

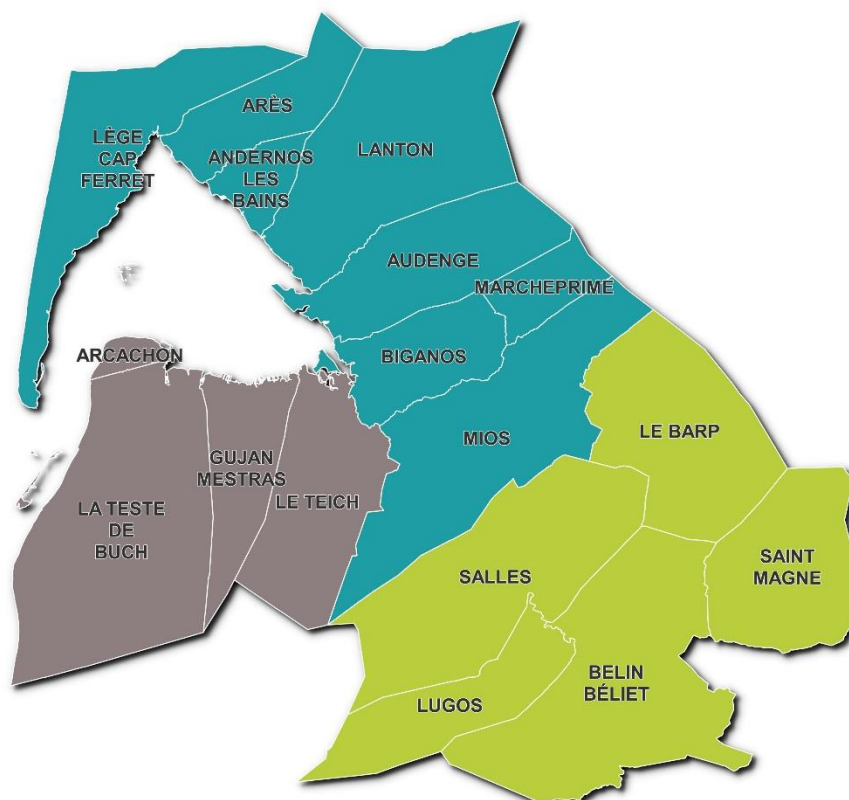


Syndicat Mixte du Bassin d’Arcachon et du Val de l’Eyre

Schéma de Cohérence Territoriale

Tome 3

3.1 Diagnostic socio-économique



Arrêt du SCOT – 25 mai 2023

Table des matières

Introduction.....	5
1. Démographie et habitat	8
Chapitre 1. Démographie	9
I. Une croissance démographique marquée qui confirme l'attractivité du territoire	9
II. Des profils de ménages différenciés selon les espaces du SCoT	15
III. Les revenus moyens des ménages	20
IV. Les migrations résidentielles.....	22
Chapitre 2. Habitat	26
I. Une offre résidentielle qui s'étoffe	26
II. Une intensification du tissu issue d'un phénomène de divisions parcellaires.....	29
III. La composition du parc de logements.....	31
IV. Le point mort.....	46
Quelques chiffres clés.....	59
Enjeux.....	61
Objectifs.....	62
2. Economie et commerce.....	63
Chapitre 1. Economie.....	64
I. Le tissu économique du SYBARVAL.....	64
II. L'économie circulaire.....	84
III. Les zones d'activités sur le territoire	86
Chapitre 2. Les filières économiques du territoire.....	111
I. Filières bois et forêt	111
II. Filière nautique et navale	116
III. La filière touristique	118
IV. La fréquentation	123
V. La Silver économie.....	127
VI. La filière numérique.....	128
Chapitre 3. Le commerce.....	129
VII. La demande commerciale.....	150
Chapitre 4. L'agriculture	160
I. Les surfaces agricoles et leurs évolutions	160
II. Approche productive et économique de l'agriculture : les exploitations agricoles	164
III. Enjeux environnementaux et sociétaux.....	169
IV. Avenir et enjeux de l'agriculture sur le territoire	170
Chapitre 5. La pêche et les métiers de la mer	173
I. Les métiers de la mer, des filières dépendantes des ressources naturelles	174
II. La conchyliculture.....	179
III. La pisciculture.....	182



IV.	Les ports du territoire	183
V.	Le Plan de Gestion du Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon	187
	Quelques chiffres clés.....	209
	Enjeux.....	211
3.	Equipements.....	213
	Chapitre 1 Les équipements et services	214
I.	Le niveau d'équipements : un territoire largement doté.....	214
II.	Catégorie des équipements : un territoire orienté vers le tourisme.....	219
III.	Une desserte numérique à améliorer ; une arrivée de la fibre en cours	233
	Enjeux.....	236
	Mobilités	237
4.	Mobilités.....	237
	Chapitre 1. L'offre de mobilités	238
I.	Un maillage TC particulièrement fourni sur le sud du SYBARVAL	238
II.	Un réseau ferroviaire complémentaire au réseau routier mais inégalement réparti.....	241
III.	Un réseau routier organisé en écho à la métropole bordelaise.....	247
IV.	Des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle	250
V.	Les voies maritimes et aériennes	253
VI.	De nombreuses infrastructures dédiées aux liaisons douces, pour les déplacements de loisirs et les usages du quotidien	254
	Chapitre 2. Les pratiques de mobilité.....	261
I.	Le SYBARVAL, un territoire marqué par une forte mobilité.....	261
II.	Une forte dépendance à la voiture individuelle, entraînant des effets de congestion routière	269
	Quelques chiffres clés.....	271
	Enjeux.....	273
5.	Aménagement	275
	Chapitre 1. Etat des lieux et analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	276
I.	Etude sur l'évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers (synthèse de l'étude du GIP Littoral).....	276
II.	Evaluation des méthodes de calcul de la consommation d'espaces	280
III.	Présentation de la méthode choisie pour la détermination de l'enveloppe foncière.....	282
IV.	Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF).....	285
	Chapitre 2. La mobilisation du foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine	312
I.	La méthode de délimitation de l'enveloppe urbaine.....	312
II.	L'identification du gisement foncier au sein de l'enveloppe urbaine	312
III.	La dynamique de divisions parcellaires.....	314
V.	La réhabilitation des friches	316
VI.	Le logement vacant.....	361
VII.	Les formes urbaines et les densités	363
VIII.	La densification autour des gares.....	372
IX.	La densification des zones d'activités	376



Chapitre 3. L'intégration de l'objectif Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050.....	379
I. Présentation de l'OCS Grande Echelle	379
II. La réduction du rythme d'artificialisation des sols par périodes décennales	381
Chapitre 4. Coopération et cohérence avec les SCOT voisins	382

Introduction

Le SYBARVAL est composé de trois intercommunalités : la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN), la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) ainsi que la Communauté de Communes du Val de l'Eyre. Le SYBARVAL compte 17 communes pour plus de 158 600 habitants permanents (2019¹), et jusqu'à 400 000 résidents en période estivale.

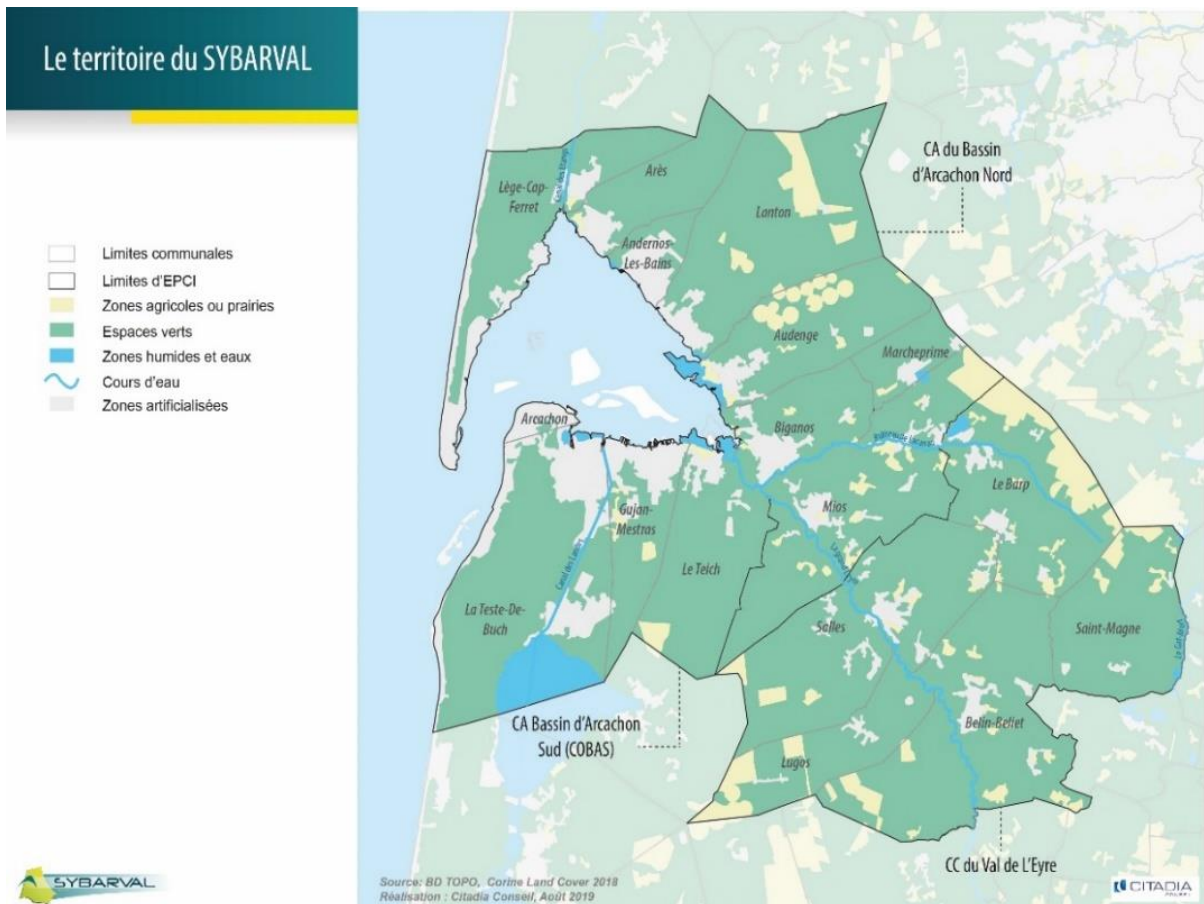
Au Sud-Ouest de la Gironde et à proximité de l'agglomération bordelaise, il bénéficie d'une façade littorale donnant sur l'Atlantique à l'Ouest, mais aussi du Bassin d'Arcachon, autour duquel se structurent les communes de la COBAN et de la COBAS. Le Bassin d'Arcachon est une étendue d'eau de mer comprise entre la terre ferme et un cordon littoral qui borde les communes entre Lège-Cap-Ferret et Arcachon. Il s'agit d'une étendue ouverte sur l'océan Atlantique par l'intermédiaire de la seule lagune à marée des côtes françaises. Ce bassin d'Arcachon est inscrit dans un écrin vert, les landes de Gascogne. La communauté de communes du Val de l'Eyre constitue l'arrière-pays avec un profil plus forestier, traversé du Sud au Nord par la Leyre.

a) Un territoire unique...

Ce territoire singulier, d'une superficie de 1 500 km², fonde son identité et sa force économique sur son rapport à l'eau, à la mer et à la vaste forêt de pins. Il dispose d'un paysage naturel exceptionnel, dont 80 kilomètres de côtes linéaires urbanisées en quasi-continuité à l'intérieur d'une lagune, et 110 kilomètres de côtes littorales. De plus, une partie du territoire est située au sein du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne : Lanton, Audenge, Marcheprime, Biganos, Mios (COBAN), Le Teich (COBAS), et l'intégralité du Val de l'Eyre, soit 11 communes sur les 17 communes que compte le territoire.

Territoire de diversité, le territoire du SCoT dispose néanmoins d'une unité à la fois géographique, qui s'étend des plages du Bassin d'Arcachon aux Landes de Gascogne, et historique et culturelle, riche de son héritage balnéaire, qui permet de comprendre sa constitution et ainsi le périmètre du SCoT, espace de projet. En effet, le Bassin d'Arcachon, moteur touristique du territoire, et sa conjonction d'espaces remarquables faisant sa renommée (plages océanes, dune du Pilat, forêt de pin, marais...), viennent progressivement se fondre dans le Val de l'Eyre, plus rural. Situé dans les Hautes Landes, cet espace du SCoT se caractérise par ses activités forestières et industrielles et est naturellement orienté vers le Bassin d'Arcachon de par la présence de sa rivière principale, L'Eyre, qui s'y jette. Les enjeux de gestion de l'eau, de continuités paysagères et écologiques gages d'un système environnemental performant, les unissent alors.

¹ Les données utilisées dans ce document sont issues du dernier recensement de population (RP) de l'INSEE, effectué en 2019



b) ...Riche de 3 intercommunalités aux caractéristiques distinctes

Formée en 2001 suite à la transformation du District du Sud Bassin, la **COBAS** s'étend sur 328,8 km² comprend quatre communes littorales, qui bénéficient d'une forte attractivité et accueillent 68 185 habitants permanents (2019) pour une densité de 207,2 habitants par km². Les activités nautiques, ostréicoles et de loisirs, ainsi que leur patrimoine naturel et bâti d'exception, fondent leur renommée touristique à l'international.

Avec 8 communes dont 2 rétro-littorales réparties sur 594,9 km², la **COBAN** a été créée en 2003 et accueille aujourd'hui près de 69 703 habitants (2019) pour une densité de 117,1 habitants par km². L'EPCI est devenu Communauté d'Agglomération en janvier 2018, et exerce de ce fait des compétences en matière de développement économique et notamment en ce qui concerne la création / gestion des ZAE, d'aménagement de l'espace communautaire, d'équilibre social de l'habitat (élaboration d'un PLH...), de politique de la ville, de mobilité, de gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, d'accueil des gens du voyage, de collecte et traitement des déchets. Tout comme le sud du bassin d'Arcachon, son patrimoine naturel et culturel et les activités maritimes et nautiques qui y sont liées constituent un socle touristique fort. Plus de la moitié des communes de la COBAN sont incluses dans le PNR des Landes de Gascogne, levier de protection et de valorisation de cet écrin écologique du val de l'Eyre, au fort patrimoine culturel, patrimonial, bâti...

A l'intérieur des terres, les 5 communes de la **communauté de commune du Val de l'Eyre**, créée en 2002, couvrent 546 km², dont 80% de forêts. Moins peuplées que les espaces voisins mais connaissant une dynamique démographique très marquée sur les dernières périodes, les 5 communes accueillent 20 764 habitants (2019), pour une densité de 38 habitants par km². A l'interface de l'arrière-pays girondin et du Bassin d'Arcachon et au cœur du PNR des Landes de Gascogne, le Val de l'Eyre bénéficie d'une situation géographique privilégiée, où nature et développement économique s'allient.



Source photos : Citadia Conseil et Office de tourisme du Val de l'Eyre

1. Démographie et habitat



Chapitre 1. Démographie

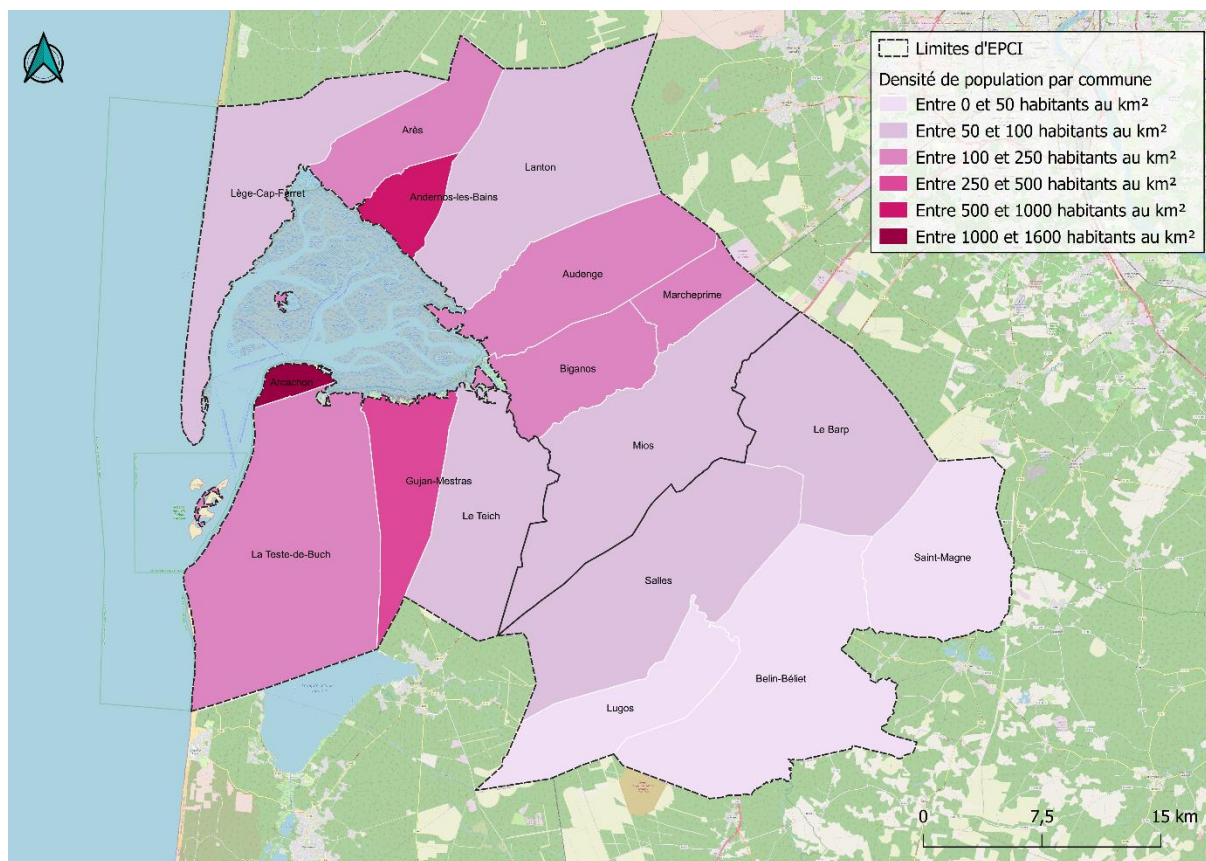
I. Une croissance démographique marquée qui confirme l'attractivité du territoire

a) Une structuration autour du bassin

Les communes les plus peuplées se situent autour du Bassin d'Arcachon, qui s'affirme comme cœur de territoire. La frange littorale, plus touristique, se caractérise par la présence de stations balnéaires qui observent chaque année un solde migratoire positif. Les communes rétro-littorales ont un caractère moins dense, plus villageois. La population du SYBARVAL reste néanmoins relativement vieillissante, avec une part de 34% de la population âgée de plus de 60 ans contre 50% d'actifs environ (INSEE 2019).

Commune	Population 2019	Part dans le SCoT en %
Andernos-les-Bains	12 242	8
Biganos	10 990	7
Mios	10 781	7
Lège-Cap-Ferret	8 352	5
Audenge	8 680	5
Lanton	7 285	5
Arès	6 381	4
Marcheprime	4 992	3
Total COBAN	69 703	44
La Teste-de-Buch	26 168	16
Gujan-Mestras	21 887	14
Arcachon	11 630	7
Le Teich	8 500	5
Total COBAS	68 185	43
Salles	7 411	5
Le Barp	5 605	4
Belin-Béliet	5 732	4
Saint-Magne	1 042	1
Lugos	974	1
Total VDE	20 764	13
TOTAL SYBARVAL	158 652	100

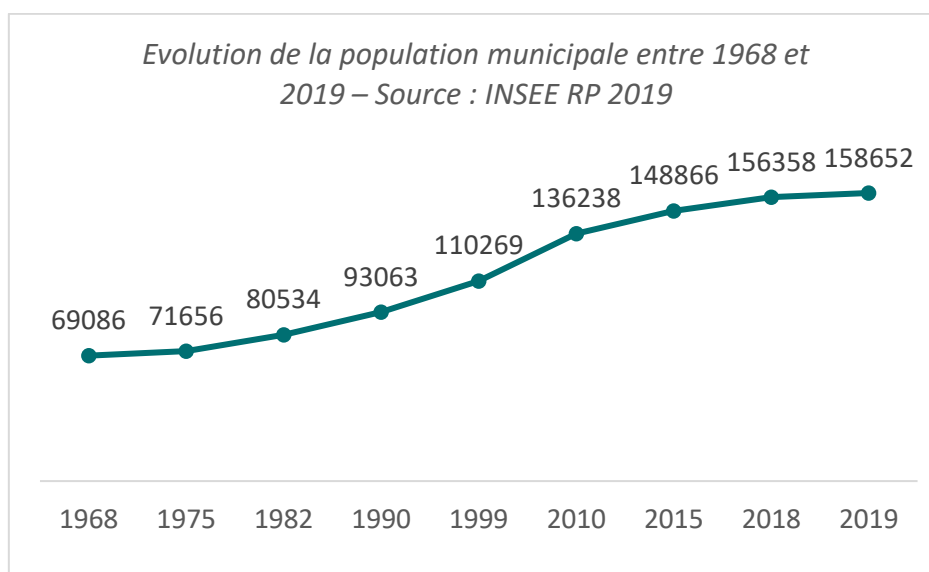
Population 2019 au sein des communes du SYBARVAL – INSEE RP 2019



Densité de population par commune en 2019 – INSEE RP 2019

b) Une croissance démographique de long terme continue...

Evolution de la population municipale entre 1968 et 2019 – Source : INSEE RP 2019



Depuis la fin des années 1960, la population du SYBARVAL a plus que doublé, en s'étoffant de près de 80 000 personnes. Le taux de croissance annuel moyen entre 2008 et 2019 s'élève



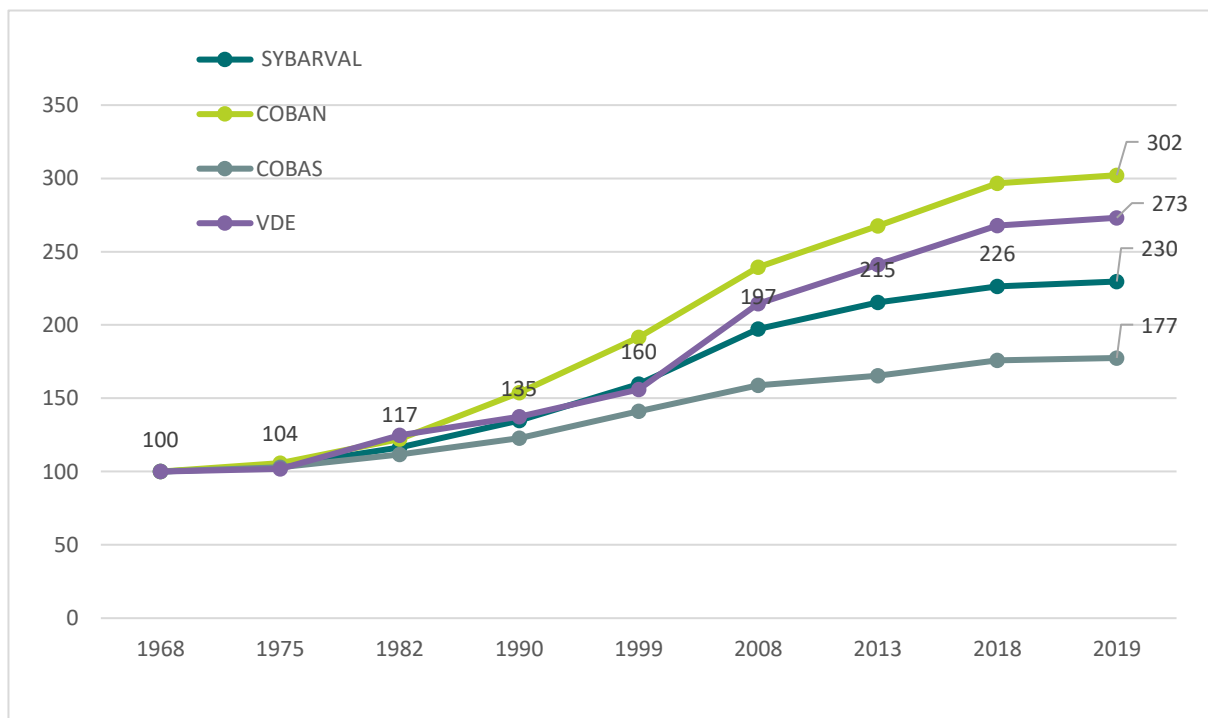
à 2% au sein du SCoT, soit une augmentation d'un peu plus de 2 380 habitants par an. Le territoire connaît ainsi une croissance inégalée au sein de la Gironde.

⇒ Se confirme ici l'attractivité du SYBARVAL et son rang de seconde agglomération majeure de la Gironde. Son socle naturel, paysager et son patrimoine, allié à la proximité de l'agglomération bordelaise, expliquent en grande partie ce dynamisme.

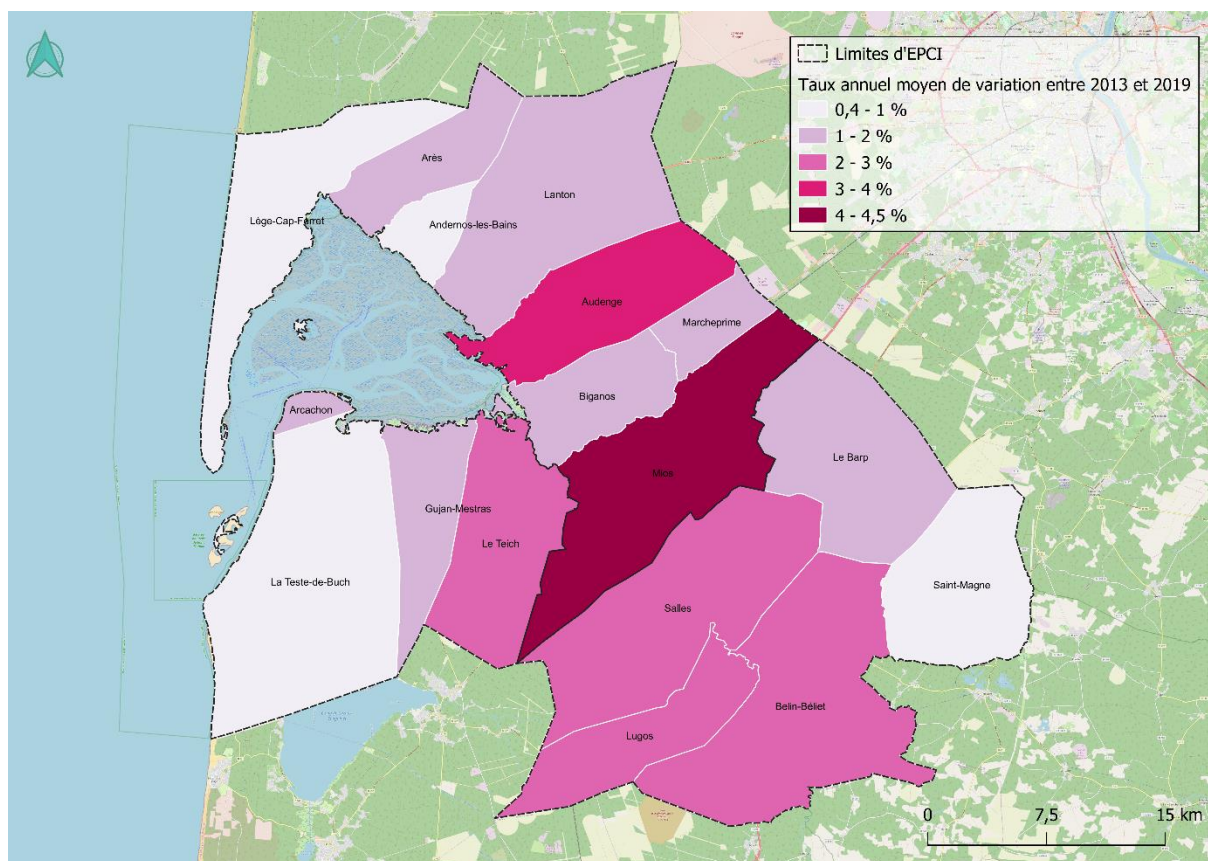
	Valeur absolue	Taux de croissance annuel moyen
COBAS	7166	1,1%
COBAN	14496	2,4%
Val de l'Eyre	4452	2,7%
SYBARVAL	26114	2,0%

Evolution 2008-2019 des EPCI du SYBARVAL – Source INSEE RP 2019

En interne, le territoire présente un développement démographique différencié, avec une croissance importante au sein de la COBAN (pour atteindre plus de 69 000 habitants en 2019), et depuis le début des années 2000, dans la Communauté de Communes du Val de l'Eyre qui compte en 2019, plus de 20 000 habitants. La situation d'interface entre le bassin et l'agglomération bordelaise constitue un bassin de vie relativement préservé de la hausse des prix causée par la raréfaction du foncier disponible. La croissance démographique de la COBAS se révèle quant à elle plus faible, bien que légèrement accélérée depuis 1990.

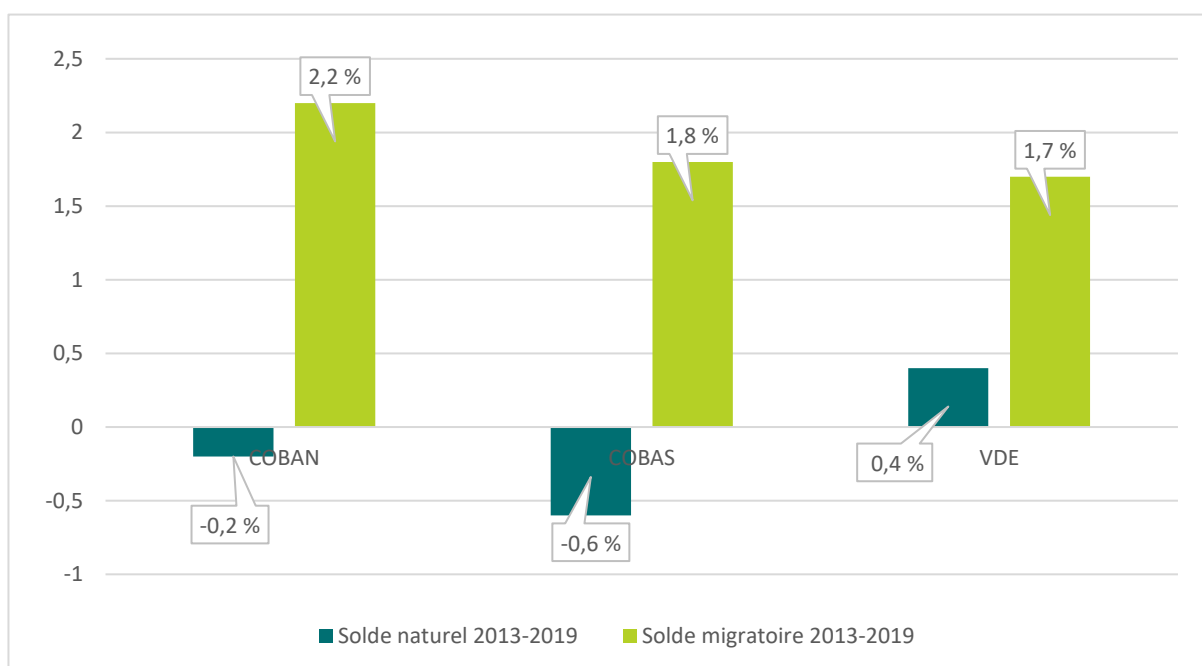


Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2019 – Source : INSEE RP 2019



Evolution annuelle moyenne de la population sur le moyen terme (2013 – 2019) – Source INSEE RP 2019

c) ...portée quasi-exclusivement par un solde migratoire excédentaire



Evolution de la croissance annuelle moyenne du au solde migratoire et au solde naturel entre 2013 et 2019 - Source : INSEE 2019

Focus définition :

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

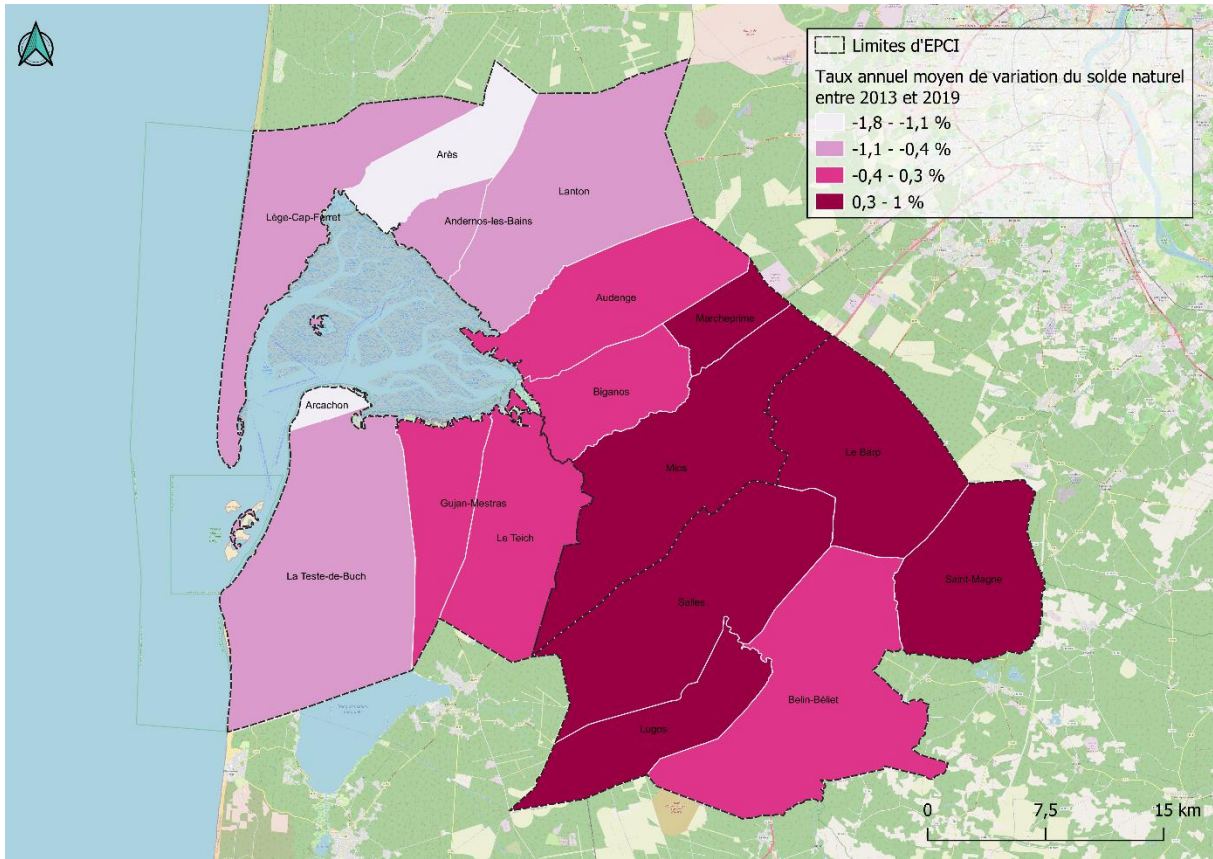
Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période donnée.

C'est bel et bien un solde migratoire très élevé qui porte le développement démographique du SYBARVAL, avec une croissance liée de plus de 1,9% par an en moyenne. La renommée du territoire permet en effet d'attirer de nombreux ménages en provenance de la Gironde, mais aussi originaires de plus loin.

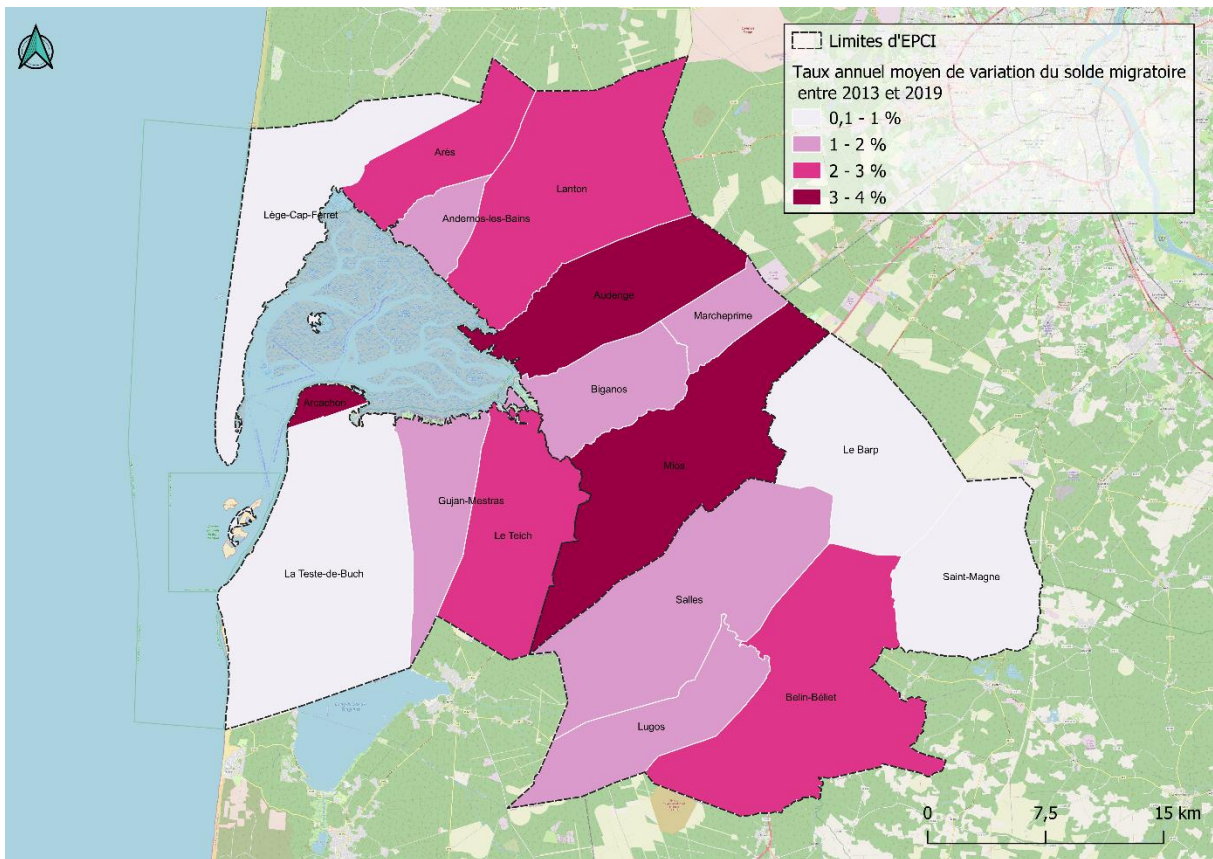
Cette évolution s'inscrit dans une dynamique démographique départementale pouvant illustrer les projections du modèle Omphale de l'INSEE qui prévoit une augmentation de la population Girondine jusqu'à 1 million 968 000 habitants d'ici 2050.

