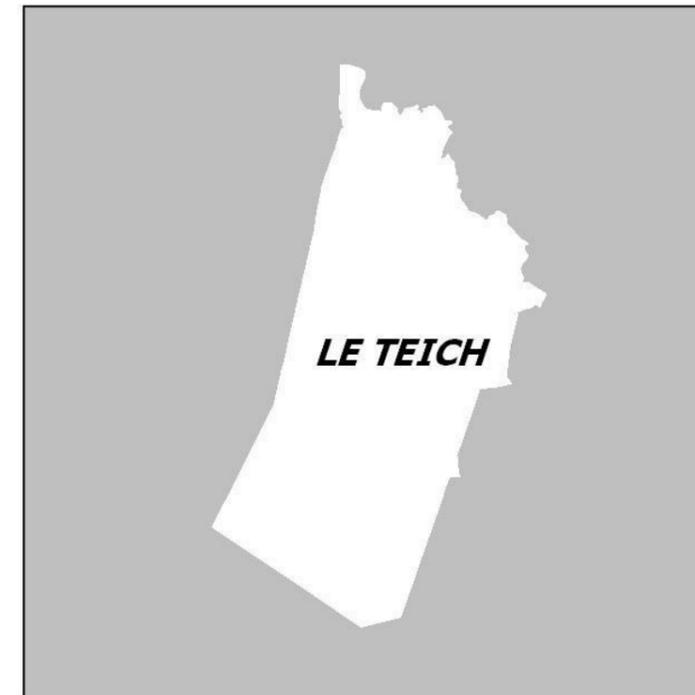


COMMUNE DE LE TEICH

PLAN LOCAL D'URBANISME



2- PROJET D'AMÉNAGEMENT ET E DÉVELOPPEMENT DURABLES

<i>Affaire :</i> 17-20e	<i>Phase :</i> APPROBATION	
PROJET DE PLU ARRETE par délibération du Conseil Municipal LE : 30 Juin 2022	PROJET DE PLU soumis à ENQUETE PUBLIQUE du 25/11/2022 au 24/12/2022	PLU APPROUVE par délibération du Conseil Municipal LE : 02 Mars 2023

SOMMAIRE

I.	LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	5
I-1	L'OBJET DU PADD.....	5
I-2	LE CONTENU DU PADD.....	5
I-3	LA PORTEE DU PADD.....	6
II.	LE RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU	8
III.	DEFINITION DU PROJET D'ACCUEIL.....	9
III-1	LA VOLONTE DE MAITRISER LE RYTHME DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE.....	9
III-2	LA VOLONTE DE FAVORISER LA PRODUCTION DE RESIDENCES PRINCIPALES ET DE RENFORCER LES DISPOSITIFS DE MIXITE SOCIALE.....	10
III-3	LA VOLONTE DE MAITRISER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	13
IV.	ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT	15
IV-1	LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE, PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES	15
IV-2	LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS.....	18
IV-3	LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN	20
V.	CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PADD	22

I. LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

I-1 L'OBJET DU PADD

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues notamment des lois :

- du 13 décembre 2000 (dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains-SRU),
- du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat),
- du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle 2 »),
- du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (dite « loi ALUR »),
- du 23 novembre 2018 pour l'Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « loi ELAN ») et de leurs décrets d'applications de l'ordonnance du 23 septembre 2015
- du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « loi Climat et Résilience »)

ont fait évoluer le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme, et définissent l'outil fédérateur pour l'élaboration du projet de territoire : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ainsi, à travers la révision de son PLU, la Commune du Teich doit mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable. Ces orientations devront par ailleurs être compatibles avec celles définies dans le cadre du projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bassin d'Arcachon Val de Leyre.

Sur les secteurs à enjeux, des orientations d'aménagement et de programmation plus précises seront définies de manière à assurer des principes d'aménagement cohérents.

Le PADD constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa cité et du territoire de la Commune du Teich.

I-2 LE CONTENU DU PADD

Suite à la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové dite loi ALUR et à la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite loi Climat et Résilience, l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« 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 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, 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. »

I-3 LA PORTEE DU PADD

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU mais elle n'est pas directement opposable aux tiers.

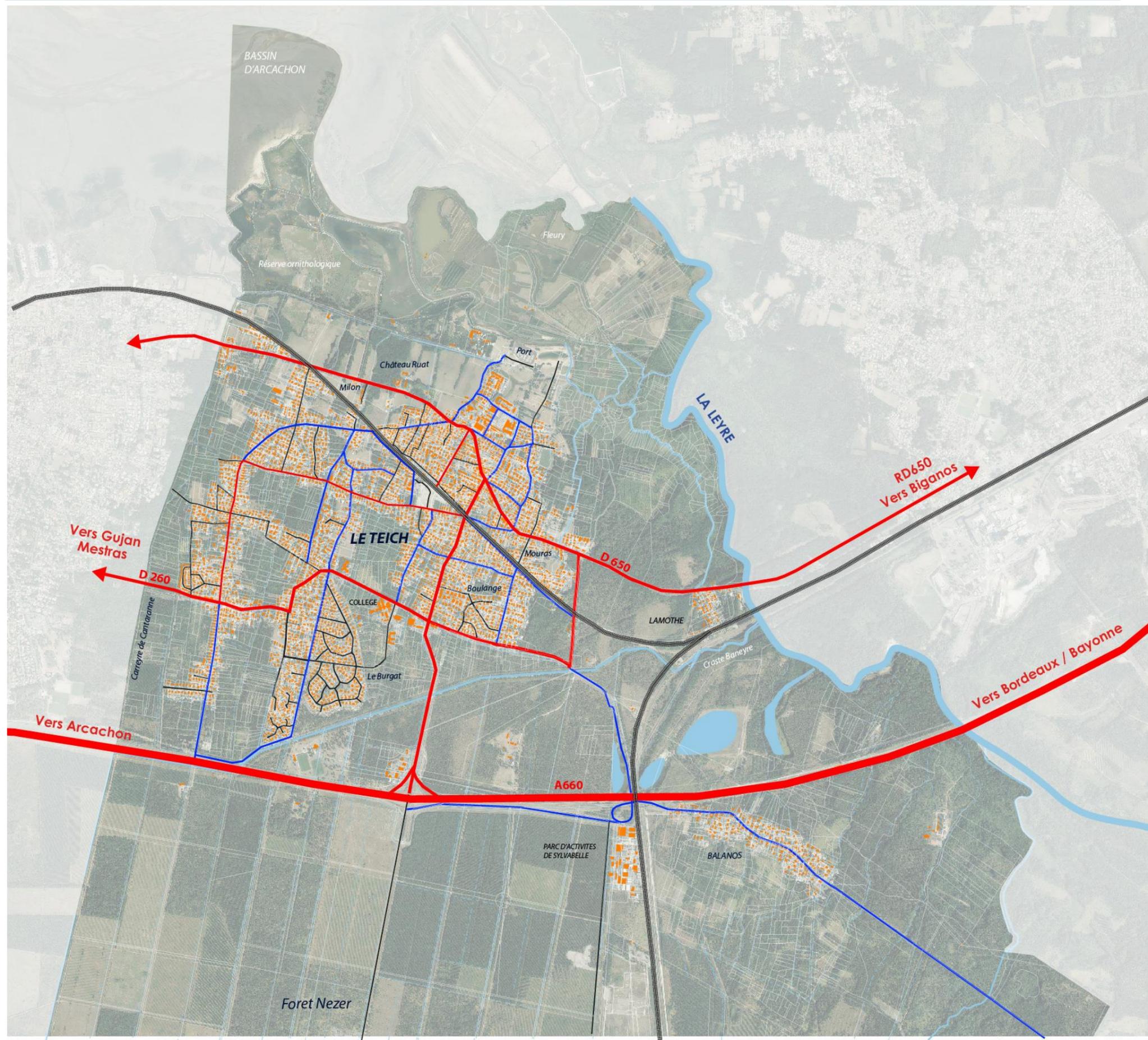
Déterminé à l'appui des conclusions du diagnostic territorial et tenant compte des politiques et documents de rang supérieur qui s'imposent à la commune, le PADD est l'expression d'un projet global et prospectif, qui fixe le cadre de référence de la politique d'urbanisme et d'aménagement de la commune sur le moyen et le long terme. Ses orientations permettent de définir la règle d'urbanisme (orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit, plan de zonage).

Non opposable aux tiers, les orientations du PADD constituent néanmoins le socle fondateur du PLU, notamment pour ce qui est de la validité dans le temps des règles établies ; orientations qui ne pourront être remises en cause sans qu'une nouvelle réflexion ne soit préalablement menée en concertation avec les habitants et en association avec les représentants de l'Etat et les personnes publiques.

Lorsque la Commune du Teich souhaitera modifier son document d'urbanisme, l'évaluation des modifications à apporter permettra de définir la procédure à engager :

- si les modifications ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD, une procédure de modification suffira ;
- si les modifications souhaitées remettent en cause les orientations générales, il conviendra d'engager une procédure de révision.

LE TERRITOIRE DU TEICH



LEGENDE
Hierarchie des voies

- █ Voie de Transit
- █ Voie structurante
- █ Voie de liaison
- █ Voie de desserte
- Voie ferrée



II. LE RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

Commune située sur le delta de la Leyre, à environ soixante kilomètres du centre de Bordeaux, Le Teich fait partie du pays de Buch.

