

# DENSITÉS OBSERVÉES dans les SECTEURS des 7 QUARTIERS de GARES



ARCACHON - « Couleurs Tchanquées » - Pichet

Cette fiche présente les résultats d'une évaluation des densités bâties observées dans le périmètre des sept gares du territoire du SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre.

Cette étude répond aux règles de la Région (SRADDET) qui vise à faire des secteurs-gare de véritables lieux de vie.

## Densités à l'œuvre dans les quartiers de gares

La mesure des indicateurs de densité (repérée en nombre de logements par hectare) a été effectuée dans le périmètre préférentiel d'accessibilité de 1000 mètres (soit 15 mn pied ou 5 mn en vélo) autour des gares d'Arcachon, de La-Teste-de-Buch, de Gujan-Mestras, de la Hume, de Le Teich, de Biganos et de Marcheprime [terrain effectué par le CAUE au cours du second semestre 2019].

Cette évaluation a notamment pour objectifs :

- / de resituer chaque densité dans la réalité territoriale et les caractéristiques morphologiques du tissu urbain qui l'accueille,
- / d'illustrer ces référentiels de densités par l'exemple de mutations urbaines récentes ou à l'œuvre,
- / d'enrichir les approches quantifiées en s'intéressant aux sites et à la qualité des espaces urbains,
- / d'alimenter les réflexions en faveur d'une densification envisageable tenant compte des contextes, pour mieux en garantir la recevabilité dans le cadre de l'élaboration du SCoT,
- / in fine, d'évaluer quelle part du développement pourrait accueillir les espaces mutables recensés dans l'enveloppe urbaine des quartiers de gares.

Le repérage a été réalisé en distinguant deux contextes spécifiques de densification :

- / les densités actuelles, évaluées dans les tissus urbains traditionnels du périmètre d'étude du quartier de gare
- / les densités repérées dans les dynamiques de densification à l'œuvre et les « coups récemment partis ».



ARCACHON - « rénovation de 7 logements T3/T4 » - LW promotion (foncier de 362 m<sup>2</sup> / densité de 193 logements par hectare)

## QUELQUES CHIFFRES



Densités moyennes\* repérées dans l'environnement des 7 gares du SCoT



de **30 logts / ha**

à **100 logts / ha**

(\*)

valeur basse : 20 logts / ha  
valeur haute : 150 logts / ha



## 2 contextes spécifiques de repérage

les **densités héritées** observées dans les **tissus urbains traditionnels**

les **densités « coups partis »** observées dans les dynamiques de densification récentes

## Densités moyennes observées

**Arcachon** de **20** à **150** logts / ha

**La Teste de Buch** de **25** à **110** logts / ha

**Gujan-Mestras** de **30** à **90** logts / ha

**Le Teich** de **25** à **95** logts / ha

**Biganos** de **45** à **55** logts / ha

**Marcheprime** de **20** à **50** logts / ha

## Les indicateurs de densités repérés

Après retraitement des données récoltées et validation par les services d'urbanisme des communes, le recensement témoigne d'indicateurs moyens de densités de **30 à 100 logements par hectare**, évalués à l'échelle des sept quartiers de gares :

- / 20 à 150 logts/ha autour de la gare d'Arcachon,
- / 25 à 110 logts/ha autour de la gare de La-Teste-de-Buch,
- / 30 à 90 logts/ha autour des gares de Gujan-Mestras et de la Hume,
- / 25 à 95 logts/ha autour de la gare de Le Teich,
- / 45 à 55 logts/ha autour de la gare de Biganos,
- / 30 à 50 logts/ha autour de la gare de Marcheprime.

Ces données chiffrées pourront être précisées à l'issue du diagnostic en cours de réalisation sur les densités relevées à l'échelle des 17 communes du territoire et au sein de différentes typologies urbaines.

**Cette étude poursuit un but pédagogique d'éclairage des enjeux de la densification et de porté à connaissance des niveaux où se situent aujourd'hui les densités héritées des tissus urbains traditionnels et celles des coups récemment partis, par rapport aux densités que le SCoT s'attachera à projeter.**

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 ? 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 ?

Les objectifs de densité seront d'autant mieux acceptés qu'ils répondront à la fois à la demande de logements, aux parcours résidentiels diversifiés, au renforcement d'une offre de services et d'animation, mais aussi, aux enjeux de la ville de demain et à l'adaptation au changement climatique, aptes à conférer aux sites de gare une véritable urbanité.

## Densités observées par contextes spécifiques de densification > exemple d'Arcachon / repérage au 31 décembre 2019

