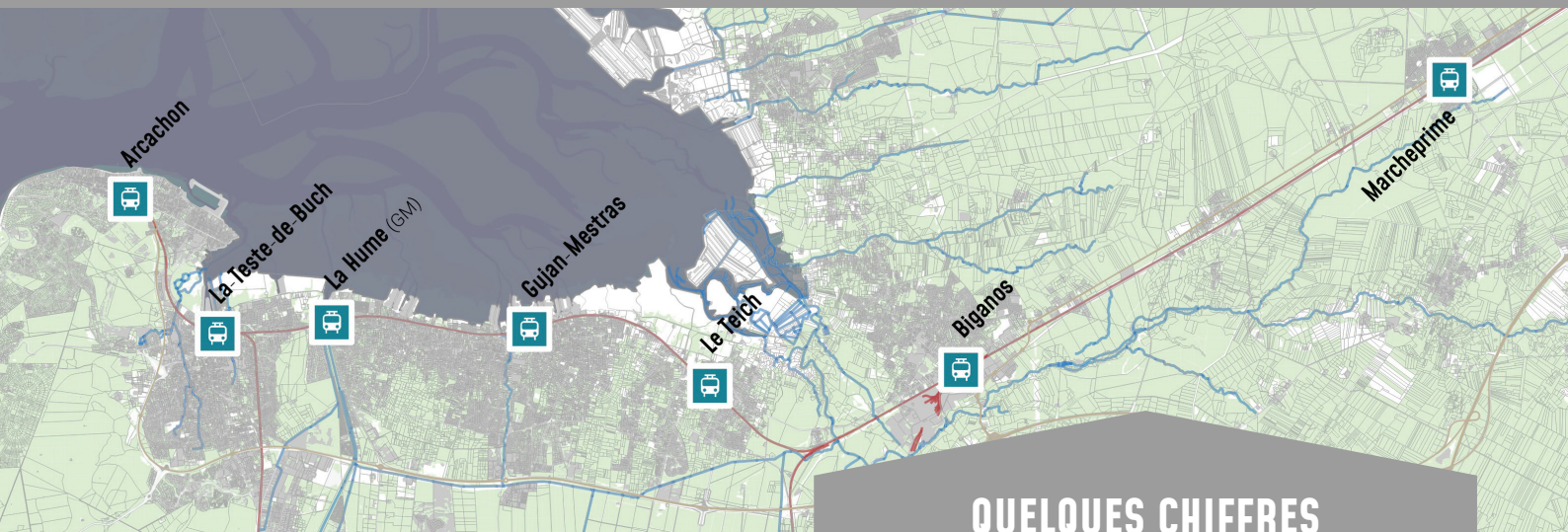


RESSOURCE FONCIÈRE existante dans les 7 quartiers de gares du SCoT



Cadre de l'étude

L'élaboration des documents d'urbanisme fait depuis longtemps l'objet d'une approche renouvelée qui privilégie la densification des tissus existants et les politiques de développement urbain à proximité des infrastructures de transport et des sites stratégiques structurants des gares et de leurs quartiers.

Le système ferroviaire du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre s'organise essentiellement autour de l'axe de la ligne périurbaine 41.2U Bordeaux Arcachon du réseau régional TER. Il dessert, sur cette portion d'Arcachon à Marcheprime de 30 kilomètres et au sein d'un continuum urbanisé, sept gares ouvertes au trafic quotidien (Arcachon, La Teste, La Hume, Gujan-Mestras, Le Teich, Factice-Biganos, Marcheprime).

« Au total, on y comptabilise 3.147.000 voyageurs en 2017 (contre 2.860.000 en 2016 soit une augmentation de 10% de la fréquentation) ; avec plus 10.000 voyageurs et 50 TER par jour en semaine, la ligne Bordeaux-Arcachon (50 min) est la ligne express régionale la plus fréquentée de Nouvelle Aquitaine ; ses 7 gares témoignent de fortes pratiques d'inter-modalités et présentent des taux de rabattement de l'ordre de 58% à pied, de 36% en voiture et de 6% en vélo ; enfin, pour les actifs résidant à la COBAS, l'agglomération bordelaise apparaît comme la principale destination extérieure représentant 64% de ces déplacements domicile-travail ».