Ces arrivées permettent de largement compenser un solde naturel négatif. Cette analyse vient cependant interroger le renouvellement de la population présente au sein du SYBARVAL. Seul le Val de l'Eyre enregistre une croissance également liée au solde naturel, grâce à l'installation de jeunes couples et de familles sur cet espace, au foncier et à l'immobilier plus accessibles.

Ces disparités au sein du territoire sont clairement illustrées par les cartes ci-après.



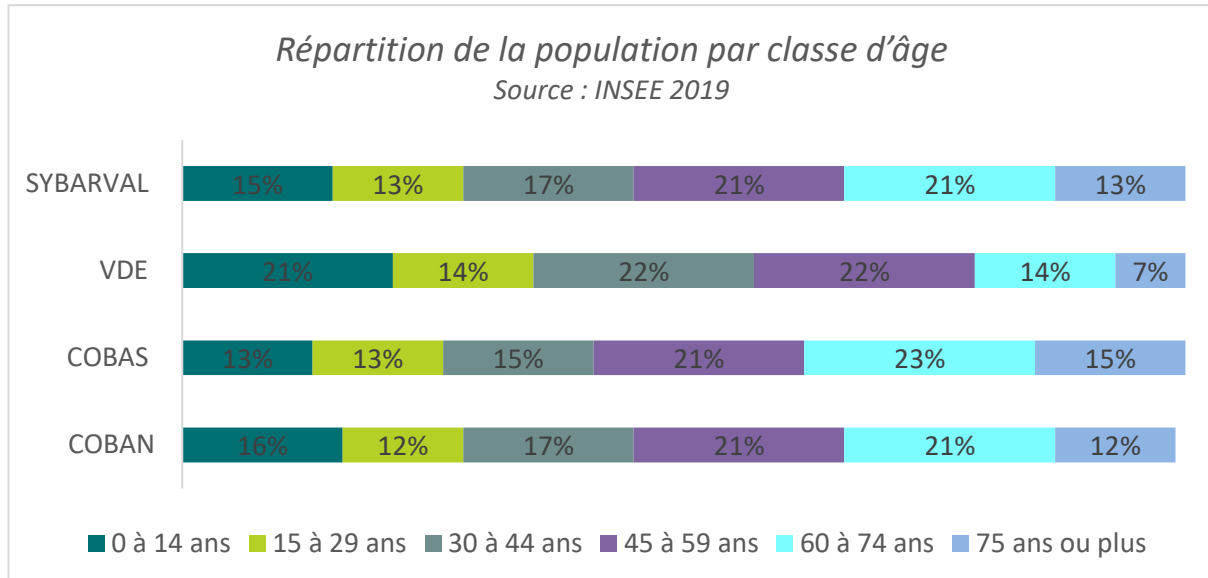
Evolution annuelle moyenne de la population liée au solde naturel (2013 – 2019) – Source INSEE RP 2019



Evolution annuelle moyenne de la population liée au solde migratoire (2013 – 2019) – Source INSEE RP 2019

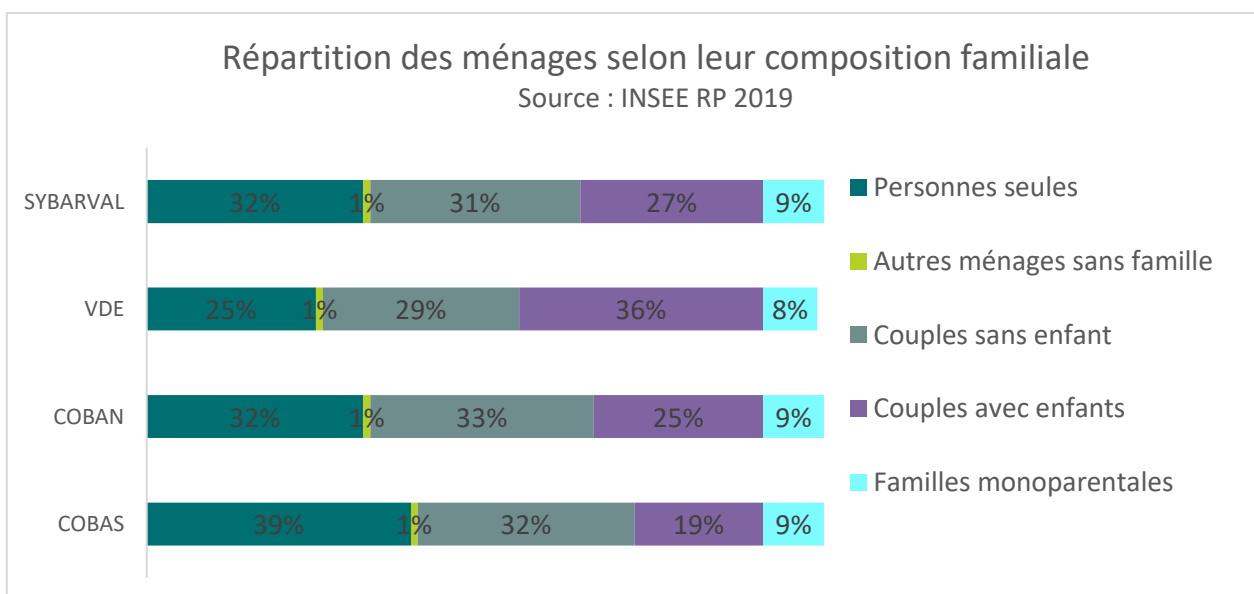
II. Des profils de ménages différenciés selon les espaces du SCoT

a) *Un territoire à deux visages : un bassin accueillant les plus petits ménages et un Val de l'Eyre plus familial*

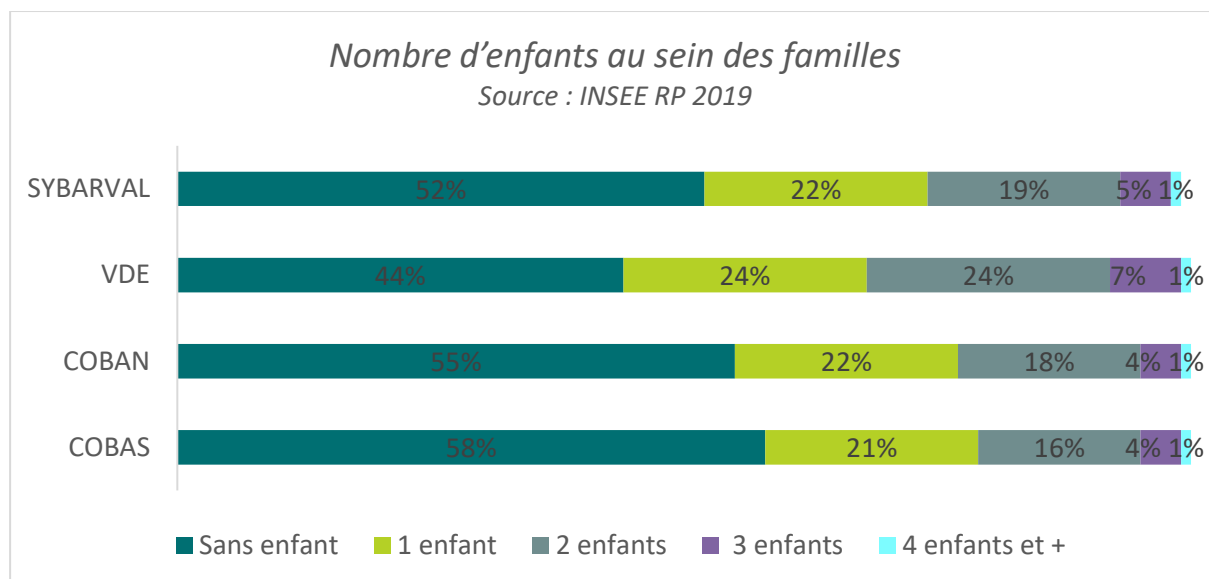


A l'échelle du SYBARVAL, un équilibre est constaté entre les moins de 30 ans (qui représentent près de 30% de la population en 2019) et les plus de 60 ans (34%). Un bilan supérieur à la moyenne française qui recense une part de personnes âgées de plus de 60 ans proche de 20%. Deux profils se distinguent cependant nettement au sein du SCoT : les plus de 60 ans sont davantage représentés au sein de la COBAS (38%, contre 26% de moins de 30 ans), tandis que le Val de l'Eyre accueille nettement plus de jeunes, avec un rapport inversé à la COBAS.

⇒ Ces profils différenciés sont liés à l'attractivité du littoral pour les aînés plus aisés, et aux niveaux de prix immobiliers et fonciers plus abordables pour les jeunes ménages et familles dans le rétro-littoral.



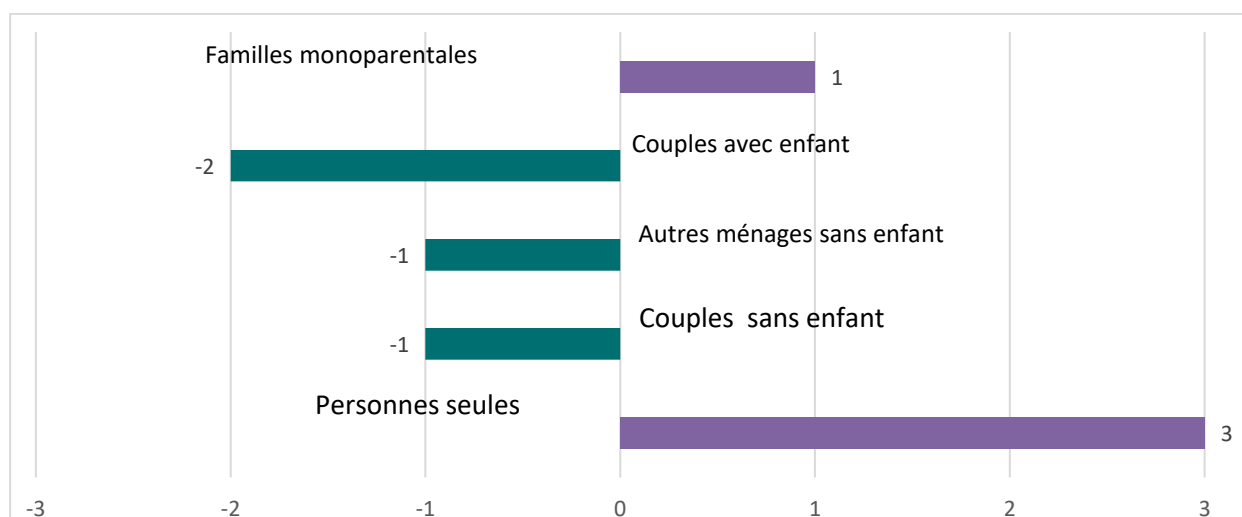
La structuration des ménages, avec la forte représentation de familles (44%) au sein du Val de l'Eyre, vient confirmer cette analyse. La COBAS présente un tout autre profil, avec une part de 39% de personnes seules, qui ont pour la plupart plus de 60 ans. La part des familles sans enfant y atteint 72% en 2018, contre 55% dans le Val de l'Eyre.



b) Une population néanmoins globalement vieillissante

A l'échelle du SYBARVAL, la part des familles a observé une diminution (-2 points), tandis que celle des personnes seules s'est renforcée (+2,9 points) entre 2013 et 2019.

Evolution de la composition des ménages en points entre 2013 et 2019 – Source : INSEE RP 2019

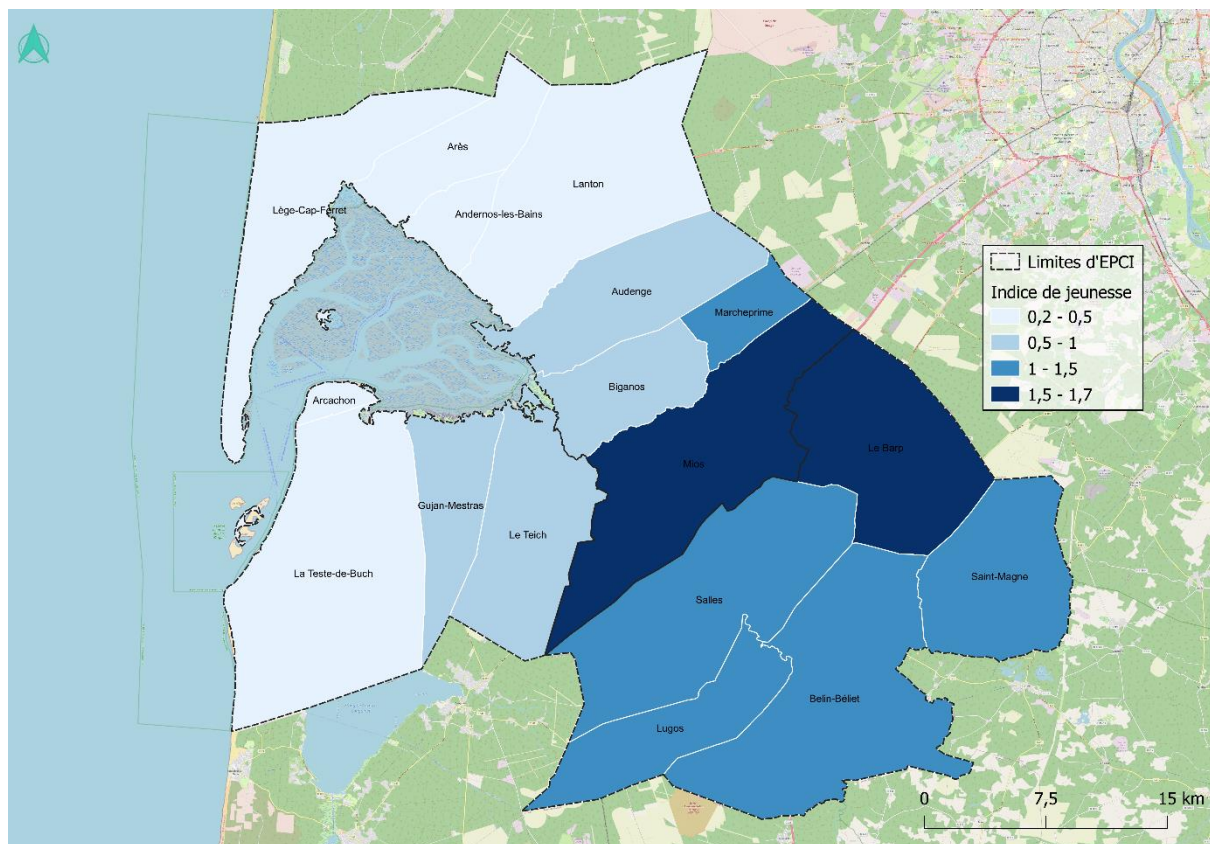
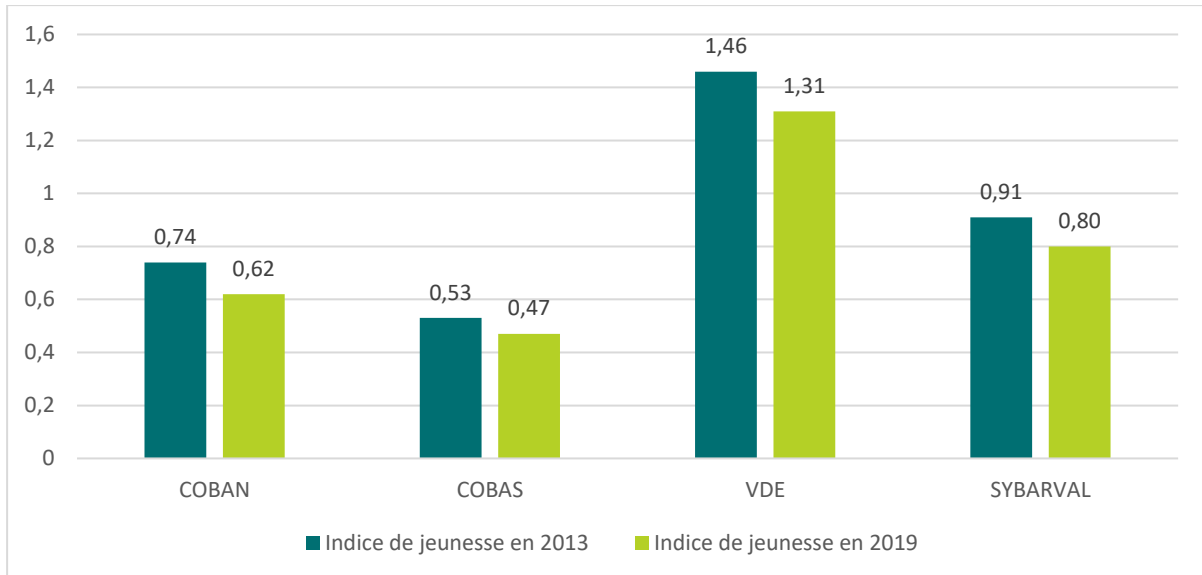


Focus définition :

Indice de jeunesse : il s'agit du nombre de personnes âgées de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans. Plus il est élevé, plus le territoire est considéré comme « jeune ».

Le SYBARVAL, et en particulier les communes autour du bassin, est engagé dans une dynamique de vieillissement, à l'image du territoire national. Comme l'illustrent les chiffres, l'indice de jeunesse a diminué entre 2013 et 2019. Celui-ci est aujourd'hui inférieur de 0,13 point par rapport à la moyenne Girondine. Le Val de l'Eyre se démarque car son indice de jeunesse est supérieur à 100 mais si celui-ci commence à décroître passant de 146 en 2013 à 131 en 2019, signe d'un début de vieillissement de la population de l'intercommunalité.

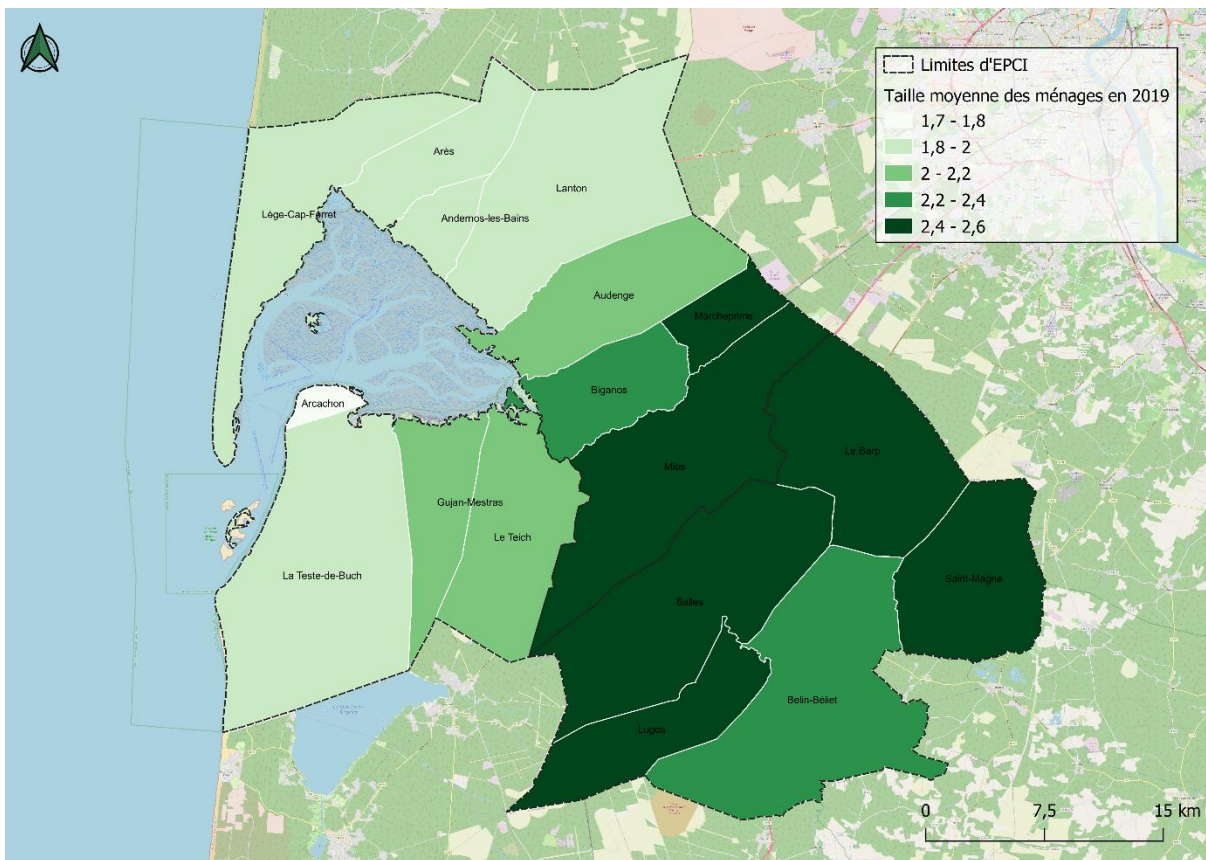
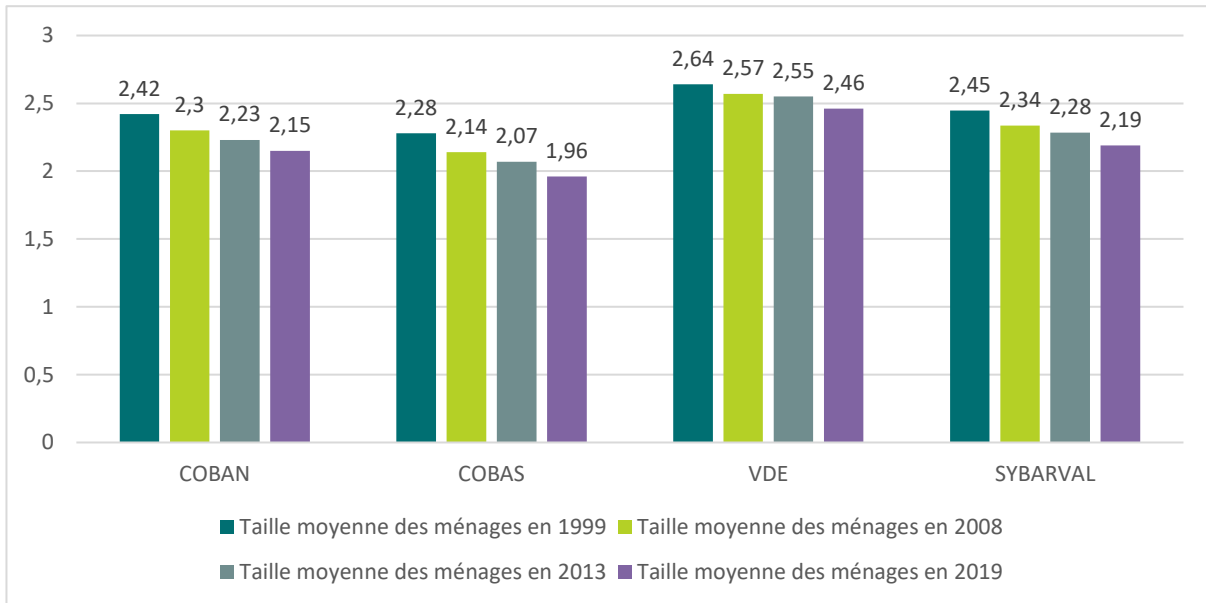
Evolution de l'indice de jeunesse – Source : INSEE RP 2019



Indice de jeunesse sur les communes du SYBARVAL – Source INSEE RP 2019

c) En lien avec le vieillissement, une baisse moyenne de la taille des ménages

Le desserrement des ménages, soit la diminution de leur taille moyenne, est un phénomène observable sur l'ensemble du territoire national. Il résulte de plusieurs facteurs tels que le vieillissement de la population, la hausse des divorces et l'évolution de la décohabitation. Le SYBARVAL n'échappe pas à cette tendance, avec une taille moyenne passant de 2,45 personnes par ménages à 2,19 entre 1999 et 2019.



Taille moyenne des ménages des communes du SYBARVAL – Source INSEE RP 2019

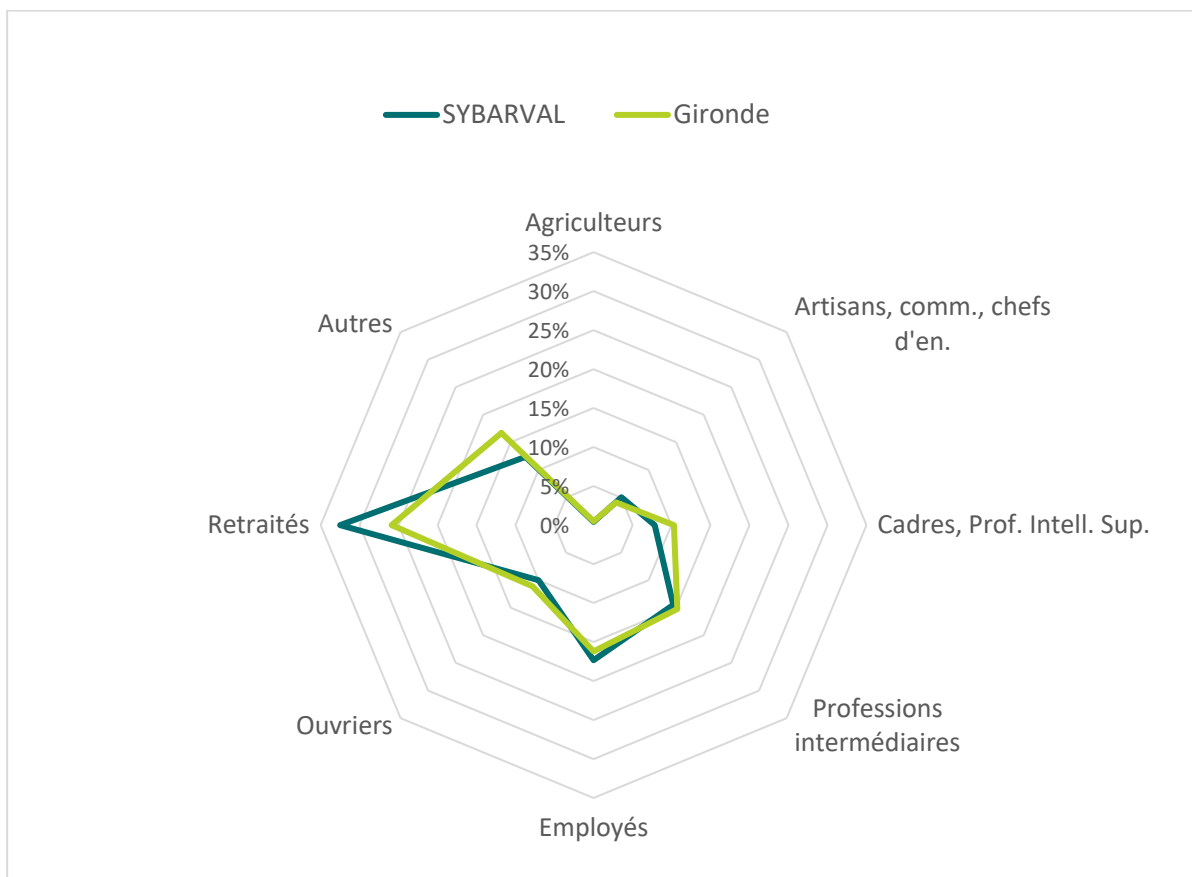
En lien avec l'analyse menée dans les parties précédentes, les ménages de la COBAS sont aujourd'hui de plus petite taille (1,96 personnes en moyenne), du fait de la forte représentation des personnes seules au sein de cet EPCI. Le Val de l'Eyre, plus familial, compte en 2019 en moyenne 2,46 personnes par ménage, tout en s'inscrivant dans la même tendance à la baisse – bien que moins marquée – qu'à l'échelle SCoT.

La COBAN s'inscrit dans une tendance intermédiaire (2,15 personnes par ménage en 2019), avec de fortes disparités internes : les communes de Mios et Marcheprime présentent un profil plus familial, tandis que celles autour du bassin accueillent des ménages de plus petite taille.

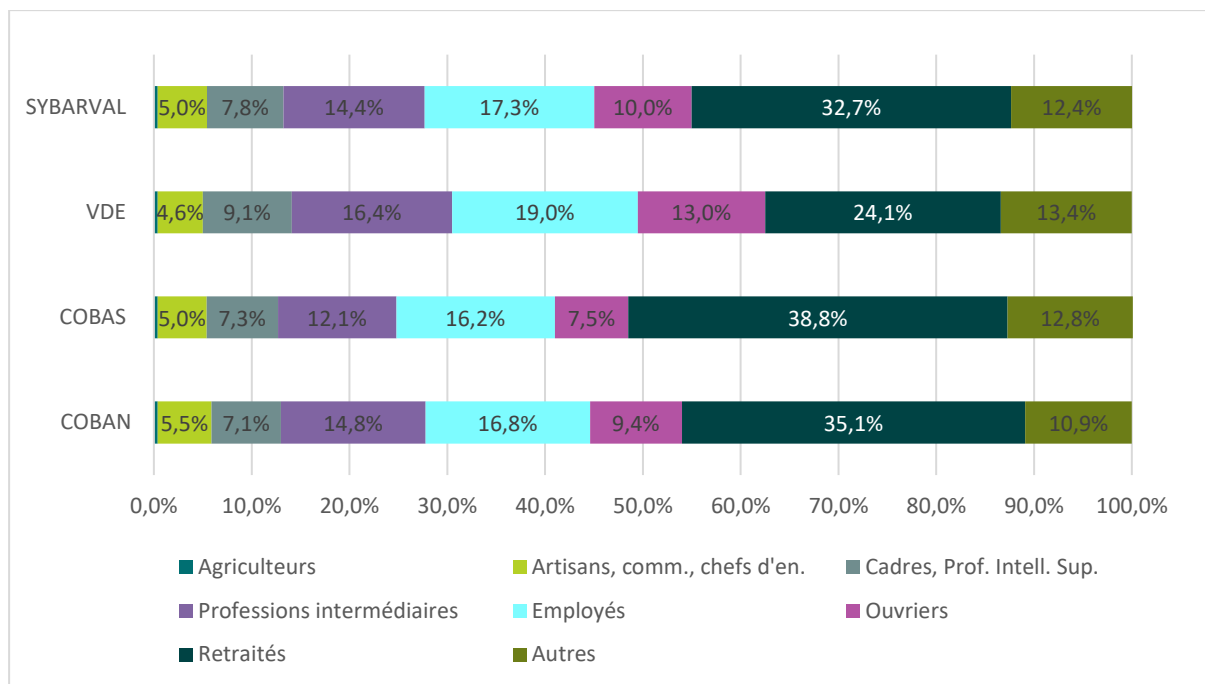
d) Une forte représentation des retraités autour du bassin

Plus d'un quart des girondins sont retraités en 2019. Cette part atteint les 32% de la population du SYBARVAL, ce qui vient corroborer l'analyse précédente, à savoir une forte attractivité aux yeux des ménages approchant de la retraite, à la recherche de biens situés autour du Bassin.

Répartition de la population par CSP – Source INSEE 2019



Des disparités ressortent en interne au SYBARVAL, avec une part de retraités particulièrement marquée au sein de la COBAS (38,5% des habitants de plus de 15 ans). Dans le Val de l'Eyre, cette part ne dépasse pas le quart. Ainsi, la part de professions intermédiaires, d'employés et d'ouvriers s'avère plus élevée que dans les EPCI environnant le bassin.



Répartition des effectifs selon les CSP du SYBARVAL en 2019 – Source INSEE 2019

	Agriculteurs	Artisans, Com. Chef d'Ent.	Cadres, Prof. Intel.	Prof. Intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres
COBAN	-127	421	523	1368	904	-58	3031	-5
COBAS	-51	444	638	763	411	-357	1552	859
VDE	-60	-59	434	222	253	72	604	291
SYB	-60	269	532	784	523	-114	1729	382

Evolution des effectifs selon les CSP du SYBARVAL entre 2013 et 2019 – Source INSEE 2019

Les effectifs des agriculteurs exploitants, déjà faiblement représentés parmi les plus de 15 ans, ont accusé une nouvelle baisse sur la dernière période. A contrario, le nombre de retraités sur le territoire s'est accru.

III. Les revenus moyens des ménages

a) Des ménages à fort potentiel de consommation

Le niveau de revenu des foyers du SYBARVAL est de 30 284€ en 2019, soit 8.3% de plus que la moyenne départementale. Cet écart se creuse encore davantage avec les ménages de la COBAS dont les revenus atteignent les 31 228€.

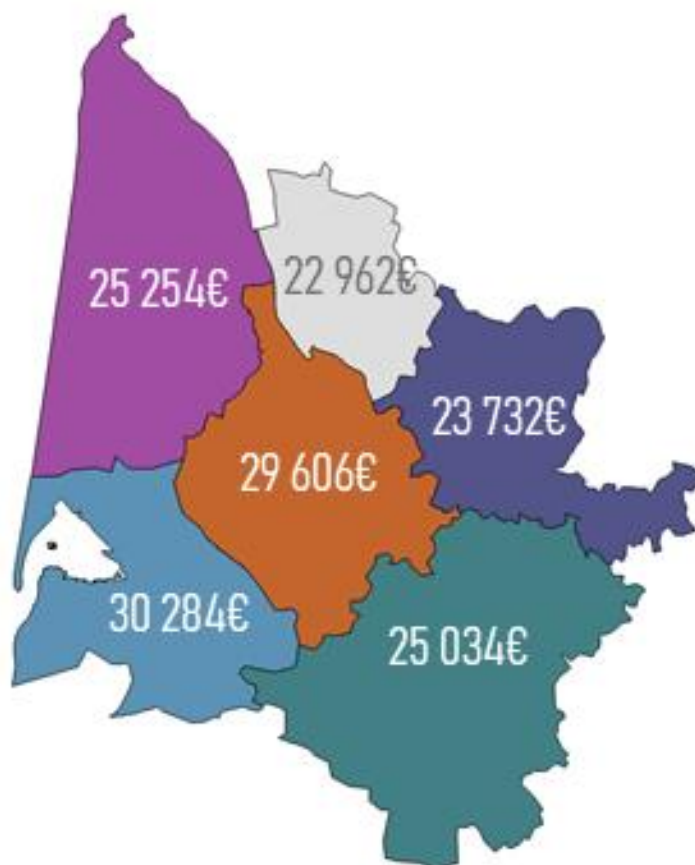
Ces revenus ont progressé de 14,6% depuis 2014, ce qui est au deçà de l'évolution des revenus girondins situés à + 9,4%

Les ménages avec les plus hauts revenus se situent sur les communes d'Arcachon, d'Andernos-les-Bains et Lège-Cap-Ferret.

