



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 La Hume sur les communes de Gujan-Mestras et La Teste de Buch. Elle dresse l'état du foncier bâti ou non bâti susceptible de faire l'objet de nouveaux programmes (selon 2 modes d'intervention observés : intensification et extension).

## Un quartier gare rayonnant sur les territoires gujanais et testerin

La gare de La Hume est implantée sur Gujan-Mestras, mais le quartier de gare rayonne sur les territoires gujanais et testerin. Implantée au coeur d'un quartier résidentiel, la gare a été aménagée en pôle d'échange multimodal dès 2010.

Quartier à dominante pavillonnaire en limite communale, la pression foncière y est moins marquée que sur les quartiers de gare positionnés au contact des centre-ville des deux communes. Il en résulte moins de situations de mutation foncière relevées que sur les autres quartiers de gare.

Au nord de la voie ferrée notamment, le développement urbain est fortement réglementé par le PPRi Submersion Marine afin de tenir compte du risque inondation.

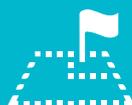
L'étude met en évidence des projets de renouvellement du bâti existant, générateur d'une plus forte densité et d'une plus grande mixité avec notamment un programme comprenant habitat et local commercial le long de l'avenue du M<sup>al</sup> de Lattre de Tassigny (RD 650) ou une opération de logements mixtes en coeur de tissu pavillonnaire.

/ Une parcelle de 1152 m<sup>2</sup> d'emprise foncière vient ainsi de muter avec une densité bâtie moyenne observée de 95 logements par hectare sur ce « coup parti » dont un local commercial (au préalable, une habitation avant démolition).

Angle Allée des Bruyères et RD 650



## QUELQUES CHIFFRES



**3 ha**

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

## 2 modes de développement repérés



**1,6 ha** repérés sous forme d'**intensification**



**1,4 ha** repérés sous forme d'**extension**

## Ce qui représenterait l'équivalent



de **85<sup>1</sup>** nouveaux **logements** potentiels

de **0,3 années<sup>2</sup>** de mise en chantier de logements sur la commune



de **175<sup>3</sup>** habitants nouveaux susceptibles d'être accueillis dans le quartier-gare

<sup>1</sup> - à raison de densités moyennes observées :

- à Gujan-Mestras de 30 logt/ha dans les tissus urbains existants (densité retenue dans le périmètre de 500 à 1000 m autour de la gare) et de 55 logt/ha dans les « coups partis » gujanais (densité retenue dans le périmètre de 500 m),
- à La Teste de Buch de 25 logt/ha dans les tissus urbains existants (densité retenue dans le périmètre de 500 à 1000 m autour de la gare) et de 110 logt/ha dans les « coups partis » testerins (densité retenue dans le périmètre de 500 m).

<sup>2</sup> - à raison du nombre de mises en chantier de logements observées en moyenne par an de 2009 à 2018 :

- à Gujan-Mestras, de 286 mises en chantier / an,
- à La Teste de Buch, de 415 mises en chantier / an.

<sup>3</sup> - à raison du nombre d'occupants recensés en moyenne par résidence principale :

- à Gujan-Mestras de 2,1 gujanais/ménage,
- à La Teste de Buch, de 2 testerins / ménage.

## Les sites à enjeux de développement

Après retraitement des données récoltées et validation par les services d'urbanisme des deux communes, le recensement fait état de 15 parcelles repérées comme mutables totalisant une surface cumulée de 30 362 m<sup>2</sup> (3 ha) autour de la gare de La Hume.

- / 3 parcelles sont repérées dans le secteur de proximité de 500 mètres (pour une surface cumulée de 2334 m<sup>2</sup>),
- / 12 parcelles sont repérées dans le périmètre rapproché de 500 à 1000 mètres (pour une surface cumulée de 28 028 m<sup>2</sup>).

/ L'essentiel de la ressource foncière est repéré sous forme d'intensification en 14 situations quasi exclusivement localisées sur Gujan-Mestras ; le tissu bâti pavillonnaire est particulièrement aéré dans le quartier de la gare et offre de nombreuses situations foncières de 1000 à 3000 m<sup>2</sup> pouvant faire l'objet d'une densification par ajout de construction(s) supplémentaire(s) ou par réalisation d'opérations mixtes après démolition de l'existant.