Source : CITADIA SYBARVAL_Diagnostic_Juin 2019_EnvoiPPA

Par convention triennale 2018-2020 du 9 novembre 2018, le SYBARVAL a souhaité être accompagné par le CAUE pour identifier et évaluer les capacités foncières existantes (*potentiel de renouvellement urbain, gisement foncier des terrains non bâtis et secteurs d'extension maîtrisée*) dans l'environnement immédiat des sept gares du territoire du SCoT.

Cette contribution vise également à apporter un regard prospectif en terme de perspectives brutes de mobilisation des secteurs repérés comme mutables au sein des quartiers gares. A charge de la maîtrise d'ouvrage du SCoT et des communes concernées lors des procédures d'élaboration / de révision de leur document d'urbanisme de les faire émerger comme stratégiques et/ou d'interventions prioritaires, compte tenu des études et des projets en cours et eu égard aux besoins en logements, en services et en équipements à offrir aux habitants et aux entreprises.

QUELQUES CHIFFRES



64,9 ha

de capacités foncières cumulées,
repérées sur les 7 quartiers-gares

4 modes de développement repérés



1,4 ha repérés sous forme
de **réhabilitation**



9,7 ha repérés sous forme
de **renovation**



17,3 ha repérés sous forme
d'**intensification**



36,5 ha repérés sous forme
d'**extension**

Ce qui représenterait un potentiel brut



de **1950 à 3300¹**
logements potentiels

de **1 à 2 années²** de mises
en chantier de logements à l'échelle
du territoire du SCoT

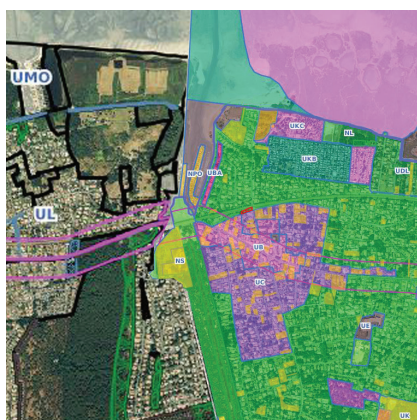
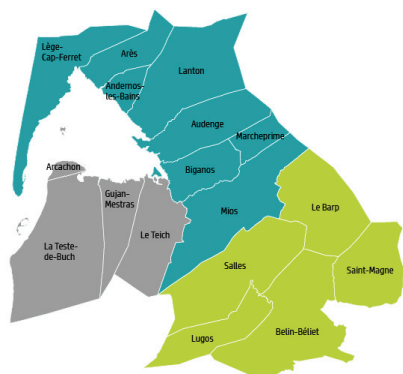


de **4200 à 7200³**
habitants susceptibles d'être
accueillis dans l'environnement des
7 quartiers-gares du SCoT

¹ - à raison de densités moyennes observées dans les tissus urbains environnants des 7 quartiers de gare du SCoT allant de 30 logt/ha dans le rayon de 500 à 1000 m à 100 logt/ha dans le rayon de 500 m et si l'intégralité de ce potentiel était dédiée à l'accueil de nouveaux programmes de logements (cf. fiche DENSITÉS OBSERVÉES dans les SECTEURS des 7 QUARTIERS de GARES)

² - à raison de 1950 mises en chantier de logements observées sur le territoire du SCoT en moyenne par an de 2009 à 2018

³ - à raison de 2,17 occupants en moyenne par résidence principale dans les six communes concernées (Sources : Insee, RP2006 au RP2016 exploitations principales 1,7 occupants par ménage à Arcachon / 2 à La-Teste-de-Buch / 2,1 à Gujan-Mestras / 2,3 à Le-Teich et à Biganos / 2,6 à Marcheprime)



Territoire de référence

Le Syndicat mixte du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (SYBARVAL) regroupe trois intercommunalités situées autour ou à proximité du Bassin d'Arcachon : la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS), la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) et la Communauté de communes du Val de l'Eyre.