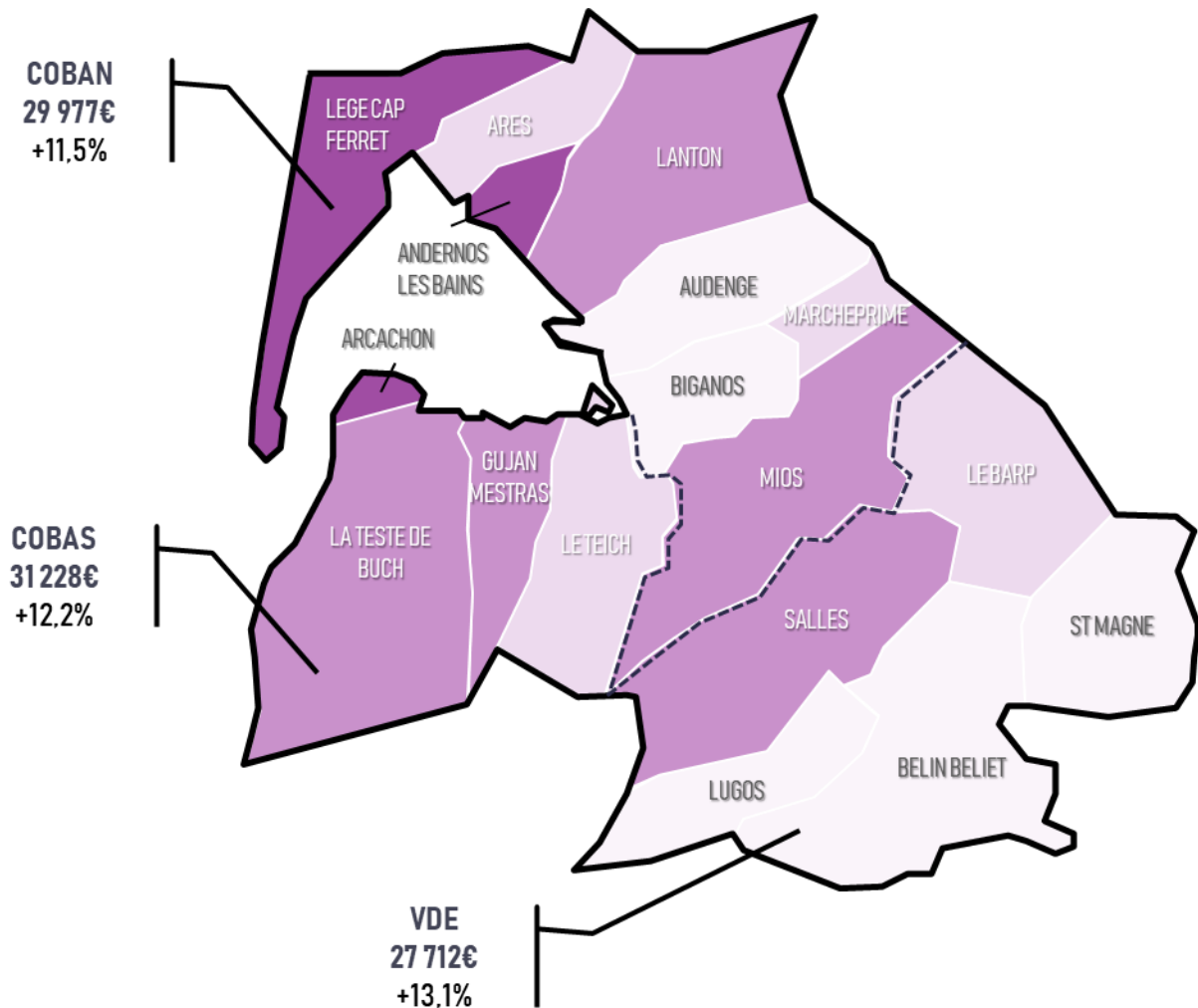
Ce facteur économique impacte directement le niveau de consommation des ménages, leur forme de consommation et donc le tissu économique du territoire.

Revenu net déclaré par territoire au sein de la Gironde en 2019

CHIFFRES CLES 2019



Niveau de revenu des foyers par commune en 2019 – Source : DGFIP 2019 – traitement CCIBG



IV. Les migrations résidentielles

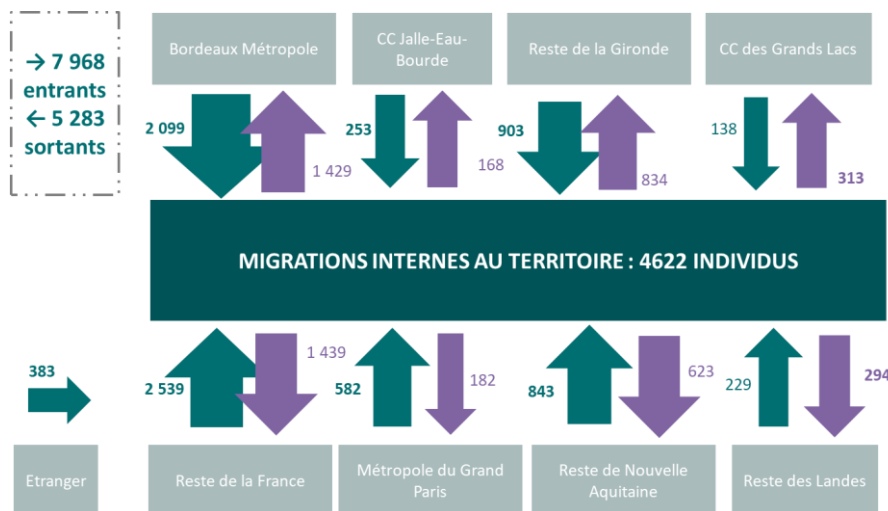
a) Une relation étroite avec Bordeaux Métropole

L'INSEE ne produit plus de données actualisées qui caractérisent les migrations résidentielles. Néanmoins, même si l'étude suivante porte sur l'année 2015, celle-ci reste représentative des grandes dynamiques toujours en cours sur le territoire.

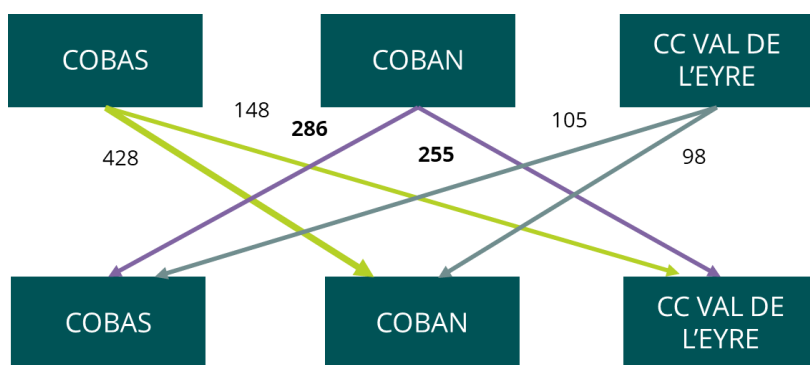
Avec un delta de plus de 2 500 personnes entre les entrants et les sortants du territoire entre 2014 et 2015, le SYBARVAL confirme sa forte attractivité auprès des ménages. Notamment aux yeux des voisins de la métropole bordelaise, qui représentent 2 100 nouveaux arrivants (soit plus d'un quart). La renommée du territoire dépasse largement les frontières régionales car près de 600 arrivants sont originaires du Grand Paris, 2 500 du reste de la France (hors Nouvelle Aquitaine et Grand Paris), et près de 400 de l'étranger.

A noter que chaque EPCI connaît un solde migratoire positif entre 2014 et 2015, avec un delta des arrivées et des sorties de 1 200 personnes pour la COBAN et la COBAS, et de 300 personnes pour le Val de l'Eyre.

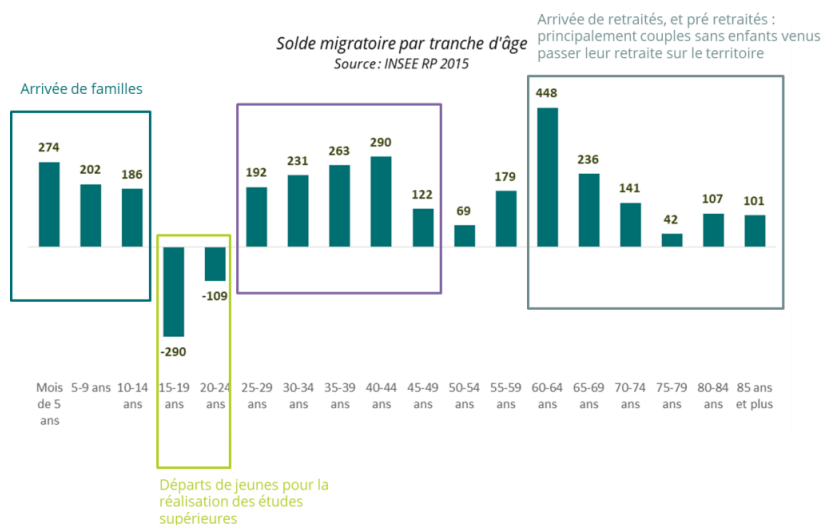
Par ailleurs, les migrations internes représentent plus de 4 600 individus, ce qui illustre l'attachement au territoire de la part des ménages.



Si on observe les changements d'EPCI en interne au SCoT, les déménagements se font en premier lieu vers la COBAN qui a attiré près de 530 personnes des deux autres EPCI entre 2014 et 2015, puis vers le Val de l'Eyre et la COBAS (autour de 400 habitants chacune).

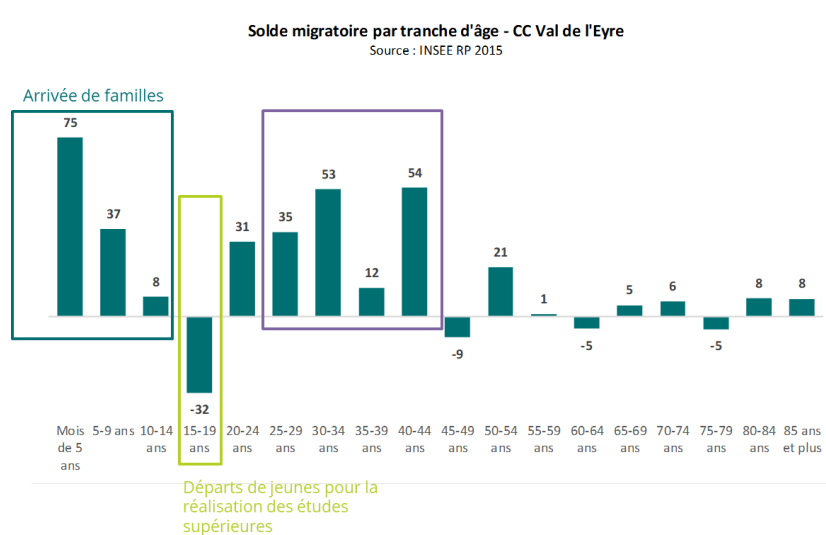


b) Un territoire attractif auprès des familles et des retraités / pré-retraités



Le SYBARVAL accueille à la fois des familles, comme en témoigne le solde migratoire positif des moins de 15 ans, mais aussi des actifs et des préretraités et retraités (plus de 60 ans), attirés sur le territoire par le cadre de vie qualitatif qu'il propose. En revanche, les 15-25 ans ont plutôt tendance à quitter le territoire afin de réaliser leurs études, l'offre de formations supérieures étant plus étoffée sur la métropole bordelaise qu'au sein du SYBARVAL (*voir partie équipements*).

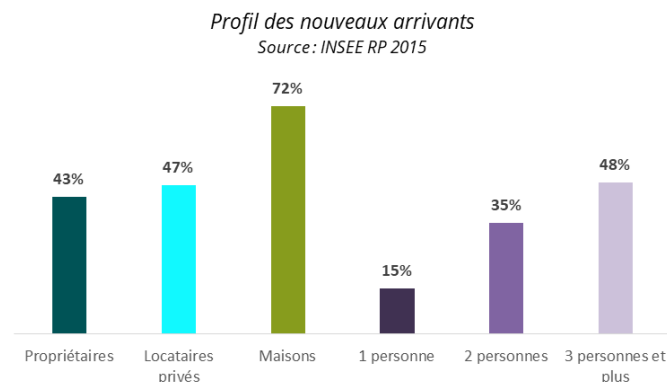
Si cette situation est particulièrement vraie pour la COBAN et la COBAS, l'arrivée de retraités est moindre au sein du Val de l'Eyre, tandis que celle des moins de 15 ans est plus marquée du fait de l'arrivée de familles sur ce secteur.



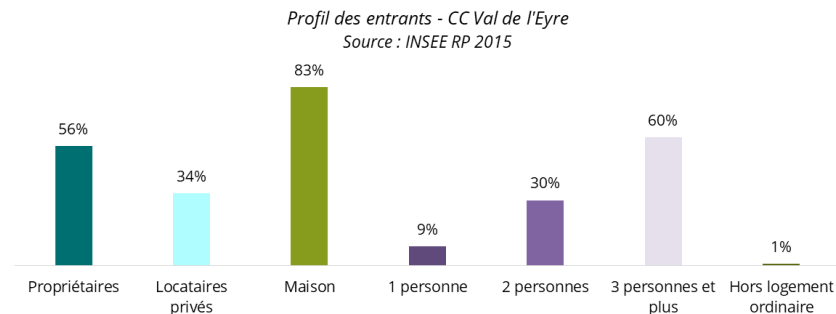
c) Le profil des nouveaux arrivants

On observe parmi les personnes qui s'installent une légère surreprésentation des locataires privés, mais la part des propriétaires demeure néanmoins importante. Ils occupent en premier lieu une maison (pour 72% d'entre eux).

La majorité des ménages s'installant sur la commune sont composés de 3 personnes ou plus, mettant en évidence l'attractivité du territoire, et en particulier des communes rétro littorales, plus accessibles, pour les familles. Les ménages de 2 personnes sont aussi largement représentés, en lien avec l'installation de couples de retraités autour du bassin.



Encore une fois, le profil des arrivants au sein du Val de l'Eyre se démarque légèrement de celui observé à l'échelle du SCoT, avec une prédominance des propriétaires ainsi qu'une proportion plus élevée de maisons. La taille moyenne des ménages arrivants y est également plus élevée.



d) Le profil des sortants

Le profil des ménages quittant le territoire entre 2014 et 2015 varie selon l'EPCI analysé : ce sont davantage des professions intermédiaires qui quittent la COBAS et la COBAN, tandis que plus d'un quart des personnes quittant le Val de l'Eyre sont ouvriers. Pour l'ensemble des EPCI, la part des sortants sans activité professionnelle ainsi que des ménages composés d'une personne ressort, du fait du départ des jeunes quittant le territoire dans l'optique de poursuivre leurs études ailleurs.



Chapitre 2. Habitat

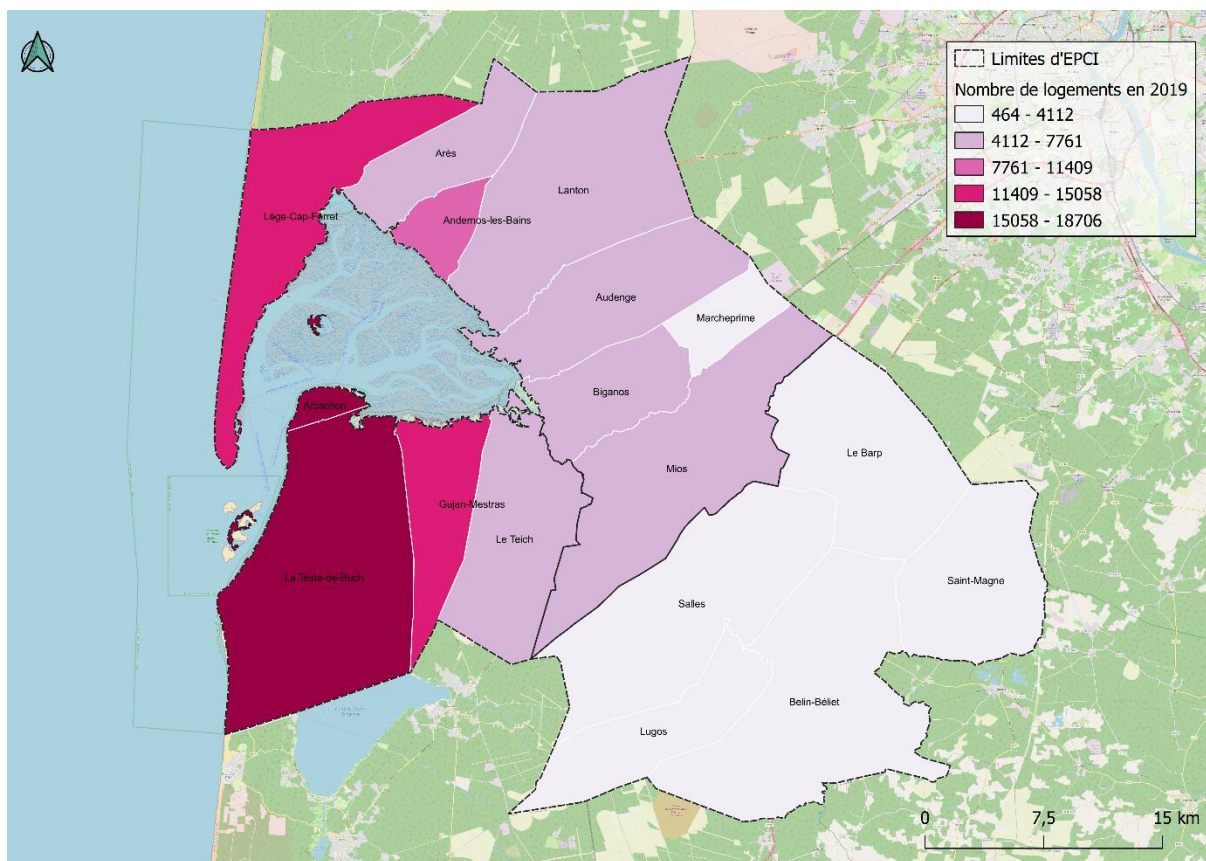
I. Une offre résidentielle qui s'étoffe

a) Des logements plus nombreux autour du Bassin d'Arcachon

Nombre de logements par commune et part occupée dans le SCoT en 2019 – Source : INSEE RP 2019

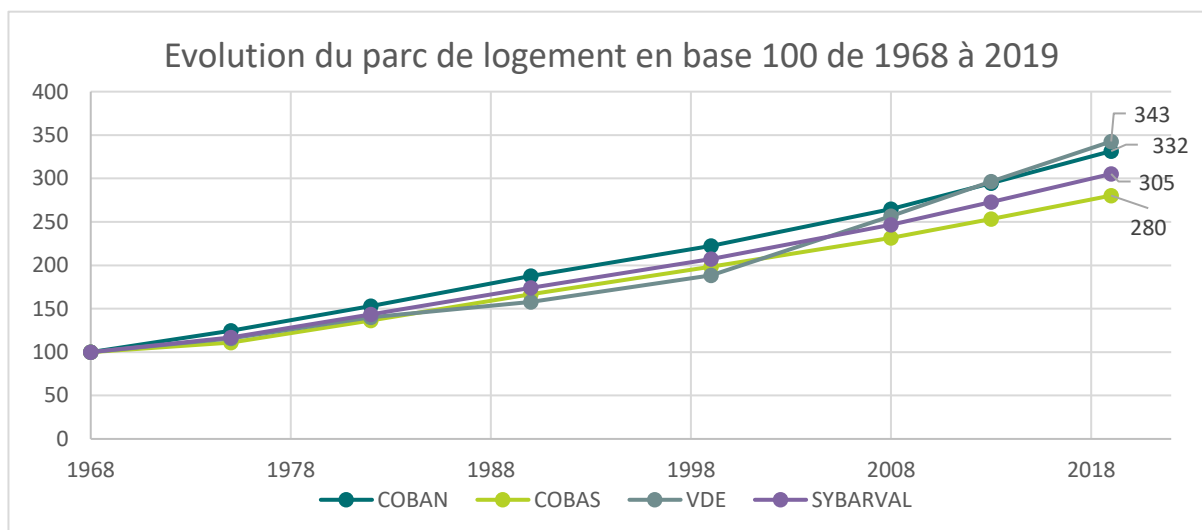
Commune	Logements 2019	Part dans le SCOT
Andernos-les-bains	9634	9%
Arès	5017	5%
Audenge	4648	4%
Biganos	5000	5%
Lanton	4895	4%
Lège Cap Ferret	11804	11%
Marcheprime	2054	2%
Mios	4491	4%
COBAN	47543	43%
Arcachon	17695	16%
Gujan Mestras	13087	12%
La Teste-de-Buch	18706	17%
Le Teich	4416	4%
COBAS	53904	49%
Belin Beliet	2683	2%
Le Barp	2348	2%
Lugos	464	0%
Saint Magne	474	0%
Salles	3382	3%
VDE	9351	8%
TOTAL SYBARVAL	110798	100%

A noter que sont inclus dans le nombre de logements, les résidences principales et secondaires ainsi que les logements vacants.



En lien avec la répartition de la population au sein du SYBARVAL, les communes ayant un parc résidentiel plus important sont celles les plus peuplées, en particulier celles autour du Bassin. Ce nombre doit être pondéré par les résidences secondaires qui peuvent peser sur le volume global (voir ci-dessous le paragraphe relatif aux résidences secondaires).

b) Un marché de la construction dynamique



Source : INSEE RP 2019

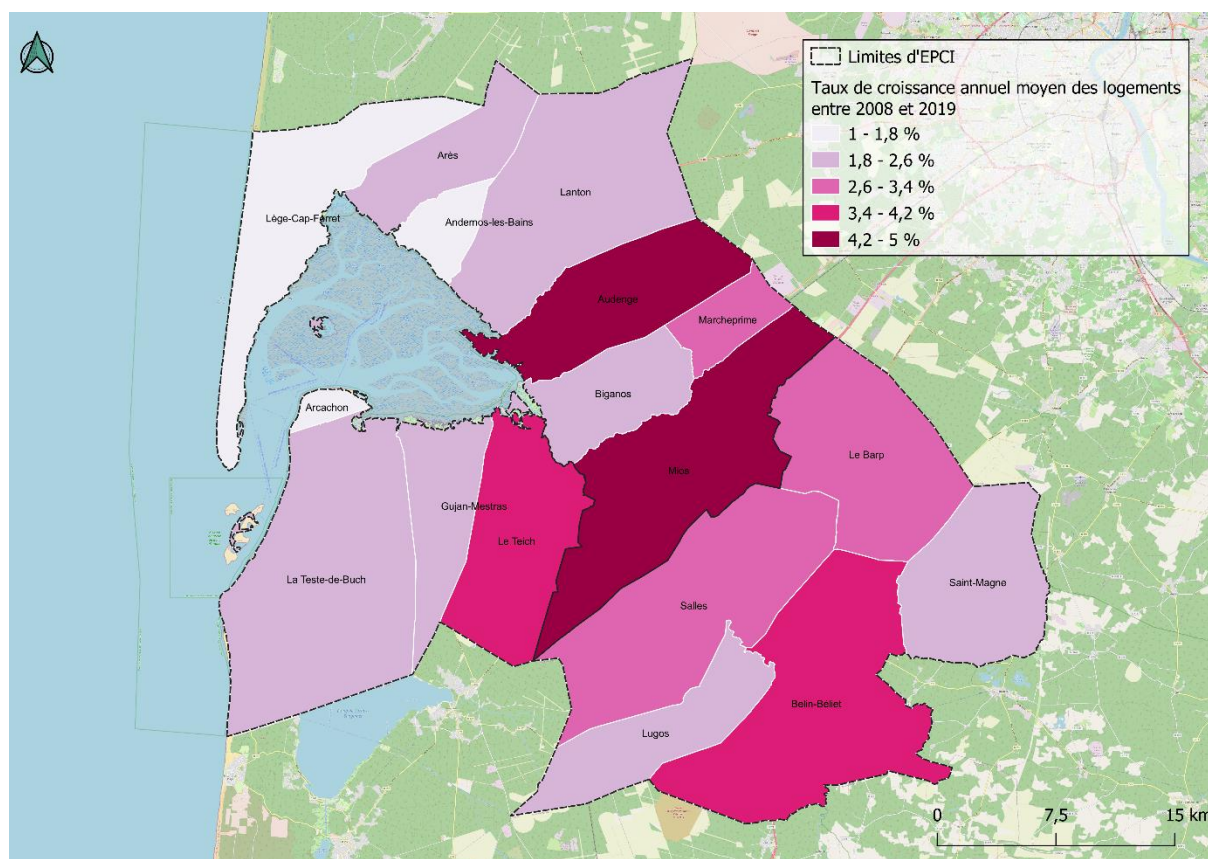
Le parc ne cesse de s'étoffer avec un rythme de construction environnant les 1 900 logements neufs par an. Les constructions nouvelles se concentrent principalement autour du Bassin.

	Valeur absolue	Taux de croissance annuel moyen
COBAN	9571	2,3%
COBAS	9354	1,9%
VDE	2343	2,9%
SYBARVAL	21268	2,2%

Evolution des logements entre 2008 et 2019 – Source : INSEE RP 2019

Si les volumes de construction y restent nettement moins importants (autour de 200 logements par an), une accélération de la construction au sein du Val de l'Eyre est notable entre 1999 et 2010, en lien avec la croissance démographique qu'a connu l'intercommunalité durant cette période.

Depuis 2008, le SYBARVAL a produit (constructions + évolution du parc) autour de 2 000 logements par an en moyenne, soit une croissance annuelle moyenne du parc de l'ordre de 2,2%. A noter que sur la même période, la croissance démographique annuelle moyenne s'élève à 1,8%.



Taux de croissance annuel moyen des logements entre 2008 et 2019 – Source : INSEE RP 2019

II. Une intensification du tissu issue d'un phénomène de divisions parcellaires

La pression foncière et immobilière incite de plus en plus de ménages à céder une partie de leur parcelle, amenée à accueillir une nouvelle construction. Ainsi, certains quartiers du SYBARVAL sont sujets à une forte densification.

Si ce phénomène permet l'accueil de nouvelles populations sans entraîner des développements en extension du tissu existant, il soulève de nombreux enjeux, notamment en termes de capacités des réseaux et de préservation d'une qualité des espaces vécus (conservation d'espaces de respiration, respect de l'intimité...)

Le CAUE de Gironde a mené une étude sur les divisions parcellaires réalisées entre 2009 et 2018. Sur ce pas de temps, plus de 3 000 divisions ont été opérées à l'échelle du BARVAL, pour une création de plus de 4 500 logements.

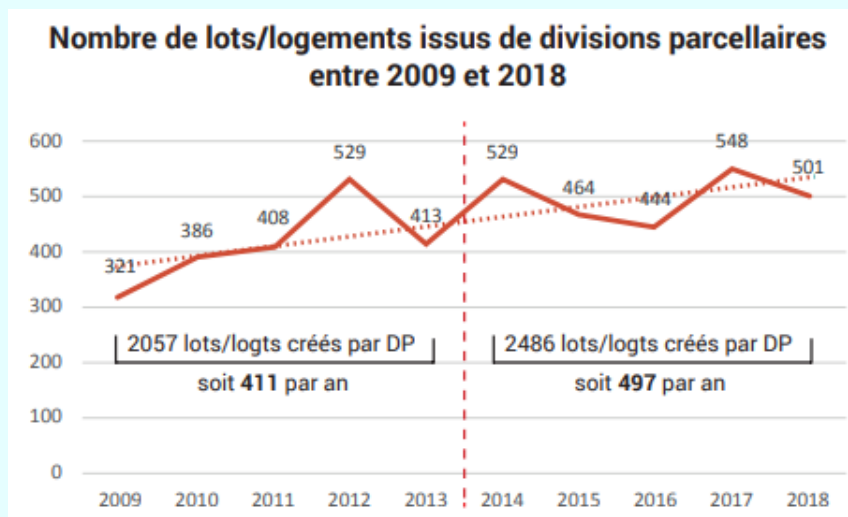
Premiers constats :

- Le phénomène représente donc 20% de la production de logements sur le SCoT ;
- Ce phénomène est plus accentué dans le Val de l'Eyre (en atteignant jusque 74% de la production de logements à Lugos), et permet de faire ressortir différentes typologies de communes.



A noter qu'« est qualifiée de division parcellaire le détachement d'une ou plusieurs parcelles destinées à la construction, issues d'une parcelle d'origine déjà bâtie ; les opérations de divisions en lots issues de parcelles nues ne font pas l'objet de l'étude du CAUE ».

L'étude relève que le nombre de lots/logements créés par division parcellaire a augmenté sur les dernières années, avec, depuis 2014, près de 100 unités supplémentaires par an. Sans pour autant constater de réduction de la superficie des parcelles sources et détachées.



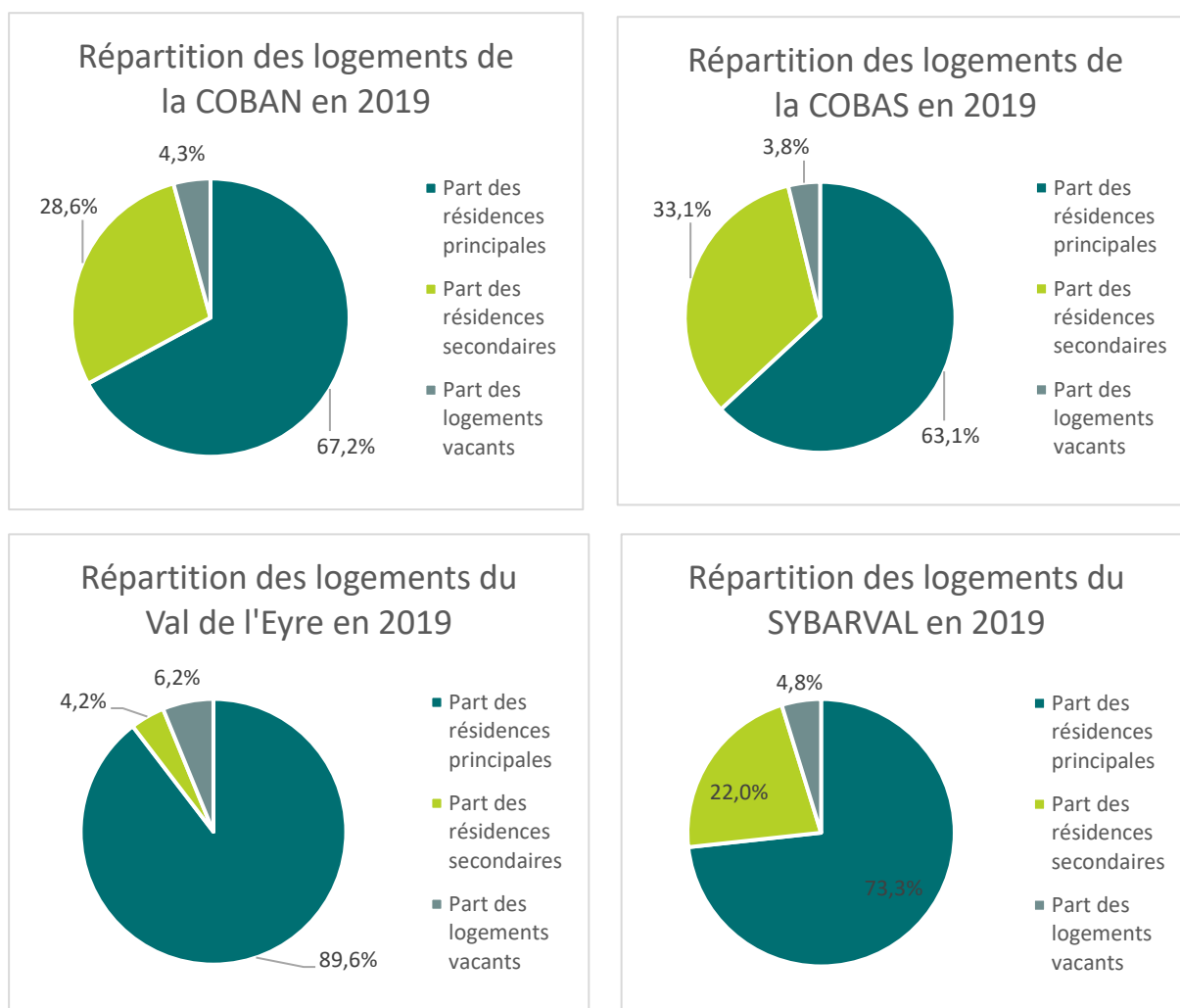
	Nombre de division parcellaire entre 2009 et 2018	Nobre de Lots/logements créés par division parcellaire entre 2009 et 2018	Nombre total de logements créés entre 2009 et 2018 (Sitadel)	Part de logements créés par division parcellaire
Andernos-les-Bains	163	232	1563	15%
Arès	74	92	841	11%
Audenge	205	322	1857	17%
Biganos	172	276	933	30%
Lanton	48	68	281	24%
Le Barp	142	223	484	46%
Le Teich	237	369	1638	23%
Lège-Cap-Ferret	112	142	1296	11%
Lugos	46	71	96	74%
Marchemprime	45	101	670	15%
Saint-Magne	21	51	112	46%
Salles	271	424	858	49%
Gujan-Mestras	547	742	2863	26%
Mios	361	632	1781	35%
Belin-Béliet	125	193	806	24%
Arcachon	84	111	2320	5%
La Teste-de-Buch	360	560	4166	13%
SCoT (2009-2018)	3013	4609	22565	20%
SCoT/an	301	461	2257	20%

Nombre de divisions parcellaires et part de logements créés par DP par commune entre 2009 et 2018 – Source : CAUE 33

III. La composition du parc de logements

a) Un territoire marqué par le poids des résidences secondaires

La composition du parc de logements au sein du SYBARVAL et de ses EPCI en 2018 –
Source : INSEE 2018

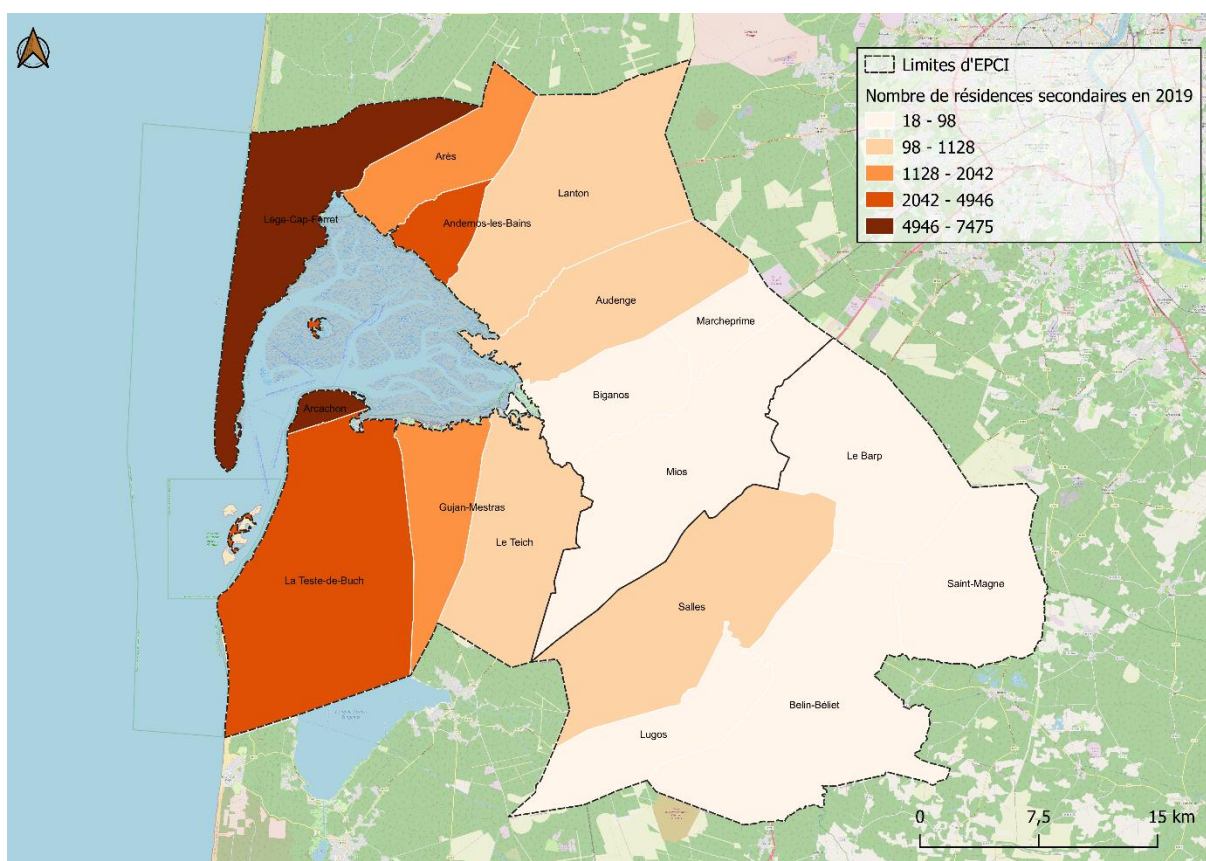


Le parc de résidences secondaires est particulièrement étoffé au SCoT, en représentant, avec 27 997 unités, près d'un quart du parc en 2019. L'attractivité touristique et la qualité du cadre de vie explique ce taux élevé. La saisonnalité est de ce fait marquée au sein du territoire, avec des périodes estivales où la population en présence croît sensiblement.

Des disparités entre les intercommunalités sont encore une fois observables, avec un part des résidences secondaires très faible au sein du Val de l'Eyre (4,2%), lié à sa localisation rétro-littorale, et une part atteignant les 33,1% au sein de la COBAS.

- ⇒ Un équilibre entre résidences secondaires et résidences principales est alors à rechercher au sein des communes situées sur le pourtour du bassin, afin de ne pas trop « subir » la saisonnalité et conserver des centralités attractives et animées tout au long de l'année. Le taux de résidences secondaires atteint en effet 60% à Arcachon et 63,3% à Lège-Cap Ferret en 2019.