La commune du Teich est membre de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS), du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne (PNRLG), du Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon, du Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon et du Val de L'Eyre (SYBARVAL) et du Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA) et du Syndicat Départemental d'Energie Electrique de la Gironde (SDEEG).

La commune du Teich est concernée d'une part par la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne et d'autre part par le projet de Schéma de Cohérence Territoriale Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre.

La commune du Teich, est située au Sud-Est du Bassin d'Arcachon. La commune est reliée à Bordeaux par l'autoroute A 660.

La RD 650 assure, quant à elle, un rôle de liaison inter-urbaine entre les communes du Sud-Bassin (Arcachon, La Teste-de-Buch, Gujan-Mestras, Le Teich) et Biganos.

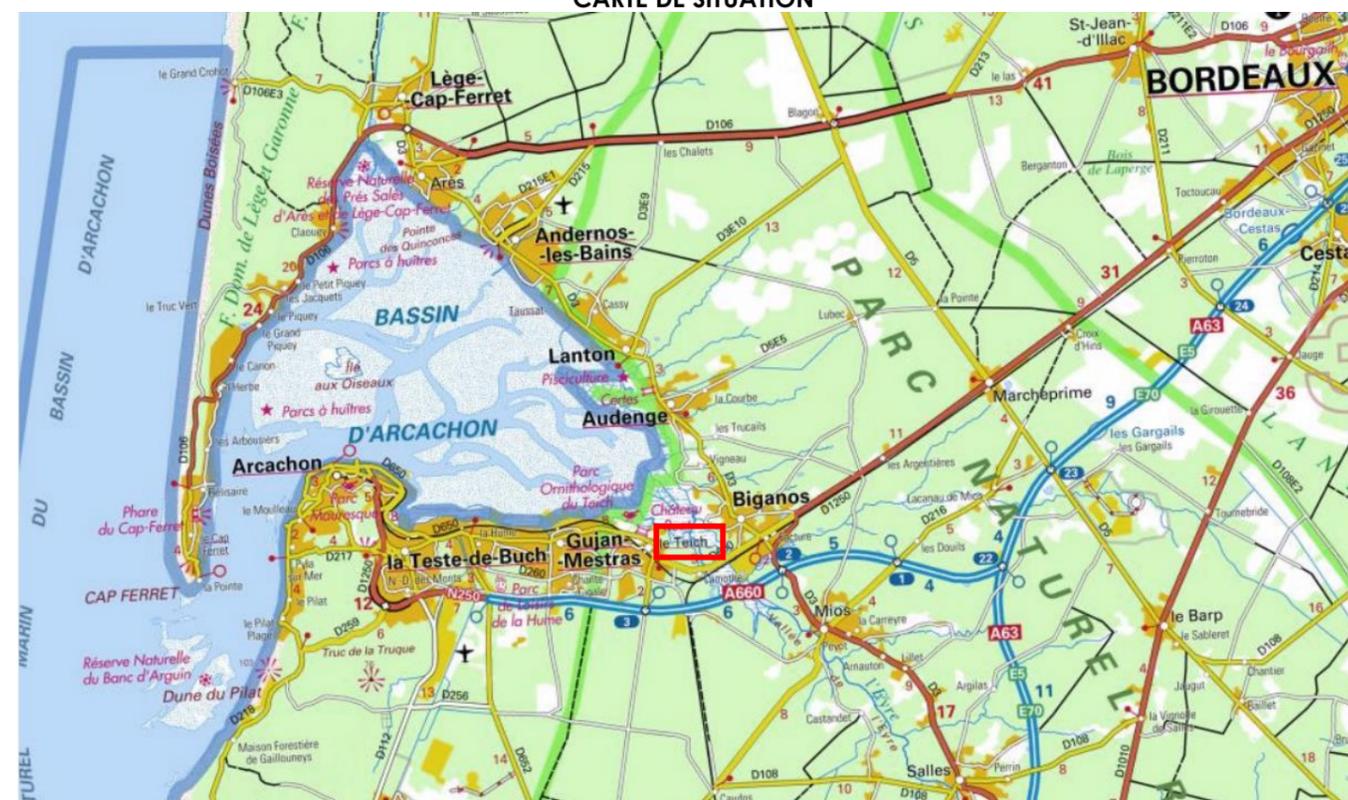
S'étendant sur un vaste territoire de 8 707 ha dont 86 %¹ est couvert de forêt, l'enveloppe urbaine de la commune du Teich (à l'exception de la zone d'activités économiques de Sylvabelle et du quartier de Balanos) est circonscrite par l'A660 au Sud, par le Bassin d'Arcachon et le Delta de la Leyre au Nord et par les coupures d'urbanisation avec Gujan-Mestras (à l'Ouest) et avec Biganos (à l'Est).

En plus d'une bonne desserte en matière d'infrastructures routières, la commune bénéficie d'une gare TER avec une présence commerciale située sur la ligne Bordeaux-Arcachon. La présence de cette gare contribue à l'attractivité résidentielle forte de la commune.

Notons enfin que les bus du réseau Baïa desservent la commune :

- Ligne de maillage : Ligne 6 : Gare de Gujan-Mestras < Gare du Teich > Pôle de Santé
- Ligne de proximité : Ligne 10 : Gare de Gujan-Mestras <> Gare du Teich <> Lamothe <> Balanos
- Lignes expresses : Ligne 100 : Gare du Teich <> Gare d'Arcachon (sauf juillet et Août)
Ligne 102 : Port du Teich <> plage de la Salie (été)

CARTE DE SITUATION



Source : IGN

Dans le cadre de la délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision de son Plan Local d'urbanisme, la Commune du Teich a défini plusieurs objectifs :

- Assurer l'intégration du nouveau cadre législatif et réglementaire,
- Maîtriser la croissance démographique afin d'optimiser l'usage des équipements publics,
- Poursuivre la diversification de l'offre immobilière afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et générationnelle,
- Préserver l'identité patrimoniale des quartiers
- Limiter le phénomène de division parcellaire traduit en principes réglementaires opérants,
- Préserver la qualité des espaces naturels et forestiers

¹ Source : SIGORE Nouvelle Aquitaine – Portail cartographique de l'environnement

III-1 LA VOLONTE DE MAITRISER LE RYTHME DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

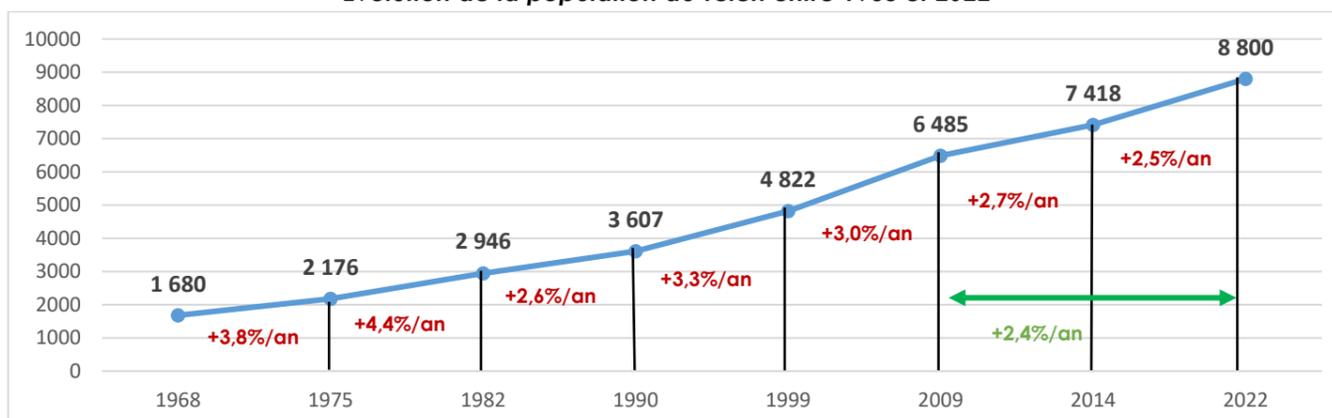
◆ RAPPEL DES INDICATEURS DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

La commune du Teich a vécu une véritable transformation au cours des dernières décennies, à l'appui d'un développement urbain soutenu, quantitativement et spatialement. La commune comptait à la fin des années 1970 un peu plus de 2 000 habitants. Depuis cette époque, à la faveur d'un positionnement géographique stratégique entre agglomération bordelaise et Bassin d'Arcachon, la population n'a cessé de croître selon un rythme soutenu et croissant depuis plusieurs décennies.

Au vu des opérations d'aménagement structurantes réalisées ces dix dernières années, tel que « le domaine de la petite forêt » et les lotissements « les chênes », « les pins » ou encore « les aigrettes », la commune a vu sa population atteindre le seuil des 8 000 habitants en 2018.

Aujourd'hui, la population communale peut être estimée à 8 800 habitants (base dernier recensement INSEE 2018 complété par l'actualisation des nouvelles constructions habitées depuis 4 ans) ; soit une croissance démographique annuelle moyenne de 2,4%/an depuis 2009.

Evolution de la population du Teich entre 1968 et 2022 ²



Source : INSEE, RGP 2018, estimation mairie

La commune atteindra probablement le seuil des 10 000 habitants à l'horizon des dix ans à venir.