Le SYBARVAL est un syndicat mixte créé par arrêté préfectoral du 31 décembre 2005 qui a notamment pour mission première l'élaboration, le suivi et la mise en œuvre d'un Schéma de Cohérence Territoriale prescrit par délibération du 9 juillet 2018, sur un territoire « qui se hisse au second rang des territoires d'accueil en Gironde, où les déplacements, croissants, sont particulièrement conditionnés par le développement urbain et par des motifs de mobilité multiples (*déplacements domicile-travail principalement soumis aux deux aires d'influence de l'agglomération bordelaise et de la COBAS, déplacements domicile-loisirs singulièrement générés par les sites touristiques du Bassin d'Arcachon*) ; un territoire marqué par une forte mobilité où le train apparaît toujours comme un mode à fort potentiel »...

Source : CITADIA SYBARVAL_Diagnostic_Juin 2019_EnvoiPPA

Définition des périmètres d'étude

Les périmètres qui font l'objet de cette étude d'évaluation correspondent aux espaces préférentiels de densification, situés dans un secteur de proximité de 500 mètres de rayon autour de la gare, et plus largement, dans un périmètre rapproché de 1000 mètres (*accessibilité d'environ 15 minutes à pied ou 5 minutes en vélo et distance communément admise en terme d'efficience de rabattement*).

Prise en compte des facteurs limitants

Reconnaissance des espaces non-aedificandi compris dans le périmètre d'étude :

- / les espaces soumis aux **risques majeurs** : risque inondation par submersion marine ou par remontée de nappes, risque érosion, vulnérabilité du littoral et recul du trait de côte, risque géologique et retrait-gonflement des argiles, risque incendie et feux de forêt et risques industriels et technologiques,
- / les espaces soumis aux **dispositions de la loi littoral** : espaces remarquables, espaces boisés significatifs, bande littorale, coupures d'urbanisation,
- / les espaces à protéger pour leur valeur environnementale ou agricole soumis aux **protections réglementaires** et aux **zones d'intervention et de gestion spécifiques**, sans exhaustivité : les sites Natura 2000, le site RAMSAR du delta de la Leyre, les espaces naturels sensibles, les espaces boisés classés, les ZNIEFF de type I-II, les sites classés et inscrits, les zonages du PNR des Landes de Gascogne et du PNM du Bassin d'Arcachon, les sites du Conservatoire du littoral, le classement des cours d'eaux, les milieux aquatiques et humides du SDAGE et des SAGE, les périmètres de captage de l'eau ...

Collecte de la donnée

Le recueil des données foncières dans l'environnement des sept quartiers gares a été effectué par le SYBARVAL et le CAUE au cours du deuxième semestre 2019. L'évaluation du potentiel de renouvellement urbain du foncier identifié a ensuite été conduite en collaboration étroite avec les services en charge de l'urbanisme des communes, dans le cadre de séances d'entretiens qui ont permis de partager et de valider chaque site repéré par quartiers de gares :



- / Arcachon, 1 rencontre en mairie le 12/12/2019 avec la responsable du service urbanisme
- / La Teste de Buch, 1 rencontre en mairie le 10/12/2019 avec le responsable du service urbanisme et 2 instructrices du pôle droit des sols
- / Gujan-Mestras, 1 rencontre en mairie le 14/01/2020 avec le directeur général des services et le responsable du service urbanisme
- / Le Teich, 1 rencontre en mairie le 15/01/2020 avec la responsable du service urbanisme
- / Biganos, 1 rencontre en mairie le 22/01/2020 avec monsieur le maire et la responsable du service urbanisme
- / Marcheprime, 1 rencontre en mairie le 14/11/2019 avec monsieur le maire et les responsables des services urbanisme et juridique

Ces données ont été repérées à un instant T. Elles reflètent le contexte spécifique de ce territoire marqué par une dynamique très active de mutation des opportunités foncières et des rares biens disponibles. Elles sont un point de départ pour l'élaboration d'une stratégie foncière.

