



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

Quand un quartier de gare devient centre-ville

La commune de Biganos, à 25 min de la gare de Bordeaux en train et troisième gare de Gironde en nombre de voyageurs, a dépassé le seuil des 10 000 habitants. En 2016, elle accueillait 10 470 habitants soit 1 848 habitants en plus depuis 2006. D'une superficie de 52 km², la densité de population en 2016 est de 198,6 habitants par km². Le parc de logement a progressé lui aussi avec 1 101 logements en plus entre 2006 et 2016¹.

Le quartier de la gare de Biganos fait l'objet d'un projet de régénération urbaine avec une mixité fonctionnelle à l'avant de la gare SNCF depuis 2013 via une opération d'urbanisme publique (ZAC centre-ville). Sur 14,5 hectares, la collectivité assistée par un aménageur urbanise sur du foncier non bâti soit en extension (zone 1 AUZ du PLU) principalement et un peu sous forme de rénovation. Le quartier, situé à l'arrière de la gare, n'est pas intégré dans le périmètre de la ZAC. Il est composé d'un site industriel, d'une zone d'activité commerciale et d'un quartier d'habitat (UC et Ub du PLU), formant un trait d'union de plus en plus restreint entre les 2 grandes emprises à vocation économique.

/ Les projets de logements récemment faits à une distance de moins de 500 mètres de la gare ont une densité moyenne de 92 logements/ha. Cette densité moyenne se retrouve aussi sur plusieurs projets situés à plus d'1 km de la gare.



Avenue de la Côte d'Argent

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

QUELQUES CHIFFRES



8,6 ha

dont 6 ha en ZAC

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

4 modes de développement repérés



0,3 ha repéré sous forme de **réhabilitation**



0,2 ha repérés sous forme de **rénovation**



2,1 ha repérés sous forme d'**intensification**



6 ha repérés sous forme d'**extension** (dans la ZAC)

Ce qui représenterait l'équivalent



de **817¹** nouveaux **logements** potentiels

de **9 années²** de mise en chantier de logements sur la commune



de **1879³** habitants nouveaux susceptibles d'être accueillis dans le quartier-gare

¹ - à raison de densité moyenne souhaitée par la municipalité de 45 logements/hectare (zone UA et UB) et de l'estimation du nombre de logements prévus dans la ZAC (700 logements)

² - à raison de 93 mises en chantier de logements observées en moyenne par an de 2009 à 2018

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

Les sites à enjeux de développement

Après retraitement des données récoltées (hors ZAC) et validation par le service d'urbanisme de la commune, le recensement, au 22 janvier 2020, fait encore état de 16 parcelles repérées comme mutables totalisant une surface cumulée de 26 083 m² (2,6 ha) autour de la gare de Biganos.

- / 14 parcelles sont repérées dans le secteur de proximité de 500 mètres (pour une surface cumulée de 19 570 m²),
- / 2 parcelles sont repérées dans le périmètre rapproché de 500 à 1000 mètres (pour une surface cumulée de 6 513 m²).

L'essentiel de la ressource foncière (69%) est repéré sous forme d'extension via la ZAC ; Si le foncier de la ZAC n'est pas comptabilisé, les 3/4 du foncier potentiel peuvent faire l'objet d'une intensification via de la division parcellaire. Il existe déjà plusieurs cas où le foncier bâti a fait l'objet dans un premier temps de la démolition du bâti existant (qui aurait pu parfois avoir un intérêt patrimonial) pour ensuite diviser la parcelle en plusieurs lots à bâtir. Cette pratique d'intensification tend à se multiplier ces derniers temps. La réhabilitation et la rénovation sont des modes de développement très rares aujourd'hui car le tissu urbain ancien a quasiment disparu, ayant déjà été renouvelé.

Le projet de ZAC va s'écouler jusqu'en 2025. Au-delà de ce projet, il apparaît nécessaire d'anticiper :

- le devenir du tissu urbain existant composé d'habitat à l'arrière de la gare qui représente à peu près la même surface (14,8 ha) que la ZAC,
- l'intensification sur le tissu pavillonnaire (par démolition + division parcellaire) autour et au-delà des 1 km de la gare qui densifie considérablement l'existant et induit une augmentation de la population, des besoins en équipement etc.



