



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Diagnostic foncier

Septembre 2025





Le présent document s'appuie sur les documents règlementaires en vigueur au 1^{er} juillet 2024 et constitue un état des lieux de la situation foncière des 8 communes de la COBAN.

Les données renseignées au sein de ce document doivent être appréciées comme issues des PLU en vigueur mais ne sont en rien représentatives des consommations foncières à venir au vu de la révision programmée de l'ensemble des PLU qui intégreront l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » et les prescriptions du SCoT.

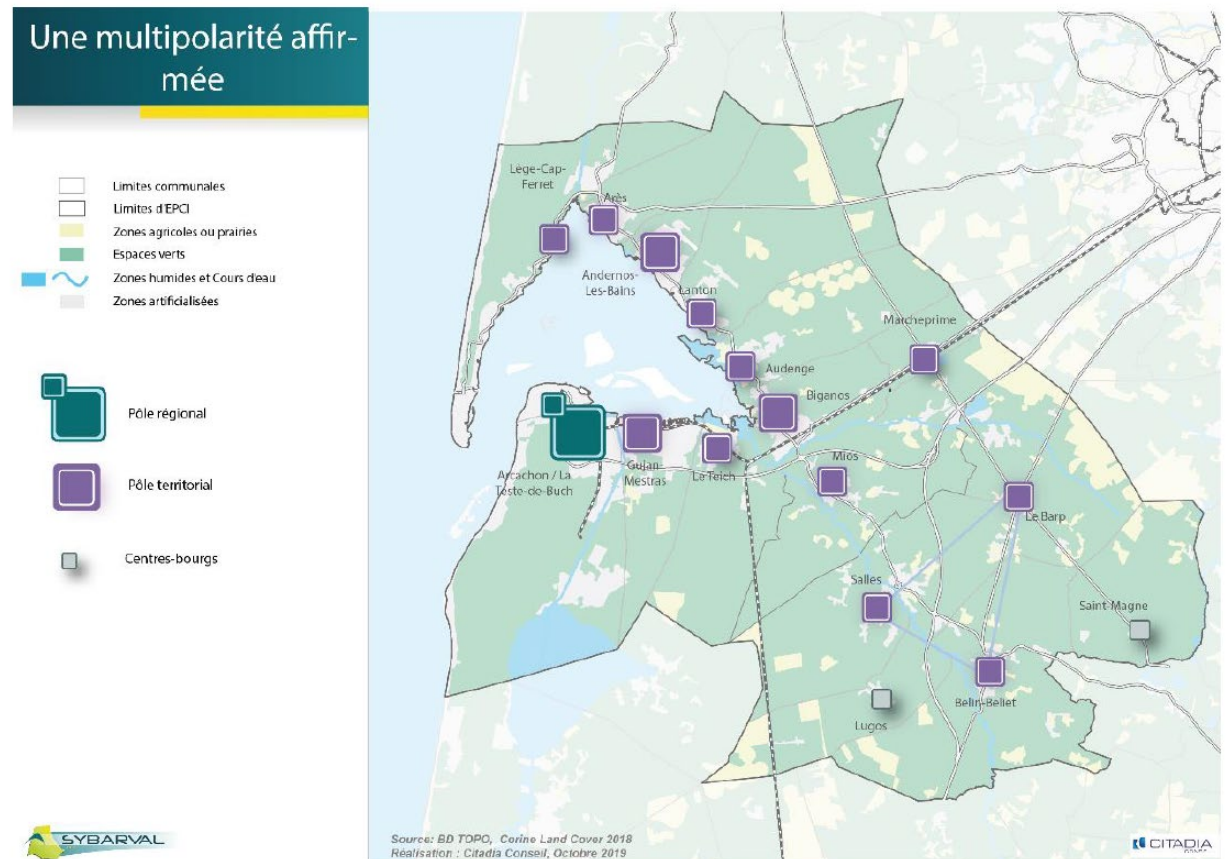
1. Un territoire soumis aux risques	4	Estimations des capacités de production de logements	20
1.1 Situation géographique et administrative	4	Gisement selon la programmation	22
1.2 La COBAN, face aux risques et aux nuisances	5	Gisements déjà programmés.....	22
1.2.1 Le risque inondation et submersion marine	5	Gisements déjà programmés selon l'échéance	23
1.2.2 Les risques technologiques	8	Gisements fonciers libres dans le diffus	24
1.3 Les espaces naturels.....	9	Conclusion	26
1.3.1 Les sites Natura 2000	9		
1.3.2 Les ZNIEFF	10		
1.3.3 Les espaces naturels sensibles	10		
2. Les outils de planification mobilisés.....	11		
2.1 Les documents locaux d'urbanisme en vigueur	11		
2.2 Les outils mobilisés dans les PLU en faveur de la diversification de l'offre de logements	12		
2.2.1 La mixité sociale	13		
2.2.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	13		
2.3 Les outils de l'EPF Nouvelle-Aquitaine	14		
3. Le potentiel foncier à destination d'habitat	15		
3.1 L'analyse de consommation foncière du SCoT.....	15		
Source et méthodologie.....	15		
Consommation d'espace entre 2011 et 2020	15		
3.2 Les gisements fonciers actuels pour la stratégie de demain.....	16		
Préalable : méthodologie de travail	16		
Les disponibilités foncières	16		
Réparties par commune.....	17		
Réparties selon les zonages des documents locaux d'urbanisme.....	17		
Réparties selon les outils réglementaires du PLU	19		

1. Un territoire soumis aux risques

1.1 Situation géographique et administrative

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord est composée de 8 communes et fait partie intégrante du périmètre du SCoT du SYBARVAL qui compte 17 communes et 160 189 habitants en 2020. Le SCoT du SYBARVAL a été approuvé le 06 juin 2024.