Ce qui a été repéré

Cette mission d'analyse exploratoire a permis de repérer le foncier bâti ou non bâti susceptible de faire l'objet de nouveaux programmes et d'évaluer le potentiel de développement urbain des quartiers de gares et de leur environnement immédiat ; un postulat fort : ces derniers représentent, pour l'avenir du territoire du SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, un volume de sites à enjeux majeurs pour son développement durable.

Le potentiel foncier a été repéré selon **4 modes de revalorisation** :

/ les opérations de **REHABILITATION** : pour remettre sur le marché des LOGEMENTS insalubres ou vacants, restaurés dans un meilleur état d'habitabilité et rétablis dans un niveau de confort et de modernisation des équipements adaptés aux besoins contemporains,

/ les opérations de **RENOVATION** : pour agir sur le bâti par CHANGEMENT d'USAGE et/ou par SURELEVATION ou EXTENSION de surface habitable dans le cadre d'interventions plus lourdes et complexes. La rénovation sous-tend une véritable transformation qui peut aller jusqu'à prendre la forme d'opérations de DEMOLITION RECONSTRUCTION,

/ les opérations d'**INTENSIFICATION** : pour densifier et optimiser les droits à bâtir des dents creuses du milieu urbanisé (terrains sédimentaires non bâtis ; l'intensification reproduit à minima la densité du tissu urbain dans lequel l'opération s'insère), ou par opérations de divisions parcellaires de grandes parcelles déjà bâties.

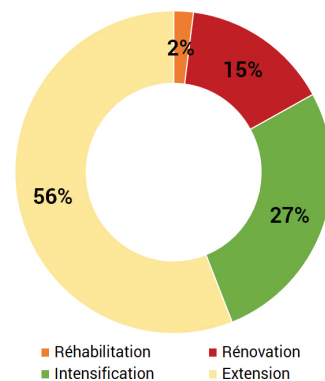
/ les opérations d'**EXTENSION MAITRISEE** : pour urbaniser des sites stratégiques de développement en CONTINUITE des espaces déjà urbanisés qui ne déstructurent pas les espaces naturels et agricoles.

1^{ers} résultats à partager

La mesure de cette ressource foncière existante identifiée par modes de développement (en pourcentage) et en surface cumulée (en hectare) :

- / **1,4 ha** d'opportunités foncières à **réhabiliter** (soit **2 %** du repérage total),
- / **9,7 ha** d'opportunités foncières à **rénover** (soit **15 %** du repérage total),
- / **17,3 ha** d'opportunités foncières à **intensifier** (soit **27 %** du repérage total),
- / **36,5 ha** d'opportunités foncières à mobiliser par **extension maîtrisée** (soit **56 %** du repérage total).

Représentant plus de la moitié du potentiel global repéré, la part de la ressource foncière identifiée par extension maîtrisée provient en grande partie des emprises foncières du projet du quartier de la source à Marcheprime, de la ZAC de Biganos ainsi que des multiples unités foncières de la commune de Le Teich.



Après retraitement des données récoltées, le recensement fait état de **180 parcelles mutables**, totalisant une surface cumulée de **64,9 hectares** repérée dans les 7 quartiers de gares^{*}

^{*}dans un périmètre rapproché de 1000 mètres de rayon autour des sites de gares



Projection et mise en perspective SCoT

Cette étude poursuit un but pédagogique d'éclairage des enjeux de l'optimisation foncière des secteurs stratégiques des sept quartiers de gares.