Répartition des résidences secondaires en 2019 – Source : INSEE RP 2019



Evolution de la part des résidences secondaires entre 2008 et 2019 – Source : INSEE 2019

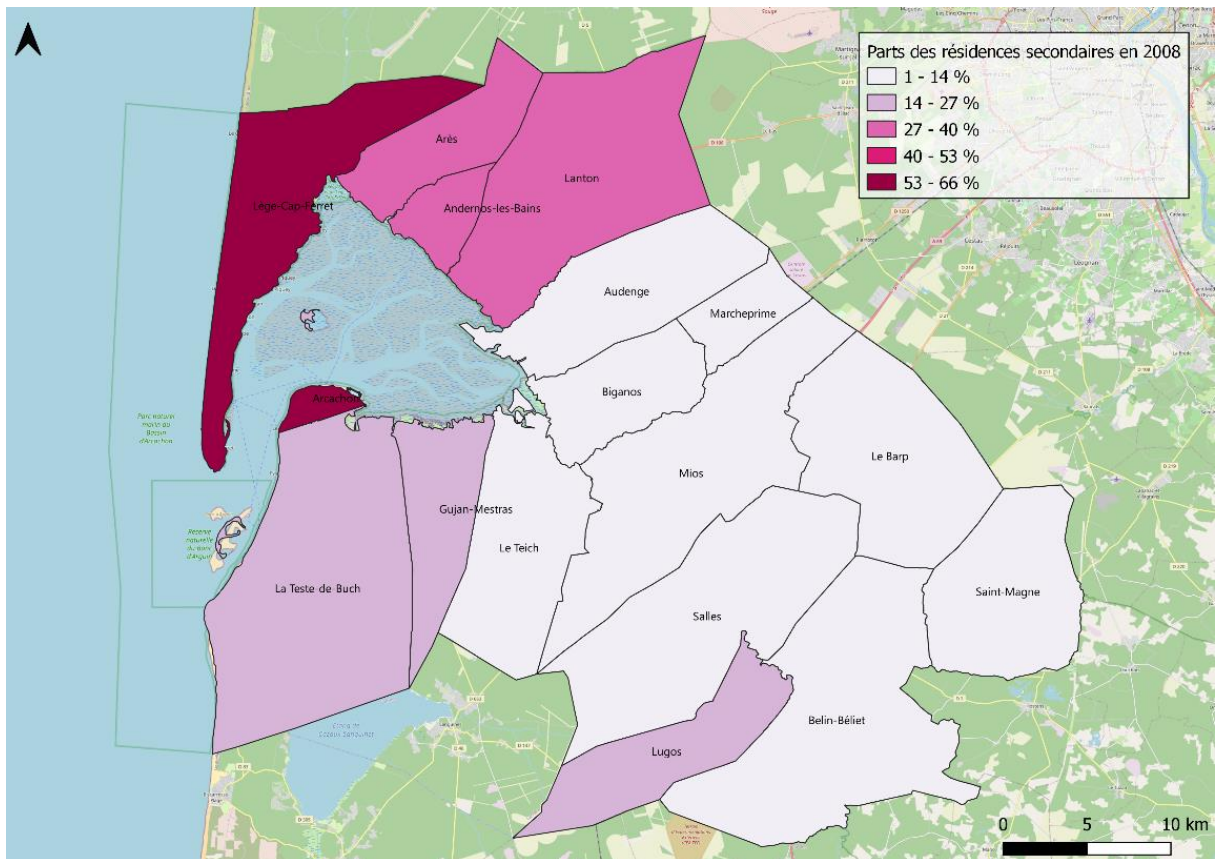
	Résidences secondaires 2019	Evolution 2008-2019	Part dans le parc de logements
COBAN	13582	+7%	29%
COBAS	17839	+22%	33%
VDE	395	+26%	4%
SYBARVAL	31816	+15%	22%

L'analyse montre des évolutions du parc différenciées sur le Val de l'Eyre, où le nombre de résidences secondaires tendait à diminuer entre 2006 et 2015 (-12,1%) et remonte à la hausse sur la période 2008 – 2019 (+26%).

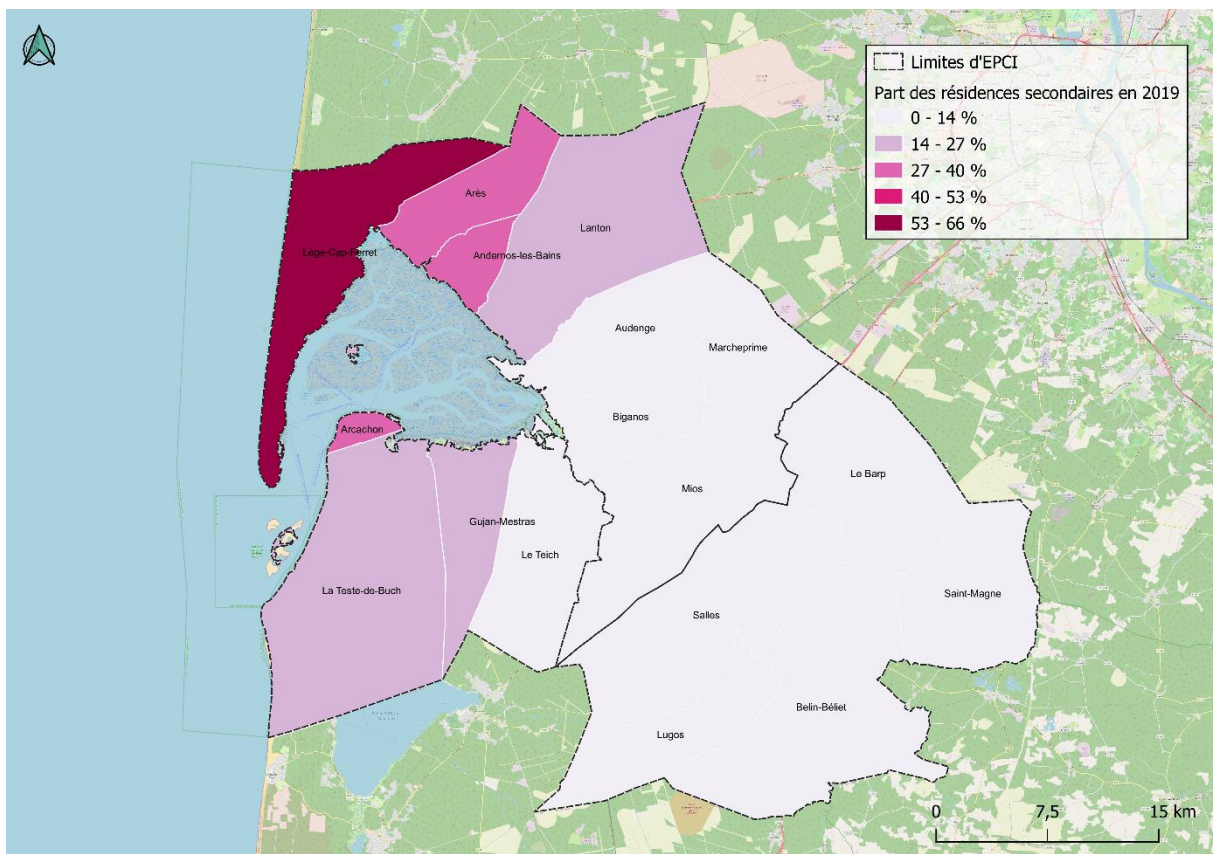
Le nombre de résidences secondaires continuent à croître sur la COBAN (+7%) et la COBAS (+22%), sur lesquelles la part des résidences secondaires dans le parc de logement est déjà élevé.

Il est précisé que la dynamique de construction de résidences principales fait diminuer automatiquement la part des résidences secondaires.

Part des résidences secondaires par commune en 2008 – Source : INSEE RP 2019



Part des résidences secondaires par commune en 2019 – Source : INSEE RP 2019



b) Et où la vacance demeure contenue

Evolution de la part de la vacance entre 1968 et 2019 au sein du SCoT – Source INSEE 2018

Part des logements vacants dans le parc total							
	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2019
COBAN	56,0%	4,0%	3,5%	3,3%	2,4%	4,1%	4,3%
COBAS	7,3%	7,6%	6,8%	4,6%	3,6%	4,3%	3,8%
VDE	7,3%	9,0%	7,6%	5,7%	4,6%	5,5%	6,2%
SYBARVAL	6,6%	6,2%	5,5%	4,1%	3,2%	4,6%	4,8%

La pression foncière et immobilière qui va de pair avec l'attractivité du territoire explique un taux de vacance dans le parc très faible, de l'ordre de 4,8% en 2019. Entre 1968 et 1999, celui-ci n'a fait que décroître, passant de 6,6% à 3,2% (dont seulement 2,4% sur la COBAN). Depuis, la part de la vacance augmente, légèrement, tout en restant contenue, mais permettant ainsi une rotation dans le parc de logements.

Focus définition :

Une vacance comprise entre 5 et 7% est généralement admise comme ne présentant pas une problématique majeure sur un territoire. On distingue par ailleurs deux types de vacance :

La vacance conjoncturelle ou de marché : Dite aussi « frictionnelle », cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente d'un locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors des vacances d'été... L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.

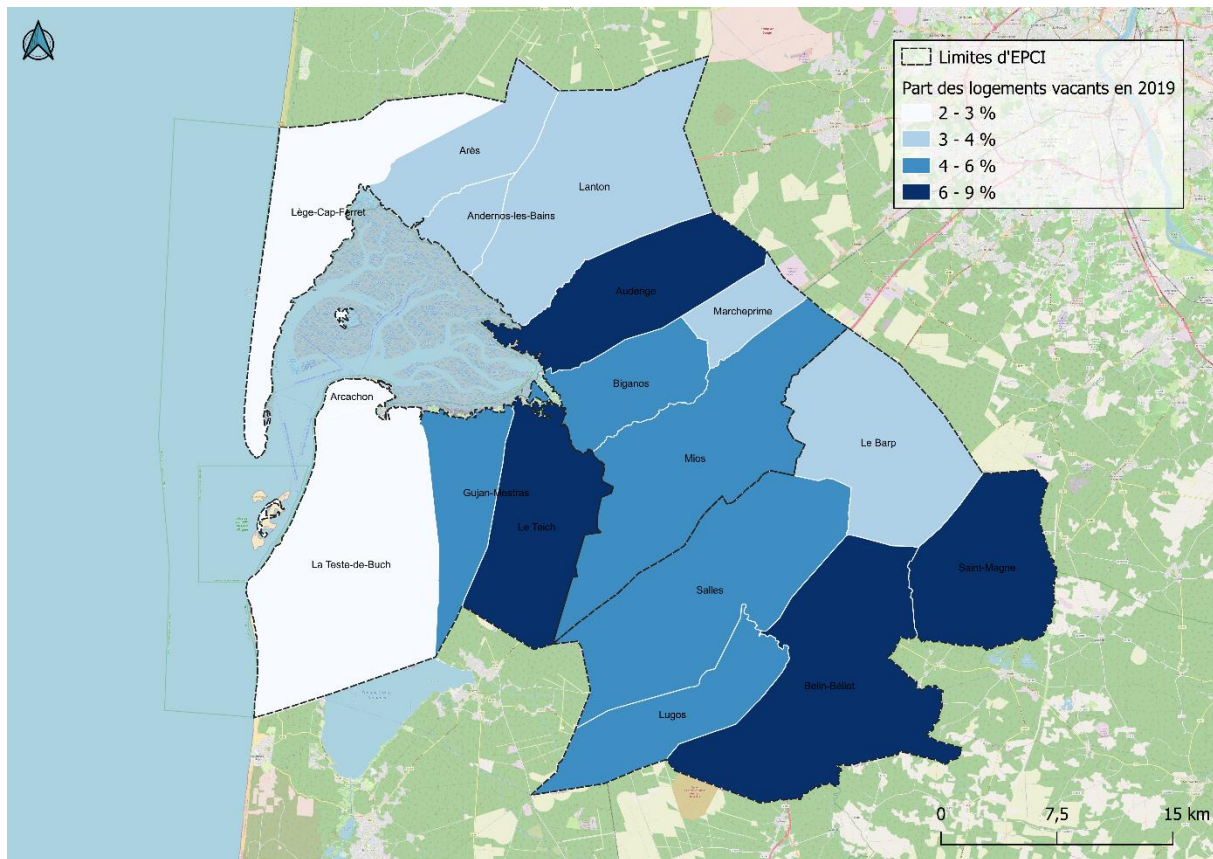
La vacance structurelle : Au-delà d'une vacance de deux ans, les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille...) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants).

L'analyse de la vacance par commune montre cependant des situations locales différenciées, certaines communes du nord de la COBAN et du sud du Val de l'Eyre enregistrant une vacance plus élevée en 2019.

Une adéquation entre la production de logements et l'évolution démographique, ainsi qu'une adaptation du parc de logements aux besoins des ménages sont des leviers à actionner pour contenir la vacance au sein du parc.

Les Fichiers fonciers de 2021 relèvent un taux de vacance de 5,1%, légèrement supérieur à celui de l'INSEE de 2019 (4,8%).

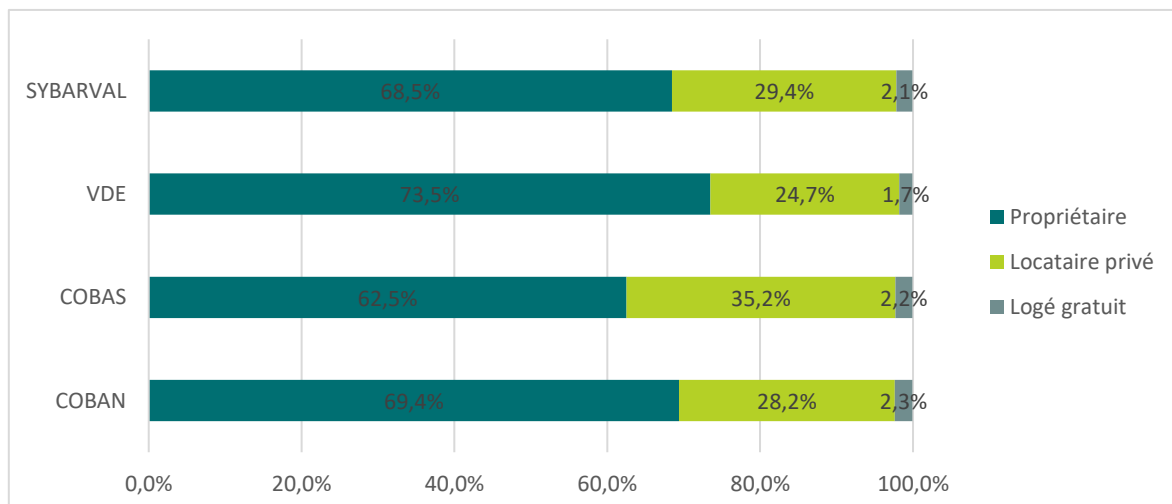
Part des logements vacants par commune en 2019 – Source : INSEE RP 2019



c) Une surreprésentation des propriétaires sur la frange Sud-Est du territoire

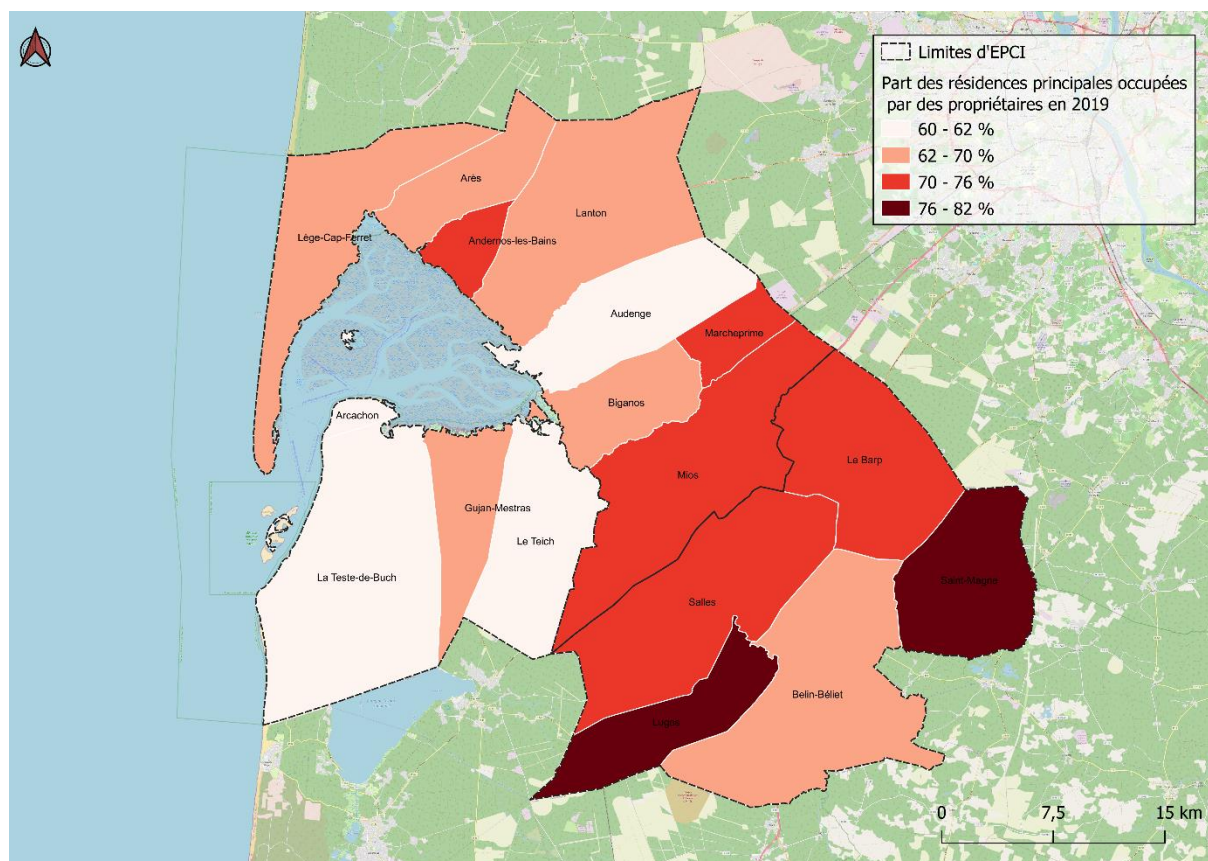
67% des ménages du SYBARVAL sont propriétaires de leur logement en 2018. Néanmoins, cette part augmente sensiblement dans le Val de l'Eyre (74%), où l'accession à la propriété est plus développée, en lien avec des prix de l'immobilier et du foncier plus abordables, et avec une orientation moins touristique que sur la frange littorale.

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation – Source : INSEE RP 2019



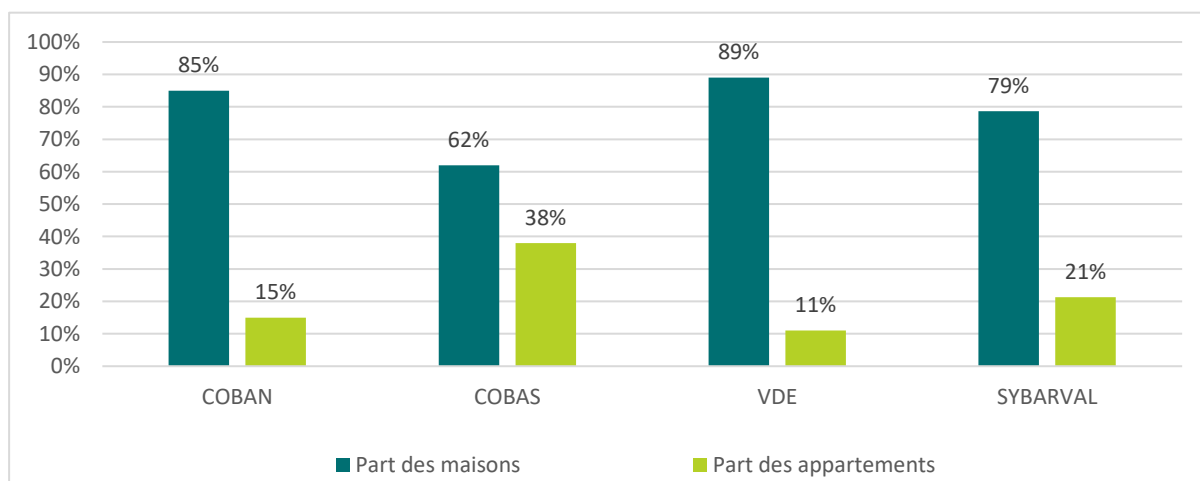
Sur les communes avec le taux d'occupation le plus élevé, le problème du logement pour les jeunes, jeunes ménages ou personnes modestes se pose avec une offre limitée de logements locatifs (dont sociaux).

Part des résidences principales occupées par des propriétaires en 2019 – Source : INSEE RP 2019



d) Une nette prédominance des maisons individuelles de grande taille

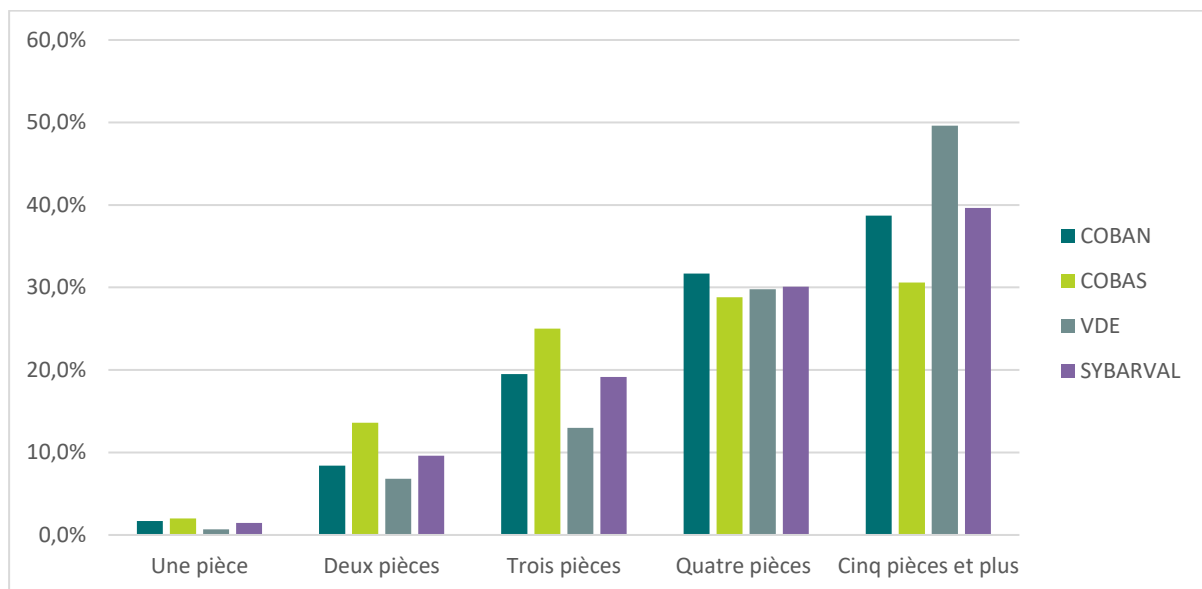
Répartition du parc entre maisons et appartements au sein du SYBARVAL en 2019 – Source : INSEE 2019



En 2019, les maisons représentent en 79% du parc de logements au sein du SYBARVAL, ce qui révèle une prédominance du modèle pavillonnaire qui rencontre encore un franc succès auprès des ménages. La part des appartements est néanmoins plus élevée au sein de la COBAS, puisqu'ils représentent 38% des logements en 2019 (contre 34% en 2010). Cela s'explique par le fait que les 4 communes de l'EPCI soient littorales et donc sujettes à une pression foncière et touristique plus importante qu'en rétro-littoral. Le territoire de la COBAN reste néanmoins soumis à une pression foncière et touristique importante illustrée par une densité de population de 115,1 habitants par km².

Globalement, les logements du SYBARVAL sont de grande taille, les 4 pièces et + représentant près des deux tiers (69%) du parc. Dans le Val de l'Eyre, les 5 pièces et + constituent la moitié du parc, appuyant la structuration très familiale des ménages.

Typologies des logements principaux du SYBARVAL en 2019 – INSEE RP 2019



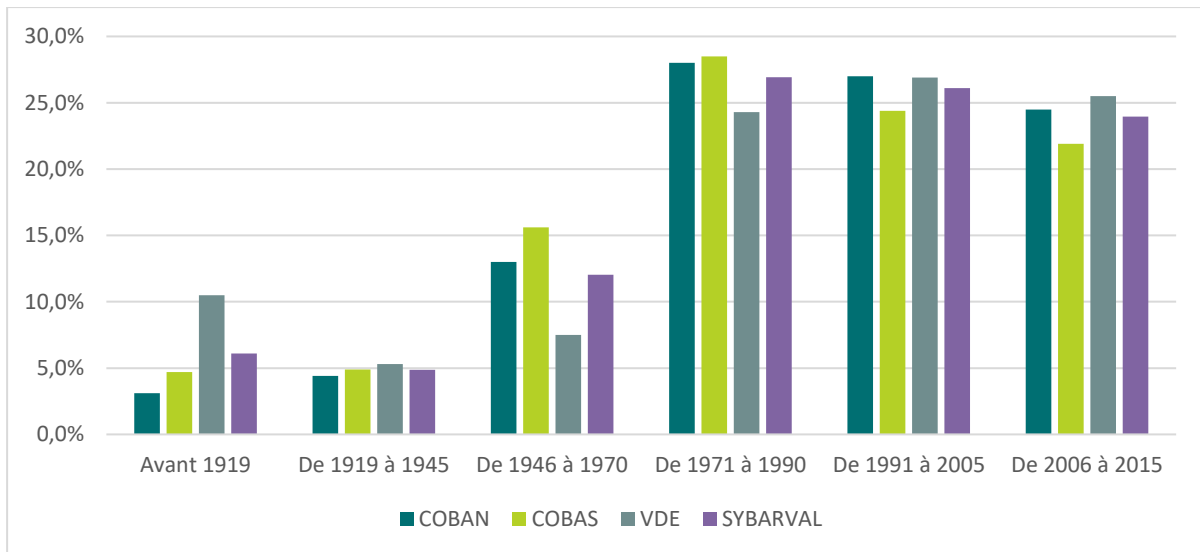
Sur la dernière période néanmoins, la part des 2 et 3 pièces a eu tendance à augmenter, tandis que celle des grands logements (4 pièces et +) s'est atténuée. L'offre de studio s'est également un peu étoffée au sein du Val de l'Eyre. Une diversification du parc est donc à l'œuvre.

Evolution de la part des logements selon leur taille, en point – Source INSEE 2019

Evolution des parts entre 2008 et 2019					
	Une pièce	Deux pièces	Trois pièces	Quatre pièces	Cinq pièces et plus
COBAN	-0,2	1,9	1,6	-0,8	-2,4
COBAS	-0,4	3,2	1,9	-2,9	-1,4
VDE	-0,3	0,8	0	1	-1,8
SYBARVAL	-0,3	1,2	1,2	-1,9	-1,9

e) Un parc de logements relativement récent

Résidences principales en 2019 selon la période d'achèvement – Source : INSEE RP 2019

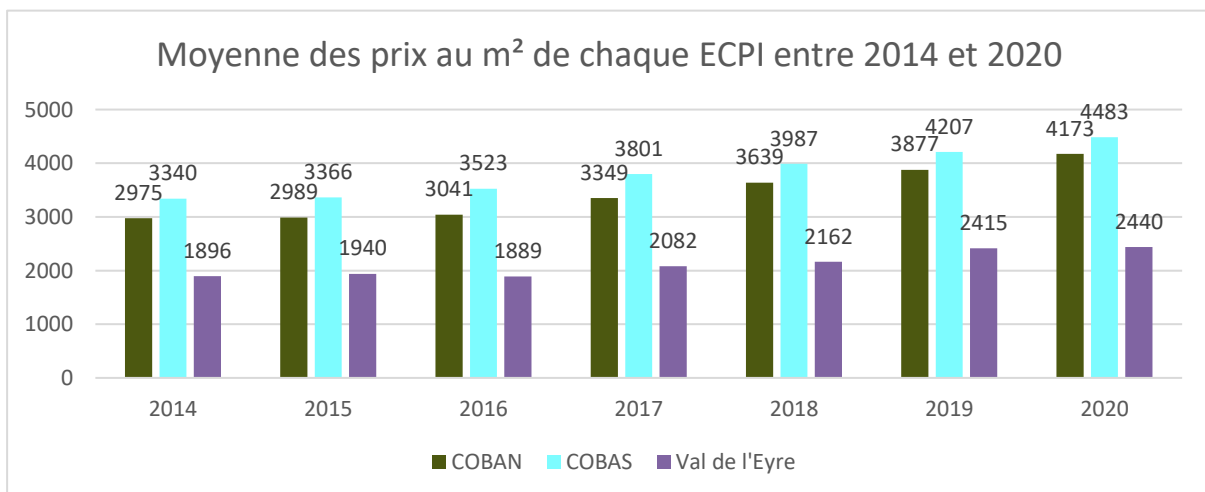


La grande majorité du parc du SYBARVAL a été construite après les années 1970, et en particulier entre 1971 et 2005 pour la COBAN et la COBAS. Le parc du Val de l'Eyre est encore plus récent, avec près d'un cinquième de ses logements construits après 2006. La forte croissance démographique enregistrée par l'EPCI à partir des années 1990 explique le rythme élevé de constructions.

- ⇒ Des enjeux de mise aux normes et de réhabilitation de logements peuvent néanmoins se poser dans le parc résidentiel plus ancien, afin qu'il continue à répondre aux besoins actuels des ménages.

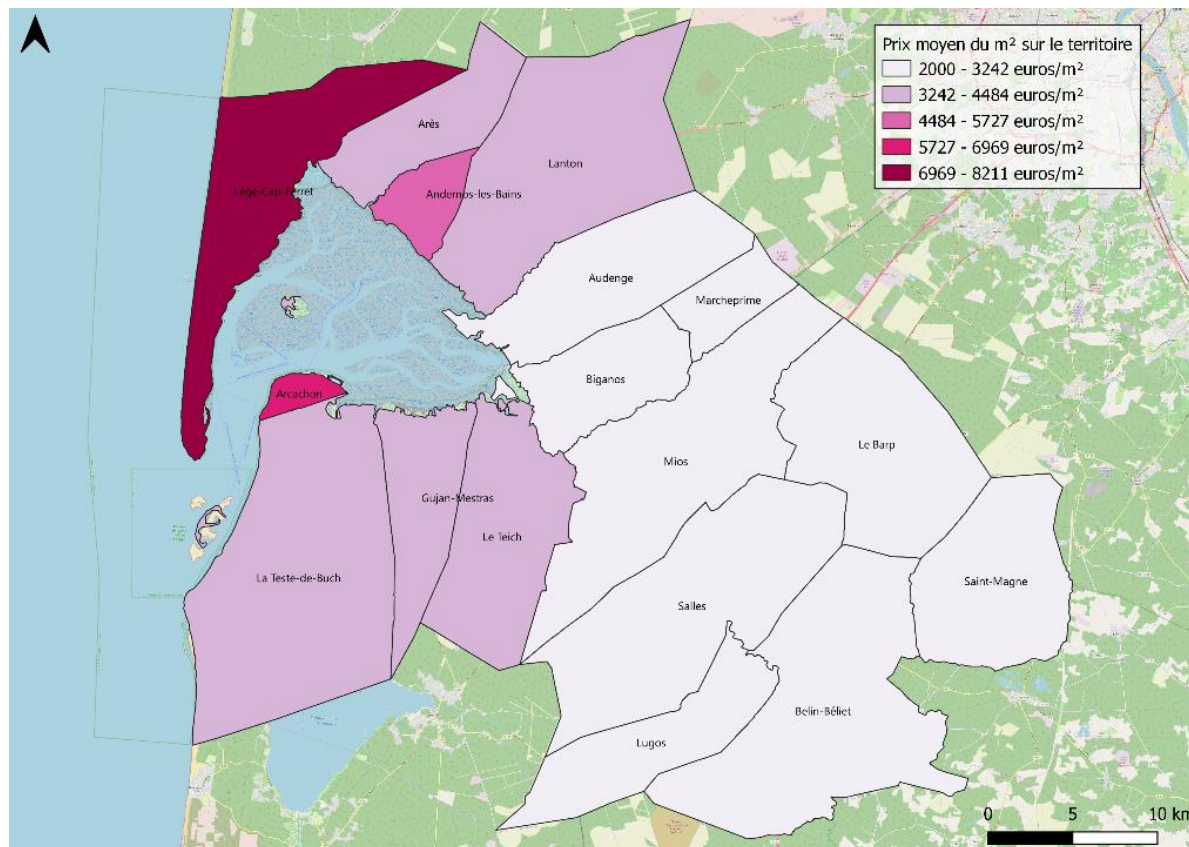
f) Des prix immobiliers plus accessibles sur le Sud de la COBAN et le Val de l'Eyre

Sans surprise, la frange littorale et la proximité du bassin d'Arcachon sont très recherchées par les ménages, entraînant des prix de l'immobilier et du foncier élevés, en lien avec une pression foncière forte. Les prix plus accessibles en rétro-littoral le rendent plus attractif auprès des familles et jeunes actifs.



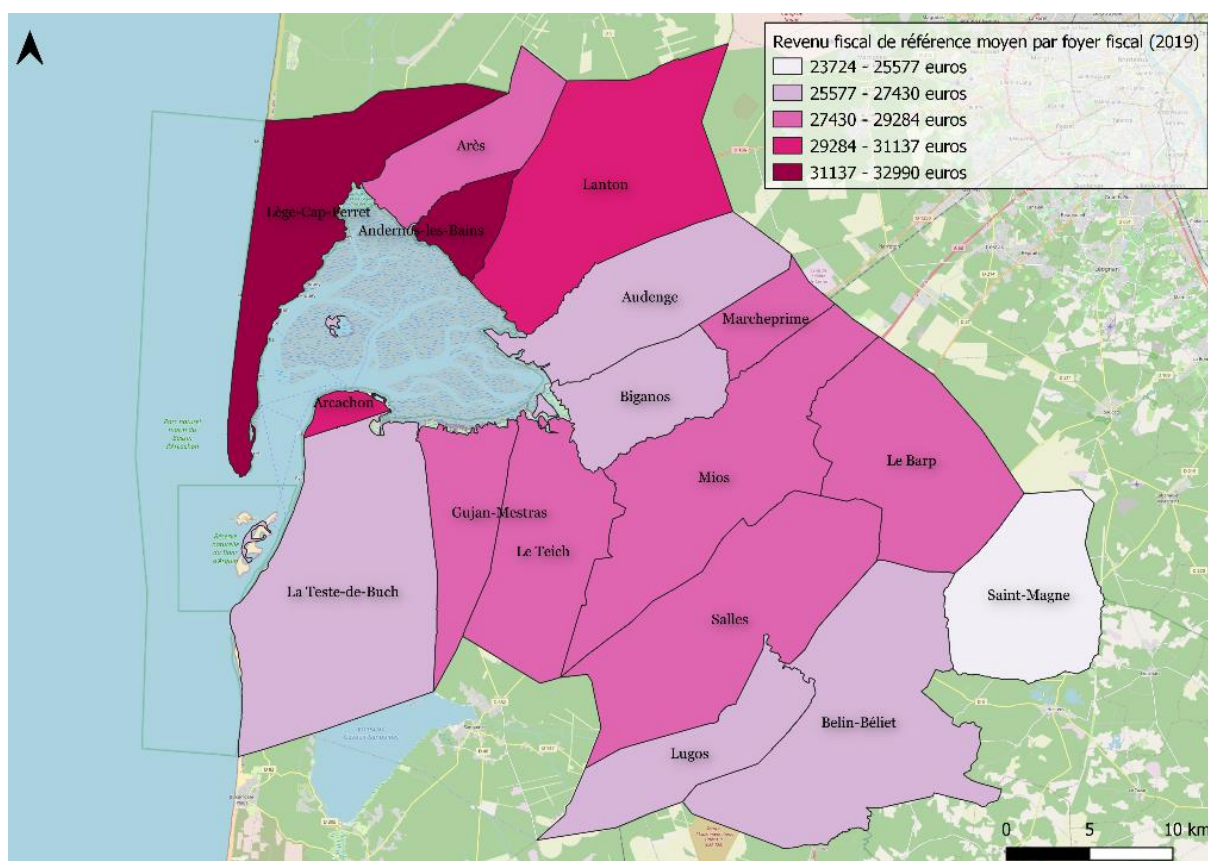
Comme le montre l'analyse des prix dans le tableau ci-dessus, le panel des prix est très large, les moyennes pouvant être jusqu'à 3,5 fois plus élevées dans les communes littorales les plus prisées.