Périmètre du SCoT du SYBARVAL. Source : www.sybarval.fr

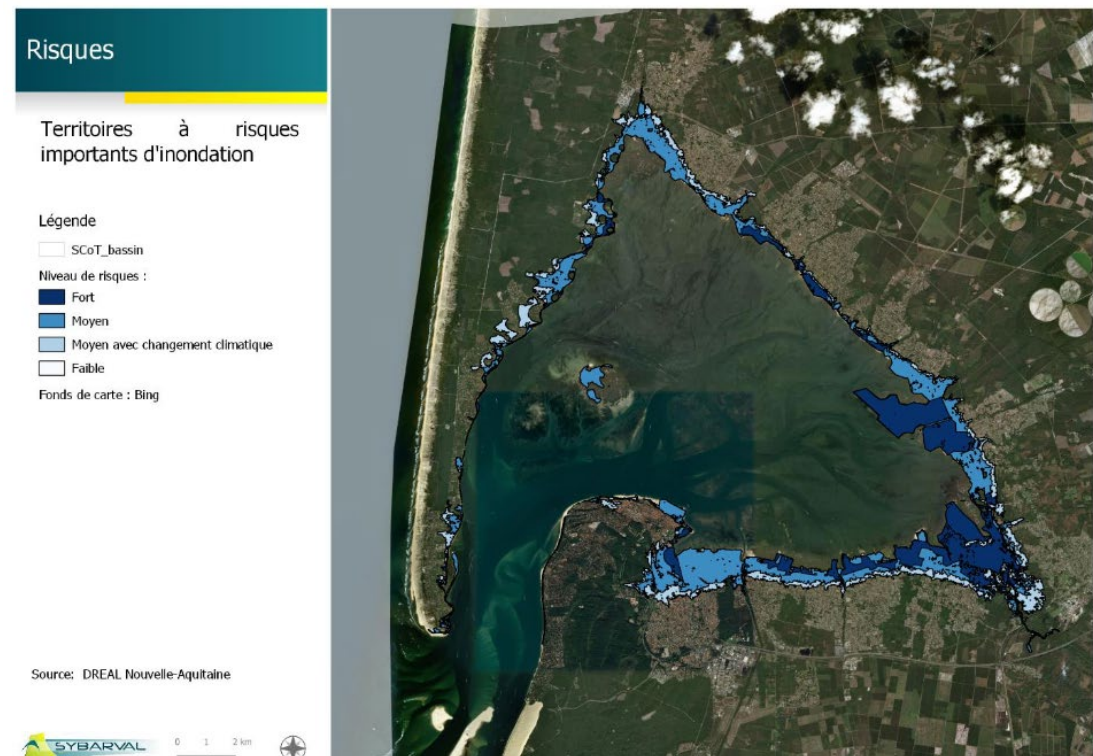


1.2 La COBAN, face aux risques et aux nuisances

1.2.1 Le risque inondation et submersion marine

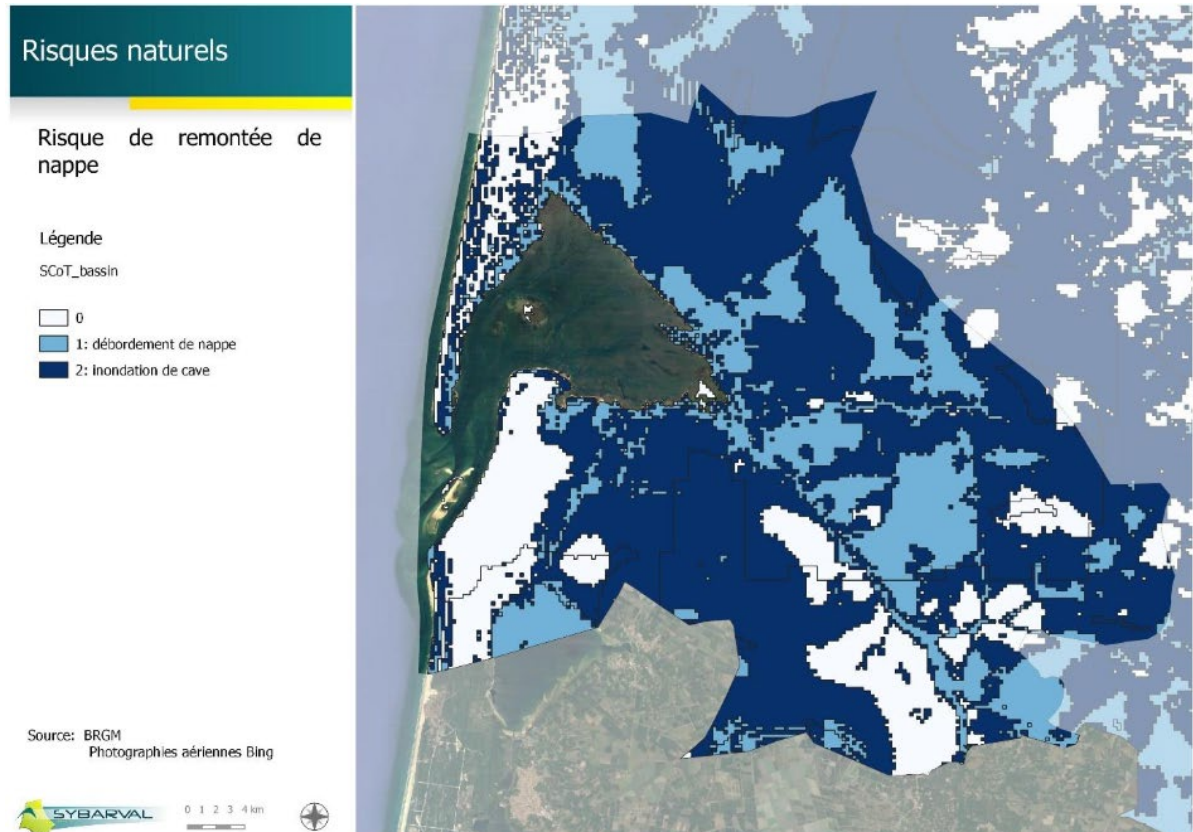
Le territoire de la COBAN est soumis au risque inondation, toutes les communes de l'intercommunalité sont concernées par un risque d'un niveau oscillant entre « moyen avec changement climatique » et « fort ». Un plan de gestion des risques inondations du bassin Adour-Garonne a été élaboré après arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2015. Le Bassin d'Arcachon fait partie de la liste des territoires à risque important d'inondation du bassin hydrographique Adour-Garonne depuis 2013. Chaque commune du Bassin d'Arcachon dispose aujourd'hui d'un plan de prévention du risque de submersion marine validé par arrêté préfectoral du 19 avril 2019.

Source : EIE, SCoT SYBARVAL



Le risque de remontée de nappe est le plus présent sur le territoire du Bassin d'Arcachon.

Source : EIE, SCoT SYBARVAL







Le territoire de la COBAN n'est pas seulement concerné par le risque inondation et le risque de submersion marine. Il est également ciblé par l'érosion du trait de côte et le déplacement des dunes de sables. La montée des eaux et le recul du rivage sont observés depuis plusieurs années désormais. L'ensemble du Cap Ferret et le secteur de la pointe d'Arcachon sont concernés par la zone en érosion. Ces zones peuvent reculer de plusieurs mètres par an et connaître des phases de répit annuels ou pluriannuels. L'aménagement du territoire doit donc prendre en compte ce risque d'érosion. Sur la commune du Lège-Cap Ferret un PPRL érosion est applicable depuis 2001 dont une révision vient de débuter.

Source : EIE, SCoT SYBARVAL



Légende
Sensibilité du littoral au recul du trait de côte à l'horizon 2050

-  0 à 30 mètres
-  30 à 60 mètres
-  60 à 90 mètres
-  Supérieure à 90 mètres

Distance potentielle de recul L_r à 2050 calculée selon la formule :

$$L_r = n T_x + L_{max}$$

n : nombre d'années entre le trait de côte actuel et 2050
 T_x : taux d'évolution moyen annuel du trait de côte (m/an)
 L_{max} : recul lié à un événement majeur (m)



Limites d'utilisation : Données produites pour une analyse à une échelle régionale dans le cadre de l'étude Plan d'Adaptation au Changement Climatique portée par l'Agence de l'Eau Adour-Garonne et le BRGM. Les données ont été créées en l'état actuel des connaissances dans le cadre du rapport BRGM/RP-67395-FR et de l'actualisation de l'aléa recul du trait de côte sur le littoral de la côte aquitaine aux horizons 2025 et 2050 (rapport BRGM/RP-66277-FR). Interprétation interdite sans lecture préalable de la méthodologie et sans connaissance des hypothèses retenues. Diffusion et reproduction interdite. Document ne pouvant être utilisé à des fins réglementaires. Trait de côte générique Histolitt@V2 ; cours d'eau et surfaces hydrographiques BD CARTHAGE®