Le rythme et l'ampleur de la progression démographique s'avère problématique à différentes échelles :

- techniquement, elle pose des difficultés en termes d'équipements, notamment scolaires, compte-tenu du profil dominant des ménages (couples avec 2 ou 3 enfants pour une part très majoritaire) ;
- elle implique également de nombreuses contraintes en matière de gestion des réseaux,
- elle suppose enfin des interventions constantes en matière de voirie, afin d'adapter et sécuriser le réseau, support d'un trafic toujours plus dense.

Le rythme accéléré de croissance démographique au Teich pose également de nombreuses difficultés en termes de qualité d'accueil de la population (en particulier sous l'angle des équipements publics) et de maintien de l'identité forestière de la commune du fait de la transformation progressive de la physionomie urbaine et paysagère de la commune. En effet, la multiplication des divisions foncières au sein du tissu pavillonnaire existant conduit à la régression des structures végétales au sein des espaces bâtis et conduit à une artificialisation des sols qui génère des incidences négatives sur l'imperméabilisation des sols et la gestion hydraulique.

Pour toutes ces raisons, il apparaît impérieux de freiner la progression démographique de la commune, en permettant de l'organiser dans le temps et dans l'espace.

◆ PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

Sur la base d'une population municipale pouvant être estimée en 2022 à 8 800 habitants et qui constitue le point de départ des scénarios de programmation du PLU à N+10 ans, il a été établi trois hypothèses d'évolution démographique entre 2021 et 2031 ; ces hypothèses équivalent à une moyenne de croissance lissée sur 10 ans, qui pourra recouvrir des périodes d'activité variables en fonction de la conjoncture à la fois communale mais également globale dans laquelle la commune s'inscrit.

- Une **hypothèse basse de +1,25 %/an** correspondant à un scénario fondé sur un taux de croissance annuel moyen deux fois moins élevé que celui observé sur la commune depuis 2014.
- Une **hypothèse médiane de +1,75 %/an** correspondant à un scénario fondé sur la poursuite du ralentissement de la croissance annuelle moyenne qui est observée sur la commune depuis le début des années 2000.
- Une **hypothèse haute de +2,5 %/an** correspondant à un scénario au fil de l'eau et qui repose sur le maintien du taux de croissance annuel moyen observé sur la commune depuis 2014.

Perspectives d'évolutions démographiques 2022-2032

	Hypothèse basse + 1,25 %/an	Hypothèse médiane + 1,75%/an	Hypothèse haute + 2,5%/an	HYPOTHESE RETENUE + 1,75%/an
Croissance sur 10 ans	+1 164 hab.	+1 667 hab.	+2 465 hab.	+ 1 667 hab.
Croissance annuelle	+116 hab./an	+167 hab./an	+246 hab./an	+ 167 hab./an
Population en 2032*	9 964 hab.	10 467 hab.	11 265 hab.	10 467 hab.

* sur la base d'une population municipale estimée à 8 800 habitants en 2022

Au regard de la capacité des équipements publics de la commune (réseaux publics, équipements publics de superstructures tels que la capacité des équipements scolaires, administratifs, sociaux, ...) la commune du Teich souhaite établir son projet d'accueil sur la base d'un taux de croissance annuel moyen de 1,75%/an pour la période 2022-2032.

² Estimation mairie

◆ LES LEVIERS MOBILISES DANS LA REVISION DU PLU POUR PERMETTRE DE MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Pour permettre d'atteindre cet objectif de maîtrise de la croissance démographique dans les années à venir, la commune souhaite définir une stratégie de planification urbaine qui vise à :

- **Limiter les enveloppes constructibles** en extension de l'urbanisation existante (réduction, modification voire suppression de certaines zones actuellement classées en zones constructibles).
- **Limiter l'artificialisation des sols** introduisant une proportion d'espaces en pleine terre sur chaque parcelle pour :
 - Lutter contre les inondations qui sont des risques majeurs.
 - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales
 - Lutter contre la création d'îlots de chaleur et réduire ainsi les effets du réchauffement climatique
 - Conserver l'identité forestière de la commune inscrite dans la charte du Parc Naturel Régional des Landes et de Gascogne
- **Réorienter la densification urbaine sur les espaces urbains les plus centraux** (centre-bourg et extensions situées au Nord de la voie ferrée).
- **Phaser le développement de l'urbanisation** grâce à la création de réserves foncières (zones AUh2) de terrains qui ne seront ouverts à l'urbanisation qu'après modification du PLU.
- **Identifier et protéger les éléments du patrimoine végétal** participant à l'identité forestière de la commune, à travers de la mise en place d'outils réglementaires adaptés (EBC, éléments paysagers protégés au titre de l'inventaire du patrimoine végétal, obligation de planter les espaces libres au sein des parcelles privées dans une proportion adaptée à la taille de la parcelle, définition d'orientations paysagères pour les nouvelles opérations d'ensemble, ...)
- Etablir des dispositions réglementaires qui permettent de **maîtriser le processus de division parcellaire**, dès lors que celui-ci serait soit incompatible avec la capacité des réseaux existants, pourrait entraîner un risque augmenté notamment par rapport au risque feux de forêt ou serait préjudiciable à la structure urbaine du quartier concerné (formes urbaines, accès sur l'espace public, traitement et qualité des accès, ambiances paysagères, etc.).
- Fixer des **distances minimales pour les constructions situées le long du réseau hydrographique** (crastes, fossés, esteyes, ...) **ou en lisière du massif forestier** pour assurer une bonne gestion hydraulique et tenir compte du risque incendie feux de forêt pour l'implantation des nouvelles constructions.

III-2 LA VOLONTE DE FAVORISER LA PRODUCTION DE RESIDENCES PRINCIPALES ET DE RENFORCER LES DISPOSITIFS DE MIXITE SOCIALE

→ ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS POUR REpondre AUX HYPOTHESES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Les besoins en logements sont déterminés en fonction des hypothèses de croissances démographiques envisagées.

En effet, les hypothèses de croissance démographique définies précédemment sont rapportées à une occupation moyenne des ménages de **2,3 personnes par foyer** correspondant à une tendance à la baisse observée depuis plusieurs décennies.

	Hypothèse basse +1,25%/an	Hypothèse médiane +1,75%/an	Hypothèse haute +2,5%/an	HYPOTHESE RETENUE
Besoins résidences principales	506	725	1 072	725

Ces estimations varient entre 506 et 1 072 résidences principales soit des rythmes annuels de production de résidences principales variant de 50 à 107 logements / an.

→ BESOINS EN LOGEMENTS NÉCESSAIRES POUR COUVRIR LES BESOINS « NON DEMOGRAPHIQUES »

■ Prise en compte du point d'équilibre

La notion de « point d'équilibre » ou « point mort » mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique.

En effet, le calcul du point d'équilibre correspond aux besoins en logements nécessaire pour maintenir la population à son niveau actuel soit 8 800 habitants.

L'introduction d'un « point d'équilibre » dans l'évaluation des besoins en logement permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements.

En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques » qui permettent de :

- remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage (commerces, bureaux,...). C'est le **renouvellement du parc** de logements,
- compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du **desserrement** : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la **nécessaire fluidité du marché**.

■ Evaluation du point d'équilibre entre 2009 et 2017

Le calcul du point d'équilibre correspond aux besoins en logements pour maintenir la population au même niveau. Ainsi, tout logement créé au-delà du « point d'équilibre » permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population.

Cet indice prend en compte :

-le renouvellement du parc : les besoins de renouvellement lié à l'obsolescence d'une partie du parc sont évalués par les sorties nettes du parc : les démolitions, les changements d'usage, la modification structurelle du bâti. Le renouvellement du parc dépend à la fois du niveau de production de logements et de la variation du parc.

-le desserrement des ménages correspond aux changements de mode de cohabitation des ménages. Sous l'effet du vieillissement de la population, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue.

-la fluidité du parc : elle permet de mesurer la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché. Il s'agit d'évaluer le nombre minimum de logements nécessaires à la rotation des ménages. Elle correspond à la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires entre 2009 et 2014.

➤ Le renouvellement du parc

Parc de logement total en 2017 - parc de logement total en 2009 = variation du parc
Soit $3\,881 - 2\,979 = 902$

Variation du parc entre 2009 et 2017 - nombre de logements construits entre 2009 et 2017
Soit $902 - 1\,364 = -462$

Le besoin en logements lié au renouvellement du parc entre 2009 et 2017 est de : - 462 logements soit - 58 logements/an.

➤ Le desserrement des ménages

Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation (taille des ménages) avait été atteint dès 2009.

Le niveau de desserrement correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages (à population égale, les besoins en résidences principales augmentent).

(population des ménages en 2009 / taille des ménages en 2017) – nombre de résidences principales en 2009
= logements nécessaires à la décohabitation.

Soit $(6\,406 / 2,3) - 2\,591 = 194$

Le besoin en logements lié desserrement des ménages entre 2009 et 2017 est de + 194 logements soit 24 logements/an.

➤ La fluidité du parc

(résidences secondaires + logements vacants en 2017) – (résidences secondaires + logements vacants en 2009)

Soit $(315 + 195) - (252 + 136) = 122$

Le besoin en logements lié à la fluidité du parc entre 2009 et 2017 est de + 122 logements soit 15 logements/an.

