par résidence principale

Les sites à enjeux de développement

Après retraitement des données récoltées et validation par le service d'urbanisme de la commune, le recensement, au 10 décembre 2019, fait état de 32 parcelles repérées comme mutables, hors zone rouge inconstructible du PPRSM, totalisant une surface cumulée de 80 350 m² (8 ha) autour de la gare de La Teste de Buch.

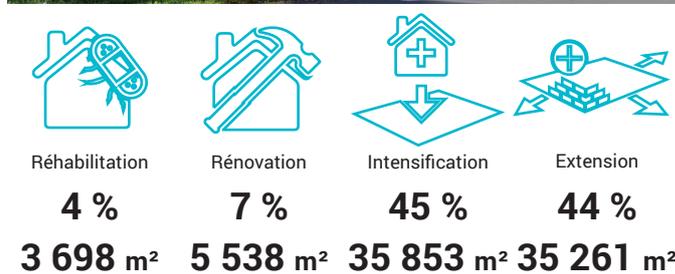
- / 17 parcelles sont repérées dans le secteur de proximité de 500 mètres (pour une surface cumulée de 1,3 ha),
- / 15 parcelles sont repérées dans le périmètre rapproché de 500 à 1000 mètres (pour une surface cumulée de 6,7 ha).

/ L'essentiel de la ressource foncière est repéré sous forme d'intensification (15 situations) et d'extension (2 situations). Les principaux sites sont repérés au nord de la commune, au contact avec le bassin d'Arcachon, même si le PPRi Submersion Marine en a réduit le potentiel :

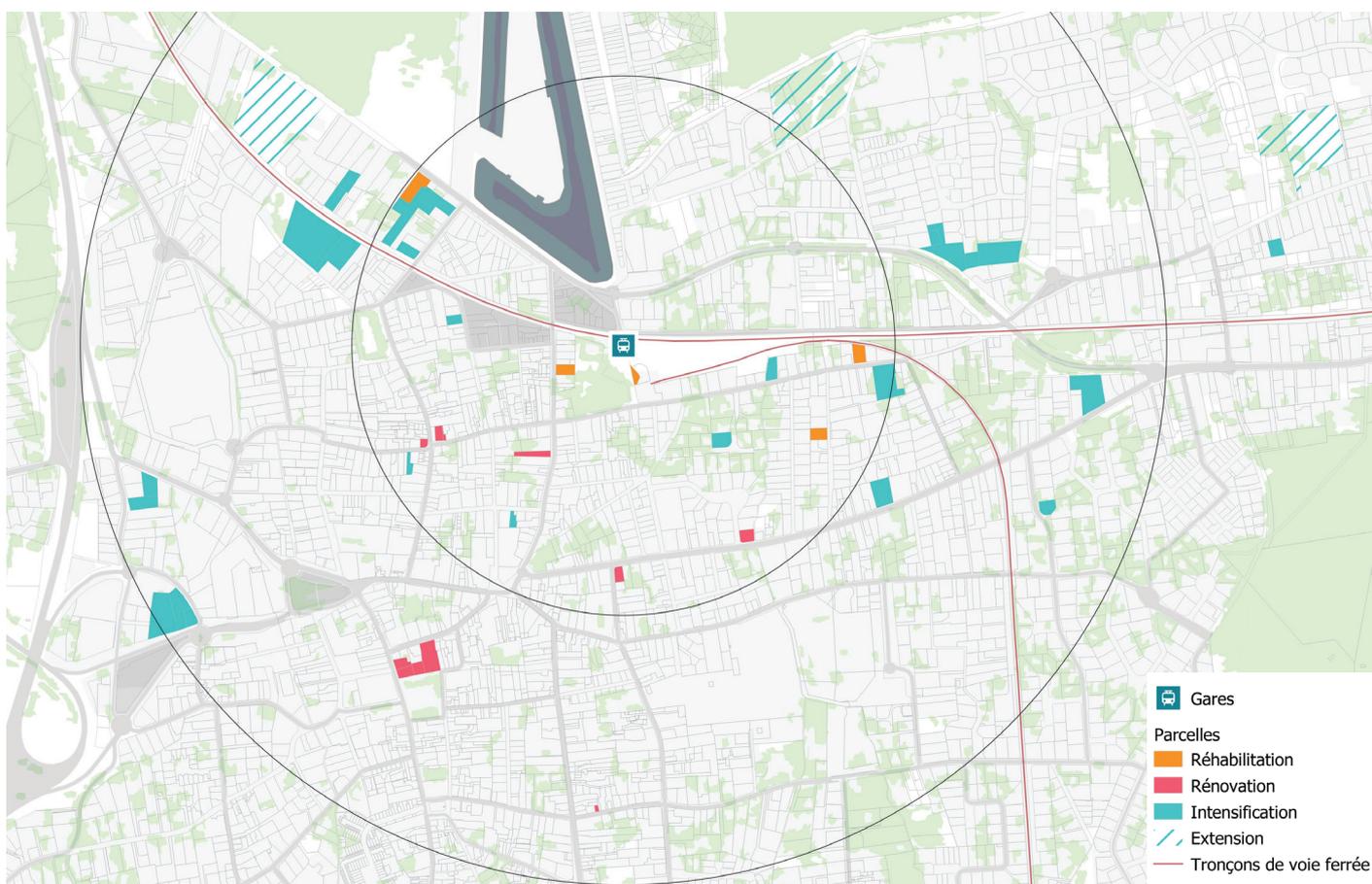
- le long de la façade maritime ouest et de la voie ferrée : des potentiels fonciers de 1,8 ha avenue G^{al} Leclerc et de 1,5 ha au niveau de la rue de la Garole et de l'impasse du Coum ;
- le long des Pré-salés Est, un potentiel extensif de 1,6 ha.

/ Au-delà de ces grandes emprises, l'étude met en évidence le potentiel d'une ressource micro-foncière, éparse au sein du tissu (15 situations représentant au total moins d'1 ha).

La commune a opté pour une stratégie de maîtrise foncière et immobilière par secteur en amont des projets tel que sur l'îlot au nord de la Place Gambetta : 4 situations de mutation représentant un potentiel de près de 0,5 ha pour un projet d'ensemble accompagné par la collectivité.



Le potentiel foncier observé par modes d'intervention (au 10 décembre 2019)



Sources : commune de la Teste de Buch - INSEE - SITADEL 2 - Fichiers foncier DGFIP 2017 - BD Parcellaire 2019