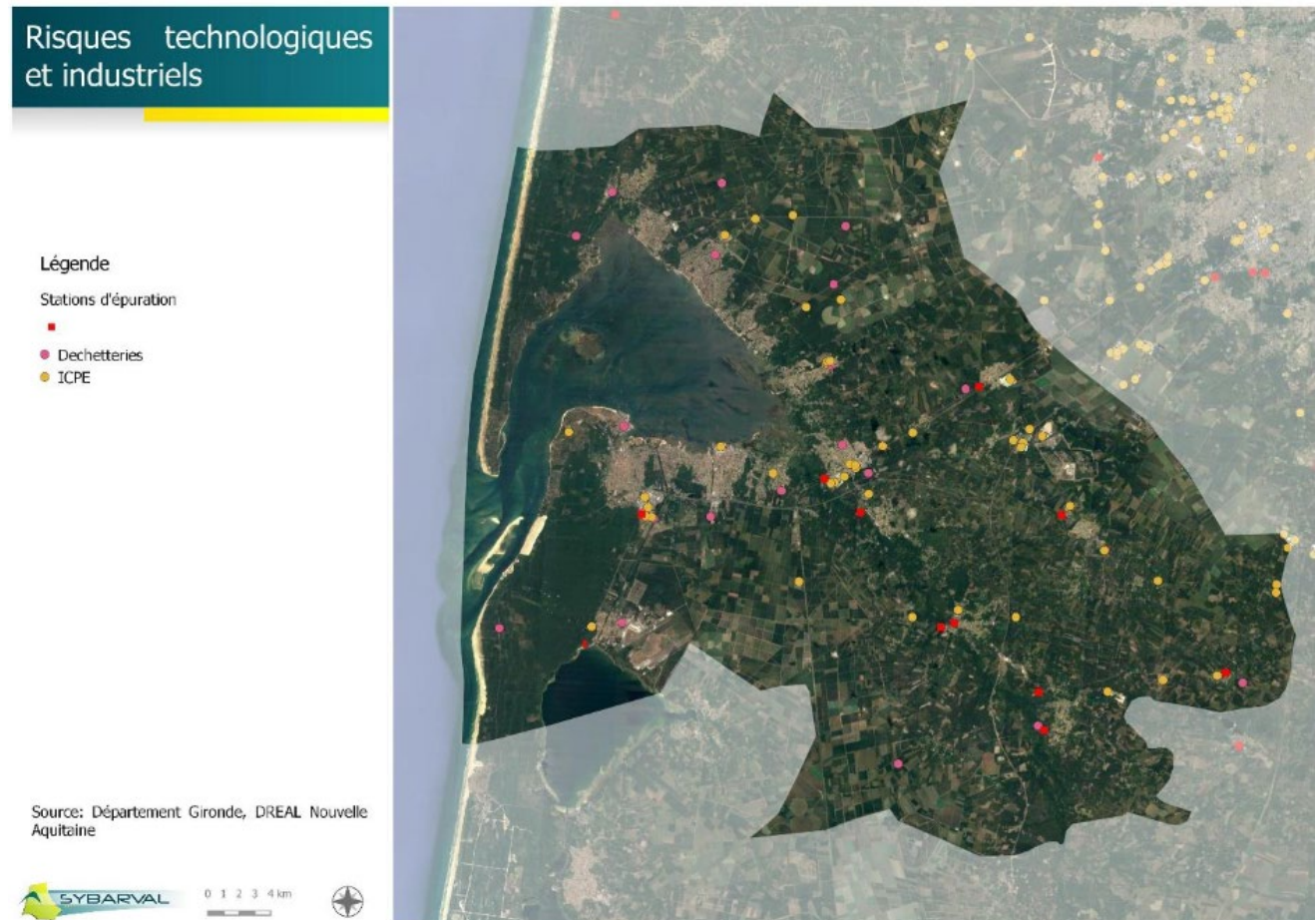


1.2.2 Les risques technologiques

Sur le territoire de la COBAN, les risques technologiques concernent des installations classées pour l'environnement dont 5 avec des distances minimales d'éloignement par rapport à des habitations. Concernant le risque lié au transport de matières dangereuses concerne le transport par canalisation :

- Une canalisation de gaz sous pression qui traverse le territoire du SCoT du sud-ouest à l'est. La canalisation est accompagnée d'une servitude d'utilité publique de 2 à 5 mètres ;
- Des pipelines qui acheminent la production de pétrole brut des champs de pétroles landais et girondin vers le terminal pétrolier d'Ambès.

Source : EIE, SCoT SYBARVAL



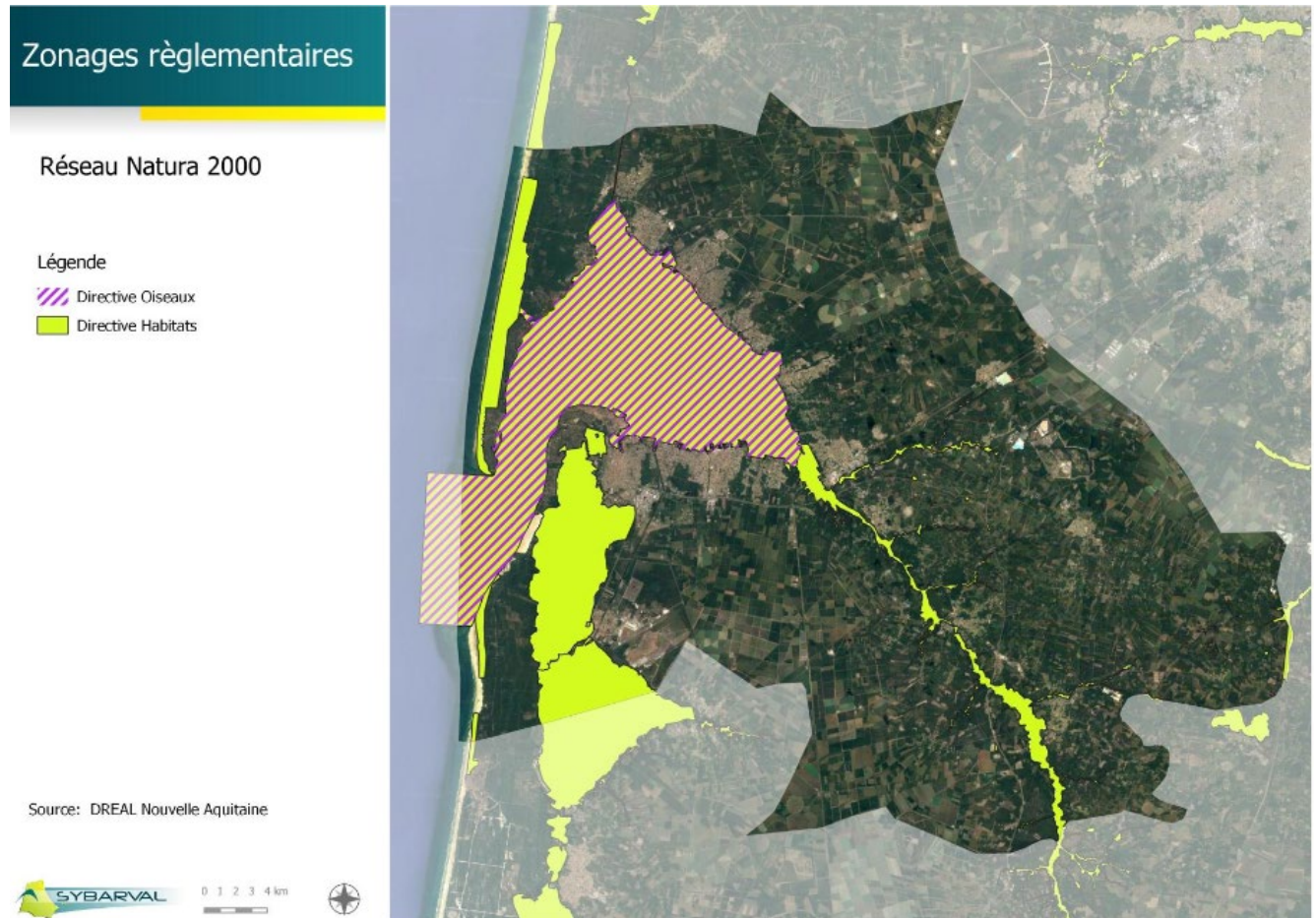
1.3 Les espaces naturels

1.3.1 Les sites Natura 2000

Réseau européen de sites écologiques, le Réseau Natura 2000 vise principalement la préservation de la diversité biologique en Europe en assurant la protection d'habitats naturels exceptionnels en tant que tels ou en ce qu'ils sont nécessaires à la conservation d'espèces animales ou végétales.

A l'échelle du SCoT, l'ensemble du Bassin d'Arcachon est concerné par le réseau Natura 2000.