➤ EVALUATION DU POINT D'EQUILIBRE ENTRE 2009 ET 2017

(renouvellement du parc + desserrement des ménages + variation RS/LV)
 $462 + 194 + 122 = 778$

Le point mort entre 2009 et 2017 est estimé à 778 logements, c'est-à-dire que 97 logements doivent être créés chaque année pour maintenir le poids de la population.

Sur la période 2022-2032, il est considéré que ces éléments devraient être constants, soit un besoin de 970 logements à ajouter aux besoins nécessaires pour répondre aux hypothèses démographiques envisagées.

→ BESOINS EN LOGEMENTS TOTAUX

(besoin en logements pour répondre aux hypothèses de croissance démographique envisagées + point d'équilibre)

Les besoins en logements totaux correspondent à la somme des besoins en logements nécessaires pour répondre aux hypothèses de croissance démographique envisagées (entre 506 et 1 072 logements) et des besoins en logement liés à la prise en compte du point d'équilibre (97 logements/an soit 970 logements pour la période 2022-2032).

Besoins en logements pour la période 2022-2032

	Hypothèse basse +1,25%/an	Hypothèse médiane +1,75%/an	Hypothèse haute +2,5%/an	HYPOTHESE RETENUE
Besoins liés à la croissance démographique	506 logements	725 logements	1 072 logements	725 logements
Besoins liés à la prise en compte du point d'équilibre	970 logements	970 logements	970 logements	970 logements
BESOINS TOTAUX	1 476 logements	1 695 logements	2 042 logements	1 695 logements
BESOINS ANNUELS	148 logements/an	170 logements/an	204 logements/an	170 logements/an
Part des besoins en logements dans le parc de logement total	38%	44%	53%	44%

Ces estimations varient entre 1 476 et 2 042 logements soit des rythmes annuels de production de logements variant de 148 à 204 logements.

A titre de comparaison, sur la période 2009-2017 le fichier Sit@del2 recensait une moyenne annuelle de 151 logements commencés par an.

→ REPARTITION DES BESOINS EN LOGEMENTS PAR TYPOLOGIE

L'objectif de la commune consiste à **privilégier la production de logements en faveur des résidences principales et notamment en faveur des logements sociaux.**

En effet, dans son projet d'accueil pour les dix prochaines années, la commune ne souhaite pas développer les résidences secondaires.

Actuellement, le parc de résidences secondaires représente 249 logements. Cela représente 6% du parc total de logements.

Pour la période 2021-2031, l'objectif de la commune est d'accueillir un maximum de 85 résidences secondaires supplémentaires, soit 5% des besoins totaux en logements envisagés (1 695 logements).

Cette politique visant à favoriser les logements permanents permettrait de ramener le taux de résidences secondaires à 5,5% du parc total de logement et de porter le taux de résidences principales à 89% (contre 86% actuellement).

Le second objectif de la commune consiste à renforcer les dispositifs de mixité sociale dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique de logements à travers la révision du PLU.

En matière d'objectifs de production de logements sociaux, il convient de préciser qu'actuellement, la commune dispose de 724 logements locatifs sociaux sur son territoire (soit un taux de 18,19 %).

Par ailleurs, il existe 4 projets intégrant un programme de logements sociaux (en cours d'instruction ou accordés). 108 logements sociaux doivent ainsi être construits dans les 24 prochains mois.

La commune du Teich est la commune qui comptabilise actuellement la plus grande part de logements sociaux sur l'ensemble du Bassin d'Arcachon.

Pour atteindre progressivement le taux de 25% de logements sociaux correspondant aux obligations liées à l'article 55 de la loi SRU, la commune du Teich souhaite conforter les dispositifs de production de logements sociaux.

L'objectif de la commune du Teich est de produire un minimum de 25% de logements sociaux durant les dix prochaines années, soit 402 logements sociaux. La réalisation de cet objectif pourra être phasé en deux temps :

- 271 logements locatifs sociaux durant les 6 prochaines années (2022-2027)
- 131 entre logements locatifs sociaux entre 2028 et 2032

	Hypothèse basse +1,25%/an	Hypothèse médiane +1,75%/an	Hypothèse haute +2,5%/an	HYPOTHESE RETENUE
Résidences principale	1 402	1 610	1 940	1 610
dont logements sociaux (25%)	350 logements <i>dont 271 durant les 6 prochaines années</i>	402 logements <i>dont 271 durant les 6 prochaines années</i>	485 logements <i>dont 271 durant les 6 prochaines années</i>	402 logements sociaux <i>dont 271 durant les 6 prochaines années</i>
Résidences secondaires (5%)	74	85	102	85
BESOINS TOTAUX	1 476 logements	1 695 logements	2 042 logements	1 695 logements

III-3 LA VOLONTE DE MAITRISER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

→ RAPPEL DES INDICATEURS DE CONSOMMATION FONCIÈRE ENTRE 2011 ET 2020

◆ Capacité d'accueil résiduelle du PLU actuellement opposable

En matière d'habitat, la **capacité d'accueil résiduelle du PLU actuellement opposable s'élève à 143 ha.**

Cette capacité d'accueil résiduelle se traduit par :

- 129 hectares disponibles sous la forme d'extension de l'urbanisation
- 14 hectares disponibles sous la forme de potentiel de densification

Entre 2011 et 2020, le rythme de construction annuel moyen est de **160 logements/an** (1 592 construits)

Cela correspond à une **densité moyenne de 28 logements/ha.**

◆ Indicateurs de consommation foncière entre 2011 et 2020

Entre 2011 et 2020, l'ensemble des surfaces artificialisées sur la commune du Teich représente environ 80 ha pour une enveloppe urbaine constituée d'environ 500 ha (soit 16 %).

Depuis 2011, l'analyse de la consommation de l'espace a démontré une progression de l'ordre de :

- 62 hectares pour le développement urbain « mixte » (habitat, commerces et services de proximité, équipements collectifs, ...), dont :
 - 35 hectares sous la forme d'extension de l'urbanisation
 - 27 hectares sous la forme de densification
- 18 hectares en extension urbaine pour les besoins liés à l'activité économique dans le cadre de l'extension de Technoparc et de la ZA Sylvabelle ;

soit une progression de la tâche urbaine d'environ 80 ha en 10 ans (densification et extension).

→ REPARTITION DES BESOINS ENTRE LOGEMENTS ISSUS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET LOGEMENTS NECESSITANT LA MOBILISATION DE BESOINS FONCIERS

La réponse aux besoins en logements ne doit pas uniquement nécessiter la mobilisation de besoins fonciers mais doit aussi prendre en compte les gisements correspondant au potentiel lié à la mobilisation de constructions existantes (restructuration d'un logement existant en plusieurs logements, transformation d'un local commercial en logement, remise sur le marché de logements vacants, ...).

Ainsi, sur la base d'un **potentiel de mobilisation de constructions existantes pouvant être évalué à 10 % des besoins de logements totaux**, les différentes hypothèses de logements pourraient se décomposer de la manière suivante :

	Hypothèse basse +1,25%/an	Hypothèse médiane +1,75%/an	Hypothèse haute +2,5%/an	HYPOTHESE RETENUE
Potentiel de logements issu de la mobilisation des constructions existantes	148	170	204	170
Nombre de logements nécessitant la mobilisation de besoins fonciers	1 328	1 525	1 838	1 525
Besoin en logements total	1 476	1 695	2 042	1 695

Face à ces besoins de logements, la collectivité exprime une volonté politique forte de :

- réduire et limiter les extensions de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe de l'agglomération,
- maîtriser la croissance démographique à +1,75%/an
- assurer l'accueil de nouveaux ménages, nécessaires au maintien de la vitalité sociale et générationnelle du territoire, dans des conditions satisfaisantes au plan urbain et maîtrisées en termes de financement des équipements et réseaux nécessaires.

→ UN RENFORCEMENT DE LA DENSITE URBAINE QUI TIEN COMPTE DE LA PHYSIONNOMIE URBAINE DES QUARTIERS

Les objectifs de densité urbaine retenus visent à contenir la progression de l'urbanisation à un rythme acceptable et soutenable pour la commune, tenant compte tout à la fois des obligations législatives et de la volonté de préserver l'identité forestière spécifique du Teich.

En ce sens, le PADD retient une densité brute moyenne de 35 logements/ha qui traduit les objectifs de densité différenciée suivants:

- 70 logements/ha à proximité de la gare
- 40 logements/ha dans le périmètre correspondant à l'enveloppe urbaine constituée
- 25 logements/ha dans les zones AU

Le tableau suivant permet de déterminer les besoins en foncier constructible pour répondre aux besoins en logements en faisant varier une densité moyenne permettant de traduire les objectifs de densité différenciée définis ci-dessus.

3 hypothèses d'évolution	Hypothèse basse +1,25%/an	Hypothèse médiane +1,75%/an	Hypothèse haute +2,5%/an	HYPOTHESE RETENUE
Besoins en logements nécessitant la mobilisation de besoins fonciers	1 328	1 525	1 838	1 525
Besoins en foncier constructible en ha sur la base de 4 niveaux de densité¹				
50 logt /ha ¹	27	30	37	30
40 logt/ha ¹	33	38	46	38
35 logt/ha¹	38	43	52	43
25 logt/ha ¹	53	61	73	61

¹ Densité brute : surface consommée par logt y compris espaces collectifs

Le scénario retenu par la commune visant à accueillir 1 525 constructions nécessitant la mobilisation de foncier constructible pour la période 2022-2032 conduira à mobiliser un maximum de 43 hectares.