Prix médiant du m² en 2020 – Source : DVF 2021

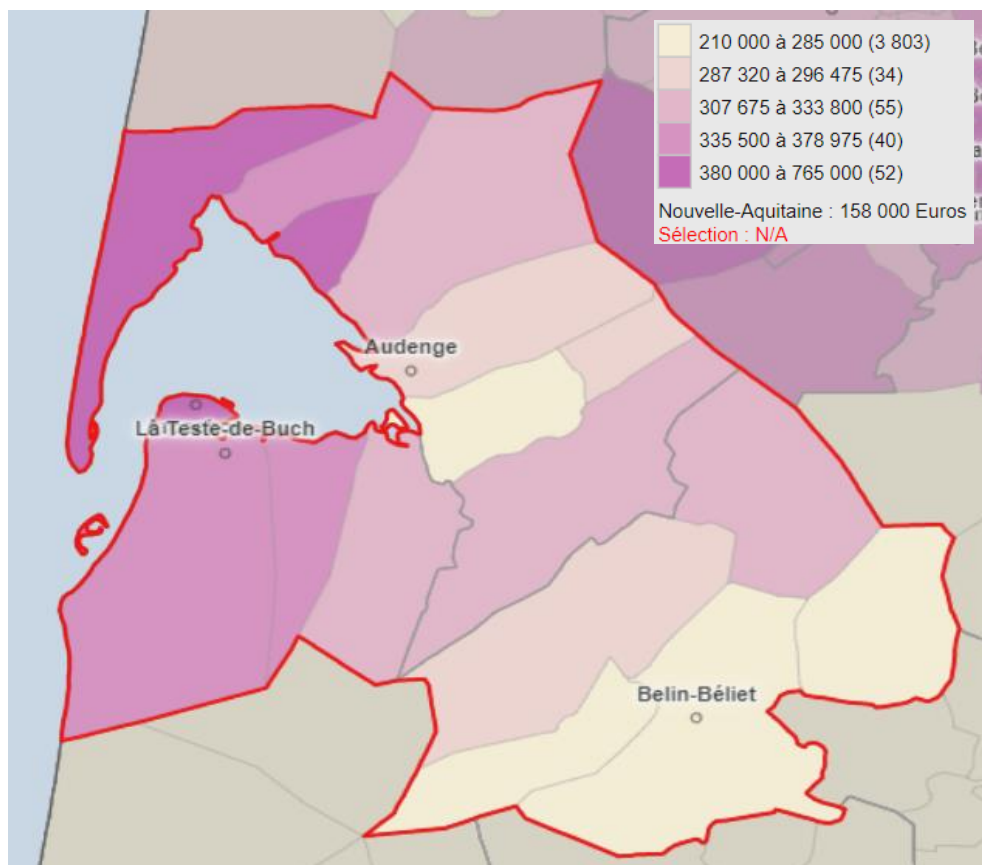


Commune	Prix médian en 2020
ANDERNOS-LES-BAINS	4508,93
ARES	3928,57
LANTON	3945,53
LEGE-CAP-FERRET	8211,43
AUDENGE	3205,13
BIGANOS	3133,86
MIOS	3239,44
MARCHEPRIME	3214,29
ARCACHON	6497,25
GUJAN-MESTRAS	3809,52
LE TEICH	3380,95
LA TESTE-DE-BUCH	4244,19
LE BARP	2854,84
BELIN-BELIET	2539,22
LUGOS	2082,5
SAINT-MAGNE	1999,6
SALLES	2725,74

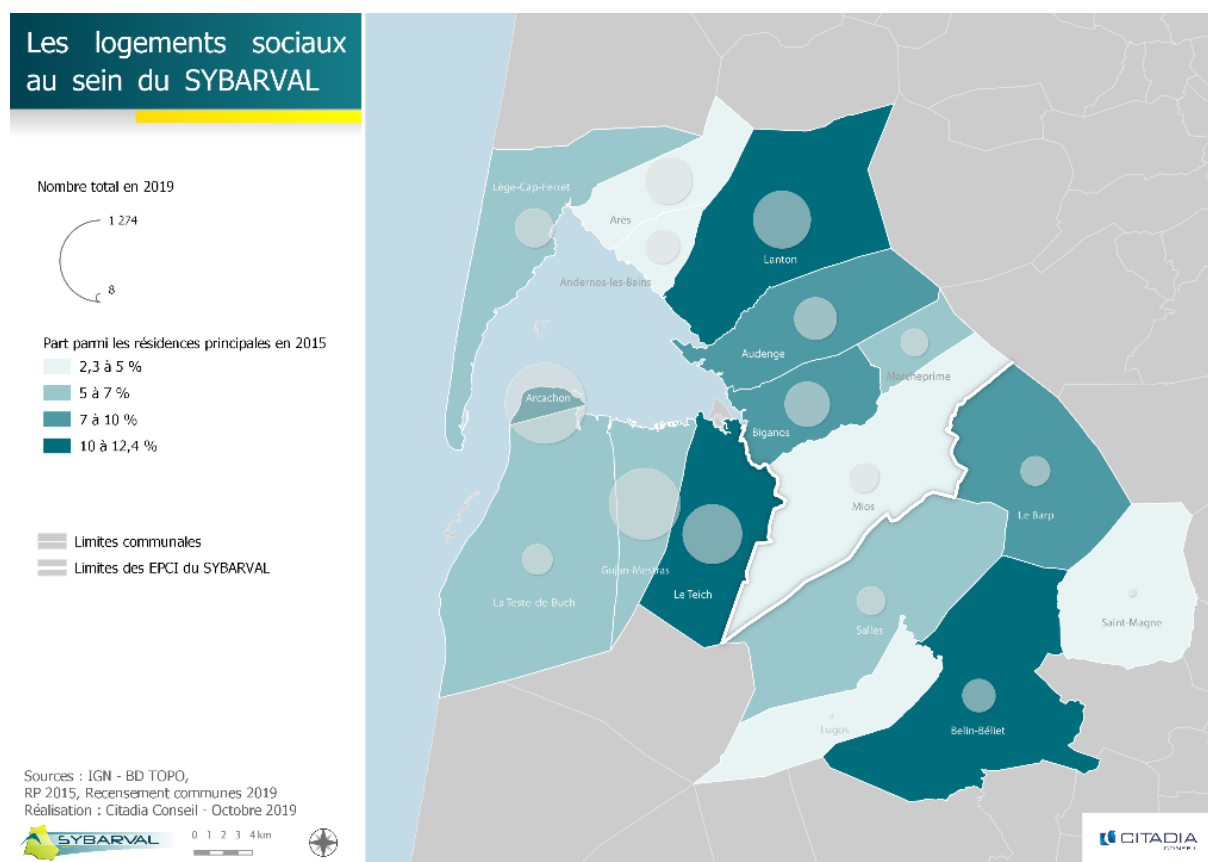
Revenu fiscal de référence moyen par foyer fiscal (2019) – Source : INSEE



Prix médian d'une maison en 2019 – Source : observatoire NAFU



g) Un parc de logements locatifs sociaux qui continue de s'étoffer



L'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) fixe une part obligatoire de logements sociaux équivalente à 25% des résidences principales d'ici 2025 pour les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

A l'échelle du SYBARVAL, seule la COBAS est soumise à cet article. L'Etat a par ailleurs notifié à chacune des communes membres de l'EPCI les objectifs de production 2020-2022. Une nouvelle période triennale couvrira les objectifs 2023-2025.

La COBAN, si elle n'est pas encore soumise à la loi SRU, le sera dans le courant d'exécution du SCoT en raison de la forte croissance démographique en cours, en particulier sur les communes de Mios, Andernos-les-Bains et Biganos, qui atteindront assurément le seuil réglementaire des 15 000 habitants d'après les projections Omphale.

Malgré une croissance démographique moins forte, le Val de l'Eyre doit fixer des objectifs ambitieux afin de répondre aux besoins de la population, dont une proportion importante est éligible au logement social.

h) L'évolution du parc de logements sociaux

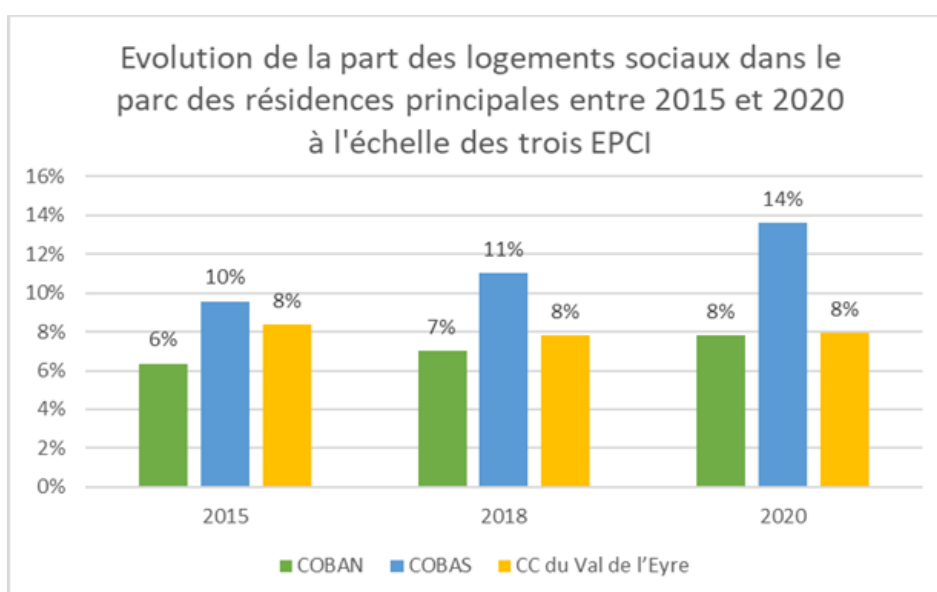
Les données suivantes sont issues de deux sources distinctes. La COBAS étant soumise à la loi SRU, les données transmises proviennent de l'inventaire SRU, qui recense chaque année l'ensemble des logements locatifs sociaux ou assimilés sur le territoire des communes entrant dans le champ de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Pour la COBAN et le Val de l'Eyre, les données sont issues du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS). Entre 2015 et 2020, le parc de logements sociaux du territoire n'a eu de cesse de s'étoffer, avec +32% de logements supplémentaires sur la période.

Néanmoins, des disparités territoriales subsistent. Si les parcs de logements sociaux de la COBAN et de la COBAS se sont étoffés respectivement à hauteur de +30% et +39% entre 2015 et 2020, la CDC Val de l'Eyre réduit son parc depuis 2016. En effet, le parc de logement sociaux de l'EPCI reste peu développé. Bien que Belin-Béliet et Le Barp se distinguent légèrement, avec 9,41 % du parc de résidences principales composées de logements sociaux pour le Barp et 10,85% pour Belin-Beliet, les communes de Lugos et Saint Magne comptent moins de 2% de logements sociaux et cette proportion est en baisse depuis 2008 (PLUiH Val de l'Eyre).

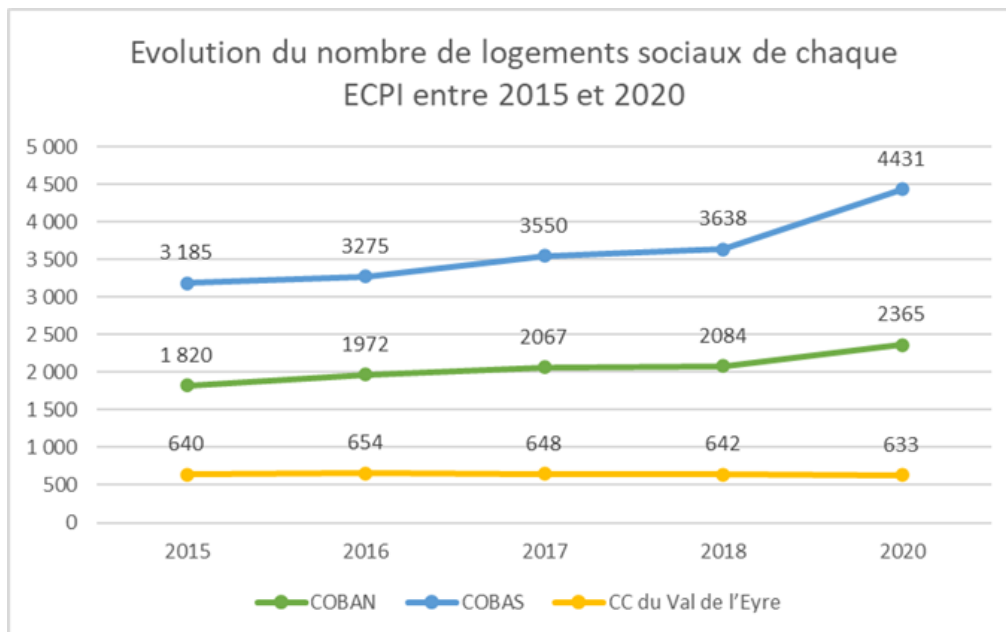
L'objectif de 20% fixé par le SCoT de 2013 en termes de production de logements sociaux ainsi que l'objectif de 25% fixé quant à lui par la loi SRU pour les intercommunalités concernées, se basent sur la part de logement sociaux dans le parc de résidence principales existant. L'articulation se fait dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT, avec les PLH, chargés de détailler le type de logement à produire.

Ainsi, plus que l'analyse brute de leur effectif, l'étude de l'évolution de la part des logements sociaux dans le parc total permet d'appréhender le niveau d'équipement de chaque commune et d'anticiper leur capacité à répondre aux besoins à venir et aux objectifs fixé.

En 2020 à l'échelle du SYBARVAL, 11% du parc de résidences principales est composé de logements sociaux, soit une hausse de trois points de pourcentage par rapport à 2015 (8%). Une croissance néanmoins inégale entre les trois EPCI par la loi.



Source : RPLS, INSEE 2020 et répertoire SRU



Source : RPLS 2020 et inventaire SRU (COBAS)

Les communes de la COBAS, soumises à la loi SRU, doivent atteindre une part équivalente à 25% de logement sociaux dans leurs parcs de résidences principales d'ici à 2025. Avec une croissance équivalente à +4 points de pourcentage en cinq ans, le développement du parc social de l'EPCI doit se faire dans une logique de rattrapage des objectifs triennaux des quatre communes membres. Pour atteindre l'objectif légal, elle devra doubler sa production de logements sociaux au cours des cinq prochaines années.

La COBAN, qui n'est pas soumise à la loi SRU mais devra s'y conformer prochainement au regard de la croissance démographique en cours sur plusieurs de ses communes, doit poursuivre ce même objectif de 25% en 2040 afin d'anticiper les futures règles imposant un rattrapage, voire une carence contraignante. Entre 2015 et 2020, la part des logements sociaux dans le parc total de l'EPCI a augmenté de seulement deux points de pourcentage, une croissance qui doit donc être accentuée pour répondre aux besoins de la population actuelle et future. Le PLH de la COBAN prévoit « un développement du parc social en accord avec les besoins recensés en volume et en typologie et ceci prioritairement à proximité des centres-villes structurants qui bénéficient de la proximité des commerces, transports, équipements, et conformément aux orientations également définies dans les documents cadres. Il sera également important de privilégier l'acquisition-amélioration, le conventionnement du parc privé et le parc de pays en appui des projets de revitalisation, tout en maintenant en état le parc public existant afin de garantir son attractivité ».

Pour le Val de l'Eyre, l'objectif est autant quantitatif que qualitatif. Si le développement d'une plus large offre de logements sociaux permet de répondre aux besoins d'une part importante de la population qui y est éligible, leur réalisation doit surtout porter sur des opérations ciblées dans une logique d'anticipation et d'accompagnement des populations les plus vulnérables, en particulier les jeunes. Le PLH du Val de l'Eyre prévoit de cibler la production locative sociale sur les produits PLUS et PLAI qui représentent une offre abordable cohérente avec les besoins du territoire. A l'échelle des trois EPCI, l'atteinte des objectifs fixés par loi et le SCOT doit s'opérer en cohérence avec le profil des ménages présents sur le territoire, et celui des ménages à venir.

i) Répondre à la demande actuelle de logements abordables

A l'échelle du SYBARVAL, le Système National d'enregistrement (SNE) comptabilisait 5 237 demandes de logement social au 1er janvier 2021 pour 555 demandes satisfaites au cours de l'année 2020.

Le tableau ci-dessous reprend le détail des chiffres extraits du SNE par EPCI :

	Nombre de demandes de logement social au 01/01/2021	Nombre d'attribution au cours de l'année 2020	Taux de tension
COBAS	2953	350	8,44
COBAN	1919	168	11,42
Val de l'Eyre	365	37	9,86
SYBARVAL	5237	555	9,44

Source : Système National d'Enregistrement (SNE), 2021

La tension locative permet d'estimer la différence entre la demande et l'offre de logements sociaux sur un territoire. Plus celle-ci est élevée, plus il est difficile pour les habitants d'accéder à la location d'un logement. Le taux de tension du territoire, équivalent à 9,44 demandes pour un logement, est supérieur à la moyenne Girondine (6,7).

Il existe trois grands critères imposés lors des demandes de logement social : le plafond de ressource, la composition familiale et la taille du logement. Les données rendues disponibles par le SNE en 2020 permettent de dresser le profil de la demande type sur le territoire du SYBARVAL. Ainsi, 57,1% des demandes concernent des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLAI (11 531 maximum pour une personne seule), 52% concernent des personnes isolées et 72,6% de la demande porte sur des petits logements (T2/T3).

Les ménages en demande de logement social de la COBAS sont plus âgés que la moyenne Girondine : si la majorité des demandeurs de l'EPCI a entre 30 et 50 ans (43%), 21% des demandeurs sont âgés de plus de 60 ans, et 18% sont retraités. La moitié des demandes émanent de personnes isolées. De la même manière, 47% de la demande se porte sur des très petits logements de type 1 ou 2 (source : DDMT, SNE). Parallèlement à l'objectif quantitatif de renforcement du parc, la COBAS doit adapter celui-ci au profil des demandeurs, plus âgés et isolés que dans le reste du territoire.

Sur la COBAN, les plus fortes demandes concernent les personnes isolées (925 demandes, soit 48% des demandes), viennent ensuite les demandes de personnes isolées avec une personne à charge (274 demandes). Ainsi, environ 72% des demandes portent sur les T2 et T3, correspondant à ces profils. Même si le territoire n'est pas soumis au champ d'application de l'article 55, le PLH doit prévoir un développement du parc social prioritairement axé sur des logements à proximité des centres-villes et des services nécessaires aux besoins de ces personnes isolées ou avec une personne à charge.

De la même manière, les plus fortes demandes dans le Val de l'Eyre concernent les personnes isolées (161 demandes, soit 44% des demandes). Viennent ensuite les demandes de personnes isolées avec 2 personnes à charge (53 demandes) puis les demandes de personnes isolées avec 1 personne à charge (47 demandes). Ainsi, 68% des demandes portent sur les T2 et T3, une caractéristique qui s'explique vraisemblablement par la structure du parc social qui comprend peu de petits logements.

j) Anticiper les besoins futurs en logements abordables

Le territoire du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre est soumis à une forte pression foncière qui limite l'accès au logement des habitants permanents. Face à la croissance démographique attendue (40 000 nouveaux habitants d'ici 2040), le territoire doit proposer une offre conséquente de logements abordables, à la hauteur des demandes d'une population future aux profils variés (jeunes, salariés et employés modestes, familles monoparentales, personnes âgées ou vulnérables...).

Le choix a été fait d'écartier le terme de logements « sociaux » pour préférer la notion de logements abordables. En effet, cela permet d'englober toutes les offres d'habitats à destination des foyers modestes. Les logements abordables incluent les logements en accession à la propriété, les logements locatifs sociaux, les dispositifs de type Bail réel solidaire ; les logements aidés dans leur production par les communes (mise à disposition du foncier gratuite/subvention au bailleurs, etc.) qui peuvent entrer dans les décomptes de logements produits par les PLH.

Chaque intercommunalité, qu'elle soit soumise à la loi SRU ou de façon volontaire, doit donc intégrer des objectifs de création de logements abordables afin de répondre aux besoins des populations futures.

Ces objectifs sont fixés pour une période partant de 2023 jusqu'à 2040. Ainsi, chaque intercommunalité est chargée de décliner un objectif de production de logements abordables :

La loi 3DS du 21 février 2022 adapte le dispositif de l'article 55 de la loi SRU auquel la COBAS est soumise. Conformément à ses obligations réglementaires, l'EPCI devra proposer 25% de logements abordables au sein de son parc de résidences principales en 2040.

La COBAN n'est actuellement pas concernée par la loi SRU. Cependant, l'EPCI doit anticiper son entrée dans les critères de la Loi, le jour où l'une des communes atteindra le seuil réglementaire des 15 000 habitants. C'est pourquoi les communes doivent justifier des efforts à produire pour atteindre à terme les objectifs de la loi.

La CC du Val de l'Eyre n'est pas concernée par la loi SRU. Cependant, dans une logique de solidarité territoriale et au regard du profil des personnes accueillies dans ses communes, elle fixe et met en œuvre un objectif de production de logements abordables.

Ainsi, la COBAN et le Val de l'Eyre se dotent d'objectifs de productions dynamiques (respectivement de 35% et 23%), sous la forme d'un effort de production annuel moyen sur la période 2023 - 2040.

Les besoins chiffrés de création de logements abordables à partir du 1^{er} janvier 2023 jusqu'à 2040 (18 années pleines) sont déterminés de la manière suivante :

- A partir du point mort prospectif déterminé sur la période 2020-2040, on détermine le besoin total en logements qui court sur la période 2023-2040,
- Le besoin en résidences principales sur la période 2023-2040 est ensuite déterminé en déduisant la part estimée de résidences secondaires,
- Les objectifs sous forme de part de logements abordables sont ensuite appliqués à ce sous-total,
- Enfin, il est possible de déterminer les efforts annuels de production de logements abordables à fournir pour atteindre les objectifs fixés à l'échelle de chaque EPCI.

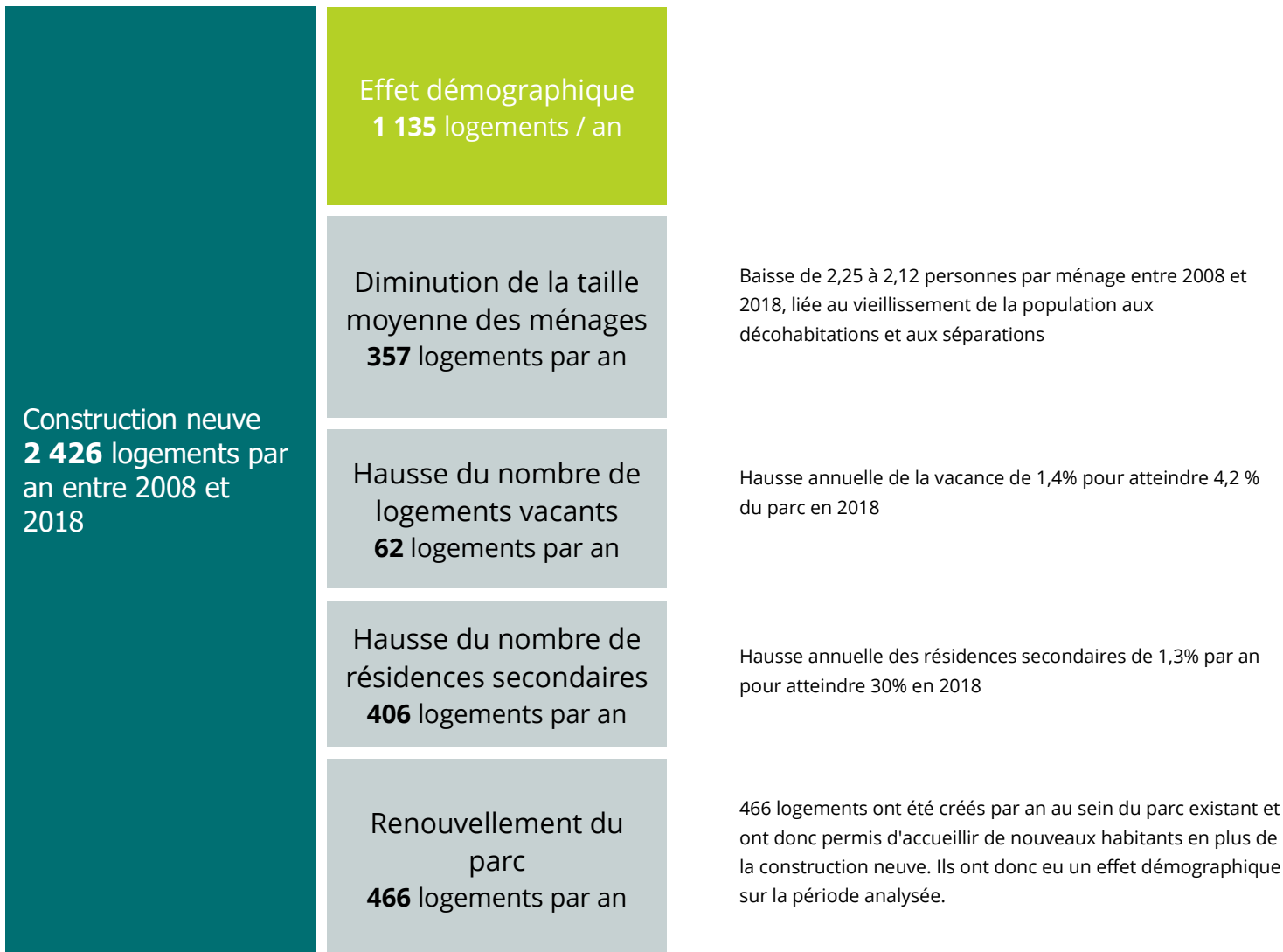
Ces objectifs chiffrés sont fixés au sein du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT.

IV. Le point mort

Focus définition

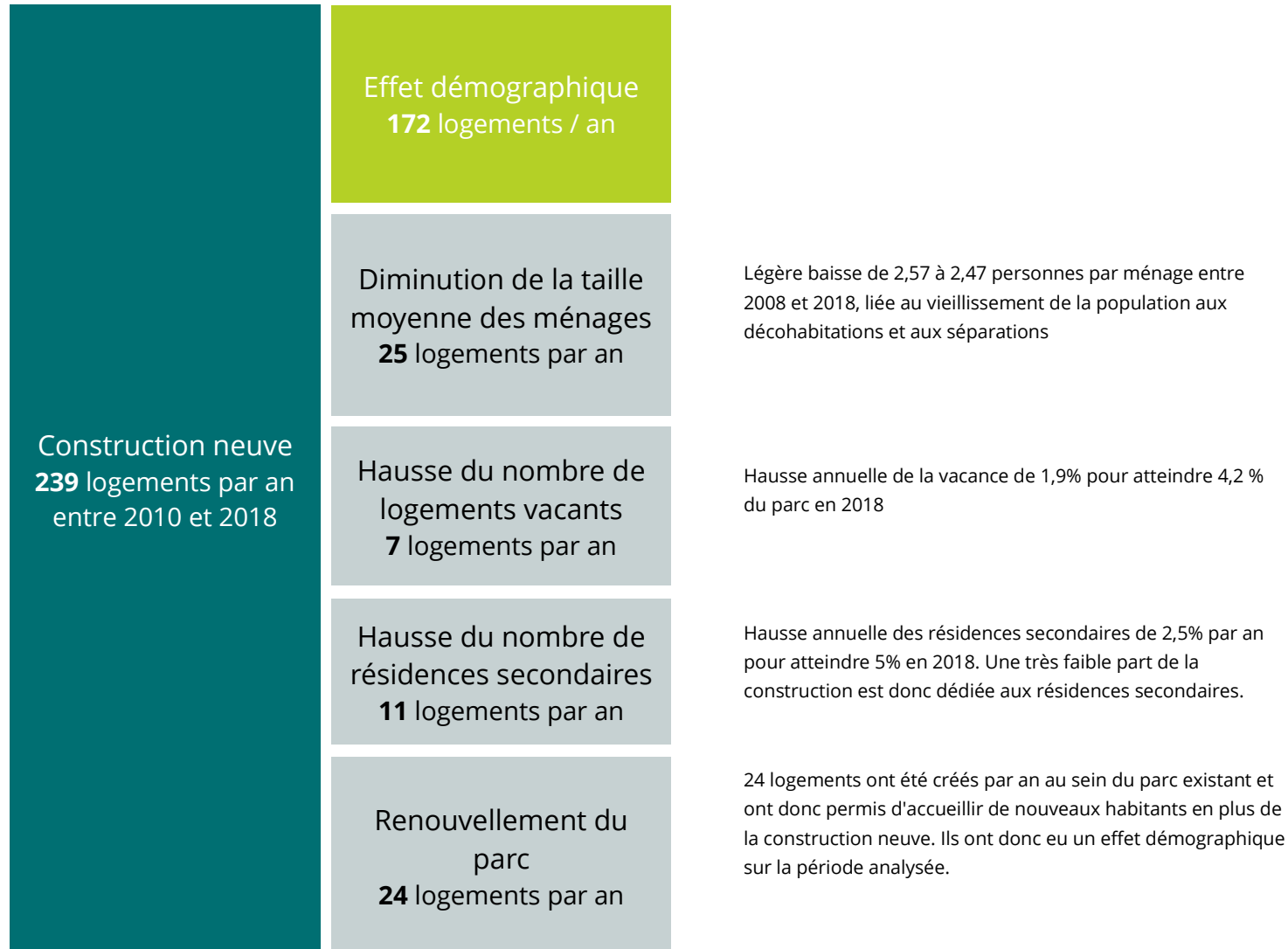
Le point mort désigne le nombre de logements nouveaux à construire chaque année pour maintenir la population. Il prend en compte le desserrement des ménages, la transformation ou la mobilisation des résidences secondaires et des logements vacants en résidences principales et la destruction de logements.

a) *Le point mort à l'échelle du SYBARVAL*

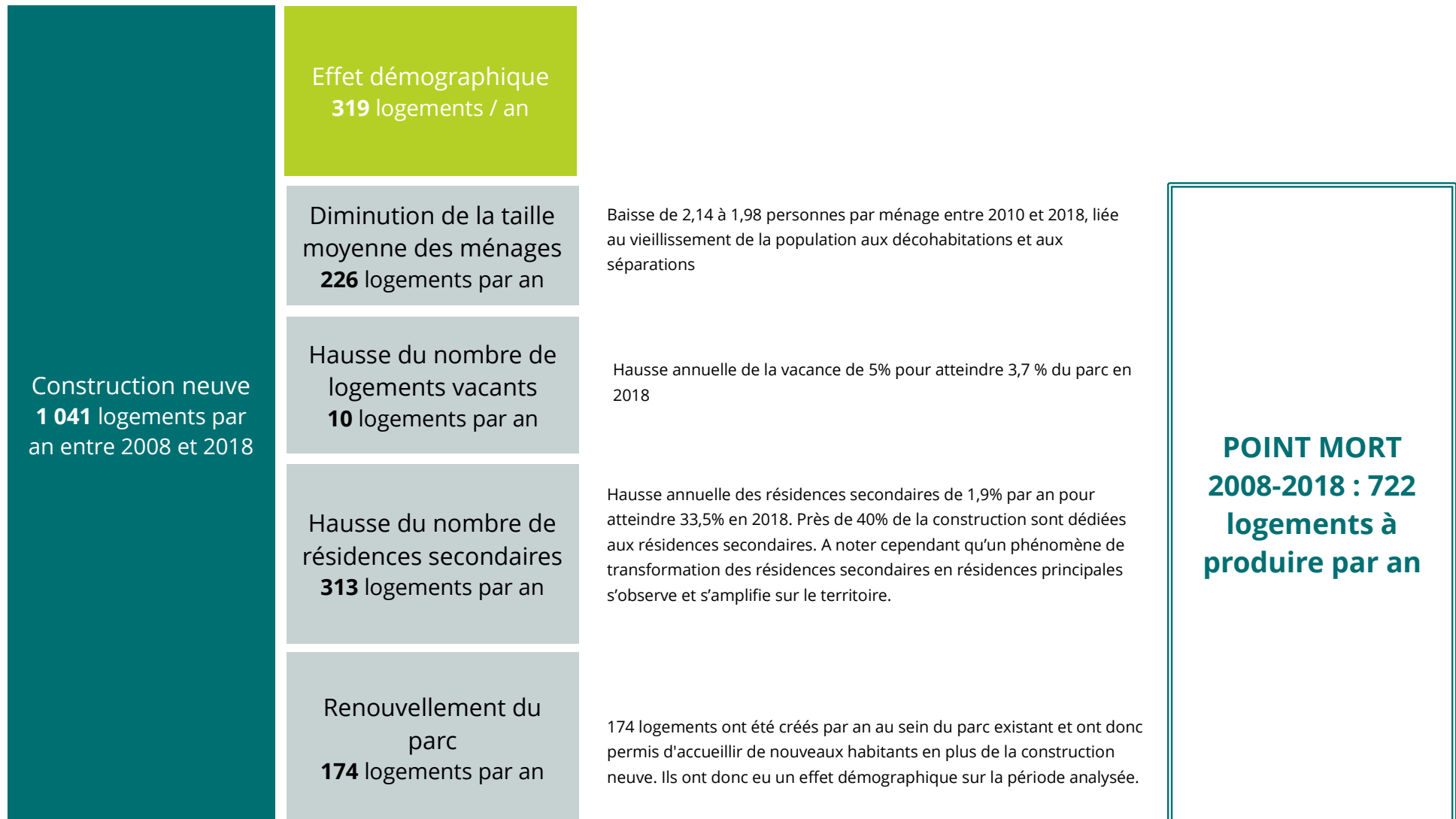


**POINT MORT
2010-2018 : 1 291
logements à
produire par an**

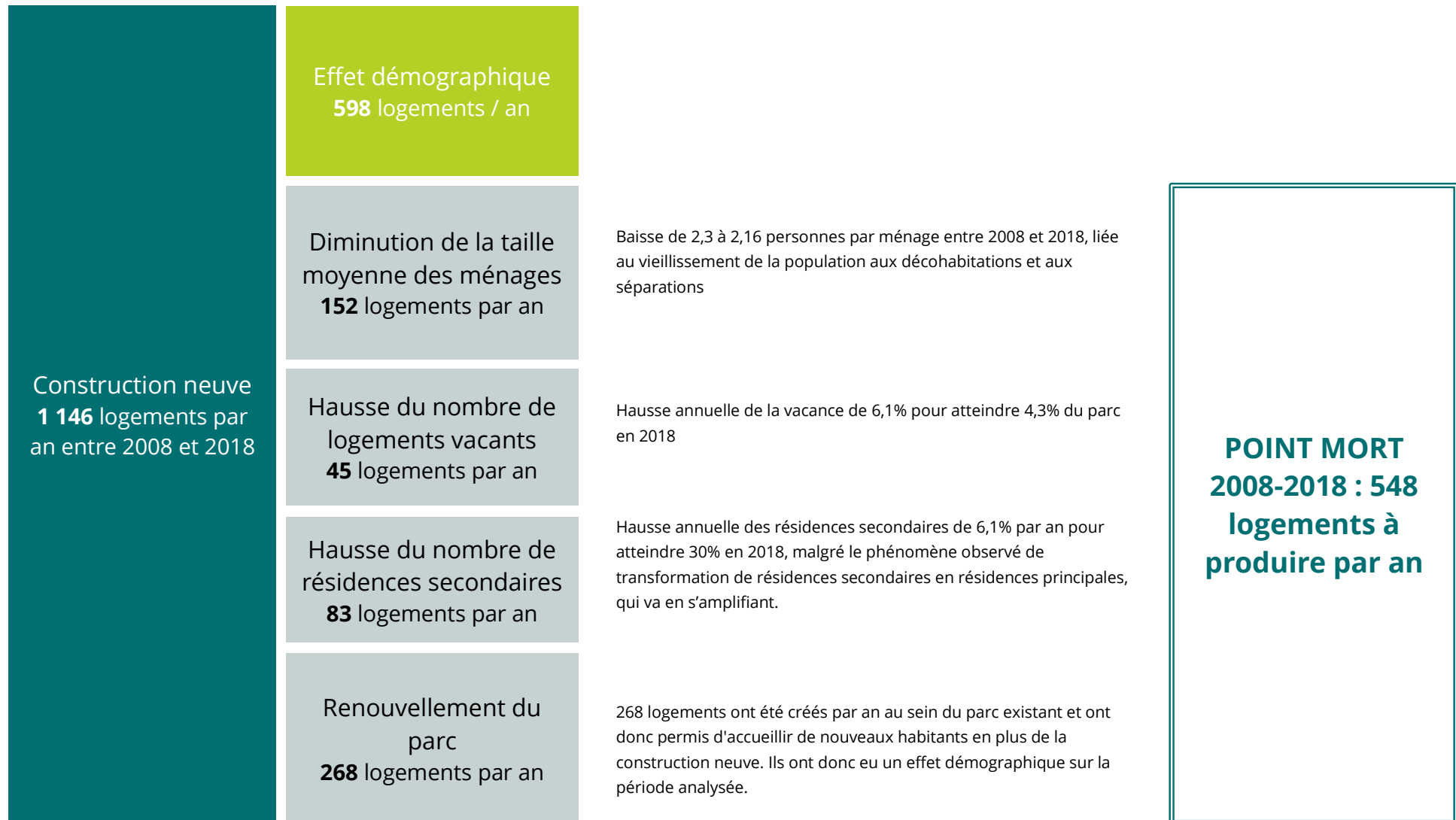
b) *Le point mort du Val de l'Eyre*



**POINT MORT
2008-2018 : 67
logements à
produire par an**

c) *Le point mort de la COBAS*

d) *Le point mort de la COBAN*



Gouvernance :

Le PLH de la COBAS 2016-2021 :

Approuvé en 2017, ce troisième PLH se décline 10 actions, pour un projet « résolutement au service de l'habitat » :

Action 1 : Accompagner les communes dans la mobilisation des outils fonciers et réglementaires nécessaires à la progression du parc locatif conventionné ;

Action 2 : Soutenir la progression du parc locatif conventionné ;

Action 3 : Assurer le développement d'une offre dédiée aux besoins spécifiques des publics jeunes, âgés, précarisés, gens du voyage et poursuivre les actions d'accompagnement associées ;

Action 4 : Devenir un relais d'animation des dispositifs départementaux et nationaux d'intervention sur le parc privé ;

Action 5 : S'engager dans la lutte contre la précarité énergétique ;

Action 6 : Mettre en place une veille active sur le parc existant privé et social ;

Action 7 : Créer un espace de l'Habitat ;

Action 8 : Mettre en place le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur ;

Action 9 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat ;

Action 10 : Observer et évaluer la politique locale de l'habitat de la COBAS

Le PLH fixe un objectif de 570 logements par an sur 6 ans, dont 350 logements locatifs sociaux environ.

