



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 Le Teich. Elle dresse l'état du foncier bâti ou non bâti susceptible de faire l'objet de nouveaux programmes (selon 3 modes d'intervention observés : rénovation, intensification ou extension).

Un quartier de gare en profonde mutation

La commune de Le Teich est une commune située sur la rive sud du Bassin d'Arcachon. En 2016, elle accueillait 7 730 habitants pour une superficie de 87 km², soit une densité de population de 89 hab/km².

Sur une période de 10 ans¹, on observe une croissance de population de 1 682 habitants et une augmentation du parc de 1 274 logements.

Le quartier de la gare de Le Teich, en cours de restructuration tant dans sa partie sud que sa partie nord, participe de cet accroissement du parc de logements. Au nord, se trouve le centre-ville qui se développe par petites opérations de collectifs et des optimisations foncières de parcelles individuelles mais c'est principalement au sud de la voie ferrée que de grandes emprises foncières ont récemment fait l'objet de cessions en vue d'y réaliser de nouveaux programmes de logements. C'est notamment le cas du programme «Domaine de la Petite Forêt» sur le site de l'ancienne scierie avec 76 futurs logements.

/ Pour exemple, près de 2 ha d'emprises foncières viennent ainsi de muter sur le site de l'ancienne scierie au sud de la gare avec une densité bâtie moyenne observée de près de 160 logements par hectare sur ce « coup parti ». Plusieurs types d'opérations sont regroupées : résidence seniors, logements collectifs sociaux, logements collectifs classiques et maisons individuelles groupées.

rue de l'Industrie



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

QUELQUES CHIFFRES



13 ha

de capacités foncières cumulées, repérées dans l'environnement de la gare de Le Teich

3 modes de développement repérés



0,3 ha repérés sous forme de **rénovation**



5 ha repérés sous forme d'**intensification**



7,7 ha repérés sous forme d'**extension**

Ce qui représenterait l'équivalent



de **325 à 500¹** nouveaux **logements** potentiels

de **2 à 3 années²** de mise en chantier de logements sur la commune



de **750 à 1 150³**

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 1000 m autour de la gare) et de densités moyennes de 95 logt/ha dans les « coups partis » (densité retenue dans le périmètre de 500 m autour de la gare)

² - à raison de 163 mises en chantier de logements observées en moyenne par an de 2009 à 2018

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

Les sites à enjeux de développement

Après retraitement des données récoltées et validation par la commune, le recensement, au 30 juin 2020, fait état de 23 situations repérées comme mutables totalisant une surface cumulée de 130 411 m² (13 ha) autour de la gare de Le Teich.

/ 12 situations sont repérées dans le secteur de proximité de 500 mètres (pour une surface cumulée de 24 374 m²),

/ 11 situations sont repérées dans le périmètre rapproché de 500 à 1000 mètres (pour une surface cumulée de 106 038 m²).

/ L'essentiel de la ressource foncière (59%) est repéré sous forme d'extension en 6 situations ; dont 4 unités foncières majeures (plus de 10 000 m²).

/ Une emprise foncière stratégique de 10 130 m² se fait jour à l'est de la gare en bordure de la voie ferrée sous forme d'intensification d'une actuelle grande clairière classée en UA au PLU de la commune.

Le contexte urbain est marqué par un développement important d'opérations récentes de logements collectifs qui rééquilibrent la typologie de logements sur la commune, ainsi qu'un important phénomène d'intensification parcellaire qui témoigne d'une demande immobilière forte.