Source : EIE, SCoT SYBARVAL



1.3.2 Les ZNIEFF

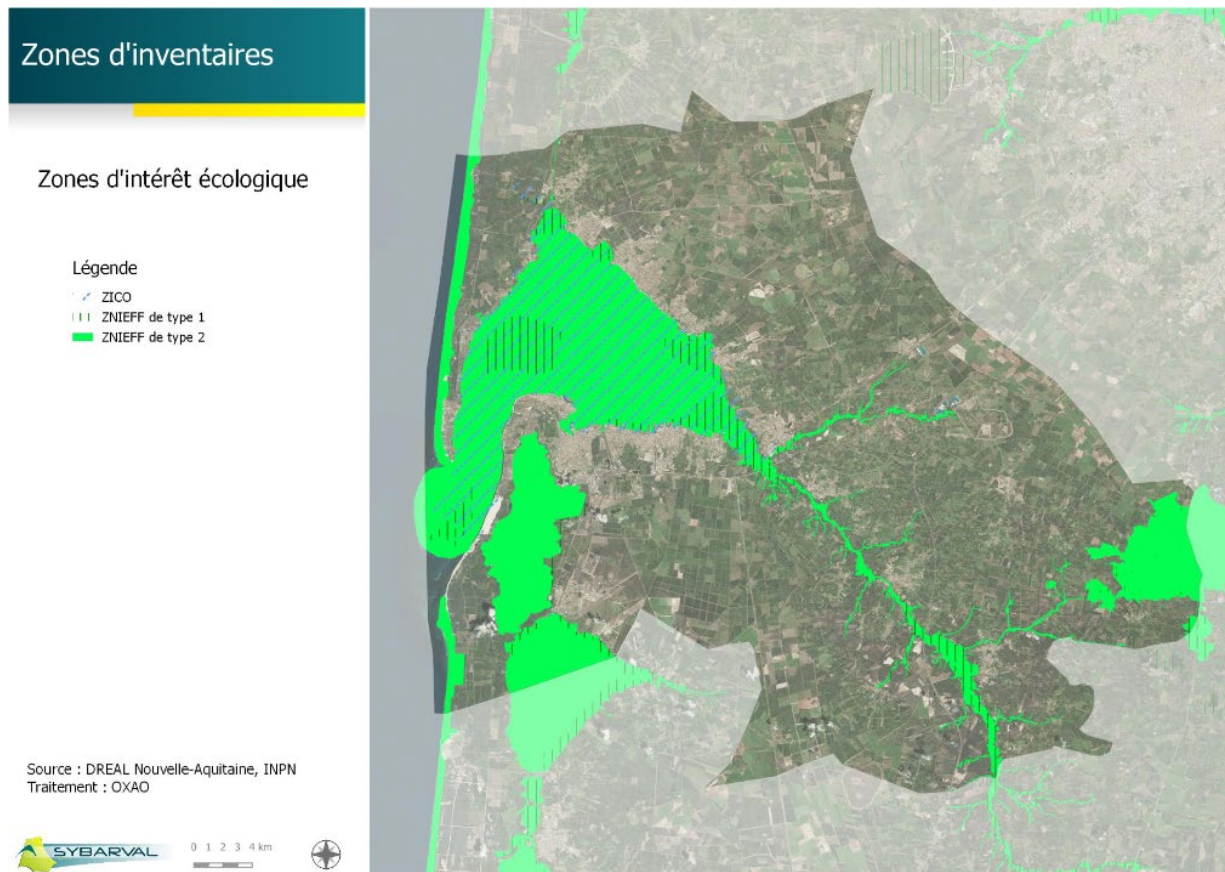
Les Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, les ZNIEFF, ont pour objectif d'améliorer :

- La connaissance du patrimoine naturel en contribuant à l'inventaire cartographié des richesses écologiques, faunistiques et floristiques du territoire national ;
- La prise en compte des espaces naturels avant tout projet, de permettre une meilleure détermination de l'incidence des aménagements sur ces milieux et d'identifier les nécessités de protection de certains espaces fragiles.

On distingue :

- Les ZNIEFF de type I qui sont des sites particuliers généralement de taille réduite présentant un intérêt spécifique et abritant des espèces animales ou végétales protégées;
- Les ZNIEFF de type II qui sont des ensembles naturels étendus dont les équilibres doivent être préservés. Elles incluent souvent plusieurs ZNIEFF de type I

Source : EIE, SCoT SYBARVAL



1.3.3 Les espaces naturels sensibles

Pour préserver et sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, les Conseils Départementaux ont la possibilité de mettre en place une politique active d'acquisition foncière ou de gestion contractuelle. Les départements protègent ainsi des sites d'intérêt départemental reconnus pour permettre à terme aux citoyens de profiter pleinement de ces territoires exceptionnels.

Le Conseil Départemental de la Gironde a notamment désigné le site de la basse vallée de la Leyre à Mios comme zone de préemption.

2. Les outils de planification mobilisés

2.1 Les documents locaux d'urbanisme en vigueur

Les 8 communes de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord sont dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU).

<i>COMMUNES</i>	<i>DATE D'APPROBATION DU DOCUMENT</i>	<i>DATE DE LA DERNIERE MODIFICATION</i>
<i>Andernos-les bains</i>	13 juillet 2017	Modification n°1 du 3 août 2023
<i>Arès</i>	27 avril 2017	Modification n°1 du 29 juin 2023
<i>Audenge</i>	12 octobre 2011	Modification n°3 du 4 octobre 2018
<i>Biganos</i>	5 juillet 2021	Révision du 5 juillet 2021
<i>Lanton</i>	29 août 2018	Modification du 15 octobre 2020
<i>Lège-Cap Ferret</i>	18 juillet 2019	Modification du PLU du 20 septembre 2018
<i>Marcheprime</i>	8 septembre 2016	Révision allégée du 30 mars 2023
<i>Mios</i>	11 février 2019	Modification du lundi 16 septembre 2019

Tous les documents d'urbanisme sont relativement récents. La date d'approbation des documents donne une indication sur l'intégration des dernières évolutions réglementaires (2013 : loi Grenelle, 2014, loi ALUR).

Ainsi, 7 communes disposent de documents récents, datant de 2017 à 2020. Pour ces communes, les nouvelles dispositions réglementaires ont dû être intégrées. Seul le PLU d'Audenge date de 2011 mais a fait l'objet de diverses modifications dont la dernière date du 4 octobre 2018 ; la révision du PLU a été engagée en 2023.

2.2 Les outils mobilisés dans les PLU en faveur de la diversification de l'offre de logements

Les communes avec leur PLU disposent d'outils règlementaires pour planifier le développement de leur territoire. Trois d'entre eux permettent une planification au service de la diversification de l'offre de logements.

- **Les emplacements réservés logement social / mixité sociale (ER MS)** : cet outil, prévu par l'article L151-41 du code de l'urbanisme, permet de réserver des emplacements pour la réalisation de programmes de logements d'un certain type (sociaux ou autres) en vue d'assurer la mixité sociale dans certains quartiers. Sur ces emplacements, toutes constructions ou aménagements autres que ceux objets de la réserve sont interdits. Les propriétaires disposent d'un droit de délaissement. L'emplacement réservé est délimité sur les planches graphiques du règlement et ses conditions d'application dans la liste des emplacements réservés ou le règlement écrit.
- **Secteur à programmation de logements mixité sociale (SMS) ou servitude de mixité sociale** : cet outil, prévu par l'article L151-15 du code de l'urbanisme, sert à délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. La SMS permet donc à la collectivité d'imposer unilatéralement et sans contrepartie un pourcentage de logements de la catégorie qu'elle définit. Elle prévoit souvent un seuil d'application en nombre de m² et un taux de logements sociaux et/ou en accession. Cette SMS peut être définie sur un secteur spécifique sur les planches graphiques (prescription surfacique), une ou plusieurs zones directement dans le règlement écrit. Il n'y a pas de droit de délaissement attaché à la SMS. Les emprises grevées d'une SMS sont évaluées par les services des Domaines sur la base des termes de comparaison de terrain ayant la même contrainte soit le même taux de LLS imposé.
- **Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** : Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement sur des secteurs à enjeux ou des zones à urbaniser. Elles développent des principes d'aménagement et

de composition urbaine et peuvent contenir des prescriptions spécifiques sur les typologies de logements, affiner des objectifs de mixité sociale sur un secteur, ... Elles sont opposables aux autorisations du droit des sols par voie de compatibilité (et non de conformité comme le règlement écrit et graphique et les deux outils précédemment présentés).

La différence de poids règlementaires de ces 3 outils interroge d'emblée sur leurs utilisations sur le territoire et leur poids dans la production de logements accessibles.