Le PLUiH de la CDC du Val de l'Eyre :

En cours d'élaboration, le PLUi-H fixe les ambitions suivantes pour le territoire au sein de son PADD :

- . Une diversification de l'offre en logements afin de l'adapter aux différentes étapes de la vie ;
- . Une prise en compte des besoins spécifiques des populations (jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, gens du voyage...);
- . Une diversification des formes urbaines afin de répondre aux besoins de la population, rapprocher l'habitat des services et atteindre les objectifs de modération de la consommation de l'espace

Le PLH de la COBAN :

Un PLH a été lancé sur la COBAN en 2018. L'arrêt du PLH est prévu le 15 février 2022, les enjeux relatifs au territoire y seront détaillés et intégrés ultérieurement au SCOT.

Le PDH 2015-2020

Signé en 2016, le PDH identifie 3 grands enjeux habitat au sein du BARVAL :

Un territoire en pleine attractivité, avec une diffusion rétrolittorale qui s'est observée ces 10 dernières années et une forte préférence résidentielle de la part des Bordelais et des retraités ;

Des tensions qui compromettent le logement pour tous, avec des prix élevés autour du bassin, au risque d'être exclusif, et une offre locative étroite et convoitée ;

Des parcours résidentiels difficiles pour les publics vulnérables, et en particulier les jeunes

Pour y répondre, les orientations stratégiques suivantes sont avancées :

Le développement de l'offre abordable, en locatif et en accession, moteur de la stratégie habitat. Notamment, le PDH porte l'effort de production de logements locatifs familiaux HLM à 600 logements par an, en veillant à l'accessibilité et la diversité des produits ;

L'activation de stratégies partagées en direction des jeunes et des parcours les plus fragiles

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de la Gironde 2016-2021 :

Signé en 2017, le PDALHPD se décline en 6 axes prioritaires d'intervention :

Axe 1 : Développer l'offre de logements adaptés, accessibles et très sociaux : Sur le territoire du BARVAL, le département programme notamment 600 LLS (dont 1/3 de PLAI) par an ;

Axe 2 : Compléter l'offre d'hébergement à l'ensemble des territoires girondins. Sur le territoire, le dispositif existant pourrait être complété par une petite unité d'accueil d'hébergement généraliste ;

Axe 3 : Renforcer la fluidité des parcours résidentiels des publics du plan ;

Axe 4 : Améliorer les conditions d'habitat et de maintien dans le logement : consolider la lutte contre l'habitat indigne et inscrire la lutte contre la précarité énergétique comme axe prioritaire d'intervention ;

Axe 5 : Garantir l'accès aux droits par la domiciliation pour les personnes sans domicile stable ;

Axe 6 : Installer une gouvernance pérenne et améliorer les systèmes d'informations pour mieux évaluer le plan.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2019-2024

Adopté en 2019, le schéma énonce les objectifs suivants pour l'arrondissement d'Arcachon :

Achever la réalisation des équipements prévus au schéma de 2003, soit 3 aires d'accueil (Le Teich, Le Barp et Belin Béliet) et une aire de grand passage à Andernos les Bains

Répondre aux besoins en terme de sédentarisation, d'intégration des familles ; et réaliser un diagnostic social des familles concernées ;

Gérer les différents types de sédentarisation constatés en lien avec le PDALPD.

e) *Le point mort prospectif du Val de l'Eyre*

Les hypothèses de calcul pour le CC VDE

Le desserrement des ménages : c'est la diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, aux familles monoparentales, aux jeunes quittant le domicile parental, au vieillissement de la population... Cela conduit à une augmentation du nombre des ménages et à un accroissement des besoins en logements.

L'hypothèse du taux de desserrement des ménages pour VDE à horizon 2040 est évaluée à 2,37. À titre comparatif, les prévisions INSEE pour 2030 sont de 2.1 à l'échelle de la France. Pour rappel, la taille moyenne des ménages en 2018 sur le VDE était déjà de 2,47.

Le renouvellement du parc existant représente la consommation de logements enregistrée chaque année, par le fait de démolitions volontaires ou accidentelles de parc ancien, de leur regroupement éventuel, de leur transformation d'usage ou de leur obsolescence naturelle. Il est évalué à 11,5 logements par an, sur le territoire du Val de l'Eyre pour la période du SCoT ; soit un nombre en recul par rapport à la période 2008-2018.

Le SCoT fixe un objectif chiffré de réduction de moitié de la vacance produite sur le VDE (8,5 logements par an), au vu de diagnostic montrant une vacance contenue sur ce territoire mais qui progresse sur la période la plus récente 2008-2018.

Enfin, le SCoT du BARVAL prend en compte une production de 3,5 logements par an pour les résidences secondaires sur le VDE, le développement de celles-ci devant être contenu dans un objectif d'accession à la propriété pour des personnes résidentes.

- *L'évolution de la taille moyenne des ménages*

Depuis plusieurs décennies, on assiste à une diminution de la taille moyenne des ménages (le nombre de ménages croît plus vite que la population). L'évolution des modes traditionnels de cohabitation (familles monoparentales, recomposées...) et le vieillissement de la population sont les deux éléments qui influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage.

Sur VDE, la taille moyenne des ménages est supérieure à la moyenne nationale (2,22) et supérieure aux prévisions de l'INSEE pour 2030. Il a donc été fait le choix de diminuer celle-ci mais moins vite qu'au niveau national. L'hypothèse retenue est une taille moyenne des ménages de 2,37.

- *L'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants*

Elle est liée au contexte économique, à l'attractivité touristique mais également au degré de tension sur le marché de l'immobilier.

L'hypothèse retenue s'appuie sur une réduction de 1/2 de la vacance produite (8,5 logements par an), et un objectif chiffré de 3,5 logements par an pour les résidences secondaires, la demande pour celles-ci se heurtant à la tension importante sur le marché immobilier de VDE.

- *Le renouvellement du parc*

Les besoins liés au renouvellement s'appuient sur le constat que, chaque année, des logements des parcs privé et locatif disparaissent.

Ces opérations affectant les logements existants (réhabilitation, démolition, transformation de l'usage...) doivent donc être pris en compte.

Ce besoin est estimé à 11,5 logements par an pour VDE, chiffre inférieur au chiffre observé sur la période 2008-2018 ; du fait de la montée en puissance des différentes politiques publiques mises en place par VDE.

f) Le point mort prospectif de la COBAS

Les hypothèses de calcul pour le COBAS

Le desserrement des ménages : c'est la diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, aux familles monoparentales, aux jeunes quittant le domicile parental, au vieillissement de la population... Cela conduit à une augmentation du nombre des ménages et à un accroissement des besoins en logements.

L'hypothèse du taux de desserrement des ménages pour la COBAS à horizon 2040 est évaluée à 1,97. À titre comparatif, les prévisions INSEE pour 2030 sont de 2.1 à l'échelle de la France. Pour rappel, la taille moyenne des ménages en 2018 sur la COBAS était déjà de 1,98.

Le renouvellement du parc existant représente la consommation de logements enregistrée chaque année, par le fait de démolitions volontaires ou accidentelles de parc ancien, de leur regroupement éventuel, de leur transformation d'usage ou de leur obsolescence naturelle. Il est évalué à 140 logements par an, sur le territoire de la COBAS pour la période du SCoT ; soit un nombre en recul par rapport à la période 2008-2018.

Le SCoT fixe un objectif chiffré de réduction de moitié de la vacance produite sur la COBAS (5,5 logements par an), au vu de diagnostic montrant une vacance contenue sur ce territoire mais qui progresse sur la période la plus récente 2008-2018.

Enfin, le SCoT du BARVAL prend en compte la production de 150 logements par an pour les résidences secondaires sur la COBAS, le développement de celles-ci devant être contenu dans un objectif d'accèsion à la propriété pour des personnes résidentes.

- L'évolution de la taille moyenne des ménages

Depuis plusieurs décennies, on assiste à une diminution de la taille moyenne des ménages (le nombre de ménages croît plus vite que la population). L'évolution des modes traditionnels de cohabitation (familles monoparentales, recomposées...) et le vieillissement de la population sont les deux éléments qui influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage.

Sur la COBAS, la taille moyenne des ménages est largement inférieure à la moyenne nationale (2,22) et inférieure aux prévisions de l'INSEE pour 2030. Il a donc été fait le choix de diminuer celle-ci très légèrement. L'hypothèse retenue est une taille moyenne des ménages de 1,97.

- L'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants

Elle est liée au contexte économique, à l'attractivité touristique mais également au degré de tension sur le marché de l'immobilier.

L'hypothèse retenue s'appuie sur une réduction de 1/2 de la vacance produite (4,5 logements par an), et un objectif chiffré de 150 logements par an pour les résidences secondaires, la demande pour celles-ci se heurtant à la tension importante sur le marché immobilier de la COBAS.

- Le renouvellement du parc

Les besoins liés au renouvellement s'appuient sur le constat que, chaque année, des logements des parcs privé et locatif disparaissent.

Ces opérations affectant les logements existants (réhabilitation, démolition, transformation de l'usage...) doivent donc être pris en compte.

Ce besoin est estimé à 140 logements par an pour la COBAS, chiffre inférieur au chiffre observé sur la période 2008-2018 ; du fait de la montée en puissance des différentes politiques publiques mises en place par la COBAS.

g) Le point mort prospectif de la COBAN

Les hypothèses de calcul pour la COBAN

Le desserrement des ménages : c'est la diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, aux familles monoparentales, aux jeunes quittant le domicile parental, au vieillissement de la population... Cela conduit à une augmentation du nombre des ménages et à un accroissement des besoins en logements.

L'hypothèse du taux de desserrement des ménages pour la COBAN à horizon 2040 est évaluée à 2,13. À titre comparatif, les prévisions INSEE pour 2030 sont de 2,1 à l'échelle de la France. Pour rappel, la taille moyenne des ménages en 2018 sur la COBAN était déjà de 2,16.

Le renouvellement du parc existant représente la consommation de logements enregistrée chaque année, par le fait de démolitions volontaires ou accidentelles de parc ancien, de leur regroupement éventuel, de leur transformation d'usage ou de leur obsolescence naturelle. Il est évalué à 80 logements par an, sur le territoire de la COBAN pour la période du SCoT ; soit un nombre en recul par rapport à la période 2008-2018.

Le SCoT fixe un objectif chiffré de réduction de moitié de la vacance produite sur la COBAN (41,5 logements par an), au vu de diagnostic montrant une vacance contenue sur ce territoire mais qui progresse sur la période la plus récente 2008-2018.

Enfin, le SCoT du BARVAL prend en compte une production 22,5 logements par an pour les résidences secondaires sur la COBAN, le développement de celles-ci devant être contenu dans un objectif d'accession à la propriété pour des personnes résidentes.

- L'évolution de la taille moyenne des ménages

Depuis plusieurs décennies, on assiste à une diminution de la taille moyenne des ménages (le nombre de ménages croît plus vite que la population). L'évolution des modes traditionnels de cohabitation (familles monoparentales, recomposées...) et le vieillissement de la population sont les deux éléments qui influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage.

Sur la COBAN, la taille moyenne des ménages est inférieure à la moyenne nationale (2,22) et est déjà proche des prévisions de l'INSEE pour 2030. Il a donc été fait le choix de diminuer légèrement celle-ci mais moins vite qu'au niveau national. L'hypothèse retenue est une taille moyenne des ménages de 2,13.

- L'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants

Elle est liée au contexte économique, à l'attractivité touristique mais également au degré de tension sur le marché de l'immobilier.

L'hypothèse retenue s'appuie sur une réduction de moitié de la vacance produite (41,5 logements par an), et un objectif chiffré de 22,5 logements par an pour les résidences secondaires, la demande pour celles-ci se heurtant à la tension importante sur le marché immobilier de la COBAN.

- Le renouvellement du parc

Les besoins liés au renouvellement s'appuient sur le constat que, chaque année, des logements des parcs privé et locatif disparaissent.

Ces opérations affectant les logements existants (réhabilitation, démolition, transformation de l'usage...) doivent donc être pris en compte.

Ce besoin est estimé à 80 logements par an pour la COBAN, chiffre inférieur au chiffre observé sur la période 2008-2018 ; du fait de la montée en puissance des différentes politiques publiques mises en place par la COBAN.

h) Un besoin d'environ 30 000 logements sur 20 ans à l'échelle du SCoT

Le territoire s'engage donc à freiner progressivement, et de manière territorialisée, la croissance démographique afin de pouvoir maîtriser les pressions et continuer à proposer un cadre de vie de qualité, en deux étapes :

- Une 1ère phase à 2030 avec une croissance annuelle moyenne à 1,30% à l'échelle du territoire
- Une 2ème phase à 2040 avec une croissance annuelle moyenne à 1% à l'échelle du territoire

Ce scénario vise à limiter à environ 200 000 le nombre d'habitants sur le territoire.

La répartition de l'accueil des nouveaux habitants se fait en tenant compte du profil et des capacités de chaque intercommunalité.

	2030	2040
COBAN	+1,6%	+1%
COBAS	+0,8%	+0,7%
CDC Val de l'Eyre	+1,8%	+1,5%

La déclinaison démographique par tranche de dix ans et par intercommunalité permet d'envisager le nombre de logements à créer, en tenant compte du point mort de chaque EPCI.

- Au regard des projections démographiques, la Communauté de Communes du Val de L'Eyre devra produire sur cette période plus de 5 000 logements.

Un peu plus de 20% des logements produits permettront de maintenir la population à son niveau de 2020.

Un peu moins de 80% contribueront à produire de l'effet démographique et à accroître le nombre d'habitants.

- Au regard des projections démographiques, la COBAS devra produire sur cette période plus de 11 500 logements.

Un peu plus de 50% des logements produits permettront de maintenir la population à son niveau de 2020.

Un peu moins de 50% contribueront à produire de l'effet démographique et à accroître le nombre d'habitants.

- Au regard des projections démographiques, la COBAN devra produire sur cette période près de 14 000 logements.

Un peu moins de 30% des logements produits permettront de maintenir la population à son niveau de 2020.

Un peu plus de 70% contribueront à produire de l'effet démographique et à accroître le nombre d'habitants.

Besoin en logements pour maintenir le seuil démographique de 2020 ("point mort" prospectif)					
	Besoin dû au renouvellement du parc de logements (A)	Besoin dû à la variation de la taille des ménages (B)	Besoin dû à la variation des logements vacants (C)	Besoin dû à la variation des résidences secondaires (D)	Sous-total (A+B+C+D)
Bassin d'Arcachon Nord	1 600	880	830	450	3 760
Bassin d'Arcachon Sud	2 800	340	90	3 000	6 230
Val de l'Eyre	230	1 040	170	70	1 510
SYBARVAL	4 630	2 2260	1 090	3 520	11 530

Sur la base des différents critères, il faudra produire, d'ici 20 ans, **environ 11 000 nouveaux logements** pour maintenir la population actuelle sur le territoire Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre.

Quelques chiffres clés

DEMOGRAPHIE

- ⇒ **158 652** habitants en 2019
- ⇒ **+ 65 589** habitants depuis 1990
- ⇒ **+ 1,9 %** de croissance démographique par an entre 2008 et 2019
- ⇒ **0,8** en indice de jeunesse en 2019 sur l'ensemble du SYBARVAL, mais qui atteint **1,31** dans le Val de l'Eyre, au profil plus familial
- ⇒ **2,19** personnes par ménage en moyenne à l'échelle du SYBARVAL
- ⇒ **34%** de personnes de plus de 60 ans, dû à un accueil marqué des retraités autour du bassin
- ⇒ **32%** de ménages composés de personnes seules
- ⇒ **31%** de couples sans enfant

HABITAT

- ⇒ **+ 21 268** logements construits entre 2008 et 2019
- ⇒ **68,5%** de propriétaires occupants
- ⇒ **29,4%** de locataires
- ⇒ **73,3%** de résidences principales sur l'ensemble du SYBARVAL
- ⇒ **22%** de résidences secondaires sur l'ensemble du SYBARVAL
- ⇒ Dont **28,6%** pour la COBAN et la **33,1%** pour la COBAS
- ⇒ **4,8%** de logements vacants sur le territoire
- ⇒ Plus de **3 000 divisions parcellaires** enregistrées ces 10 dernières années, pour une création de **plus de 450 logements par an**
- ⇒ **11%** de logements sociaux sur l'ensemble du SYBARVAL

Enjeux

Le territoire du bassin d'Arcachon et du val de l'Eyre connaît une croissance démographique pérenne sur toutes les communes qui le composent, malgré les spécificités propres à chacune. En effet, si les communes littorales dans leur ensemble accueillent davantage de personnes âgées, plus aisées et en mesure d'acquérir un bien immobilier sur ces secteurs touristiques, les communes rétro-littorales concentrent en grande majorité des familles ou ménages plus jeunes qui profitent d'un parc de logements plus accessible. L'effet polarisant de la métropole bordelaise, qui draine d'importantes migrations domicile-travail, profite davantage aux communes rétro-littorales qui concentrent plus d'actifs et d'activités économiques. Cette évolution s'inscrit dans une dynamique démographique départementale pouvant illustrer les projections du modèle Omphale de l'INSEE qui prévoit une augmentation importante de la population girondine.

Globalement, à l'échelle du SCoT, le solde migratoire positif ne compense pas le vieillissement général de la population. L'étude plus fine, à l'échelle communale, permet cependant d'illustrer les différences d'accueil de populations avec un front littoral vieillissant et un arrière-pays beaucoup plus jeune. A l'horizon du SCoT, la projection prévoit l'arrivée de plusieurs milliers d'habitants supplémentaires sur le territoire. Une augmentation à laquelle le parc de logement devra répondre en accord avec les besoins du territoire et de ses habitants : en garantissant à la fois l'accès du plus grand nombre à un logement décent et l'adaptation du bâti résidentiel aux populations âgées.

Objectifs

- ⇒ Anticiper la croissance démographique en développant une offre de logements et d'équipements adaptée aux besoins diversifiés des ménages ;
- ⇒ Maîtriser et organiser cette croissance afin de limiter ses impacts sur le territoire et ainsi conserver ses qualités environnementales et paysagères exceptionnelles ;
 - Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en mobilisant prioritairement et en optimisant les espaces déjà urbanisés ;
- ⇒ Favoriser l'installation de familles autour du bassin, où le vieillissement des ménages est plus marqué, afin de renouveler la population, notamment active ;
- ⇒ Poursuivre la diversification de l'offre de logements, notamment vers des logements de plus petite taille et des typologies différenciées (logements locatifs, en accession, sociaux...), afin de :
 - Permettre aux ménages de réaliser l'intégralité de leur parcours résidentiel sur le territoire ;
 - Répondre aux objectifs de mixité sociale (et notamment aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU)
- ⇒ Renforcer une offre de logements abordables à destination des jeunes ménages et des populations plus fragiles ;
- ⇒ Autour du bassin, veiller à un équilibre entre résidences principales et résidences secondaires, pour un territoire animé et attractif à l'année ;
- ⇒ Adapter le parc le plus ancien aux besoins actuels des ménages (mise aux normes, lutte contre la précarité énergétique, confort, vieillissement de la population...) ;
- ⇒ Sur certaines communes, mettre en place des outils afin d'encadrer les phénomènes de divisions parcellaires

2. Economie et commerce



Chapitre 1. Economie

I. Le tissu économique du SYBARVAL

a) Répartition des activités sur le territoire

Lors de la mise à jour du diagnostic en 2021, les données CLAP de l'INSEE n'étant plus disponibles elles ont été remplacées par les éléments ci-dessous du Répertoire des Entreprises et des Etablissements (REE) de 2019. Ces données représentent **les activités marchandes hors agriculture. Attention celles-ci ne peuvent être comparées avec les données CLAP précédentes.**

Concernant les données sur les effectifs, la base FLORES (Fichier Localisé des rémunérations et de l'emploi salariés) succède aux données CLAP précédemment utilisées. **Cette base date de 2017, les résultats issus de FLORES et CLAP ne sont pas comparables.**

Dans le REE de 2019, l'INSEE recense **16 886 établissements hors champs agricole** sur le SYBARVAL. Ces structures représentent 10.8% des établissements de Gironde. Comme dans la source de données précédente, on observe un déséquilibre entre les EPCI, les établissements présents sur la COBAN et la COBAS représentant à eux seuls 91% de l'ensemble.

Le profil par activités sur le SYBARVAL montre de légères spécificités par rapport à la Gironde, avec une part d'établissements dans le commerce, transports et CHR plus importante, à l'image de celle de la construction. A l'inverse, les activités spécialisées et scientifiques sont moins présentes (15% contre 18%) car en majorité concentrées sur la métropole de Bordeaux.

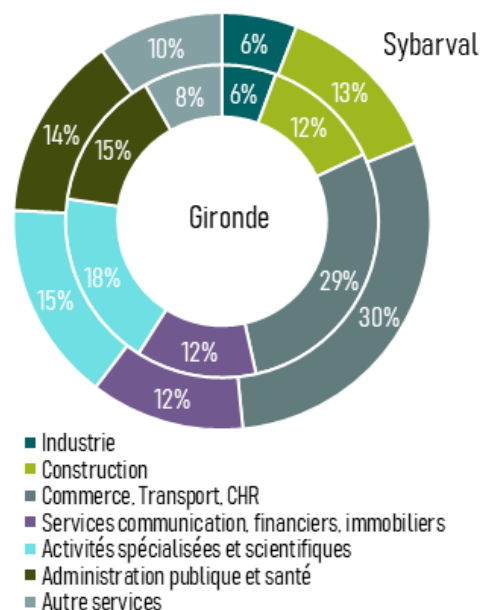
Les trois EPCI affichent également des profils d'activités différents avec la CC du Val de l'Eyre davantage orientée vers les activités du BTP et de l'Industrie et moins vers celles du commerce, transports, CHR et des services financiers et immobiliers. A l'inverse, le tourisme booste les activités commerciales et de services sur la COBAN et la COBAS au détriment des secteurs de l'industrie et de la construction.

CHIFFRES CLES 2019

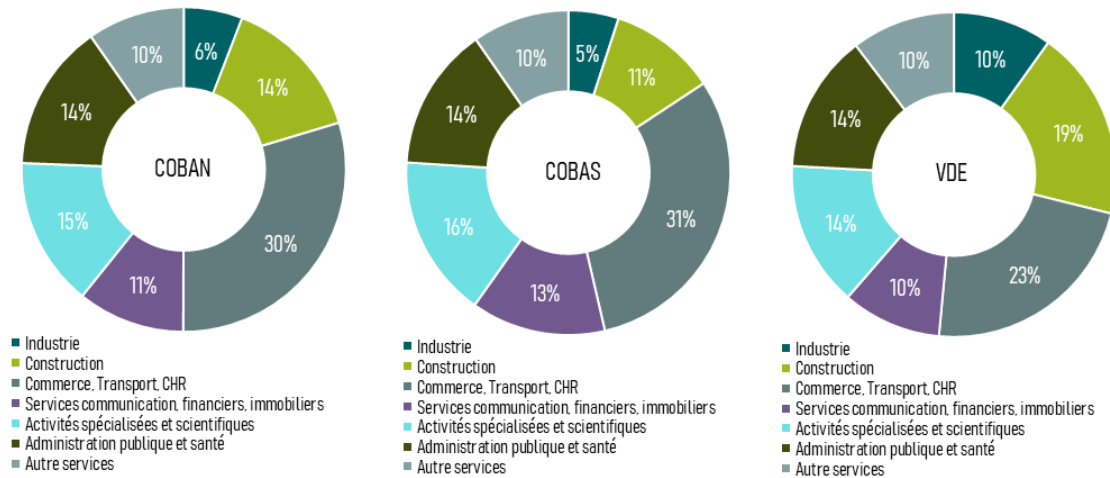
16 886 établissements
COBAN 7 210 établissements
COBAS 8 169 établissements
CC Val de l'Eyre 1 507 Établissements

Les activités économiques hors agriculture du SYBARVAL et de la Gironde en 2019

Source : REE 2019- traitement CCIBG 2021



Les activités économiques hors agriculture dans les EPCI du SYBARVAL en 2019



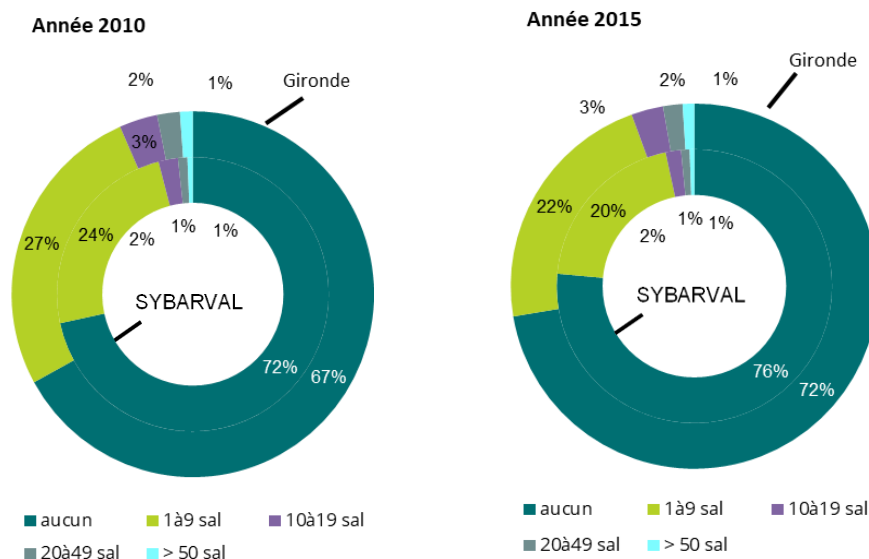
b) Structure des établissements

Une économie basée sur un tissu de TPE / PME...

En 2015, les ¾ des établissements du SYBARVAL n'avaient pas de salarié (contre 72 % en moyenne sur le département). Cela s'explique, en partie, par le fait que le territoire se structure autour des activités liées à l'économie présentielle et particulièrement le tourisme (souvent des micro-entreprises).

Le poids des établissements sans salarié s'est même renforcé entre 2010 et 2015 (+36,4 %) à un rythme supérieur à celui de la Gironde (+31,5 %), au détriment des PME de 1 à 9 salariés.

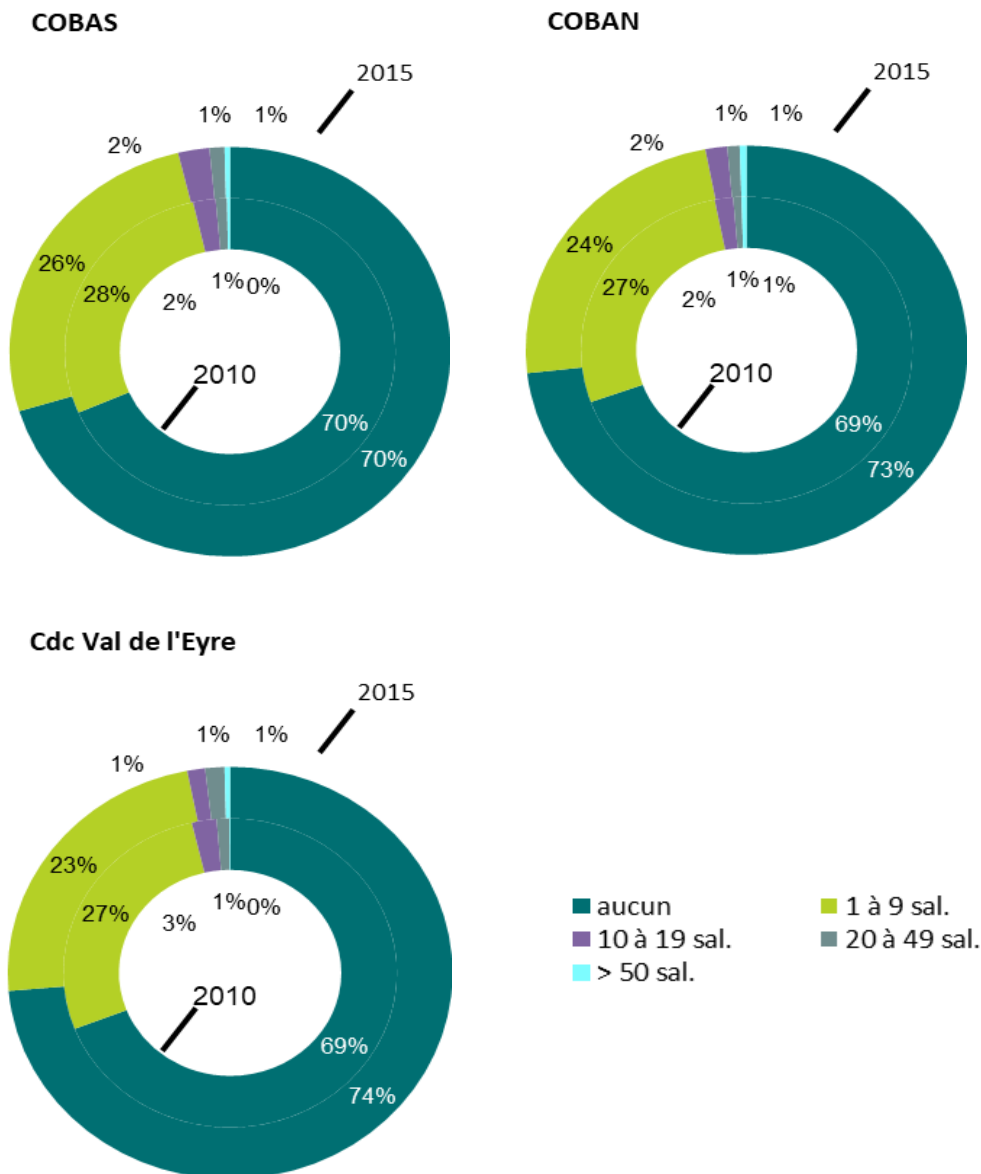
La taille des établissements du SYBARVAL et en Gironde en 2010 et 2015 – Source : INSEE CLAP 2010 et 2015 – traitement CCIBG 2019



A noter quelques spécificités entre les trois EPCI qui composent le SYBARVAL.

- En 2015, la part des établissements sans salarié est légèrement plus faible sur la COBAS que dans les deux autres EPCI au profit des établissements compris entre 1 et 9 salariés.
- Pour la COBAS, la répartition par taille d'établissements est restée similaire entre 2010 et 2015 hormis un léger recul de la part des établissements de 1 à 9 salariés.
- A contrario, la COBAN et la CdC du Val de l'Eyre ont enregistré une hausse importante de la part des établissements sans salarié. De plus, la part des PME intermédiaires (entre 10 et 19 salariés) a reculé de deux points dans la CdC Val de l'Eyre.
-

La taille des établissements des EPCI du SYBARVAL en 2010 et 2015 – Source : INSEE
 CLAP 2010 et 2015 – traitement CCIBG 2019



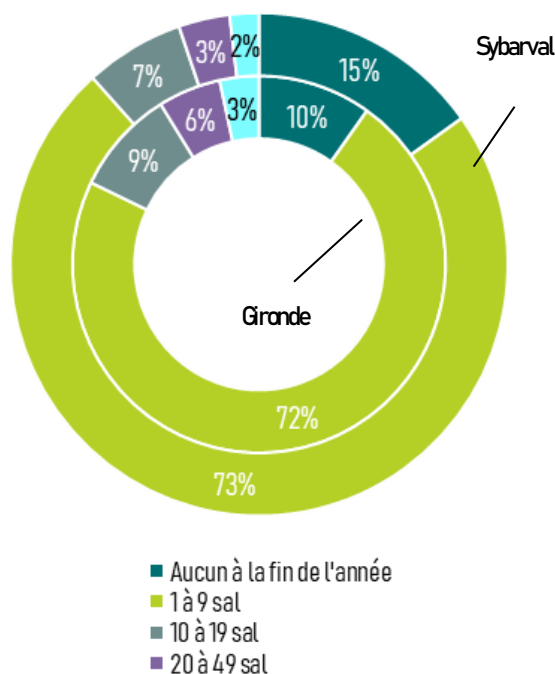
A partir de la base FLORES qui recense les établissements ayant eu au moins un salarié dans l'année, il est possible d'identifier le profil par taille des établissements employeurs.

5 482 établissements ont eu recours au moins à un salarié au cours de l'année 2017 sur le SYBARVAL. La majorité de ces établissements (73%) ont entre 1 et 9 salariés en permanence dans la structure. Les établissements de plus de 10 salariés restent minoritaires avec 12% des établissements contre 18% à l'échelle du département.

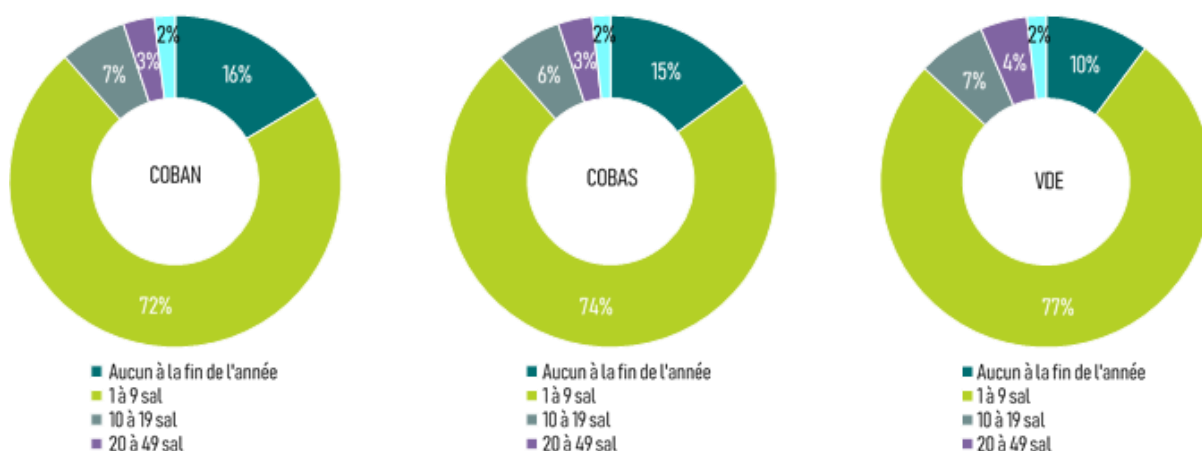
L'élément différenciant sur le SYBARVAL par rapport à la Gironde est le recours important aux salariés saisonniers. En effet, **15% des établissements**, contre 10% en Gironde, **ont embauché au moins une personne dans l'année, personne qui n'est plus présente dans la structure à la fin celle-ci**. Ce type de constat est récurrent dans les territoires touristiques ou agricoles qui ont recours massivement aux contrats saisonniers ou de courtes durées pour pallier un pic d'activité.

La base FLORES comptabilise également **les particuliers employeurs**, ils étaient **7 935 en 2017** soit 11.1% de ceux de Gironde. **23.2% d'entre eux employaient une assistante maternelle** contre 27.6% sur le Département.

La taille des établissements employeurs en 2017 sur le SYBARVAL – Source : FLORES 2017-traitement CCIBG 2021



La taille des établissements employeurs en 2017 par EPCI du SYBARVAL – Source : FLORES 2017 traitement CCIBG 2021



A l'échelle des EPCI du SYBARVAL, la COBAN et la COBAS se démarquent par leurs recours aux contrats de courtes durées (16% et 15%) contrairement à la CdC du Val de l'Eyre où ceux-ci ne représentent que 10% des établissements employeurs.

... qui s'explique par un rythme de croissance des effectifs moins soutenu et par la structure d'une économie présenteielle du territoire

Méthodologie : les données traitées ci-après proviennent de sources différentes et ne couvrent pas le même périmètre d'activité. La mise en perspective de ces différentes données (en base 100) permet d'avoir une vision globale de l'évolution du tissu économique du territoire.

Le trait plein de couleur bleu représente l'évolution des établissements au sens de l'INSEE (ensemble des activités) en base 100 pour l'année 2008. Néanmoins, la dernière mise à jour remonte à 2015.