Ce besoin foncier est déterminé selon une densité moyenne de 35 logements/ha correspondant à une densité moyenne globale (tous secteurs confondus), soit une amélioration de +25% par rapport à la densité observée entre 2011 et 2020 (28 logements/ha).

→ UNE MODE DE DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ENTRE DENSIFICATION DES ESPACES DEJA URBANISES ET MOBILISATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

Le foncier à mobiliser pour répondre aux besoins en logements à l'horizon 2032 est évalué à **43 hectares** :

- Dont **22 ha sous la forme de densification** en mobilisant les gisements fonciers encore disponibles au sein des tissus existants (dents creuses, potentiel lié aux divisions foncières, ...)
- et **21 ha sous la forme de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers**

Au regard des 35 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2011 et 2020 pour le développement urbain (habitat, commerces et services de proximité, équipements collectifs, ...), le PADD fixe un objectif de réduction de la consommation de l'espace de l'ordre de 40 % par rapport à la consommation subie au cours de la dernière décennie, soit une enveloppe maximale de 21 ha :

Concernant le développement économique, une enveloppe de 18 ha est maintenue pour répondre au besoin d'accueil du territoire.

IV. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

Faisant suite au diagnostic et aux réflexions stratégiques qui ont été dégagées dans le diagnostic, le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune du Teich. Il se décline en 3 grands volets :

- les principes de protection de l'environnement et du paysage, de prise en compte des risques et des nuisances,
- les principes de développement – renouvellement urbains,
- les principes de fonctionnement urbain et de lutte contre le changement climatique.

Afin d'améliorer la lisibilité de ce document, une traduction graphique des orientations générales du PADD est proposée pour chacun de ces principes sous la forme de cartes de synthèse.

IV-1 LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE, PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Le projet de territoire de la commune du Teich qui est décliné par le PLU doit s'articuler avec des principes de protection des milieux naturels, de maîtrise de l'évolution du paysage, et de prévention des risques naturels et des nuisances.

➤ Prendre en compte les principes de la loi littoral

Le P.L.U. doit respecter les principes de la loi littoral qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal, et qui nécessite une attention particulière pour la protection des espaces littoraux. La prise en compte de cet objectif repose sur :

- **La protection très stricte d'une bande littorale de 100m depuis la limite haute du rivage.** Cette bande est inconstructible à l'exception des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- **La protection des espaces proches du rivage (EPR).** L'identification des espaces proches du rivage s'appuie d'une part sur la prise en compte des critères de distance et de co-visibilité vis-à-vis du rivage et d'autre part sur la prise en compte de l'ensemble des espaces physiquement en lien avec le rivage. Le développement de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage n'est pas interdit. Elle doit être limitée et motivée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- **La préservation des coupures d'urbanisation**

L'application des dispositions de la loi littoral impose au PLU de définir des espaces naturels présentant un caractère de coupures d'urbanisation.

L'agglomération du Teich est contenue à l'Est par le massif forestier et la vallée de la Leyre qui sépare Le Teich de la commune de Biganos, et à l'ouest par les boisements de Canteranne qui la séparent de la commune de Gujan-Mestras. Elle s'étend au sud de façon morcelée jusqu'à l'autoroute A660. La commune se développe au sud sur le plateau landais où elle confronte les communes de Mios et Sanguinet.

Deux coupures d'urbanisation majeures seront ainsi respectées. Ces coupures d'urbanisation s'étendent du Nord au Sud tout au long des franges urbaines et correspondent aux espaces naturels situés :

- A l'Ouest, entre la limite communale avec Gujan-Mestras et la limite de l'enveloppe urbaine projetée de la commune
- A l'Est, entre la limite de l'agglomération projetée et le delta de la Leyre.

- **La préservation des espaces remarquables et des espaces boisés les plus significatifs au sens de la loi littoral**

Les espaces remarquables identifiés au titre de la loi littoral correspondent aux espaces naturels liés au delta et à la vallée de la Leyre. Ces espaces intègrent les milieux protégés par les différents périmètres de protection (Natura 2000, ZNIEFF, zones vertes du SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés », ...).

Les boisements humides de la vallée de la Leyre, les boisements proches du rivage (au nord de la commune) et les boisements formant une coupure d'urbanisation, à l'est comme à l'ouest de l'agglomération, seront ainsi protégés par des espaces boisés classés à conserver (EBC), lorsqu'ils sont considérés comme espaces remarquables, de manière à tenir compte de leur caractère d'espaces boisés significatifs conformément à l'obligation de la loi littoral.

Seront également considérés comme espaces boisés les plus significatifs au sens de la loi littoral les boisements de Canteranne formant la coupure d'urbanisation, à l'ouest de l'agglomération. Ces boisements jouent à ce titre une fonction particulière au sens de la loi littoral. Leur composition mélangée de feuillus et de conifères et leur proximité avec les zones urbaines renforcent leur fonction d'aménité. Dès lors, leur préservation en tant qu'espaces boisés est justifiée au titre des boisements les plus significatifs.

IV-1 LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, ET DU PAYSAGE, PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES (SUITE)

➤ **Préserver l'armature naturelle du territoire et les continuités écologiques**

En cohérence avec l'application de la loi littoral, les orientations retenues visent à asseoir le projet de territoire sur la préservation de son armature naturelle qui repose essentiellement

➔ **sur la Trame Verte :**

- Les boisements de conifères de la forêt de production, qui constituent la matrice du territoire. A ce titre, 6 100 ha de boisements seront protégés par un classement en Espaces Boisés Classés (soit 70% de la superficie du territoire communal).
- Les haies bocagères qui accompagnent le réseau de prairies
- Les ripisylves le long du réseau de crastes et de fossés
- Les boisements de la vallée de la Leyre et les dépressions humides en connexion
- Les milieux ouverts majoritairement formés par certaines prairies et les landes humides

➔ **et sur la trame Bleue :**

- Le Bassin d'Arcachon et ses milieux naturels associés (schorre ou prés-salés, prairies humides,...)
- L'ensemble du réseau de crastes et fossés et en particulier la craste Canteranne et la craste Baneyre autour desquelles s'est structurée l'enveloppe urbaine de la commune...).
- Les étangs et les lagunes. Une zone tampon de protection de 200 m sera créée tout autour des lagunes afin de préserver la fonctionnalité de ces milieux d'intérêt environnemental.

Ainsi, il s'agit d'assurer entre ces réservoirs de biodiversité majeurs un réseau de continuités écologiques à travers la trame verte des corridors terrestres plus ordinaires (boisements, prairies, ...) et aquatiques (le Bassin d'Arcachon, le réseau hydrographique, zones humides, ...).

L'objectif est aussi de préserver, restaurer, voire re-crée des fonctionnalités écologiques dans le cadre des projets d'aménagement (prise en compte de la trame verte existante, nouvelles plantations adaptées, restauration de fonctionnalités hydrauliques, suppression d'obstacles, ...).

➤ **Respecter la charpente paysagère du territoire et assurer une gestion qualitative des limites**

Le développement urbain du Teich, devra respecter la charpente paysagère du territoire, structurée autour des espaces maritimes, du réseau hydrographique et des espaces forestiers.

Il devra en effet préserver la lecture visuelle de la forêt, qui représente 86% du territoire communal et qui constitue la « matrice » de la commune.

Cela passe par un respect des limites spatiales et paysagères, (ou à leur reconstitution le cas échéant), que ce soit à l'échelle de la ville, du quartier, de l'opération d'aménagement, et par une bonne maîtrise des interfaces "ville/nature" dont la pérennité doit être assurée notamment par un statut d'espace collectif.

Il s'agit par ailleurs d'intégrer les constructions neuves dans le paysage, par :

- la promotion d'une architecture contemporaine au service de la promotion du bio-climatisme et de la transition énergétique ;
- l'introduction d'une part de prescriptions architecturales adaptées à chaque contexte urbain ou type de bâtiments, et d'autre part de dispositions d'accompagnement, (adaptation à la topographie, traitement des clôtures, gestion des annexes, plantations adaptées au contexte local, ...).

Les orientations du PLU visent aussi à préserver et restaurer les structures végétales identitaires (alignements d'arbres majeurs des espaces publics centraux, structures de haies champêtres le long des voies ou en limite de zones à aménager, bois et bosquets, ...).

Enfin la maîtrise de l'évolution du paysage se pose aussi à l'échelle du patrimoine bâti remarquable et/ou plus ordinaire, qui doit être préservée par des dispositions réglementaires (article L.151-19 du code de l'urbanisme) de façon à y promouvoir une forme de renouvellement urbain tout en lui conservant ses caractéristiques intrinsèques (volumétrie, proportion des percements, traitement des façades et des toitures, ...).

