



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 Marcheprime. Elle dresse l'état du foncier bâti ou non bâti susceptible de faire l'objet de nouveaux programmes (selon 3 modes d'intervention observés : rénovation, intensification ou extension).

## Un quartier gare en cours de structuration

La commune de Marcheprime, située à l'Est du bassin d'Arcachon, accueillait 4 663 habitants en 2016, pour une superficie de 25 km<sup>2</sup>, soit une densité de population de 190hab./km<sup>2</sup>. On y observe, sur une période de 10 ans<sup>1</sup>, une augmentation de la population (+ 852 habitants) et du parc de logements (+ 423 unités).

Le quartier de la gare de Marcheprime, en cours de restructuration, participe de cet accroissement du parc de logements.

Important carrefour de mobilité, entre le Bassin d'Arcachon, la métropole bordelaise et le Val de l'Eyre, la gare de Marcheprime, récemment aménagée en pôle d'échange multimodal, accueille plus de 300.000 voyageurs par an.

Cette attractivité a pour effet direct une pression accrue sur les marchés foncier et immobilier : à proximité de la gare, on observe de nombreuses réalisations d'opérations de logements mixtes par des promoteurs privés participant au renouvellement et à la densification de la ville.

Parallèlement, la commune réfléchit à l'aménagement du quartier de la Source, de part et d'autre de la voie ferrée, pour partie en reconquête d'une friche industrielle.

/ 2,5 ha d'emprise foncière viennent de muter avec une densité bâtie moyenne observée de 40 logements par hectare sur ce « coup parti » au niveau de la RD5, à moins de 200 mètres à vol d'oiseau de la gare.



RD5 - Résidences Lazuli & Allées de Pereire en cours de construction

## QUELQUES CHIFFRES



**25,3 ha**

(dont 21,3 ha quartier de la Source) de capacités foncières cumulées, repérées dans l'environnement de la gare de Marcheprime

### 3 modes de développement repérés



**6,7 ha**

repérés sous forme de **rénovation** (dont 5,1 ha quartier de la Source)



**1,5 ha**

repérés sous forme d'**intensification**



**17,1 ha**

repérés sous forme d'**extension** (dont 16,1 ha quartier de la Source)

### Ce qui représenterait l'équivalent



de **500 à 600<sup>1</sup>** nouveaux logements potentiels

(dont 400 logt quartier de la Source)

de **7 à 9 années<sup>2</sup>** de mise en chantier de logements sur la commune



de **1300 à 1560<sup>3</sup> hab**

nouveaux susceptibles d'être accueillis dans le quartier-gare (dont 1000 hab quartier de la Source)

<sup>1</sup> - à raison de densités moyennes observées dans les tissus urbains de 20 logt/ha, de 40 logt/ha dans les secteurs centraux et de densités moyennes de 50 logt/ha dans les « coups partis »

<sup>2</sup> - à raison de 67 mises en chantier de logements observées en moyenne par an de 2009 à 2018

<sup>3</sup> - à raison de 2,6 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 novembre 2019, fait état de 27 parcelles repérées comme mutables totalisant une surface cumulée de 253 230 m<sup>2</sup> (25,3 ha) autour de la gare de Marcheprime.

- / 12 parcelles sont repérées dans le secteur de proximité de 500 mètres (pour une surface cumulée de 7 ha),
- / 14 parcelles sont repérées dans le périmètre rapproché de 500 à 1000 mètres (pour une surface cumulée de 18,3 ha).

/ L'essentiel de la ressource foncière est repéré sous forme d'extension en 3 situations ; dont 2 unités foncières majeures, l'une, avenue de la Côte d'Argent - RD 1250 (4,8 ha), l'autre, allée de la Source (11,3 ha) faisant l'objet d'un projet d'aménagement porté par la collectivité et soumis à la concertation du public.

/ Une emprise foncière stratégique de 5,1 ha est identifiée sous forme de rénovation car en reconquête d'une friche industrielle. Sur ce secteur, la commune est accompagnée par l'EPF NA (acquisition foncière, démolition et dépollution).

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

Le contexte marcheprimais est marqué par un marché immobilier très dynamique où les opportunités foncières se raréfient. Ainsi, hormis le projet d'aménagement d'ensemble du quartier de la Source, l'étude met en évidence un potentiel d'une ressource micro-foncière éparse au sein du tissu bâti (24 situations représentant 4 ha).