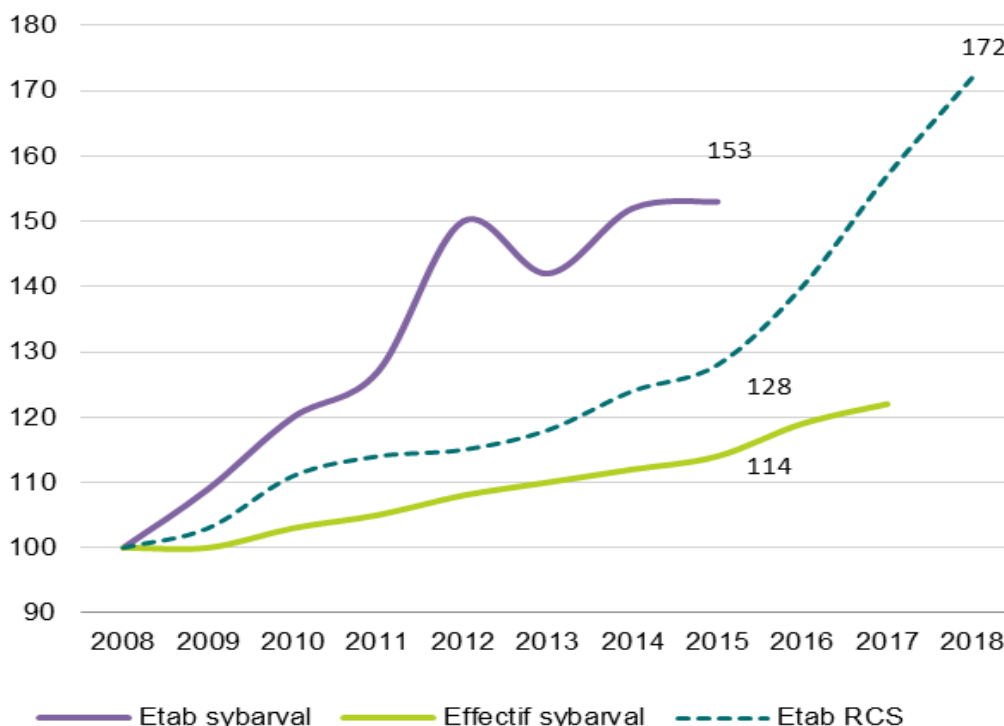
Le trait bleu pointillé représente l'évolution des établissements inscrits au registre du commerce et des sociétés (soit environ 1/3 des établissements d'un territoire). Même si ces données sont partielles, elles reflètent bien l'évolution de l'emploi privé, avec comme avantage, la « fraîcheur » de mise à jour.

Le trait vert permet de visualiser l'évolution des effectifs salariés d'après les statistiques de l'URSAFF. Ces données couvrent le champ des emplois privés hors ressortissant de la MSA (emploi agricole). Les données les plus récentes datent du 31 décembre 2017.

En observant les statistiques du RCS (registre du commerce et des sociétés), la croissance a été surtout marquée à partir de l'année 2015. Ce fait est à rapprocher de la création du statut de micro-entreprise.

A noter que la courbe de croissance des effectifs salariés a enregistré la même tendance que celle des établissements (au sein du RCS) avant de subir un décrochage dès 2015. Cela confirme la création d'établissements sans salarié (micro-entreprise). Néanmoins, il est important de prendre en compte la création du statut d'auto-entrepreneur en 2009, qui ne rend pas obligatoire l'inscription au RCS afin de faciliter le montage d'entreprises individuelles et peut expliquer cet écart.

Evolution des établissements et effectifs du territoire entre 2008 et 2018 - Source : INSEE – CLAP 2010 & 2015 – fichier consulaire – Traitement CCIBG 2019

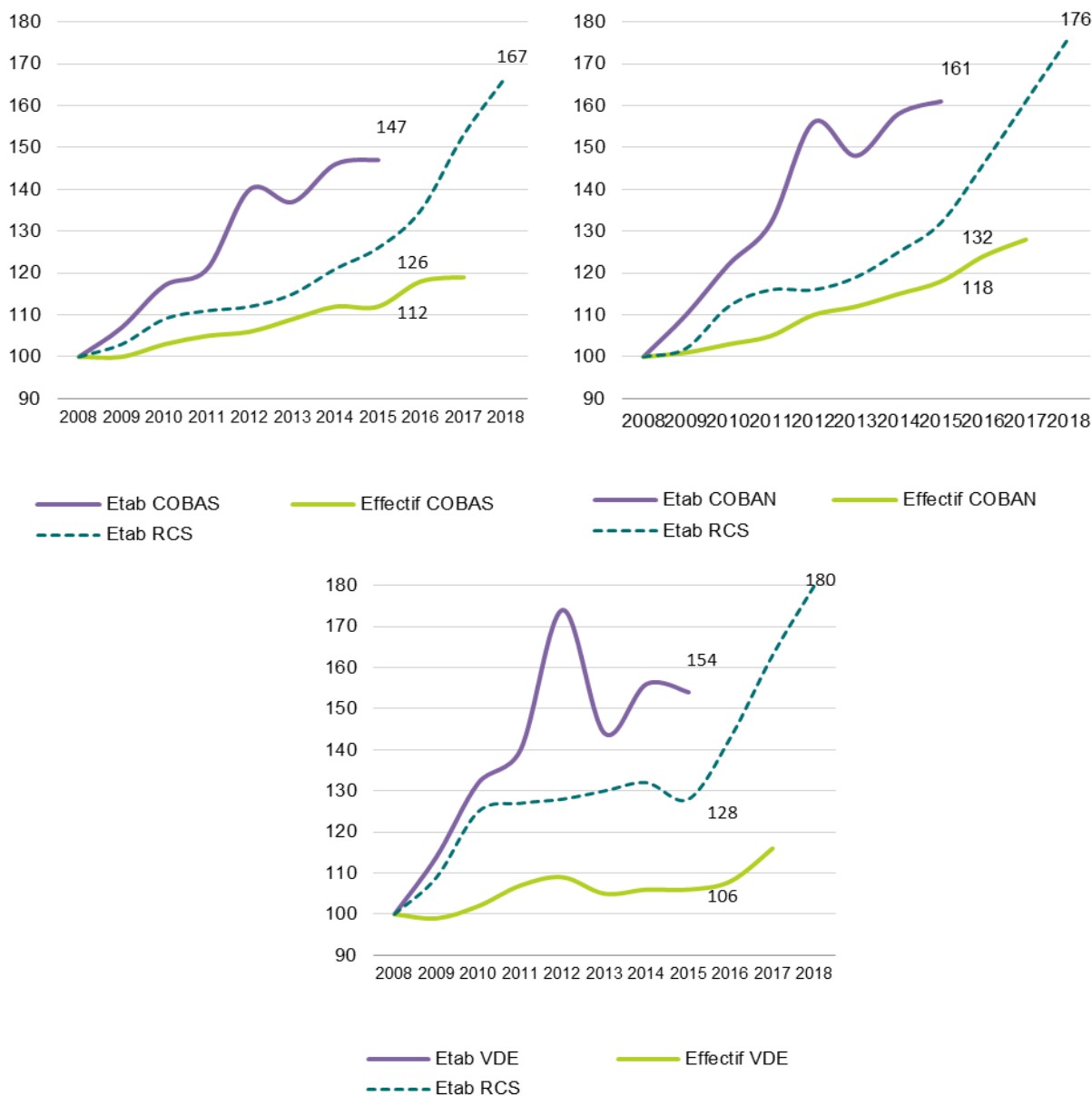


En effet, une étude détaillée des créations d'établissements entre 2015 et 2018 (sur la base du registre du commerce et des sociétés - RCS) montre que **sur les 3 560 créations pures enregistrées, plus de la moitié (56,3 %) concernent les services. Le commerce arrive en deuxième position (28,2 %)**. Le BTP et l'industrie représentent 15 % de l'ensemble des créations.

Ce sont les services à la personne qui créent le plus d'entreprises (7,8 %) suivis de l'hôtellerie restauration (5,6 %), les services financiers (4 %), l'équipement de la personne (3 %) et les cabinets de conseil en gestion (2,7 %).

Entre 2008 et 2017, l'effectif salarié du territoire du SYBARVAL a crû de 22 %. A noter que le poids des emplois liés au commerce et aux services à la personne est passé de 40% à 42,7%. Le poids des emplois liés à l'hôtellerie et à la restauration est passé de 7,6 à 9,8 %. Celui du commerce alimentaire (généraliste et spécialisé) est resté stable, autour de 10 %. Enfin, les emplois liés à la santé et à la prise en charge des personnes âgées ont également enregistré une croissance significative (de 7,5 à 9 %).

Analyse comparée par EPCI 6 Source INSEE CLAP 2010 et 2015 – fichier consulaire – traitement CCIBG 2019



L'évolution du nombre d'établissements (base registre du commerce et des sociétés) est assez similaire dans chacun des EPCI qui élaborent le SCOT. L'accélération du taux de croissance dès 2015 sous l'impulsion de la création du statut de micro-entreprise est notable dans les trois cas.

En termes d'évolution des effectifs salariés, nous pouvons noter des différences vis-à-vis du rythme d'évolution. En effet, la COBAN enregistre un dynamisme plus important. A contrario, la CdC du Val de l'Eyre n'a pas connu d'évolution linéaire contrairement à la COBAS et la COBAN.

Une dynamique entrepreneuriale plus favorable

En 2019, les chiffres du REE de l'INSEE illustrent d'une dynamique positive de la création d'établissements sur le périmètre du SYBARVAL. L'INSEE enregistre **2 384 créations d'entreprises hors agriculture à l'échelle du Scot**, soit 9.2% des créations girondines. La COBAN et la COBAS concentrent 88.9% de ces créations.

Depuis 2010, le nombre de créations d'entreprises sur le territoire a connu plusieurs pics, notamment en 2010 et en 2013 avec plus de 1 800 créations ces années-là. Depuis 2017, le dynamisme entrepreneurial ne se dément pas avec une hausse constante des créations d'entreprises jusqu'à atteindre quasiment les 2 400 créations en 2019.

CHIFFRES CLÉS 2019

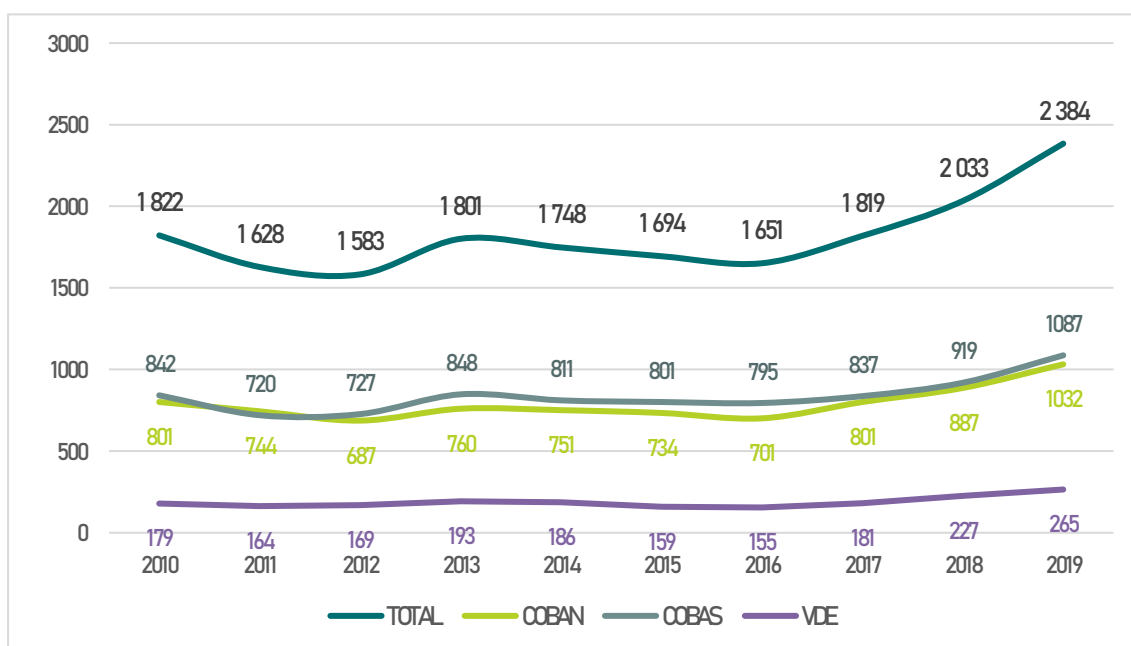
2 384
Créations

COBAN
1 032
Créations

COBAS
1 087
Créations

CC Val de l'Eyre
265
Créations

Les créations d'entreprises sur le SYBARVAL depuis 2010 – Source : INSEE REE 2010-2019 – Traitement CCIBG 2021



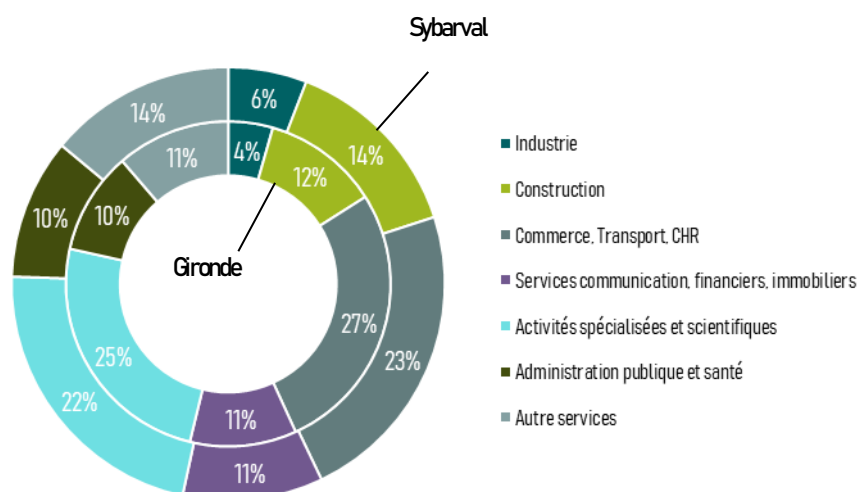
L'analyse pas secteurs d'activités montre que les créations d'entreprises de l'industrie, de la construction et des autres services sont légèrement plus importantes qu'en Gironde. A contrario, la part des créations dans le commerce, transport, CHR et dans les activités spécialisées sont moins présentes que sur le département.

Par EPCI on observe quelques spécificités :

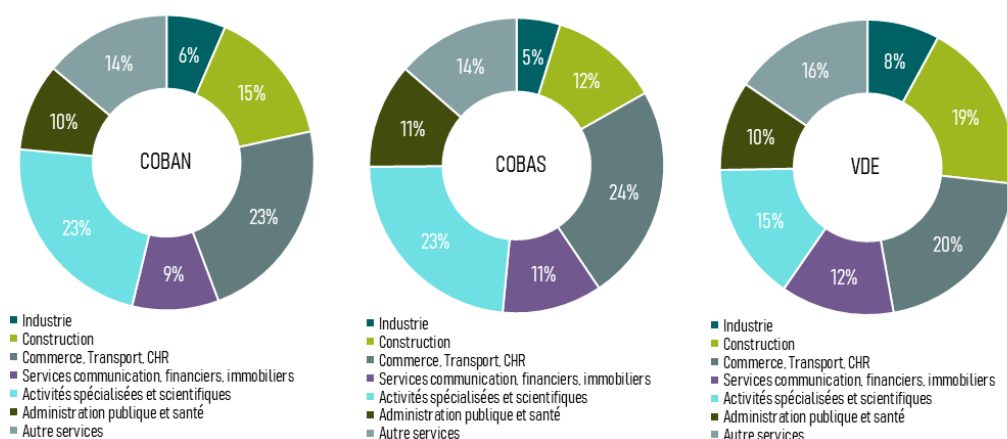
- La COBAS enregistre moins de créations dans le secteur de la construction (12 %) et plus dans le commerce (24%)

- A l'inverse, dans le périmètre de la COBAN, les créations dans la construction (18%) sont plus nombreuses.
- CdC Val de l'Eyre compte une part importante de créations dans le BTP et autres services et moindre dans le commerce et les activités spécialisées

Créations d'entreprises par secteurs en 2019 – Source INSEE REE 2019 – traitement CCIBG 2021



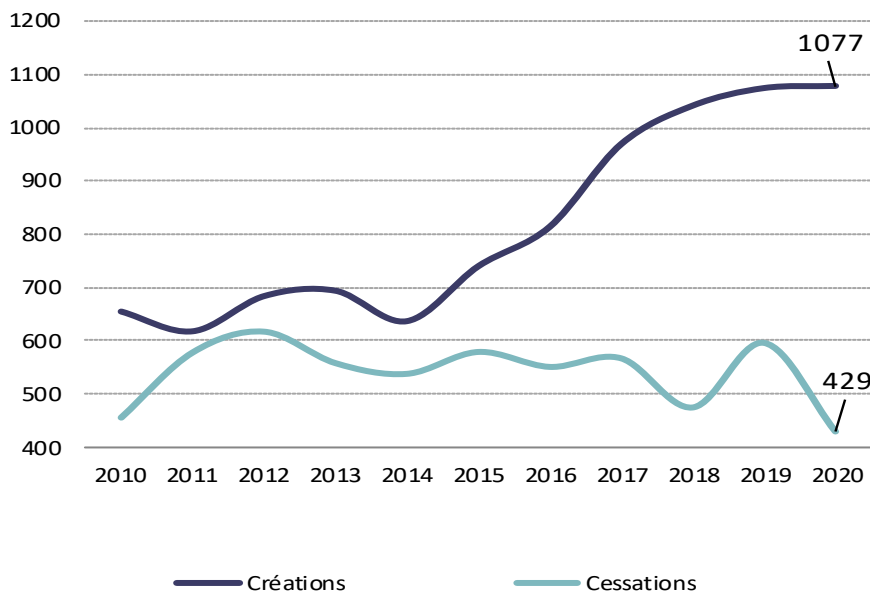
Créations d'entreprises par secteurs et par EPCI du SYBARVAL – Source INSEE REE 2019 – Traitement CCIBG 2021



Afin d'avoir également des données sur les cessations d'entreprises, l'étude des données issues du Registre du Commerce et des Sociétés (bien que partielle) montre que le solde créations / cessations a été largement positif sur l'année 2020 (+ 648) à l'échelle du SYBARVAL.

Cette bonne dynamique s'explique par une courbe des cessations descendante après un regain en 2019 et surtout par une forte croissance des créations dès 2014 (effet des micro-entreprises) surtout dans les services à la personne et le commerce (cf précédemment).

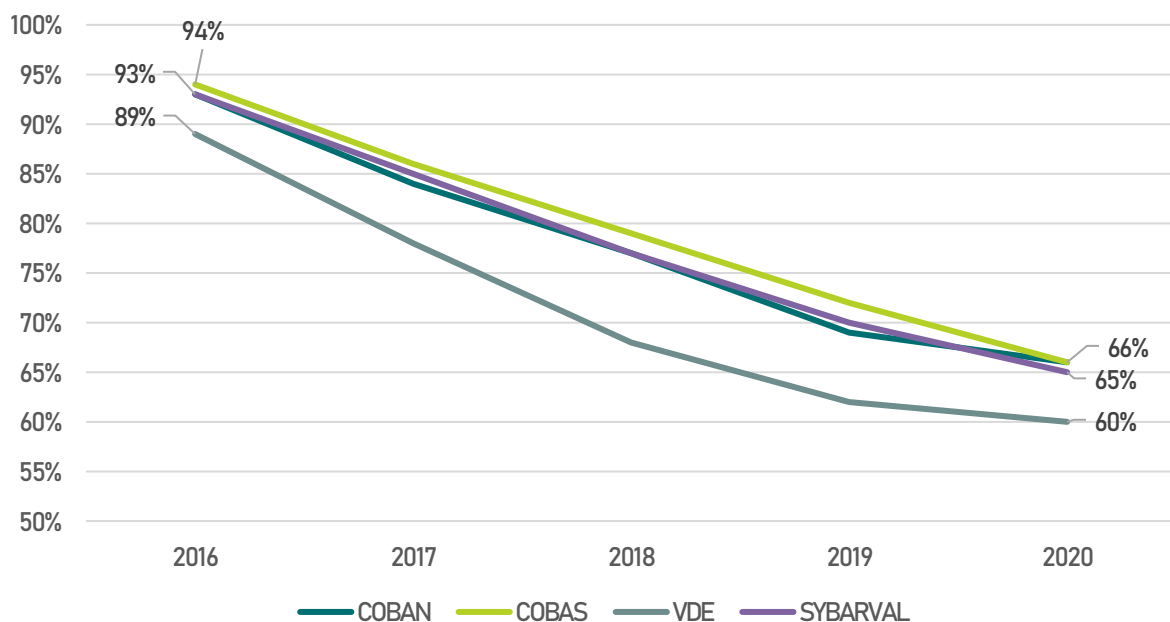
Dynamiques entrepreneuriales du SYBARVAL – Source : Fichier CCIBG – Février 2021 - (Indicateur calculé uniquement pour les établissements inscrits au RCS – ne sont prises en compte que les créations et les cessations pures)



Avec un taux de survie moyen à 5 ans de 65% en 2020, l'économie du SYBARVAL a un résultat légèrement inférieur à celui de la Gironde (66%). Ce taux est néanmoins très disparate selon l'EPCI concerné. Pour la COBAN et la COBAS, ce taux est de l'ordre de 66 % alors qu'il est de 60 % pour le Val de l'Eyre.

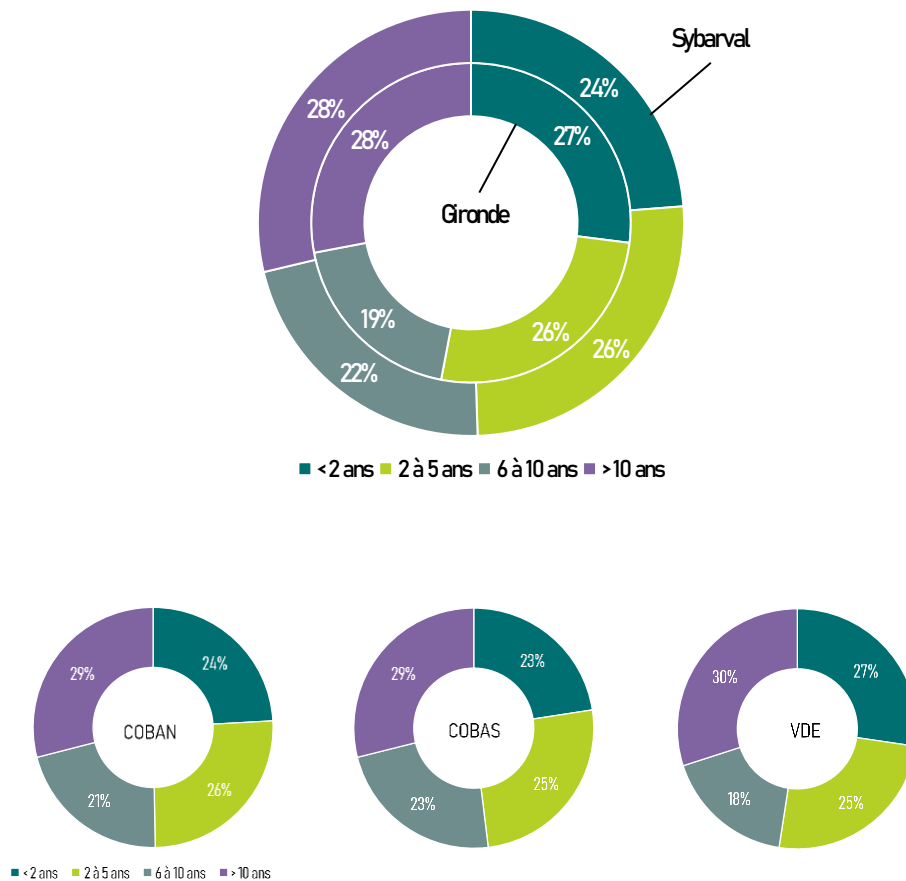
Taux de survie à 5 ans – Source : Fichier CCIBG – Février 2021 - (Indicateur calculé uniquement pour les établissements inscrits au RCS)

Taux de survie des établissements : C'est la proportion d'établissements créés (y compris les reprises) une année donnée qui ont atteint leur 5ème anniversaire.



La répartition de l'ancienneté des établissements du SYBARVAL est proche celle de la Gironde exceptée pour les entreprises de – de 2 ans moins présentes sur le Sybarval. A contrario, les entreprises entre 6 et 10 ans sont plus présentes sur le bassin que sur le Département.

Ancienneté des établissements du SYBARVAL et de la Gironde en 2020 – Source : Fichier RCS CCIBG 2020



c) Spécialisation du territoire

Méthodologie de calcul de l'indice

Objectif : mesurer les spécificités du territoire du Sybarval / à un territoire de référence plus large (ici la Nouvelle Aquitaine)

Base de comparaison : l'indice de spécialisation sera calculé à partir des données de l'URSSAF (au 31 décembre 2020) par rapport à la classification d'activité de l'INSEE (A17).

Analyse des résultats : il s'agit de comparer les répartitions d'effectifs / d'établissements par grands secteurs d'activité à celles de la Nouvelle Aquitaine. Un écart (en + ou -) de l'ordre de 1,8 points permet de conclure à une spécialisation du territoire.

NB : l'intégralité des tables des résultats des indices de spécialisation est annexée.

Spécialisation à l'échelle du SYBARVAL (hors activités primaires)

- *Approche par établissement*

En 10 ans, 921 établissements employeurs (au sens de l'Urssaf) se sont implantés dans le périmètre du SYBARVAL. Plus qu'un quart d'entre eux sont des établissements commerciaux suivis par les restaurants et les structures d'hébergement (17%) et les activités scientifiques et techniques (19%).

En termes de spécialisation, le SYBARVAL se démarque de la Nouvelle Aquitaine avec un indice de +2 pour les activités d'hébergement et de restauration. Cela est cohérent avec le développement du secteur touristique littoral. Ce territoire se caractérise également par une spécialisation forte en matière d'activité commerciale (+3). Dans une moindre mesure, les activités immobilières se démarquent également (+2).

A l'inverse, les activités industrielles sont peu développées sur le territoire, l'indice de spécialisation est même négatif (-1). Il en est de même pour les activités scientifiques et techniques (avec un indice de -1) alors qu'elles représentaient 19% des nouveaux établissements. On peut traduire cela par un effet de rattrapage. Enfin, l'ensemble des services aux entreprises sont relativement peu présents avec des indices de spécialisation négatifs.

- *Approche par effectif*

Sur la même période, ce sont 6 104 salariés de plus qui travaillent sur le territoire du SYBARVAL. Le commerce concentre à lui seul 29% de ces nouveaux recrutements. Viennent ensuite les activités scientifiques et techniques (22%), l'administration (17%) et les emplois liés au tourisme (13%).

Le commerce et l'hôtellerie restauration apparaissent comme une forte spécialisation du territoire (en termes d'effectifs) avec des indices élevés (+5). Apparaissent également le commerce (+6%) et les activités scientifiques et techniques (+3,7).

A contrario, la faiblesse de l'industrie et des services à l'entreprise se confirme avec des indices négatifs pour l'ensemble des sous-secteurs industriels (de -1 à -3) mais aussi les transports (-3) ou encore l'information et la communication (-2).

Le territoire du SYBARVAL se caractérise par une économie orientée vers le tourisme mais également vers la prise en charge des personnes âgées. A contrario, l'industrie et les services associés sont moins présents sur le territoire.

Les spécificités selon les EPCI (hors activités primaires)

La moitié des nouveaux établissements (employeurs) se sont implantés sur le périmètre de la COBAN (soit 467 établissements et 2 999 salariés). Comme pour la moyenne du SYBARVAL, le commerce et l'hôtellerie restauration ressortent comme les deux spécialisations les plus fortes mais avec des indices plus élevés.

Pour le commerce, l'indice est de +3 pour les établissements et pour les salariés. La restauration et les hébergements enregistrent un indice de +4 pour les établissements et +4 pour les salariés. Peut être également mentionnée une spécialisation dans la construction (indice de +2 pour les établissements et les salariés).

Comme à l'échelle du SYBARVAL, la COBAN n'a pas une réelle spécialisation industrielle (indice de -1 pour les sous-secteurs). En comparaison avec l'échelle régionale, les services aux entreprises sont peu présents.

Plus de 40 % des nouveaux établissements sont localisés dans la COBAS (382 établissements pour 2 400 salariés). Les mêmes spécialisations que celles de la COBAN peuvent être mises en avant, à savoir le commerce (+4 pour les établissements ; +6 pour les salariés) et l'hôtellerie restauration (+3 pour les établissements et +7 pour les salariés). Nous retrouvons également des indices de spécialisation fortement négatifs pour l'industrie et les services associés.

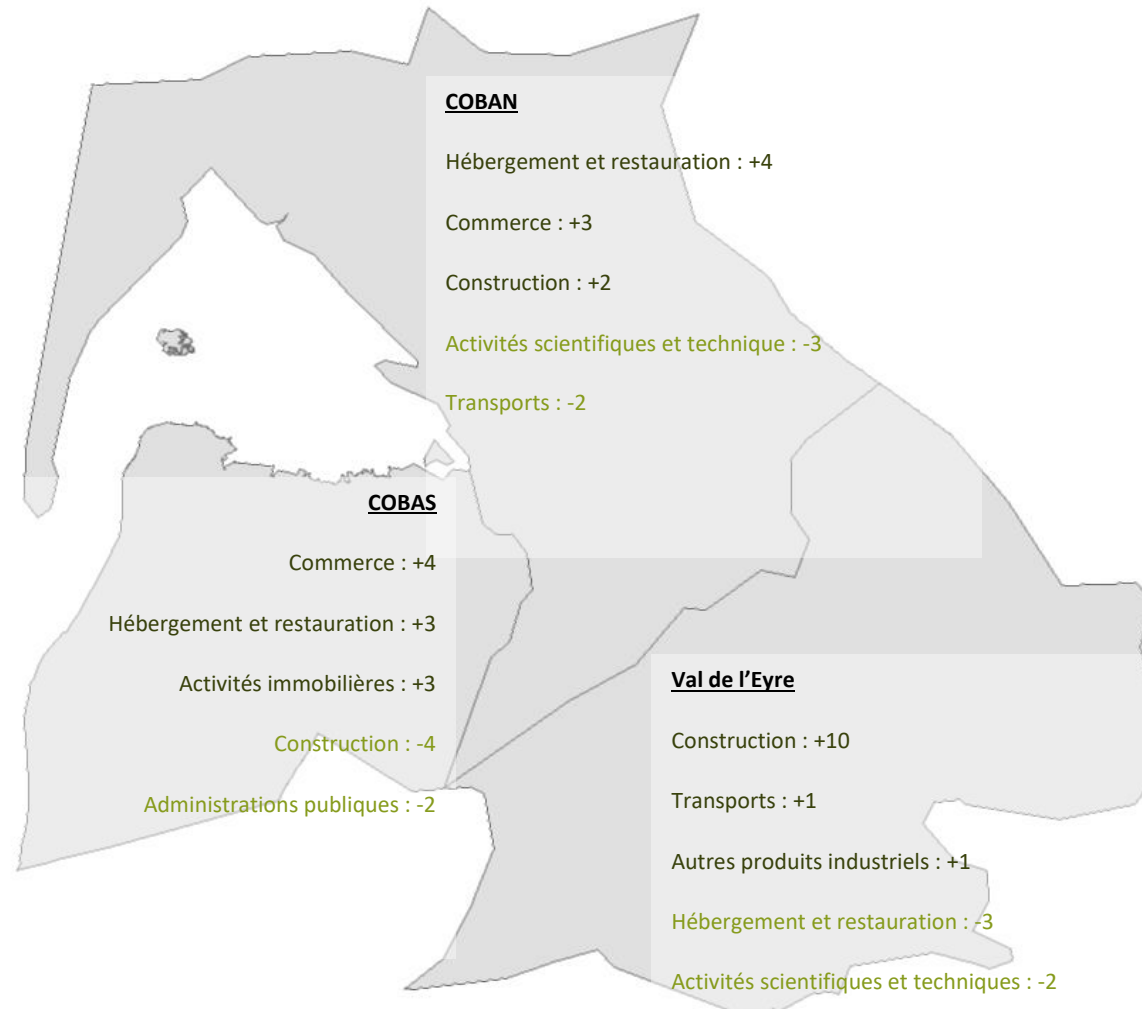
Sur le périmètre de la COBAS, une spécialisation autour des activités immobilières peut également être mise en avant (indice de +3 pour les entreprises).

La CdC du Val de l'Eyre présente un profil atypique en comparaison avec la COBAN et la COBAS.

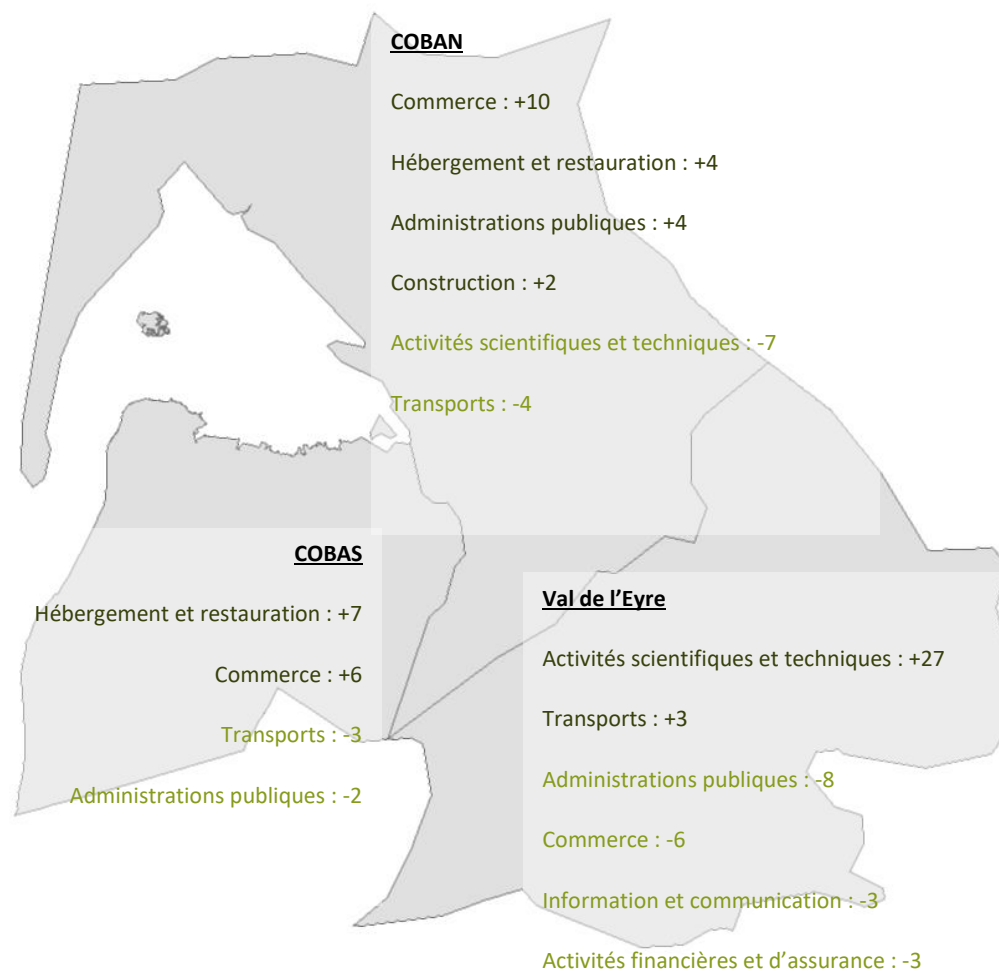
L'analyse des indices de spécialisation, dans son volet entreprise, montre une surreprésentation des activités du secteur de la construction (+10). A l'inverse des deux autres EPCI, le commerce est sous représenté (-6) comme les activités d'hôtellerie restauration (-3) ou encore, plus étonnant, les activités scientifiques et techniques (-2).