➤ **Assurer une gestion économe des ressources naturelles**

Les orientations du PLU visent à assurer une consommation raisonnée des ressources naturelles :

- en eau :
 - en adaptant le projet de développement urbain aux capacités de production et en ayant le souci d'orienter les usages vers une maîtrise de la consommation en eau plus performante (récupération, modération et lutte contre le gaspillage, plantations adaptées,...),
 - en orientant le développement urbain sur les secteurs faisant l'objet d'un raccordement à un réseau public d'assainissement.
 - en veillant à la bonne qualité des rejets d'eaux pluviales lors des aménagements urbains par la mise en œuvre de dispositifs de prévention des pollutions.
- du sol : en répondant en partie aux besoins en logements par le renouvellement urbain afin de limiter la consommation de nouveaux espaces naturels ou forestiers.

IV-1 LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, ET DU PAYSAGE, PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES (SUITE)

➤ **Prise en compte des risques naturels**

Le PLU vise à réduire l'exposition des populations existantes et éviter d'exposer de nouvelles populations aux risques naturels qui peuvent être aggravés par les effets du changement climatique en prenant en compte :

- Le risque inondation par submersion marine porté à la connaissance par le Plan de Prévention du Risque Inondation par Submersion Marine (PPRSM) approuvé par arrêté préfectoral le 19/04/2019.
- Le risque feu de forêt, d'une part en limitant le développement urbain du quartier forestier de Balanos et du quartier de Lamothe au comblement de dents creuses et d'autre part en assurant une gestion des limites ville/forêt.
- Le risque inondation par débordement de la Leyre en limitant le développement urbain dans le quartier de Lamothe.
- Le risque de remontée de nappe phréatique dans les critères de choix des espaces de développement, et par des dispositions limitant les effets de ce phénomène (limitation des divisions parcellaires, maintien d'espaces en plein terre sur chaque parcelle, ...)

Le PLU vise à également à :

- assurer une gestion « douce » des eaux pluviales dans les secteurs de développement, en donnant la priorité à l'infiltration à la parcelle, en (re)développant le réseau des fossés, en limitant le débit de fuite à l'aide d'ouvrage de régulation de surface (type noues, bassin de rétention, ...),
- Limiter l'imperméabilisation des sols d'une façon générale et plus particulièrement sur les secteurs sensibles au phénomène de ruissellement pluvial.

➤ **Prise en compte des pollutions et des nuisances**

Afin de limiter l'exposition des personnes à certaines pollutions et nuisances, les choix de développement urbain visent à limiter l'exposition au bruit de nouvelles populations, notamment par la prise en compte des zones de bruits attachées aux infrastructures de transport, (A 660, RD 650, RD 650^{E1}, RD 260 ayant fait l'objet d'un classement sonore).

IV-2 LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

Le projet communal du Teich s'appuie sur des principes visant à trouver un équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain.

Plusieurs orientations sont ainsi définies :

➤ Conforter la centralité de l'agglomération teichoise

Il s'agira en effet de conforter les principes fondateurs conditionnant le bon fonctionnement d'une centralité urbaine :

- la présence de pôles d'attractivité associant plusieurs fonctions (commerces, services, équipements collectifs) qui favorise ainsi une synergie entre elles et assure une vitalité quotidienne des lieux,
- de bonnes conditions d'accessibilité (lisibilité et sécurité des parcours, bouclage des déplacements), selon les différents modes de déplacement (voiture, vélo, à pied) et des possibilités de stationnement suffisantes,
- des espaces publics (places) constituant des lieux polyvalents de rencontre et de convivialité pour différents usages (marché, animations festives, ...),
- la prise en compte d'une échelle de proximité dans laquelle on puisse se déplacer à pied : rayon de proximité urbaine de 250 à 500m, au-delà duquel on est tenté d'utiliser sa voiture.

➤ Renforcer l'attractivité commerciale du centre-bourg

L'évolution de la population communale et les projets d'hébergement touristique tels que la future résidence de tourisme qui se situera à proximité du port induisent des besoins croissants en matière de commerces et de services de proximité.

Pour répondre à ces besoins, il s'agira de favoriser la mixité fonctionnelle dans le centre-bourg (en particulier entre le rond-point de la rue du port et le rond-point de Jeangard) par l'introduction de formes urbaines associant la création de locaux de commerces ou de services en rez-de-chaussée et de logements aux étages, dont une part de logements sociaux.

La commune souhaite en effet favoriser le développement d'une économie présente par l'installation de commerces de proximité et de services, afin de mêler davantage le tissu commercial dans le tissu résidentiel du cœur de bourg.

➤ Affirmer le caractère de ville-nature du Teich

Il s'agira d'affirmer le caractère de « ville nature » du Teich à partir de la prise en compte des principes suivants :

- Structurer les espaces de développement urbain autour de l'armature naturelle et paysagère qui repose essentiellement sur la ceinture forestière qui cerne les espaces urbanisés et sur son réseau hydrographique.
- Favoriser une certaine « compacité » dans les formes urbaines en cohérence avec la morphologie de chaque type d'espace urbain pour répondre aux enjeux de densification.
- Conserver au sein des zones de développement urbain des espaces boisés de respiration afin d'apporter des qualités d'ambiance aux espaces urbains et de contribuer à la préservation de la trame verte. Le maintien d'espaces boisés de respiration au sein des principales zones de développement urbain (zones AU notamment) permettra de concilier la recherche d'une densité urbaine avec le maintien de l'identité forestière de la commune.

➤ Organiser le développement urbain des secteurs stratégiques situés au sein de l'enveloppe urbaine constituée

A travers cette orientation, il s'agit de :

- Favoriser prioritairement le développement urbain à court ou moyen terme sur les espaces situés à proximité du cœur de ville et de la gare puis prévoir, à plus long terme, le développement des secteurs situés au cœur du tissu pavillonnaire. La réalisation d'un phasage pour l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs permettra de réguler la croissance immobilière dans le temps et par conséquent de tenir compte de la capacité des équipements publics existants.
- En cohérence avec l'objectif de confortement de la centralité évoqué précédemment, il s'agit de privilégier un développement urbain en épaisseur dans le respect de l'enveloppe paysagère existante ou à venir, et de promouvoir de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace dans le respect du contexte et des caractéristiques morphologiques des tissus urbains qui le compose.
- Permettre la réalisation d'un éco-quartier sur le secteur de Cantelaude afin de favoriser :
 - la mise en œuvre de énergies renouvelables pour permettre la réduction des consommations énergétiques des bâtiments
 - la promotion d'une architecture contemporaine dont l'objectif consistera à favoriser la prise en compte des principes bio-climatiques (orientations favorables des constructions, compacité des bâtiments, matériaux de construction durables,...)
 - une meilleure gestion des déplacements avec limitation de la voiture et incitation à l'utilisation de transports doux (transports en commun, vélo, marche à pied)
 - la réduction des consommations d'eau : les eaux pluviales sont récupérées et utilisées pour arroser les espaces verts
 - la limitation de la production de déchets à partir de dispositifs de tri sélectif et de compost
 - le maintien d'une biodiversité au sein des espaces de développement urbain (préservation des continuités écologiques aux abords des crastes et des fossés,...)
 - le développement d'une mixité sociale et générationnelle en favorisant la production de logements diversifiés permettant de répondre aux différents besoins de la population.
- Promouvoir la densification du cœur de ville en privilégiant un mode de développement urbain organisé sous la forme d'opération d'aménagement plutôt que selon un mode d'urbanisation au « coup par coup » sous la forme de divisions parcellaires. Dès lors, il s'agira de limiter le phénomène de divisions foncières en privilégiant la création de voies de desserte assurant des bouclages plutôt que la création de bandes d'accès privatives.
- Mobiliser les espaces malléables, situés dans les espaces urbanisés, (ilots bâtis dégradés, friches artisanales, ...), et la sous-utilisation du parc de logement existant en favorisant la réhabilitation du bâti ancien du centre-bourg.
- Orienter la densification urbaine sur les espaces urbains les plus centraux (centre-bourg et extensions situées au Nord de la voie ferrée). A ce titre, neuf îlots du centre-bourg seront identifiés pour permettre des opérations d'aménagements pour lesquelles une emprise au sol maximum de 100% sera autorisée.

IV-2 LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS (SUITE)

➤ **Maitriser le développement urbain en dehors de l'enveloppe urbaine existante**

Compte tenu de la forte pression foncière qui s'exerce sur la commune et en cohérence avec les dispositions de la loi littoral, il s'agit de maitriser le développement urbain en dehors de l'enveloppe urbaine existante. Pour cela, il s'agit de

- Limiter le développement des secteurs densément urbanisés de Lamothe et Balanos aux seuls comblements de dents creuses.
- Limiter le développement des espaces bâtis diffus aux seules extensions, et création d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes.

➤ **Viser la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments futurs**

Il s'agit de développer des principes bioclimatiques passifs dans la conception urbaine et architecturale des opérations d'aménagement, de manière à viser l'efficacité énergétique mais aussi la résilience des formes urbaines aux effets du changement climatique. Ces principes pourront figurer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il s'agit également d'encourager l'emploi de principes bioclimatiques passifs dans la conception des bâtiments et concevoir les aménagements extérieurs en fonction des atouts climatiques du site d'accueil.

➤ **Développer la mixité sociale dans l'habitat en cohérence avec le confortement de la centralité**

Il s'agit d'accroître l'offre en logement locatif conventionné et de proposer des conditions favorables à une accession sociale à la propriété en limitant l'impact du coût du foncier et en développant une offre de terrains et de logements en adéquation avec les capacités contributives des ménages.