2.2.1 La mixité sociale

Pour les communes disposant d'un PLU, deux outils majeurs peuvent être mobilisés pour favoriser la production de logement social :

- Les emplacements réservés logement social / mixité sociale (ER MS)
- Secteur à programmation de logements mixité sociale (SMS) ou servitude de mixité sociale

À l'échelle des 8 communes de la COBAN, ces outils sont mobilisés différemment :

- **Lège-Cap Ferret, Arès, Lanton, Biganos, Mios** : emplacements réservés ;
- **Arès, Andernos-les-Bains, Mios** : secteur de mixité sociale (SMS).

Ils représentent des surfaces plus ou moins importantes selon les communes. Les communes d'Andernos-les-Bains, Arès, Lanton et Mios ont de grandes surfaces de SMS car elles ont appliqué ces outils sur l'ensemble de certaines zones de leur PLU.

Surface des prescriptions surfaciques des PLU par communes (en hectare)	Emplacements réservés pour du logement ou mixité sociale	Servitudes de mixité sociale
ANDERNOS-LES-BAINS	0 ha	874,45 ha
ARES	0 ha	50,2 ha
AUDENGE	0 ha	0 ha
BIGANOS	0,17 ha	0 ha
LANTON	0,27 ha	459,56 ha
LEGE-CAP FERRET	1,5 ha	0 ha
MARCHEPRIME	0 ha	0 ha
MIOS	0,08 ha	493 ha
TOTAL COBAN	2,02 ha	1 877,21 ha

2.2.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans leurs documents d'urbanisme, les communes se dotent d'OAP afin d'élaborer des stratégies de développement à venir sur des secteurs à enjeux ou en zones à urbaniser :

- Andernos-les-Bains compte 4 OAP dont une avec une production de logements en site mutable. Des densités de logements sont également renseignées : 80 logements minimum par hectare en zone UAa, 20 logements minimum par hectare en zone 1 AU du Page, et une fourchette de 40 logements minimum à 60 logements maximum par hectare dans la zone UEch.
- Arès compte 7 OAP dont 5 à vocation d'habitat. Ces dernières renseignent toutes une densité minimale de 20 logements par hectare.
- Audenge compte 4 OAP.
- Biganos compte 8 OAP sur son territoire. 7 d'entre elles sont à vocation d'habitat (6 en densification urbaine et 1 en renouvellement urbain). Ces dernières renseignent des densités de logements minimales qui varient selon les secteurs, avec un pourcentage de logements sociaux à intégrer dans la programmation.
- Lanton compte 1 OAP avec une densité minimale de 20 logements par hectare.
- Lège-Cap Ferret compte 1 OAP avec une production de logements de fonction prévue avec la création d'un centre de secours.
- Marcheprime compte 3 OAP, seule l'OAP n°8 porte sur l'habitat et prévoit 700 logements avec une densité de 20 à 80 logements par hectare.
- Mios compte 1 OAP couvrant la Zone d'Aménagement Concertée Terres Vives.

2.3 Les outils de l'EPF Nouvelle-Aquitaine

L'EPF Nouvelle-Aquitaine accompagne les collectivités dans la définition de leur projet et favorise l'optimisation du foncier. Il peut également accompagner les EPCI dans la définition d'une stratégie foncière.

A l'échelle de la COBAN, une convention-cadre est en cours d'élaboration entre l'EPF Nouvelle-Aquitaine et l'intercommunalité.

De plus, **des conventions opérationnelles** ont également été signées entre l'EPF et les communes de **Biganos, Marcheprime et Mios**.

3. Le potentiel foncier à destination d'habitat

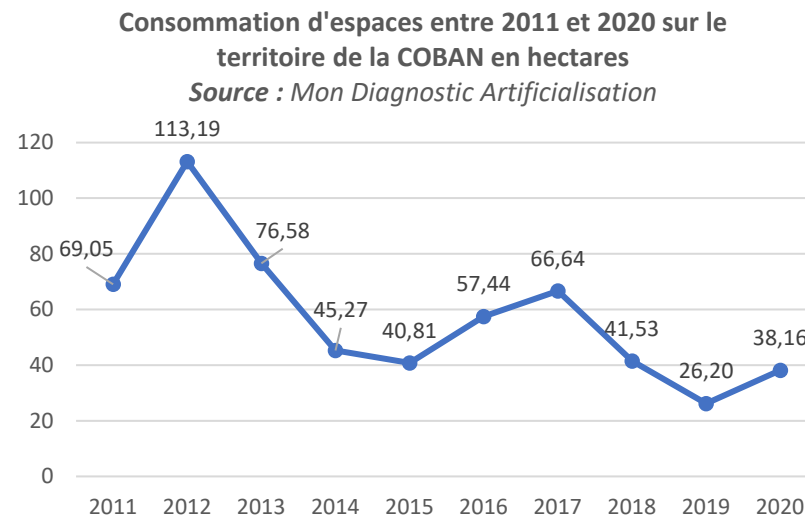
3.1 L'analyse de consommation foncière du SCoT

Source et méthodologie

Les données mobilisées sont celles publiées par le CEREMA. Ces données doivent être néanmoins confrontées à celles qui seront traitées par le SYBARVAL dans le cadre de l'élaboration du SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre.

Consommation d'espace entre 2011 et 2020

Selon les données du CEREMA, la consommation totale d'espace entre 2011 et 2020 s'élève à 621,4 hectares.



3.2 Les gisements fonciers actuels pour la stratégie de demain

Préalable : méthodologie de travail

La présente méthode de travail s'appuie sur plusieurs éléments :

- 1 – Identification des gisements grâce au SIG : croisements des zones U et AU à vocation mixte ou d'habitat des PLU en vigueur.
- 2 – Croisement des gisements fonciers avec les prescriptions d'urbanisme issues des PLU en vigueur : orientation d'aménagement et de programmation, servitudes de mixité sociale, emplacements réservés etc.
- 3 – Croisement avec les données environnementales/risques/nuisances du territoire pour supprimer les parcelles non constructibles.
- 4 – Echange avec les communes pour affiner et préciser les résultats : maintien ou suppression de certains espaces déjà bâtis (espaces publics, parking etc.), précision sur les projets en cours ou en réflexion, précision sur les échéances des divers projets.

Ces 4 étapes permettent de disposer d'une donnée fiable sur les disponibilités foncières des documents d'urbanisme en vigueur.

NB : pour la commune de Lège-Cap Ferret, les résultats de la récente étude sur sa stratégie immobilière et foncière ont été intégrés.

Les disponibilités foncières

À partir de la méthodologie présentée ci-dessus, **462,02 hectares** ont été identifiés à l'échelle du territoire de la COBAN, comme étant des potentialités foncières à destination d'habitat pour un total de 990 gisements fonciers.

RAPPEL :

Le présent document s'appuie sur les documents règlementaires en vigueur au 1^{er} juillet 2024 et constitue un état des lieux de la situation foncière des 8 communes de la COBAN.

Les données renseignées au sein de ce document doivent être appréciées comme issues des PLU en vigueur mais ne sont en rien représentatives des consommations foncières à venir au vu de la révision programmée de l'ensemble des PLU qui intégreront l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » et les prescriptions du SCoT.

De plus, les gisements fonciers identifiés en tant que tels ne sont pas représentatifs des disponibilités foncières réelles. Les potentialités foncières à destination d'habitat inscrites dans le présent document ne tiennent pas compte de l'urbanisation actuelle ni des coups-partis mais uniquement du croisement des zones U et AU à vocation mixte ou d'habitat des PLU en vigueur et les parcelles non bâties situées dans ces zones.

La dénomination « gisements fonciers » s'apparente aux potentialités foncières à destination d'habitat.