/ Elle met en perspective l'estimation du potentiel foncier repéré au regard du nombre de logements mis en chantier annuellement sur le territoire du SCoT (1900 logements en moyenne par an de 2009 à 2018), au regard des densités moyennes observées (de 30 logt/ha à 100 logt/ha dans les tissus urbains des quartiers de gare) et au regard du nombre d'occupants (2,17 recensés en moyenne par résidence principale, dans les six communes concernées).

/ Le scénario maximal (dans l'hypothèse où l'intégralité du foncier repéré était mobilisé pour construire de nouveaux programmes de logements), engendrerait la création de 1950 à 3300 logements potentiels ; ce qui représenterait entre 1 à 2 années de mises en chantier de logements et entre 4200 et 7200 habitants supplémentaires susceptibles d'être accueillis à proximité des arrêts ferroviaires.

Quelques enjeux et points de vigilance

/ Enclencher une dynamique de densification ? Poursuivre une politique de renouvellement urbain encadrée ? Calibrer une ambition de densification en fonction des spécificités des sites ? Intensifier un rythme actuel de développement urbain ?

/ Optimiser l'utilisation du sol et des droits à bâtir en démontrant que l'on peut concilier spécificités paysagères, intensité bâtie et maintien des caractéristiques locales de l'environnement des sept sites de gares (risque d'évolution des gabarits urbains, risque de disparition des maisons typiques début XXème, risque de sédimentation des cœurs d'îlot ...)

/ Sensibiliser au développement d'une alternative en termes de formes d'habitats intermédiaires denses et à la promotion d'un modèle d'habitat économe et intensifié en s'assurant de la faisabilité des futures prescriptions du SCoT

/ Conférer à chaque site de gare sa logique d'urbanité en renforçant l'intensité urbaine de ces lieux riches de flux, de programmes, de fonctions, de services de proximité, d'animation et de qualité urbaine.

/ Densifier tout en améliorant le cadre de vie en « renaturant » et en désimperméabilisant les sols urbains, en favorisant le cycle de l'eau et en réduisant le phénomène des îlots de chaleur.

/ Maîtriser les temporalités d'une future stratégie foncière : articulation entre temps de planification, temps de l'action foncière et temps des mandats municipaux, conjonction entre temps de suivi d'un référentiel foncier, temps de la négociation amiable et des procédures foncières

/ Maîtriser le foncier repéré comme stratégique en faisant jouer tout type de partenariat : avec les acteurs et les experts des marchés fonciers et immobiliers, avec les opérateurs publics et privés, avec les propriétaires privés

Limites de l'étude

/ L'évaluation confirme les phénomènes à l'œuvre et met davantage en évidence le potentiel d'une ressource micro-foncière éparse et un rythme naturel de renouvellement urbain (Arcachon, La-Teste-de-Buch et Gujan-Mestras), que le repérage de grandes emprises mutables encore disponibles (Biganos et à Marcheprime)

/ L'identification d'un potentiel foncier sur des communes dont les documents d'urbanisme sont en cours de révision nécessitera un réexamen et un éventuel ajustement des densités envisagées dans le SCoT et/ou les PLU

/ Les densités moyennes observées dans les tissus urbains des quartiers de gare pourront être affinées à l'issue de l'analyse en cours des densités existantes à l'échelle des communes et des grandes typologies urbaines identifiées sur le SYBARVAL

Livrables attendus

Restitution des résultats de l'évaluation de la ressource foncière brute disponible sur les sept sites de quartiers de gares du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre à travers :



Un document de synthèse de l'étude et de la méthodologie élaboré à l'échelle des sept sites de gare du territoire du SCoT (format A3 pdf)



Sept fiches monographiques présentant les résultats à l'échelle de chaque site de gare (format A4 pdf)



Une fiche avec les résultats de l'évaluation des densités bâties observées dans chaque site de gare (format A4 pdf)



Un tableau de synthèse restituant la collecte et le traitement des données à l'échelle de chaque site de gare (format Excel)



Un état des lieux cartographique du repérage de la ressource foncière brute disponible établi pour chaque site de gare (carte format A0 pdf + SIG)