La commune souhaite conforter sa politique en faveur de la production de logements sociaux. L'objectif de la commune du Teich est de produire 25% de logements sociaux sur la période 2022-2032 soit 400 logements sociaux dont 271 durant les 6 prochaines années.

Ainsi, pour répondre à ces objectifs en matière de diversité et mixité sociale, il est prévu :

- D'imposer un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux dans les programmes d'habitat de plus de 10 logements situés dans les secteurs de centralité urbaine situés au Nord de la voie ferrée.
- D'imposer un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux dans les programmes d'habitat de plus de 10 logements situés dans le tissu pavillonnaire existant situé au Sud de la voie ferrée.
- D'intégrer, dorénavant et déjà, une disposition réglementaire qui impose de réaliser un minimum de 75 % de logements locatifs sociaux dans les zones d'urbanisation future situées à proximité du collège et de l'école Val des Pins.

Par ailleurs, certains îlots situés en cœur de bourg et à proximité de la gare feront l'objet d'une servitude de mixité sociale pour permettre d'accentuer la production de logements locatifs sociaux au sein des espaces de centralité de la commune.

➤ **Diversifier l'offre en hébergement touristique**

L'aménagement du port de plaisance et ses cabanes, de la plage et de 25km de pistes cyclables en site propre, qui desserve tous les quartiers et équipements publics, a contribué à dynamiser une offre touristique orientée principalement vers l'écotourisme, le tourisme familial, les activités de plein air et de découverte de la nature.

En effet, la commune du Teich dispose de nombreux sites d'attractivité touristique liées à la découverte de l'environnement (Réserve Ornithologique, Maison de la Nature du Bassin d'Arcachon, Relai Nature du Delta, bases de canoës...). Par ailleurs, les aménagements réalisés en faveur des modes de déplacements doux permettent à la commune d'attirer de nombreux touristes souhaitant pratiquer la randonnée pédestre ou le vélo.

Ainsi, de par sa vocation liée au tourisme nature, Le Teich présente une réelle complémentarité par rapport à l'offre balnéaire des communes du Bassin d'Arcachon et s'inscrit dans la stratégie territoriale de tourisme durable.

Dès lors, la commune du Teich souhaite poursuivre sa politique de développement en faveur du tourisme durable à travers la réalisation de projets qui permettent d'une part de développer une offre d'accueil diversifiée et d'autre part d'allonger la saison touristique grâce à l'écotourisme.

Ainsi, la création d'une résidence de tourisme de taille limitée à proximité du port répondra à cet objectif et correspondra également aux objectifs de développement de l'hébergement écotouristique de la région Nouvelle Aquitaine et du département de la Gironde.

➤ **Valoriser la position du Teich sur le plan du développement économique**

La zone d'activités économiques de Sylvabelle étant aujourd'hui achevée, la commune souhaite privilégier l'implantation d'activités économiques en s'appuyant sur le site de Technoparc, compte tenu de ses atouts en terme de situation, d'accessibilité, d'effet vitrine, de disponibilité foncière, ...

Outre l'extension possible de la zone actuelle, et face à la pénurie de terrains à vocation d'activités économiques sur le Sud Bassin, il y a lieu de prévoir une réserve foncière de l'autre côté de la RD 650E1 afin de pouvoir répondre aux besoins futurs à long terme.

IV-3 LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN

En cohérence avec les principes de développement et de renouvellement urbains évoqués précédemment, les principes de fonctionnement urbain doivent permettre de :

➤ **Améliorer le fonctionnement et la qualité des entrées et de la traversée de ville**

Pour répondre à ces objectifs, il s'agit de :

- Respecter la hiérarchie du réseau de voies, (transit, liaisons intercommunales, inter-quartiers, desserte, ...) aux différentes échelles, (commune, bourg, quartier), permettant ainsi de limiter les conflits d'usage et aussi d'améliorer la qualité paysagère des voies.
- Limiter le développement urbain linéaire et sans épaisseur le long des voies principales qui supportent un trafic de transit et/ou qui jouent un rôle de liaison intercommunale.
- Poursuivre l'aménagement de la traverse en qualifiant des séquences paysagères, marquant des seuils urbains, afin de favoriser la maîtrise de la vitesse des usagers de la route, et dans la mesure du possible d'y intégrer à ces aménagements un cheminement mixte, (piétons-cyclistes) en site propre.
- Améliorer prioritairement la séquence d'entrée de ville Ouest (depuis Gujan-Mestras).

➤ **Diversifier et optimiser les modes de déplacements**

Le territoire possède une offre en matière de transport en commun organisée autour de la gare TER, de plusieurs lignes de bus en direction des villes de la COBAS et du transport destiné aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Il s'agit donc d'orienter les choix de développement urbain prioritairement à proximité de ces équipements d'infrastructures.

Par ailleurs, au regard de l'importance des flux domicile travail, et de la part modale de la voiture, il s'agit de développer des infrastructures qui pourrait contribuer à la réponse à cet objectif d'optimisation des déplacements.

A ce titre, une aire de covoiturage a été réalisée par le Conseil Départemental de la Gironde, en partenariat avec la commune du Teich et la COBAS. Cette aire de covoiturage, dont la capacité pourra être potentiellement doublée, se situe à proximité de l'autoroute A660 et de Technoparc.

➤ **Conforter le réseau de liaisons douces de proximité alternatives à l'usage de la voiture**

Le caractère touristique de la commune, ses pôles d'attractivité de loisirs nombreux, (réserve ornithologique, bases de canoës, plage, équipements sportifs, ...), la topographie « douce », les échelles de distance entre les différents secteurs urbanisés permettent de développer des liaisons douces à l'échelle des déplacements de proximité.

Il s'agit de s'appuyer sur les infrastructures existantes, afin de conforter le réseau et assurer des continuités entre le centre-bourg et les différents secteurs à urbaniser et les pôles d'attractivité générateurs de flux.

Actuellement, l'ensemble des pistes cyclables de la commune sont en site propre.

La priorité sera donnée à la poursuite du développement des infrastructures en site propre afin de bien sécuriser les déplacements, notamment ceux des enfants, et prévoir leur intégration aux voies structurantes qui seront créées dans la cadre d'opération d'aménagement.

Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le schéma de liaisons douces existant pourra être conforté en lien avec les opérations d'aménagement futures, et en cohérence avec la localisation des équipements publics.

➤ **Valoriser les espaces publics centraux pour améliorer l'attractivité urbaine du centre**

En cohérence avec le parti de développement urbain visant à conforter le centre, il y a lieu d'affirmer une logique de « partage de la rue » au bénéfice des piétons, des personnes à mobilité réduite, et des cyclistes dans les aménagements d'espaces publics centraux.

Afin de favoriser la fréquentation des activités commerciales et de services, il y a lieu de poursuivre le développement des liaisons piétonnes, (lisibilité, confort, sécurité) entre les espaces de stationnement et les pôles d'attractivité.

➤ **Améliorer l'attractivité urbaine par le renforcement des équipements publics**

D'une manière plus générale, il s'agit d'accompagner le développement urbain par le renforcement des équipements publics et services sous la forme de pôles bien identifiables et bien reliés entre eux notamment par des liaisons douces en particulier autour du collège, du groupe scolaire Val des Pins et de l'Ekla.

En effet, il s'agit de prévoir dans le temps le confortement des équipements collectifs et des logements sociaux pour répondre aux besoins de croissance démographique de la commune.

Là encore, un phasage est prévu pour permettre l'ouverture progressive de l'urbanisation en fonction des besoins identifiés dans les 3 prochaines années :

- Création d'un nouveau groupe scolaire
- Création d'un centre aéré
- Création d'un Centre de Formation des Apprentis (CFA)
- Création d'une salle multifonctions
- Création d'un plateau sportif scolaire
- Réalisation de 75% de logements sociaux
- Extension du groupe scolaire Val des Pins

IV-2 LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN, (SUITE)

➤ **Améliorer les communications numériques sur le territoire**

La COBAS s'est engagée depuis 2009 en partenariat avec le Syndicat Mixte Gironde Numérique à la préparation de l'arrivée de la fibre optique sur le territoire.

Une dorsale de plus de 100 kilomètres a été réalisée permettant ainsi de structurer le territoire et de le préparer à l'arrivée de la fibre à l'abonné. Cette épine dorsale numérique reliant tous les points stratégiques des 4 communes : zones d'activités économiques, espaces publics majeurs, points économiques essentiels a permis aux entreprises de pouvoir déjà bénéficier de la fibre optique, si elles se sont abonnées.

Pour améliorer le service aux usagers sur son territoire, la COBAS a décidé de mettre en place des Nœuds de Raccordement de Montée en Débit (NRA MED) permettant une montée en débit significative.

