GUJAN-MESTRAS

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 Gujan-Mestras. 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).

Un quartier gare trait d'union entre le port de Larros et le centre-ville

La commune de Gujan-Mestras, située sur la rive sud du bassin d'Arcachon, accueillait 20.933 habitants en 2016, pour une superficie de 54 km², soit une densité de population de 388 hab./km². On y observe, sur une période de 10 ans[1], une augmentation de la population (+ 3.902 habitants) et du parc de logements (+ 2 400 unités).

La gare est implantée au coeur d'un quartier ancien comptant de nombreuses constructions traditionnelles, patrimoine gujanais que la commune souhaite préserver. L'aménagement du pôle d'échange multimodal s'inscrit dans un projet global, à l'échelle du centre-ville, en devenant un trait d'union entre le port de Larros et le quartier de la mairie.
Au sud de la voie ferrée, de grandes parcelles souvent occupées par une habitation ont récemment fait l'objet de cessions en vue d'y réaliser de nouveaux programmes de logements. Au-delà de ces opérations de démolition-reconstruction, le tissu bâti évolue également par division parcellaire.
Au nord de la voie ferrée, les mutations foncières existent mais sont plus limitées en raison du PPRi Submersion Marine qui contraint les opportunités d'urbanisation et/ou de densification.

/ Près d'1 ha d'emprise foncière vient ainsi de muter avec une densité bâtie moyenne observée de près de 60 logements par hectare sur ce « coup parti » (contre 5 logements/ha avant démolition).

Rue du Mal Juin

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

QUELQUES CHIFFRES

4,3 ha
de capacités foncières cumulées, repérées dans l'environnement de la gare de Gujan-Mestras

4 modes de développement repérés

0,4 ha repéré sous forme de **réhabilitation**

0,1 ha repérés sous forme de **rénovation**

2,9 ha repérés sous forme d'**intensification**

0,8 ha repérés sous forme d'**extension**

Ce qui représenterait l'équivalent

de **130** à **160**[1] nouveaux **logements** potentiels

de **0,5 années**[2] de mise en chantier de logements sur la commune

de **270** à **330**[3] **habitants** nouveaux susceptibles d'être accueillis dans le quartier-gare

[1] - à raison de densités moyennes observées dans les tissus urbains existants de 30 logt/ha (densité retenue dans le périmètre de 500 à 1000 m autour de la gare) et de densités moyennes de 55 logt/ha dans les « coups partis » (densité retenue dans le périmètre de 500 m autour de la gare)

[2] - à raison de 286 mises en chantier de logements observées en moyenne par an de 2009 à 2018

[3] - à raison de 2,1 occupants recensés en moyenne par résidence principale

Les sites à enjeux de développement

Après retraitement des données récoltées et validation par le service d'urbanisme de la commune, le recensement, au 14 janvier 2020, fait état de 30 parcelles repérées comme mutables totalisant une suface cumulée de 43 520 m² (4,3 ha) autour de la gare de Gujan-Mestras.

- / 13 parcelles sont repérées dans le secteur de proximité de 500 mètres (pour une surface cumulée de 11 491 m²),
- / 17 parcelles sont repérées dans le périmètre rapproché de 500 à 1000 mètres (pour une surface cumulée de 8 031m²).

- / L'essentiel de la ressource foncière est repéré sous forme d'intensification en 21 situations ; le tissu bâti à dominante pavillonnaire est particulièrement aéré dans le quartier de la gare et offre de nombreuses situations foncières de 1.000 à 3000 m² pouvant faire l'objet d'une densification par ajout d'une construction supplémentaire ou par réalisation d'opérations mixtes après démolition.
- / Une emprise foncière de 8000 m² est identifié sous forme d'extension et peut-être qualifié de stratégique en raison de son positionnement, de sa bonne accessibilité et de sa compacité pour un aménagement optimisé et intégré.

Le contexte gujanais est marqué par une forte demande immobilière et de nombreuses transactions qui se traduisent pas une pression foncière accrue, une rareté des opportunités foncières et des biens disponibles.
Confirmant ces phénomènes à l'oeuvre sur le territoire, l'étude met davantage en évidence le potentiel d'une ressource micro-foncière éparse et un rythme «naturel» de renouvellement urbain, que le repérage de grandes emprises mutables.

Allée Jean Moulin

Réhabilitation	Rénovation	Intensification	Extension
9 %	4 %	68 %	18 %
4 092 m²	1 752 m²	29 645 m²	8 031 m²

Allée de la Forêt - grande emprise en extension

Le potentiel foncier observé par modes d'intervention (au 14 janvier 2020)

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