Rénovation

3 %

2 148 m²



Réhabilitation

4 %

3 229 m²



Intensification

24 %

20 705 m²



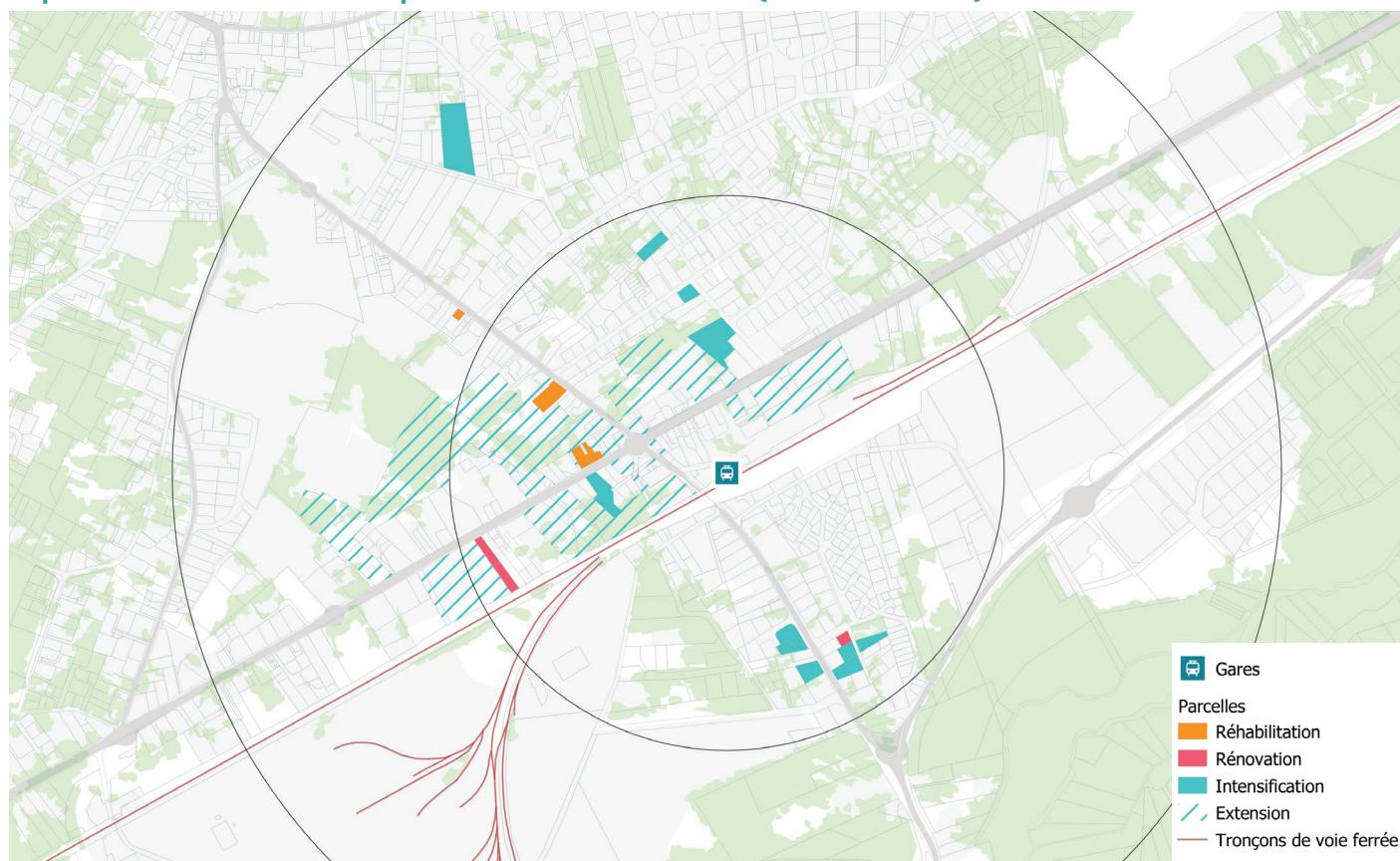
Extension (ZAC)

69 %

60 000 m²



Le potentiel foncier observé par modes d'intervention (au 31 décembre 2019)



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