12 NRA MED ont été approuvés.

En plus des installations existantes, un ambitieux programme de déploiement de la fibre optique à l'abonné est porté par la COBAS avec comme enjeux majeurs de :

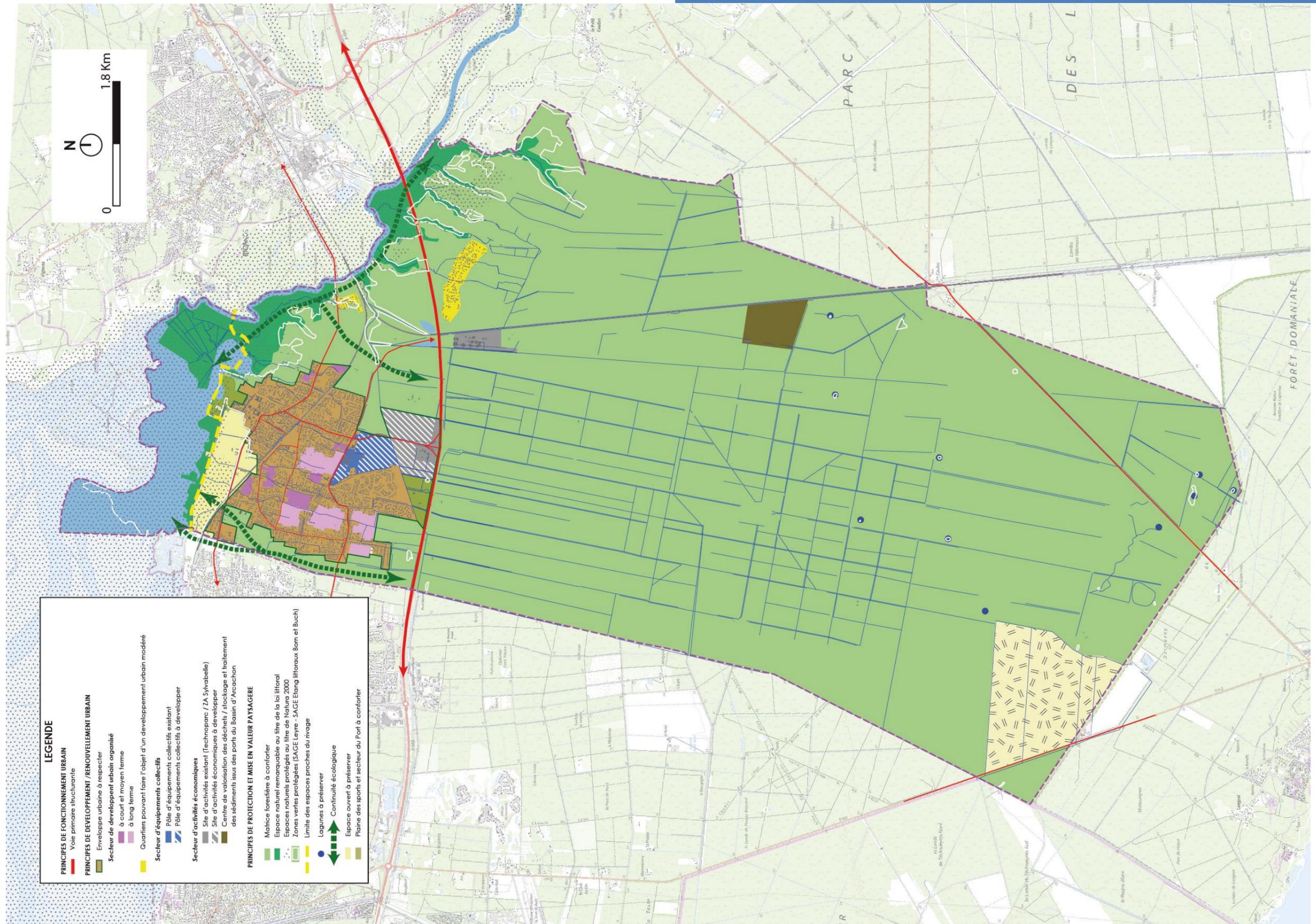
- Réduire la fracture numérique
- Gagner du temps : plus de débit en téléchargement mais aussi en envoi des données (jusqu'à 100 Mbit/s contre 2 à 10Mbit/s pour l'ADSL aujourd'hui).

Le programme prévoit un déploiement en 2 temps :

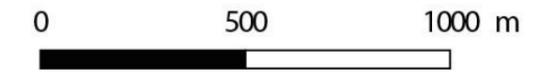
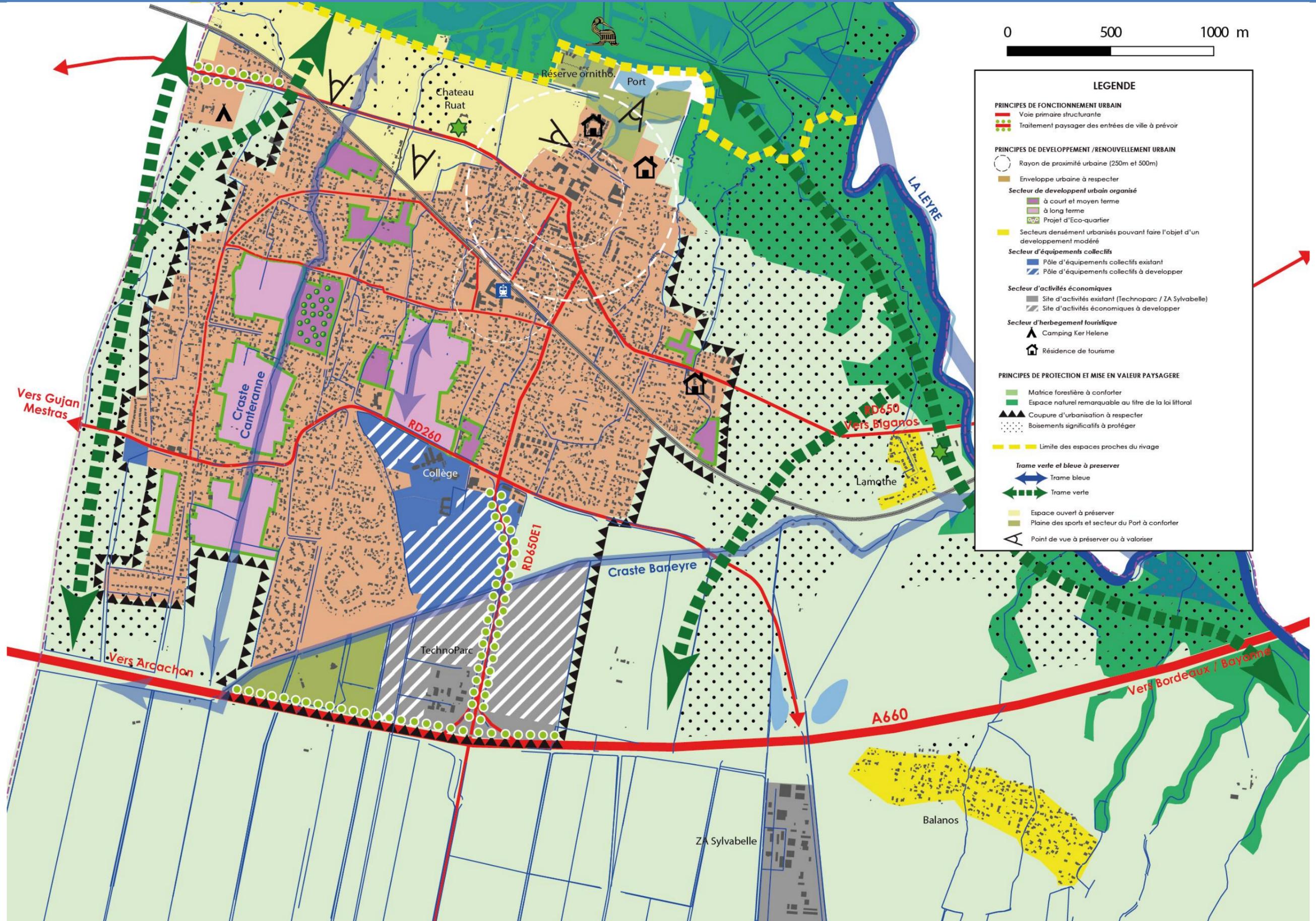
- une première partie de 2021 à 2024 permettant de couvrir 40 640 foyers
- et une deuxième de 2024 à 2027 pour 7 242 foyers supplémentaires qui seront raccordés

soit un total de 47 882 locaux.

V. CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PADD



V. CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PADD



LEGENDE	
PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN	
	Voie primaire structurante
	Traitement paysager des entrées de ville à prévoir
PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT /RENOUVELLEMENT URBAIN	
	Rayon de proximité urbaine (250m et 500m)
	Enveloppe urbaine à respecter
Secteur de développement urbain organisé	
	à court et moyen terme
	à long terme
	Projet d'Eco-quartier
	Secteurs densément urbanisés pouvant faire l'objet d'un développement modéré
Secteur d'équipements collectifs	
	Pôle d'équipements collectifs existant
	Pôle d'équipements collectifs à développer
Secteur d'activités économiques	
	Site d'activités existant (Technoparc / ZA Sylvabelle)
	Site d'activités économiques à développer
Secteur d'hébergement touristique	
	Camping Ker Helene
	Résidence de tourisme
PRINCIPES DE PROTECTION ET MISE EN VALEUR PAYSAGERE	
	Matrice forestière à conforter
	Espace naturel remarquable au titre de la loi littoral
	Coupure d'urbanisation à respecter
	Boisements significatifs à protéger
	Limite des espaces proches du rivage
Trame verte et bleue à préserver	
	Trame bleue
	Trame verte
	Espace ouvert à préserver
	Plaine des sports et secteur du Port à conforter
	Point de vue à préserver ou à valoriser