Rénovation

27 %

67 269 m<sup>2</sup>



Intensification

6 %

15 367 m<sup>2</sup>



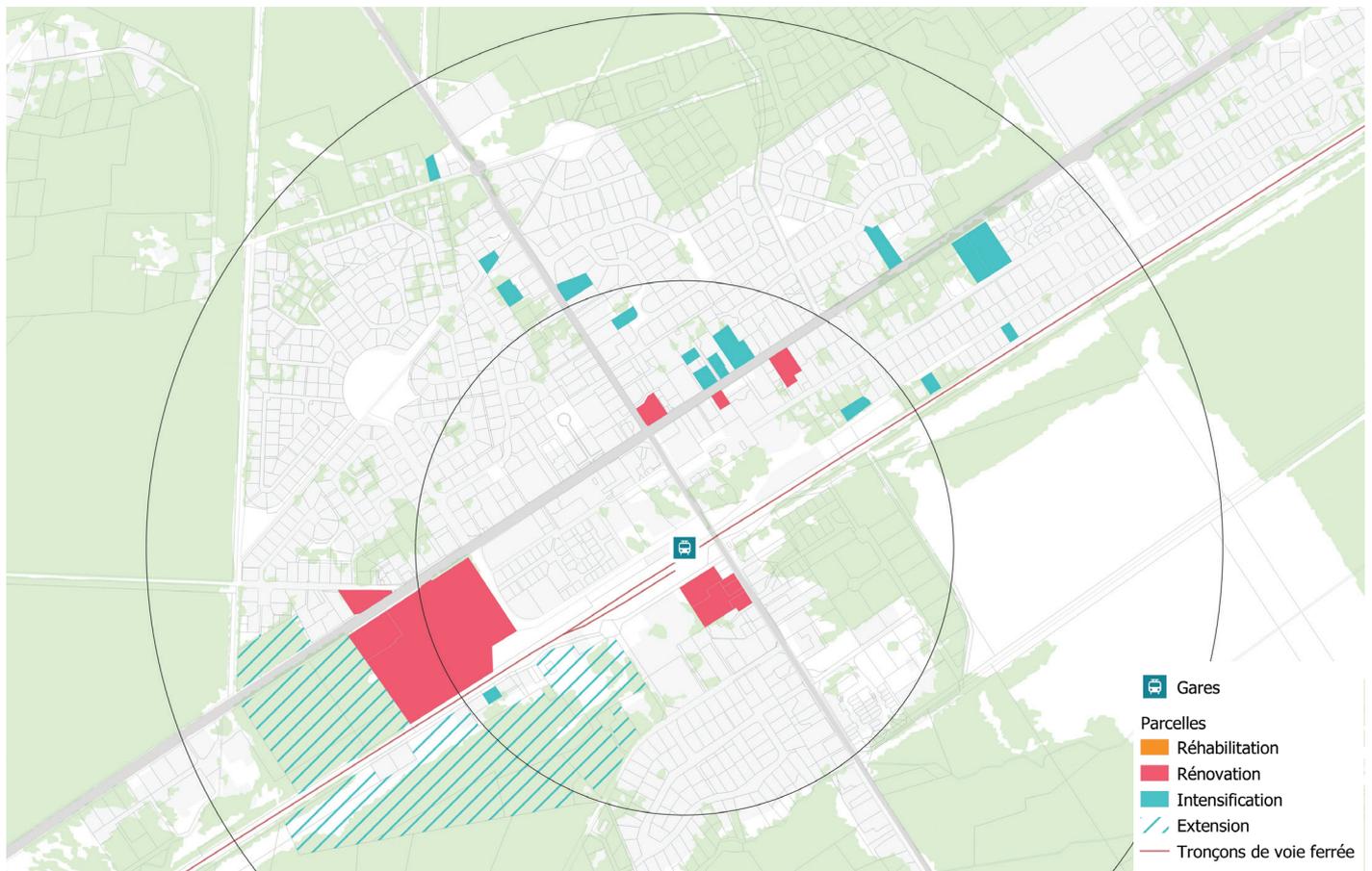
Extension

67 %

170 594 m<sup>2</sup>



## Le potentiel foncier observé par modes d'intervention (au 14 novembre 2019)



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