Bien que confirmant ces situations sur le territoire, l'étude met également en avant les importantes capacités foncières restantes dans les zones constructibles du PLU, laissant présager une poursuite du développement à l'oeuvre.

avenue Coulet



Rénovation

3 %

3 788 m²



Intensification

38 %

49 599 m²



Extension

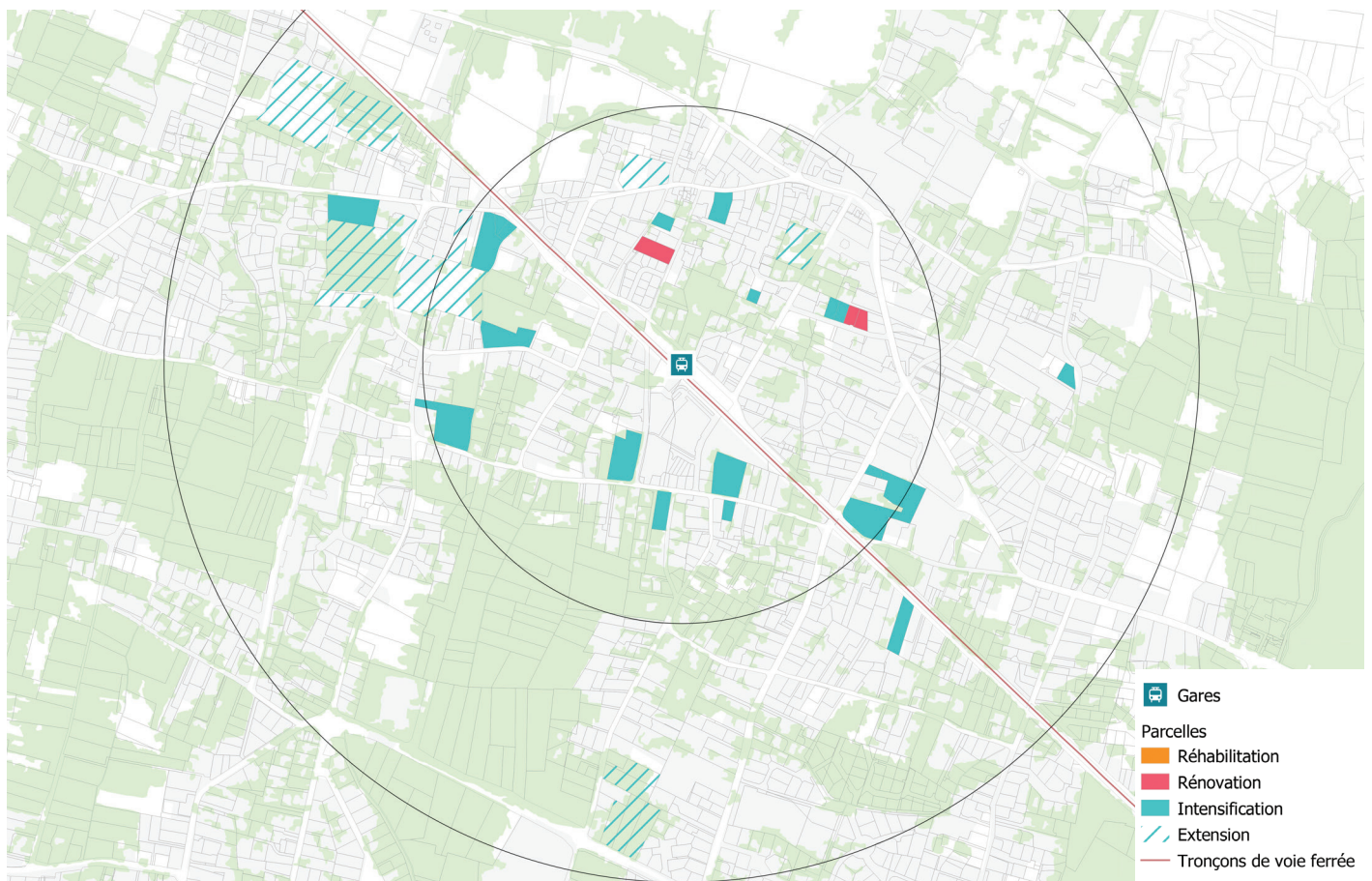
59 %

77 074 m²



rue de l'Industrie / rue de Jeangard

Le potentiel foncier observé par modes d'intervention (au 30 juin 2020)



Sources : commune de Le Teich
- INSEE - SITADEL 2 - Fichiers foncier DGFIP 2017 - BD Parcellaire 2019