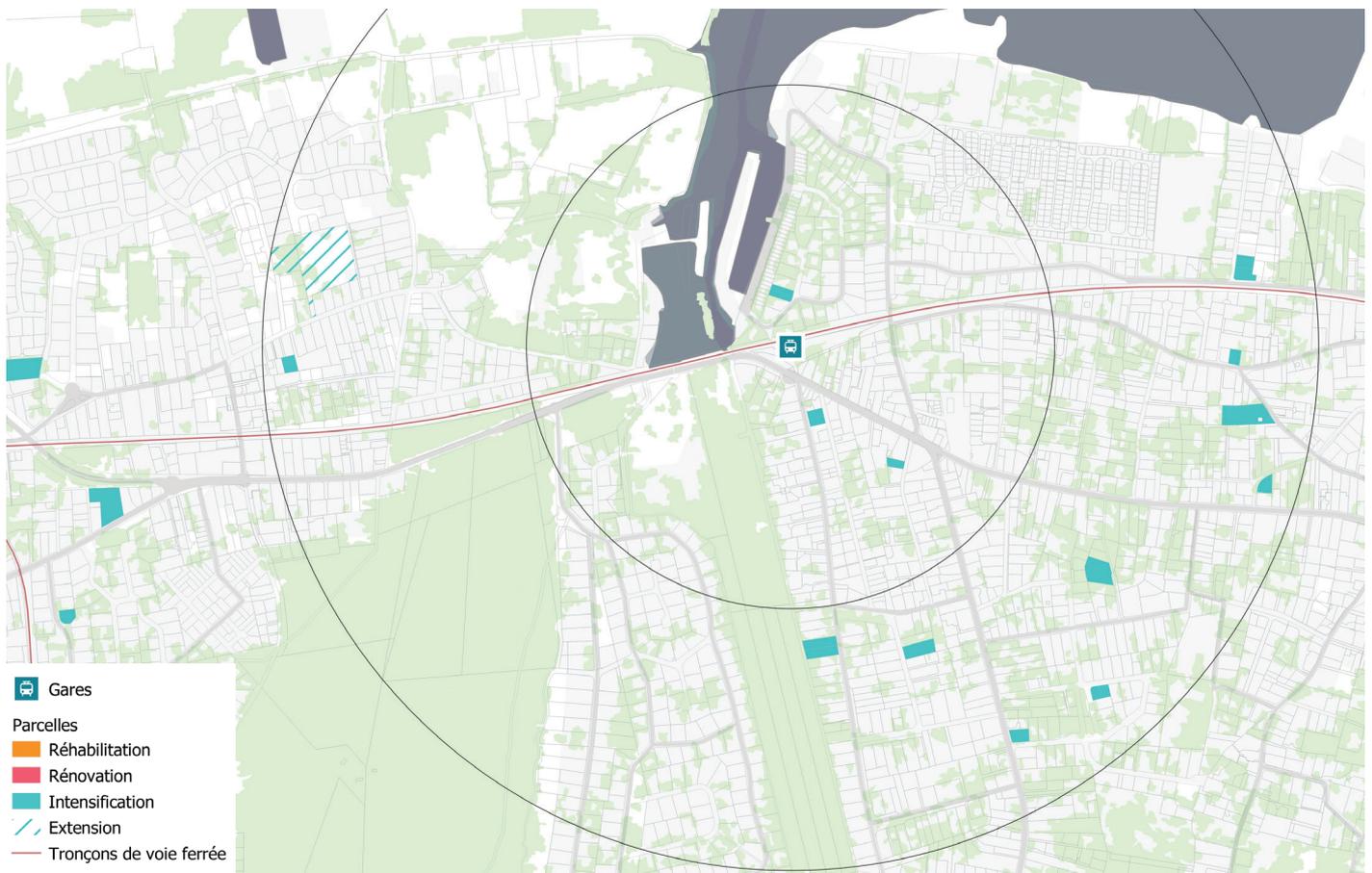
/ Une emprise foncière de 14 362 m<sup>2</sup> est identifiée sous forme d'extension sur La Teste de Buch et n'est que très partiellement impactée par le PPRi Submersion Marine.

/ A noter : aucun potentiel de réhabilitation ou rénovation n'est recensé dans ce périmètre, probablement en raison d'un parc de logements récent et en bon état.

Confirmant l'attractivité du sud bassin, 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.



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



**Sources** : commune de Gujan-Mestras & La Teste de Buch - INSEE - SITADEL 2 - Fichiers foncier DGFIP 2017 - BD Parcellaire 2019

Gujan-Mestras  
Bassin par nature



Gironde  
**c|a.u.e**  
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