Réparties par commune

À l'échelle des 8 communes de la COBAN, le SCOT approuvé en 2024 fait état de 48.7Ha de gisements destinés à l'habitat intégrés au sein des zones U sur le territoire de la COBAN répartis de la façon suivante :

Commune	Surface en ha
Andernos-les-Bains	5
Arès	3.3
Audenge	7.7
Biganos	5.8
Lanton	4.6
Lège-Cap Ferret	11.9
Marcheprime	1.1
Mios	9.2
Total COBAN	48.7

Réparties selon les zonages des documents locaux d'urbanisme

Les disponibilités foncières ont des niveaux d'ouverture à l'urbanisation différents en fonction de leurs zonages :

- **Les zones urbaines sont dites " zones U "**. « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » Article R151-18 du CU
- **Les zones à urbaniser sont dites " zones AU "**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, Article R151-20 du CU. Il existe 2 types de zones AU :
 - **Les zones AUc** sont les zones à urbaniser qui disposent déjà des équipements nécessaires et peuvent accueillir de nouveaux aménagements dans l'immédiat. = zones AU alternatives ou ouvertes qui doivent être couvertes par une OAP, ouverture possible dès que les réseaux existent.
 - **Le secteur AUs** définit un secteur à la périphérie immédiate duquel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant, sont en projet ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Ce sont des zones AU strictes ou fermées qui nécessitent une modification ou une révision du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation

Les 8 communes de la COBAN sont dotées d'un PLU. À l'échelle de ces communes et au regard des documents d'urbanisme, 97% des gisements fonciers se situent en zone U, soit 48.7 ha. Cela indique donc une disponibilité de ces fonciers à court ou à moyen terme, pouvant donc alimenter directement les objectifs du PLH définis sur une durée de 6 ans.

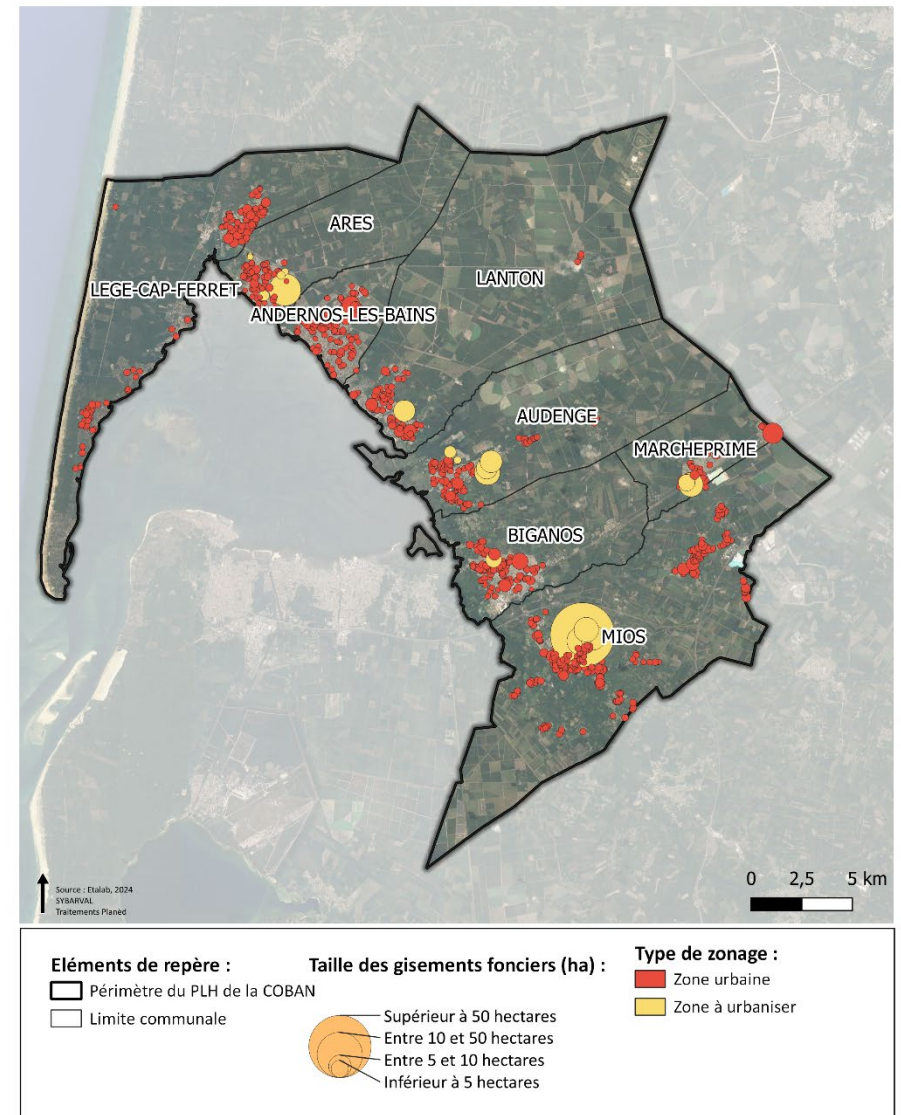
Les gisements en zone AU sont moins nombreux, néanmoins, leur taille est plus importante puisqu'il s'agit généralement de grands secteurs d'extension de l'urbanisation qui ont fait l'objet d'aménagements au cours de la décennie écoulée.

En termes de surface, ces zones AU représentent 53% du potentiel foncier soit plus que les gisements situés en zones urbaines.

Zonage du PLU					
Commune	Zone urbaine (U) en ha	en %	Zone à urbaniser (AU) en ha	en %	Surface totale
Andernos-les-Bains	5	10,3%	0,45	0,2%	5,5
Arès	3.3	6,8%	25,25	10,3%	28,55
Audenge	7.7	15,8%	33,89	13,9%	41,6
Biganos	5.8	11,9%	4,04	1,7%	9,8
Lanton	4.6	9,4%	8,9	3,6%	13,5
Lège-Cap Ferret	11.9	24,4%	0,6	0,2%	12,5
Marcheprime	1.1	2,3%	19,22	7,9%	20,3
Mios	9.2	18,9%	151,77	62,2%	160,9
Total COBAN	48.7	100,0%	244,12	100,0%	292.7

À l'échelle des communes, bien que les disponibilités foncières en zones urbaines soient majoritaires, il y a quelques exceptions à relever au niveau de certaines communes :

- **Mios** dispose de 1/3 de la surface de ses gisements en zone U et les 2/3 en zone AU. **Il est important de spécifier que la zone AU intègre la ZAC de Mios qui est à ce jour aménagée sur sa très grande majorité et dont la consommation foncière est imputée à la décennie 2000-2010 du fait de la méthodologie du SCOT ;**
- **13,9%** de la surface des gisements de Audenge se trouvent en zone à urbaniser. **Il est important de spécifier que la zone AU est considérée comme gisement du fait de son classement au PLU bien qu'elle ait déjà fait l'objet d'aménagement sur une partie importante de sa surface.**



Réparties selon les outils réglementaires du PLU

En dehors du zonage des PLU des communes, les gisements fonciers peuvent également se situer dans des secteurs concernés par d'autres outils réglementaires. Il s'agit des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** et notamment des **emplacements réservés (ER)** et des **servitudes de mixité sociale (SMS)**.

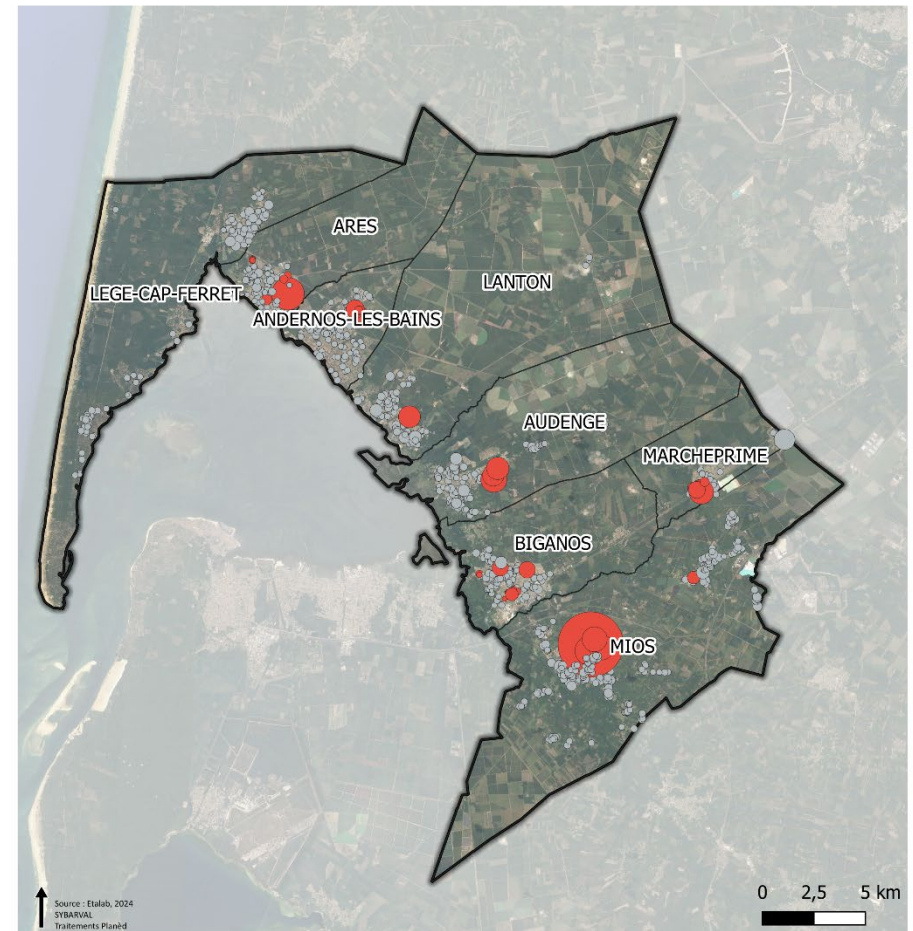
Au sein de la COBAN, une grande majorité des gisements ne sont pas soumis à une OAP soit 96%. **Seulement 4% des gisements sont soumis à une OAP**. Néanmoins, **ces gisements représentent la moitié de la surface totale** de la potentialité foncière de la COBAN soit 261,01 ha (56% de la surface totale).

Ce chiffre de 261,01 ha intègre cependant de nombreux programmes d'importance qui ont déjà vu le jour et qui ne constitueront donc pas de consommation à proprement parlé durant la durée du PLH. L'exemple de la ZAC Terres vives de Mios en est l'illustration avec une consommation de 110 ha compatibilisée avant 2010 mais identifiée comme zone AU au sein du PLU.





DIAGNOSTIC FONCIER



Surface des gisements par commune et orientations d'aménagement et de programmation





Éléments de repère :

-  Périmètre du PLH de la COBAN
-  Limite communale

Taille des gisements fonciers (ha) :

-  Supérieur à 50 hectares
-  Entre 10 et 50 hectares
-  Entre 5 et 10 hectares
-  Inférieur à 5 hectares

Gisement en OAP :

-  Concerné par une OAP
-  Non concerné par une OAP

Seulement 5% de la surface totale des gisements fonciers sont concernés par un emplacement réservé soit 29,1 hectares. Concernant les servitudes de mixité sociale, seulement 9% de la surface totale des gisements fonciers sont concernés par une SMS soit 52,7 hectares.

Gisements fonciers et emplacements réservés		
	en ha	en %
Non concernés par un emplacement réservé	458,41	99%
Concernés par un emplacement réservé	3,61	1%
Total COBAN	462 ,02	100%

Gisements fonciers et servitudes de mixité sociale		
	en ha	en %
Non concernés par une servitude de mixité sociale	112,74	24%
Concernés par une servitude de mixité sociale	349,28	76%
Total COBAN	462,02	100%

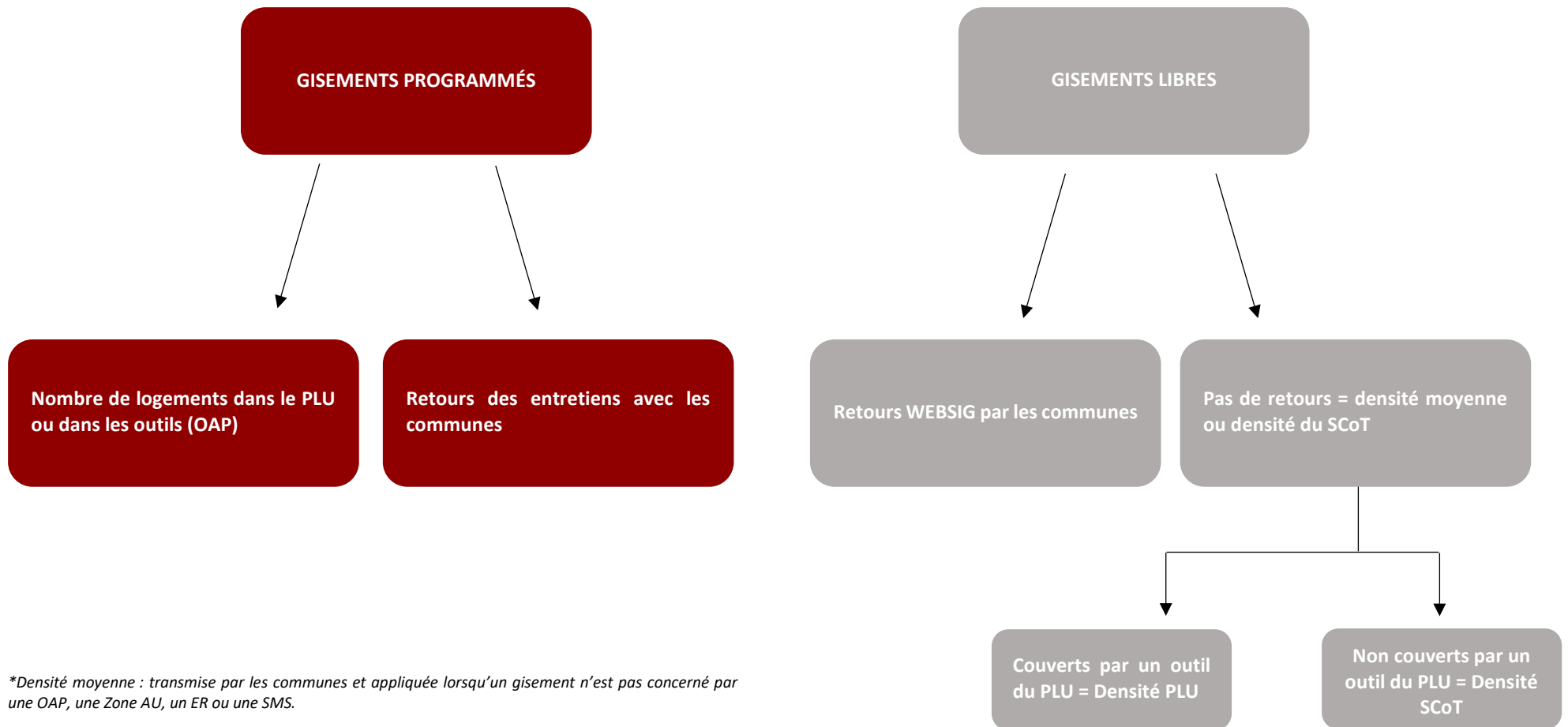
Estimations des capacités de production de logements

Les gisements fonciers peuvent être classés en deux catégories :

- Les gisements fonciers déjà programmés
- Les gisements fonciers libres.

Les gisements fonciers déjà programmés font l'objet d'outils dans les documents d'urbanisation ou ont fait l'objet d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire. Les éléments du permis ou du document d'urbanisme (OAP, ER ou SMS) permettent de connaître exactement le nombre de logements que le gisement doit produire. Il s'agit donc d'un chiffre cohérent et vérifié.

Les gisements fonciers libres de toute programmation ne sont pas concernés par des autorisations d'urbanisme. Ils peuvent être concernés par un outil d'urbanisme (OAP, ER ou SMS) mais le document d'urbanisme ne précise pas le nombre de logements à produire. Sur ces secteurs, il est donc primordial d'estimer le potentiel de logements à produire. L'estimation peut se faire à partir d'une densité renseignée dans les OAP. Si ce n'est pas le cas, les densités du SCoT seront appliquées.



Gisement selon la programmation

Sur la totalité de la surface des gisements fonciers, la majorité de la surface gisements sont déjà programmés (60%) et le reste correspondant au foncier libre représente 40% de la surface totale.

Gisements déjà programmés

Sur le territoire de la COBAN, on compte 3523 logements qui sont déjà programmés. Une grande partie des logements programmés se trouve sur les communes de Mios, Marcheprime et Biganos pour le sud-COBAN du fait de la présence de deux ZAC et d'une friche industrielle à revaloriser en priorité (1802 logements soit 51,1%).

Au Nord de la COBAN, une part importante des logements programmés se situent sur la commune d'Arès qui dispose du plus important gisement AU (1AU3, 1AU2) et dont l'aménagement représente un enjeu stratégique dans le but de production de logements locatifs sociaux.

Communes	Nombre de logements déjà programmés	en %
Andernos-les-Bains	405	11,5%
Arès	555	15,8%
Audenge	280	7,9%
Biganos	533	15,1%
Lanton	408	11,6%
Lège-Cap Ferret	73	2,1%
Marcheprime	515	14,6%
Mios	754	21,4%
Total COBAN	3523	100%

Gisements déjà programmés selon l'échéance

L'échéance dans le temps permet de prioriser la mobilisation des gisements fonciers. L'échéance peut être différente en fonction de la dureté foncière, du projet politique de la commune ou d'autres contraintes pouvant impacter la mobilisation d'un gisement foncier.

Les échéances appliquées pour le traitement des gisements fonciers de la COBAN sont les suivantes :

- **Court terme (CT) : 2025-2030**
- **Moyen terme (MT) : 2030-2040**
- **Long terme (LT) : 2040-2050**
- **Sans échéance (SE) : Non renseigné**

Une grande partie des logements déjà programmés qui ont une échéance à court terme, soit 76.9% à l'échelle de la COBAN (3523 logements). Il y a ensuite 22.5% des logements qui sont programmés à moyen terme (1030 logements) seulement 0.7% sans échéance encore définie soit 31 logements déjà programmés sur les communes d'Arès et Mios.

Logements déjà programmés selon l'échéance							
Communes	Court terme	en %	Moyen terme	en %	Sans échéance	en %	Total
Andernos-les-Bains	405	8,8%	150	3,3%			555
Arès	555	12,1%	200	4,4%	22	0,5%	777
Audenge	280	6,1%					280
Biganos	533	11,6%					533
Lanton	408	8,9%	300	6,5%			708
Lège-Cap Ferret	73	1,6%					73
Marcheprime	515	11,2%	380	8,3%			895
Mios	754	16,4%			9	0,2%	763
Total COBAN	3523	76,9%	1030	22,5 %	31	0,7%	4584

Gisements fonciers libres dans le diffus

Les gisements fonciers libres sont les gisements n'ayant pas de programmation définie. Des OAP peuvent définir une densité à appliquer afin d'en estimer le nombre de logements. Si les gisements ne sont pas concernés par des OAP, ce sont les densités communales du SCoT qui seront appliquées.

Au sein de la COBAN, le SCOT a identifié 48.7 ha qui sont des gisements libres. Il reste donc environ 141.3 hectares à programmer sur l'ensemble des communes.

Sur le territoire de la COBAN, une grande partie de ces gisements correspondent à des potentielles divisions parcellaires.

Gisements fonciers non programmés et OAP				
Communes	Surface des gisements non programmés concernés par une OAP	en %	Surface des gisements non programmés non concernés par une OAP	en %
Andernos-les-Bains	9,58	16%	17,28	14%
Arès	24,42	40%	7,99	6%
Audenge	22,07	36%	18,17	15%
Biganos	2	2%	17,93	14%
Lanton			10,87	9%
Lège-Cap Ferret			29,18	23%
Marcheprie	2,94	5%	2,74	2%
Mios			20,2	16%
Total COBAN	61	100%	124,36	100%

Plusieurs communes ont des gisements non programmés mais concernés par une OAP, cependant, seulement les communes d'Andernos-les-Bains et Arès ont des densités applicables. Les gisements concernés par une OAP sur la commune de Biganos sont également couverts par la ZAC Centre-Ville la programmation et le phasage sont déjà opérés du côté de la ZAC. En appliquant donc les densités minimales des OAP des communes d'Arès et d'Andernos-les-Bains, on obtient un total de 889 logements estimés sur ces deux communes.

Gisements fonciers non programmés et OAP	
Communes	Nombre de logements estimés par rapport aux densités minimales des OAP
Andernos-les-Bains	401
Arès	488
Total	889

Il reste donc les gisements non programmés (124,36 ha) et non concernés par une OAP. Ces derniers se verront appliquer les densités moyennes du SCoT qui sont les suivantes :

Prescription 86

Afin de réduire les besoins de foncier en extension, des densités moyennes communales sont fixées :

	Densité communale moyenne
COBAN	
Lège Cap Ferret	20
Arès	35
Andemos	35
Lanton	35
Audenge	35
Biganos	35
Mios	30
Marcheprime	35

Source : DOO, SCoT SYBARVAL mai 2023

Nombre de logements estimés selon les densités du SCoT				
Commune	Surface en ha	Densité SCoT	Nombre de logements estimés	en %
Andernos-les-Bains	17,28	35	605	16%
Arès	7,99	35	280	7%
Audenge	18,17	35	636	17%
Biganos	17,93	35	628	16%
Lanton	10,87	35	380	10%
Lège-Cap Ferret	29,18	20	584	15%
Marcheprime	2,74	35	96	3%
Mios	20,2	30	606	16%
Total COBAN	124,36		3 814	100%

En appliquant les densités du SCoT sur les gisements non programmés et non concernés par une OAP, on obtient un total de 3 814 logements estimés. Les communes d'Audenge, Biganos, Mios et Andernos-les-Bains ont les estimations les

plus élevées. A ce chiffre s'ajoute donc le nombre de logements estimés à Andernos-les-Bains et Arès grâce à l'application des densités des OAP. Ce qui fait un total de logements estimés de **4 703 logements estimés**.

Cette estimation comprend l'ensemble des disponibilités foncières, sans travail de phasage ou de distinction entre les zones U et AU.

RAPPEL :

Le présent document s'appuie sur les documents règlementaires en vigueur au 1^{er} juillet 2024 et constitue un état des lieux de la situation foncière des 8 communes de la COBAN.

Les données renseignées au sein de ce document doivent être appréciées comme issues des PLU en vigueur mais ne sont en rien représentatives des consommations foncières à venir au vu de la révision programmée de l'ensemble des PLU qui intégreront l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » et les prescriptions du SCoT.

De plus, les gisements fonciers identifiés en tant que tels ne sont pas représentatifs des disponibilités foncières réelles. Les potentialités foncières à destination d'habitat inscrites dans le présent document ne tiennent pas compte de l'urbanisation actuelle ni des coups-partis mais uniquement du croisement des zones U et AU à vocation mixte ou d'habitat des PLU en vigueur et les parcelles non bâties situées dans ces zones.

La dénomination « gisements fonciers » s'apparente aux potentialités foncières à destination d'habitat.

Conclusion

Ce diagnostic foncier est une composante à part entière du premier Programme Local de l'Habitat de la COBAN.

Répondant aux exigences réglementaires formulées par la loi Egalité et Citoyenneté, il permet de disposer d'une **connaissance des gisements fonciers disponibles à destination d'habitat et d'une première estimation des logements potentiels** pouvant être développés sur les 8 communes de la COBAN.

Le territoire de la COBAN connaît une forte pression en termes d'accueil de population et de dynamique de construction neuve. Au cours des 6 prochaines années, durée d'application du premier PLH, cette dynamique risque de se poursuivre même si les communes souhaitent progressivement mettre en place les conditions d'un développement plus maîtrisé.

Les résultats du diagnostic foncier démontrent que **le territoire dispose encore de capacités pour assumer ce développement**. Pour autant, la programmation des logements dans le temps devra être analysée avec attention afin de s'intégrer en complète conformité avec le SCOT qui intègre les dispositions de la loi climat et résilience.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, et en réponse aux objectifs et aux actions retenus, **la COBAN travaillera sur la définition d'une stratégie foncière** lui permettant de prioriser les fonciers et de mobiliser l'ensemble des outils et des partenaires pour assurer le développement d'une offre de logements qui réponde à tous les ménages et sortir d'un modèle immobilier trop sélectif. **Cette stratégie foncière devra donc servir l'ambition de développer une offre de logements abordables** à travers la production de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale à la propriété.