A l'inverse, la CdC du Val de l'Eyre n'a pas réellement de spécialisation du point de vue des salariés, l'indice étant négatif voire très fortement négatif pour beaucoup d'activités, à l'exception des transports (+3) et surtout des activités scientifiques et techniques pour lequel il atteint +27. La mise en service du LMJ fin 2014 et l'implantation des deux zones d'activités (Laseris 1 et 2) expliquent largement le niveau de cet indice

Indice de spécialisation par EPCI (volet établissements) – Source Acoss 2020



Indice de spécialisation par EPCI (volet emplois) – Source Acoss 2020



Indice de Spécialisation à l'échelle de la COBAN – Données 2020 (Acos)

	Nb d'établissements 2020	Répartition des établissements (en %)	Solde 2020-2010	Spécialisation
C1 Industries agro-alimentaires	48	2%	8	-1
C3 Equipements électriques, électroniques, informatiques	5	0%	2	
C4 Fabrication de matériels de transport	4	0%	1	
C5 autres produits industriels	61	3%	5	-1
DE Industries extractives, énergie, eau	15	1%	-1	
FZ Construction	297	15%	41	+2
GZ Commerce	532	26%	134	+3
HZ Transports	30	1%	-3	-2
IZ Hébergement et restauration	276	14%	92	+4
JZ Information et communication	36	2%	12	
KZ Activités financières et d'assurance	92	5%	25	
LZ Activités immobilières	87	4%	24	+1
MN Activités scientifiques et techniques ; soutien et services administratifs	226	11%	79	-3
OQ Administrations publiques, défense, enseignement, santé humaine et action sociale	155	8%	32	-1
RU autres activités de services	180	9%	16	-1
TOTAL COBAN	2044		467	

	Effectifs salariés 2020	Répartition des effectifs en (%)	Solde 2020-2010	Spécialisation
C1 Industries agro-alimentaires	295	3%	91	
C3 Equipements électriques, électroniques, informatiques	33	0%	16	-2
C4 Fabrication de matériels de transport	16	0%	2	-2
C5 autres produits industriels	792	7%	-46	-1
DE Industries extractives, énergie, eau	207	2%	-1	
FZ Construction	1248	11%	256	+2
GZ Commerce	3424	29%	1177	+10
HZ Transports	373	3%	1	-4
IZ Hébergement et restauration	1095	9%	375	+4
JZ Information et communication	69	1%	-33	-2
KZ Activités financières et d'assurance	268	2%	69	-2
LZ Activités immobilières	195	2%	35	+1
MN Activités scientifiques et techniques ; soutien et services administratifs	1070	9%	454	-7
OQ Administrations publiques, défense, enseignement, santé humaine et action sociale	2222	19%	555	+4
RU autres activités de services	413	4%	48	
TOTAL COBAN	11720		2999	

Indice de Spécialisation à l'échelle de la COBAS – Données 2020 (Acoss)

	Nb d'établissements 2020	Répartition des établissements (en %)	Solde 2020-2010	Spécialisation
C1 Industries agro-alimentaires	60	2%	0	-1
C3 Equipements électriques, électroniques, informatiques	7	0%	1	
C4 Fabrication de matériels de transport	10	0%	4	
C5 autres produits industriels	69	3%	-8	-1
DE Industries extractives, énergie, eau	14	1%	4	
FZ Construction	230	9%	14	-4
GZ Commerce	676	27%	115	+4
HZ Transports	48	2%	13	-1
IZ Hébergement et restauration	309	13%	58	+3
JZ Information et communication	29	1%	7	-1
KZ Activités financières et d'assurance	130	5%	29	
LZ Activités immobilières	137	6%	28	+3
MN Activités scientifiques et techniques ; soutien et services administratifs	360	15%	85	-1
OQ Administrations publiques, défense, enseignement, santé humaine et action sociale	174	7%	8	-2
RU autres activités de services	219	9%	24	-1
TOTAL COBAS	2472		382	

	Effectifs salariés 2020	Répartition des effectifs en (%)	Solde 2020-2010	Spécialisation
C1 Industries agro-alimentaires	388	3%	130	
C3 Equipements électriques, électroniques, informatiques	275	2%	66	
C4 Fabrication de matériels de transport	203	1%	-87	-1
C5 autres produits industriels	251	2%	12	-6
DE Industries extractives, énergie, eau	189	1%	-20	-1
FZ Construction	1006	7%	30	-2
GZ Commerce	3382	25%	483	+6
HZ Transports	497	4%	73	-3
IZ Hébergement et restauration	1685	12%	384	+7
JZ Information et communication	79	1%	-27	-2
KZ Activités financières et d'assurance	395	3%	58	-1
LZ Activités immobilières	275	2%	20	+1
MN Activités scientifiques et techniques ; soutien et services administratifs	2378	17%	677	+2
OQ Administrations publiques, défense, enseignement, santé humaine et action sociale	1796	13%	427	-2
RU autres activités de services	885	6%	174	+2
TOTAL COBAS	13684	100%	2400	

Indice de Spécialisation à l'échelle du Val de L'Eyre – Données 2020 (Acoss)

	Nb d'établissements 2020	Répartition des établissements (en %)	Solde 2020-2010	Spécialisation
C1 Industries agro-alimentaires	14	3%	2	
C3 Equipements électriques, électroniques, informatiques	3	1%	-4	-1
C4 Fabrication de matériels de transport			0	
C5 autres produits industriels	22	5%	2	+1
DE Industries extractives, énergie, eau	6	1%	5	
FZ Construction	93	23%	11	+10
GZ Commerce	69	17%	11	-6
HZ Transports	15	4%	0	+1
IZ Hébergement et restauration	30	7%	4	-3
JZ Information et communication	3	1%	0	-1
KZ Activités financières et d'assurance	21	5%	12	
LZ Activités immobilières	14	3%	7	
MN Activités scientifiques et techniques ; soutien et services administratifs	48	12%	15	-2
OQ Administrations publiques, défense, enseignement, santé humaine et action sociale	37	9%	10	
RU autres activités de services	37	9%	-3	-1
TOTAL VAL DE L'EYRE	412		72	

	Effectifs salariés 2020	Répartition des effectifs en (%)	Solde 2020-2010	Spécialisation
C1 Industries agro-alimentaires	55	2%	9	-1
C3 Equipements électriques, électroniques, informatiques	20	1%	-48	-1
C4 Fabrication de matériels de transport		0%	0	-2
C5 autres produits industriels	261	8%	108	
DE Industries extractives, énergie, eau	31	1%	19	-1
FZ Construction	235	7%	21	-2
GZ Commerce	406	13%	122	-6
HZ Transports	309	10%	169	+3
IZ Hébergement et restauration	123	4%	16	-1
JZ Information et communication	6	0%	-3	-3
KZ Activités financières et d'assurance	46	1%	29	-3
LZ Activités immobilières	24	1%	1	
MN Activités scientifiques et techniques ; soutien et services administratifs	1357	43%	198	+27
OQ Administrations publiques, défense, enseignement, santé humaine et action sociale	212	7%	63	-8
RU autres activités de services	97	3%	1	-1
TOTAL VAL DE L'EYRE	3182		705	

Indice de Spécialisation – Ensemble du Sybarval – Données 2020 (Acos)

	Nb d'établissements 2020	Répartition des établissements (en %)	Solde 2020-2010	Spécialisation
C1 Industries agro-alimentaires	122	2%	10	-1
C3 Equipements électriques, électroniques, informatiques	15	0%	-1	
C4 Fabrication de matériels de transport	14	0%	5	
C5 autres produits industriels	152	3%	-1	-1
DE Industries extractives, énergie, eau	35	1%	8	
FZ Construction	620	13%	66	
GZ Commerce	1277	26%	260	+3
HZ Transports	93	2%	10	-1
IZ Hébergement et restauration	615	12%	154	+2
JZ Information et communication	68	1%	19	-1
KZ Activités financières et d'assurance	243	5%	66	
LZ Activités immobilières	238	5%	59	+2
MN Activités scientifiques et techniques ; soutien et services administratifs	634	13%	179	-1
OQ Administrations publiques, défense, enseignement, santé humaine et action sociale	366	7%	50	-2
RU autres activités de services	436	9%	37	-1
TOTAL SYBARVAL	4928		921	

	Effectifs salariés 2020	Répartition des effectifs en (%)	Solde 2020-2010	Spécialisation
C1 Industries agro-alimentaires	738	3%	230	
C3 Equipements électriques, électroniques, informatiques	328	1%	34	-1
C4 Fabrication de matériels de transport	219	1%	-85	-1
C5 autres produits industriels	1304	5%	74	-3
DE Industries extractives, énergie, eau	427	1%	-2	-1
FZ Construction	2489	9%	307	
GZ Commerce	7212	25%	1782	+6
HZ Transports	1179	4%	243	-3
IZ Hébergement et restauration	2903	10%	775	+5
JZ Information et communication	154	1%	-63	-2
KZ Activités financières et d'assurance	709	2%	156	-2
LZ Activités immobilières	494	2%	56	+1
MN Activités scientifiques et techniques ; soutien et services administratifs	4805	17%	1329	+1
OQ Administrations publiques, défense, enseignement, santé humaine et action sociale	4230	15%	1045	
RU autres activités de services	1395	5%	223	+1
TOTAL SYBARVAL	28586		6104	

d) *Le cas particulier des activités primaires*

D'après les dernières données du Recensement Général de l'Agriculture (RGA)², le territoire comptait en 2010, 156 exploitations agricoles contre 198 en 2000, soit une évolution de -21%. A contrario, la SAU (surface agricole utile) est en augmentation sur cette même période (+7%). Les exploitations agricoles sont donc plus grandes, passant de 36ha en 2000 à 49ha en moyenne en 2010, mais moins nombreuses.

Parallèlement à la baisse du nombre d'exploitations, le nombre d'actifs dans le secteur agricole diminue. En 2010, l'agriculture mobilise 397 équivalents temps plein, soit en moyenne 2,5 UTA (unités de travail agricole) par exploitation. Une diminution de -16% entre 2000 et 2010. Le nombre d'actifs par exploitation connaît cependant une légère hausse, en moyenne à 2,5 en 2010, probablement en raison de l'agrandissement des exploitations.

Le salariat représente donc près des deux tiers du volume d'emploi agricole du territoire : 85 % de l'emploi salarié est assuré par des permanents et le reste par des occasionnels ou des saisonniers.

La population des exploitants majoritairement âgé : avec 35% de plus de 60 ans, contre 35% entre 40 et 60 ans et 19% de moins de 40 ans en 2019. La majorité des petites exploitations sont transmises dans le cadre familial, contrairement aux plus grandes exploitations dont la moitié est transmise hors du cadre familial.

Malgré de nombreux projets, le nombre d'installations effectives et aidées de nouvelles exploitations sur le territoire reste très limité. Les installations sur le territoire concernent moins de 10 exploitations par an (sur les années 2005 à 2009). La tendance est la même sur les dernières années avec un nombre d'installations aidées qui varie de 6 à 11 entre 2013 et 2018.

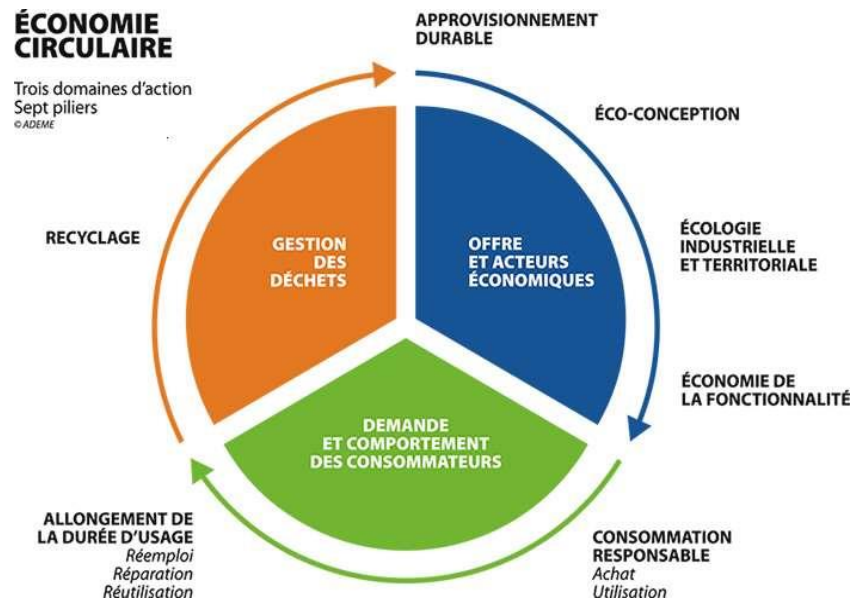
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Nb d'installations	6	11	8	10	11	6	46

La raréfaction et le prix du foncier agricole disponible sont un frein à l'installation de nouveaux exploitants, avec un prix à l'hectare agricole de 7 940 euros en moyenne en 2018 sur le territoire du BARVAL, bien supérieur à la moyenne française de 5 990 euros à la même période.

² Les dernières données du RGA disponibles sont celles de 2010

II. L'économie circulaire

Ce nouveau modèle économique consiste à limiter le gaspillage des ressources et réduire ainsi l'impact de nos sociétés sur l'environnement, en augmentant l'efficacité à tous les stades de l'économie des produits.



Source : Plan régional de gestion des déchets de Nouvelle-Aquitaine, 2019

La prise en compte de ce nouveau type d'économie a été pleinement intégrée au niveau régional.

Le diagnostic régional s'appuie notamment sur la ressource organique disponible. Or, il est essentiel de rappeler que notre territoire est riche en ce domaine concentrant d'importante parcelle agricole, une partie non négligeable de la production sylvicole de la région et le deuxième plus gros cluster en termes de production ostréicole.

a) Agriculture

L'application des principes de l'économie circulaire dans l'agriculture peut prendre plusieurs formes³. Tout d'abord, la production agricole française et en particulier celle de la biomasse nécessite l'apport de fertilisants. Aujourd'hui, nombre de ces fertilisants proviennent de gisements non-renouvelables en dehors de l'UE. Il convient donc de favoriser le développement de matières fertilisantes de qualité issu du recyclage et de développer des solutions alternatives pour la fertilisation des sols. On peut notamment prendre l'exemple des industriels Suez, Naskeo et Sede qui ont développé des technologies de précipitations permettant de créer du phosphore à partir des stations d'épurations.

³ Pour davantage de d'information, voir feuille de route pour l'économie circulaire, volet agricole – Ministère de l'Agriculture et de l'alimentation

b) Matériaux biosourcés

L'économie du bois est particulièrement présente sur le territoire et peut être à l'origine de déchet à différents moments de la production ou de la transformation (chutes, sciures, ...). Or ces déchets peuvent être valorisés notamment par la production de matériaux isolant biosourcé comme la laine de bois.

Concernant l'agriculture, une autre filière très présente sur le territoire, la paille est un autre composant des matériaux biosourcés. Cette dernière, comme pour le bois, peut se retrouver dans la construction de bâtiment sous forme d'isolant, soit directement sous forme de botte ou de panneau.

La ouate de cellulose issue des journaux ou les vêtements recyclés peuvent se retrouver dans la composition de matériaux biosourcés. Là encore le recyclage de ces deux matériaux s'oriente plutôt vers la création d'isolants thermique et/ou sonore.

c) Economie de la mer

Afin d'assurer des conditions de navigation optimales et lutter contre la sédimentation, le dragage est amplement pratiqué dans le Bassin d'Arcachon. Cette pratique permet d'entretenir ainsi les chenaux, les ports et certains bancs de sable selon le schéma directeur du traitement des vases portuaires du SIBA depuis 2006. Ce document est composé d'études complètes sur la revalorisation de ces boues, sur l'intérêt économique, sur les risques environnementaux⁴...

De multiples recherches ont été entamées afin de valoriser ces boues et sédiments. On relève plusieurs projets répondant à cet objectif comme l'utilisation de 1000 m³ de ces sédiments en remblais sous le parking des véhicules légers du Carrefour Market sur la commune d'Audenge.

L'importance des exploitations ostréicoles sur le territoire du Bassin d'Arcachon est aussi une chance et une opportunité que l'on doit saisir. En effet, ce secteur émet quantité de déchet organique principalement composé de matière organique (coquilles issues des différents tris effectués). Or cette matière peut être recyclée et transformée à destination du secteur de la construction (remblais ou décoratif comme l'exemple du rond-point présent à l'entrée d'Arcachon) mais aussi du secteur alimentaire (les coquilles d'huitres pouvant servir de complément alimentaire pour les volailles comme les poules).

Le recyclage de ces matières organiques peut aussi concerner les professionnels de la restauration du territoire proposant à la vente les produits du bassin.

d) Ressourcerie

On compte trois ressourceries présentes sur le territoire du Barval. La première, ATENOBA est située dans la zone d'activité d'Andernos et est un lieu de dépôt, de vente et de revalorisation des objets de seconde main. On peut aussi repérer une structure associative similaire « RepEyre » installée à Belin-Beliet qui remplit sensiblement les mêmes objectifs qu'ATENOBA.

⁴ Voir schéma directeur du traitement des vases portuaires

Enfin une structure associative spécialisée dans la réparation et le recyclage de vélos est installé au Teich avec une permanence à Salles. En plus des actions de recycleries, la structure associative organise aussi des activités promouvant les mobilités douces.

III. Les zones d'activités sur le territoire

Le territoire du SYBARVAL compte 22 zones d'activités (hors zones commerciales déclinées dans le DAAC) et industries privées réparties de manière inégale sur le territoire : 13 zones sont localisées sur le périmètre de la COBAN, 6 sur la COBAS et 3 sur le Val de l'Eyre. Les zones d'activités du territoire (hors zones commerciales) ont pour la majorité d'entre elles une vocation artisanale ou mixte.

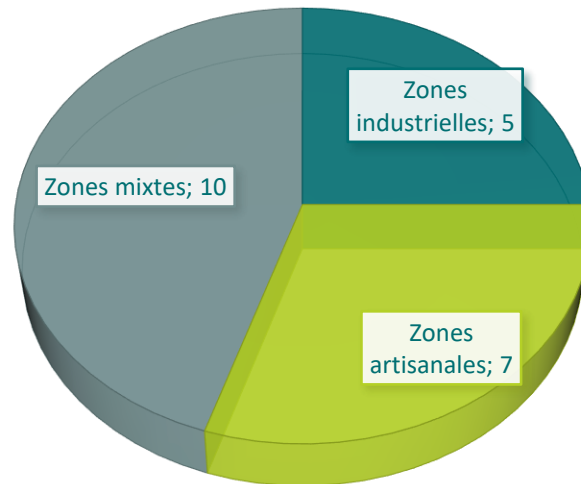
22
Zones d'activités

L'ouverture sur le Bassin d'Arcachon a permis l'implantation de 28 ports, majoritairement destinés à l'ostréiculture et la plaisance. Deux aérodromes, situés à La Teste-de-Buch et Andernos-les-Bains, complètent l'armature économique du territoire.

EPCI	COMMUNE	ZONES D'ACTIVITES	PORTS	AERODROMES
COBAS	Gujan-Mestras	2	7	-
	La Teste-de-Buch	2	2	1 + base aérienne de Cazaux
	Le Teich	2	1	-
	Arcachon	-	1	-
COBAN	Andernos-les-Bains	1	2	1
	Arès	1	1	-
	Audenge	2	1	-
	Biganos	2	2	-
	Lanton	1	3	-
	Lège-Cap-Ferret	1	9	-
	Marcheprime	3	-	-
	Mios	2	-	-
Val de l'Eyre	Le Barp	2	-	-
	Belin Beliet/Salles	1	-	-
SYBARVAL	Toutes	22	28	3

A noter qu'il a été considéré dans cette analyse qu'une zone d'activités comprenait plusieurs entreprises ou avait les capacités, de par la vente des lots actuellement vides, d'en accueillir plusieurs. De ce fait, les entreprises Smurfit Kappa à Biganos ainsi que Couach à Gujan-Mestras n'ont pas été retenues comme des zones d'activités économiques (ZAE).

RÉPARTITION DES ZONES ÉCONOMIQUES DU SYBARVAL PAR TYPES D'ACTIVITÉS



D'un point de vue géographique, le territoire présente une répartition relativement homogène des sites d'activités économiques à l'échelle des EPCI. On note cependant que le foncier économique reste très concentré sur quelques sites : les sites industriels et commerciaux de La Teste et de Biganos, la zone d'activités Sylva 21 à Salles, les zones d'activités Laséris 1 et 2 au Barp ou le site de Mios Entreprises. Les façades maritimes concentrent également un grand nombre d'emplois liés à l'ostréiculture, la pêche et le tourisme dans les ports du territoire.

Les zones d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou mixtes, se caractérisent par certains éléments communs : l'hétérogénéité du contenu de ces sites peu spécialisés, une absence d'offre d'immobilier de bureaux et d'équipements tertiaires en dehors du Technoparc au Teich et une grande difficulté à développer des zones d'activités de type parc technologique.

Sur ce dernier point, il faut tout de même préciser la présence de deux zones d'activités dédiées sur le Val de l'Eyre (Eyrialis et Sylva 21), gérées par l'intercommunalité, ainsi que les zones Laseris I et II, gérées par la SEM Route des Lasers. Le territoire se place donc dans une dynamique nouvelle, puisqu'il développe près de la moitié de la surface totale de ses zones d'activités autour d'une logique de spécialisation et d'excellence, depuis quelques années.

Le reste du territoire est marqué par une absence globale de hiérarchisation et de thématization des zones d'activités. La COBAS, dont la majorité des surfaces d'activités se trouve sur la commune de La Teste de Buch, est particulièrement marquée par une grande hétérogénéité de ses zones. La COBAN présente une amorce de spécialisation. La commune de Biganos, qui possède les plus importantes surfaces avec 90 ha, est orientée sur une vocation commerciale (autour du centre commercial d'Auchan de Biganos) mais surtout sur une vocation industrielle avec la présence de Smurfit.

Le reste du territoire, moins développé en termes de zones d'activités, semble néanmoins s'orienter vers le développement de zones artisanales à Andernos par exemple avec la CAASI. En outre, la COBAN possède aujourd'hui le plus important potentiel de développement à moyen terme, avec la création de zones artisanales à Lanton (35 ha), Audenge (plusieurs dizaines d'hectares) ou Mios qui offre les plus grosses réserves avec notamment Mios Entreprises s'étendant sur 100 ha.

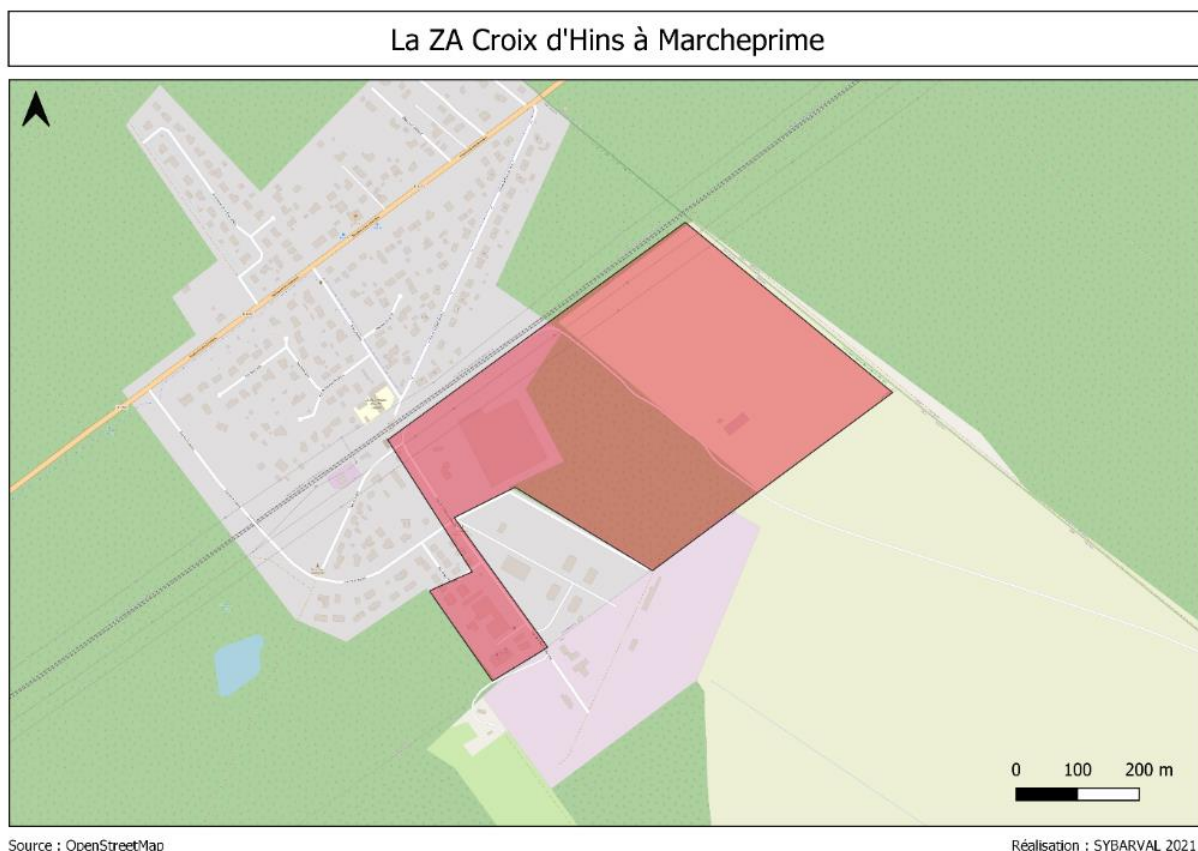
a) Les zones d'activités de la COBAN

La Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord se caractérise par la forte implantation de zones à vocation artisanales et la présence de deux ZACOM à Arès et Biganos.

- Les zones d'activités industrielles
- *La ZA Croix d'Hins à Marcheprime*

La zone d'activité Croix d'Hins à Marcheprime accueille plusieurs activités industrielles, en particulier Martor RDN (travaux de forage, construction de puits) et Arcelor-Mittal (industrie métallurgique).

Accès et localisation : Située à proximité de l'ancienne halte ferroviaire de Croix d'Hins, la zone est accessible depuis la RD1250. La gare est aujourd'hui fermée, et la zone se situe à 49 minutes de Bordeaux centre et 39 minutes de l'aéroport en voiture.



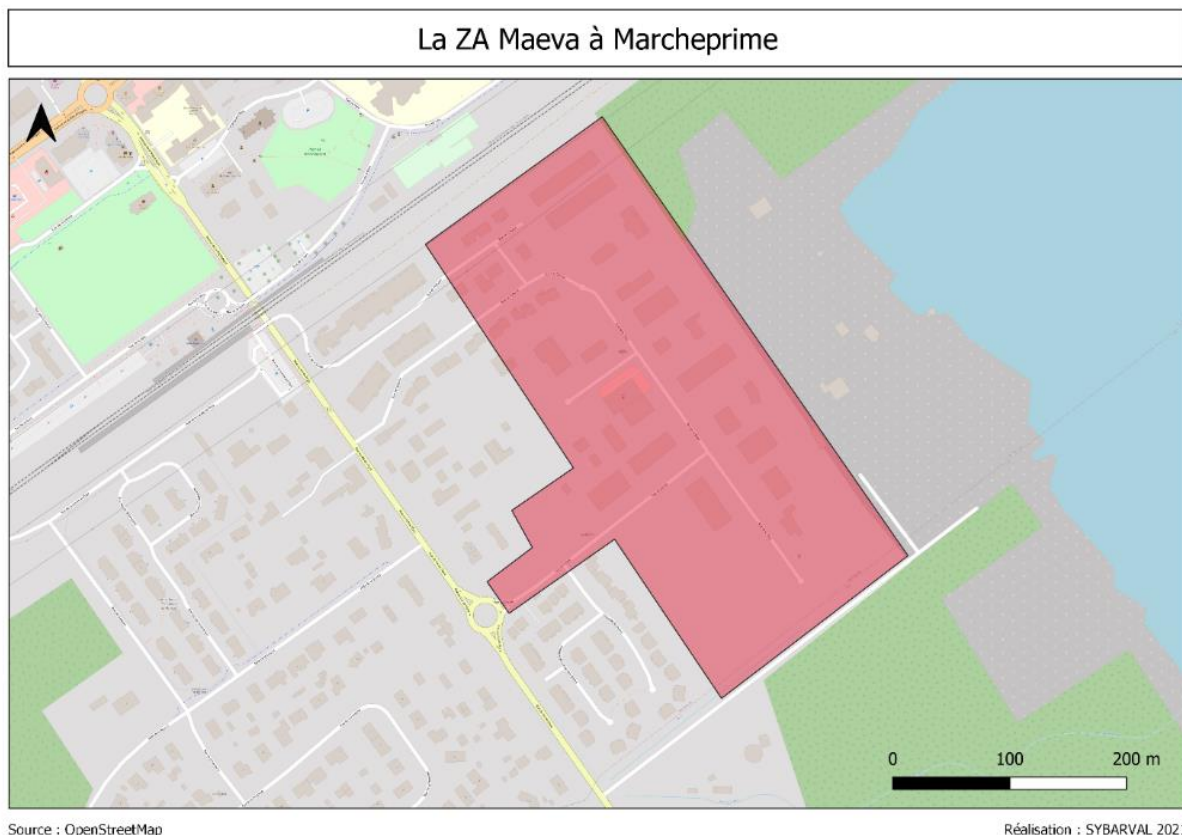
Implantation foncière : Avec une surface aménagée de 21 hectares, la zone bénéficie d'une très grande surface d'extension (surface 18 hectares qui bordent la RD1250) qualifiée actuellement en zone AUi (A Urbaniser Industrie) dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Insertion paysagère et environnementale : Cette zone industrielle aménagée entre la voie ferrée et la route est bordée d'habitations. La valeur paysagère de la zone a été relativement préservée, avec plusieurs mises en valeur notamment du patrimoine historique (stèles et stations émettrice commémorative de la mort de Léon Delagrave).

Enjeux : La zone bénéficie d'un vaste espace d'extension disponible à l'implantation de nouvelles activités, déjà inscrit dans le PLU de la commune. Le réseau ferré qui la borde pourrait être à nouveau exploité à des fins logistiques. Également, plusieurs friches inoccupées pourraient être mobilisées pour l'implantation de petits artisans. La faisabilité de tels ouvrages devra faire l'objet d'une étude approfondie afin de déceler d'éventuelles nouvelles portions foncières exploitables qui permettraient de diversifier les activités de la zone.

- *La ZA Maeva à Marcheprime*

La ZA Maeva de Marcheprime est un « cluster » d'entreprises industrielles liées au BTP. Elle se caractérise par la présence d'une sablière, exploitée par les entreprises à proximité. Elle accueille également des entreprises de menuiserie d'intérieur, de fabrication de gouttières et de filtration. La zone regroupe une cinquantaine d'emplois.



Accès et localisation : Située sur la D5, à proximité de la gare de Marcheprime, la zone est également desservie par l'autoroute A63 qui passe à 5 kilomètres.

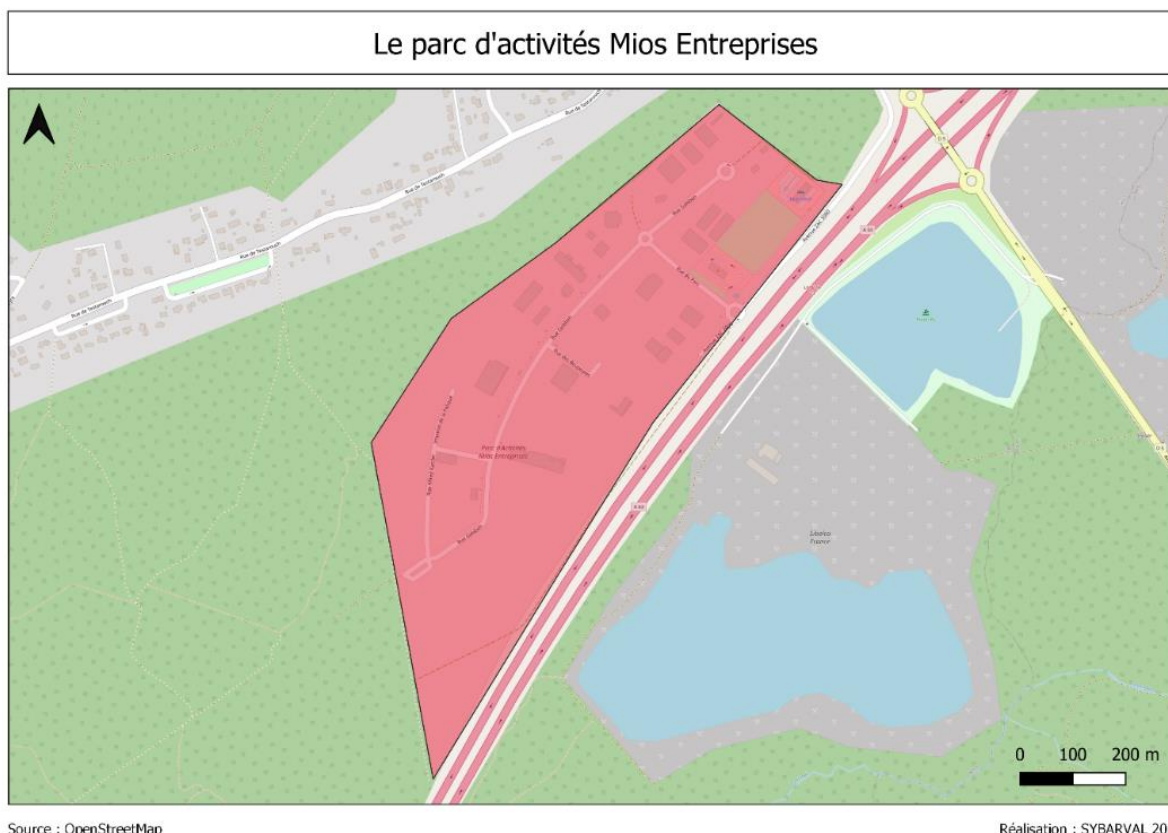
Implantation foncière : Avec une surface aménagée de 8,5 hectares, la zone ne possède à l'heure actuelle aucune parcelle disponible pour l'implantation de nouvelles activités.

Insertion paysagère et environnementale : Le passage fréquent et l'exploitation de la sablière n'a pas permis le développement d'une réelle insertion paysagère. Le secteur est néanmoins entouré d'une forêt dense au sud et à l'est.

Enjeux : La présence de la sablière qui jouxte la zone est une opportunité importante pour le développement d'activités en amont (maintenance...) ou en aval de la filière (utilisation du sable comme matière première...). Néanmoins, la présence directe d'un bourg et de nombreuses habitations ainsi que d'une zone naturelle dense doit être prise en compte afin de limiter d'éventuelles externalités négatives issues des industries implantées ou à venir. Si l'exploitation de la sablière est toujours en cours, il est cependant nécessaire d'anticiper son épuisement.

- *Mios Entreprises*

La zone d'activité concentre plusieurs petites industries en lien avec l'électronique ou le BTP (Cofiem electronics, Cofely axima, V.L.M. - Aquitaine Granit) mais surtout des activités liées à la filière bois avec les entreprises Piveteau bois, Tikopia et Meison. Autrefois purement industrielle, les nouvelles implantations de la zone tendent à diversifier ses activités, en particulier grâce à la filière hôtelière. La zone regroupe 450 emplois.



Accès et localisation : Implanté sur la commune de Mios, au cœur du Parc naturel régional des Landes de Gascogne, Mios Entreprises est un parc d'activité de 45 hectares d'un accès

facile et direct via l'échangeur autoroutier n° 23, à mi-chemin entre Bordeaux et Arcachon, deux importants bassins d'emplois de la Gironde.

Implantation foncière : La zone est composée de deux parties : L'airial 1 de 12 hectares, abrite une dizaine d'entreprises propriétaires ou en location, très majoritairement industrielles, dont une offre d'hôtellerie et de restauration. Les terrains disponibles sur ce secteur sont réservés exclusivement au développement de l'activité hôtelière et de restauration.

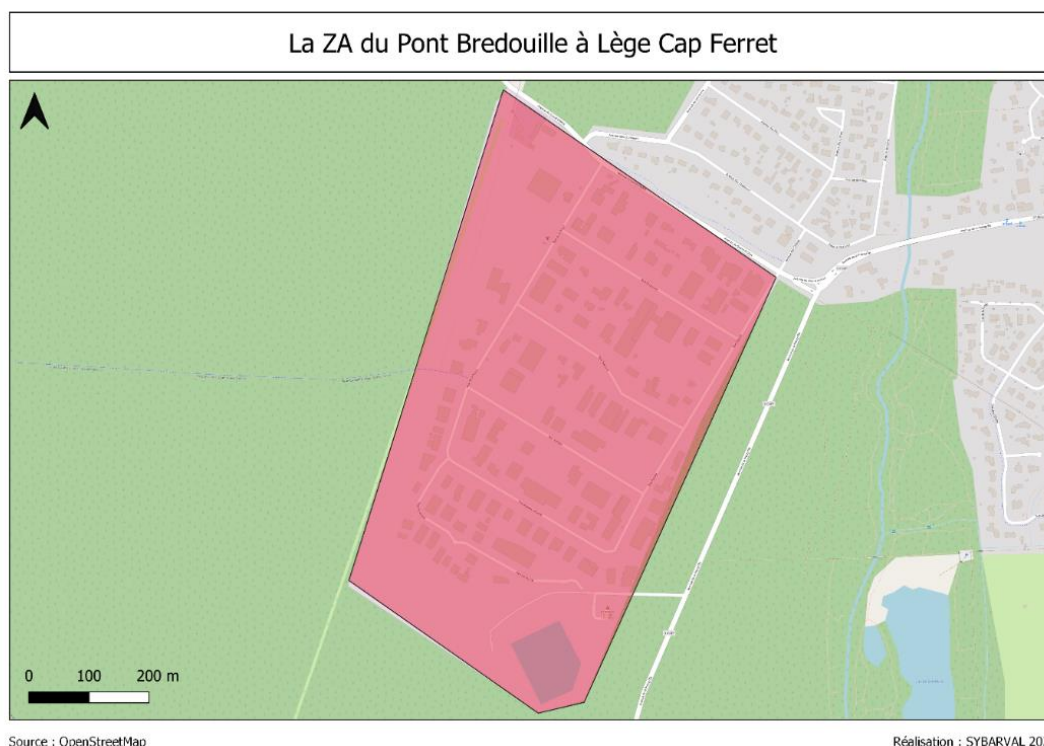
L'airial 2 de 33 hectares a vu en 2016 la commercialisation de plusieurs parcelles et l'implantation de nombreuses entreprises. Les aménagements en cours d'achèvement vont permettre d'ouvrir à la vente de nombreux lots d'une surface allant de 2500 à 9000 m². La commercialisation de cet airial a été concédée par la commune de Mios à la société SEPA.

Insertion paysagère et environnementale : Divisée en deux airiaux, la zone est constituée de très vastes parcelles peu densément bâties. La présence de nombreux interstices naturels préserve la qualité paysagère et environnementale du site.

Enjeux : Desservi par l'autoroute A63, cet espace constitue la plus grande zone industrielle du SYBARVAL. L'association sur un même site de la filière bois et mécanique est une opportunité intéressante pour développer de nouvelles activités mixtes, en profitant de la taille importante des parcelles. Aujourd'hui, le projet communal souhaite diversifier les activités de cette zone. Un projet de station-service avec pôle restauration et petits commerces est en cours.

- Les zones d'activités artisanales
- *ZA du Pont Bredouille à Lège Cap Ferret*

La ZA du Pont Bredouille est majoritairement occupée par des activités artisanales du bâtiment et de la filière nautique. On y trouve également un immeuble tertiaire qui regroupe des bureaux d'architectes et de designers. La zone regroupe 200 emplois.



Accès et localisation : Située sur la route du grand Crohot, la zone borde la D106 et se trouve à 1h07 de Bordeaux centre et 43 minutes de l'aéroport en voiture.

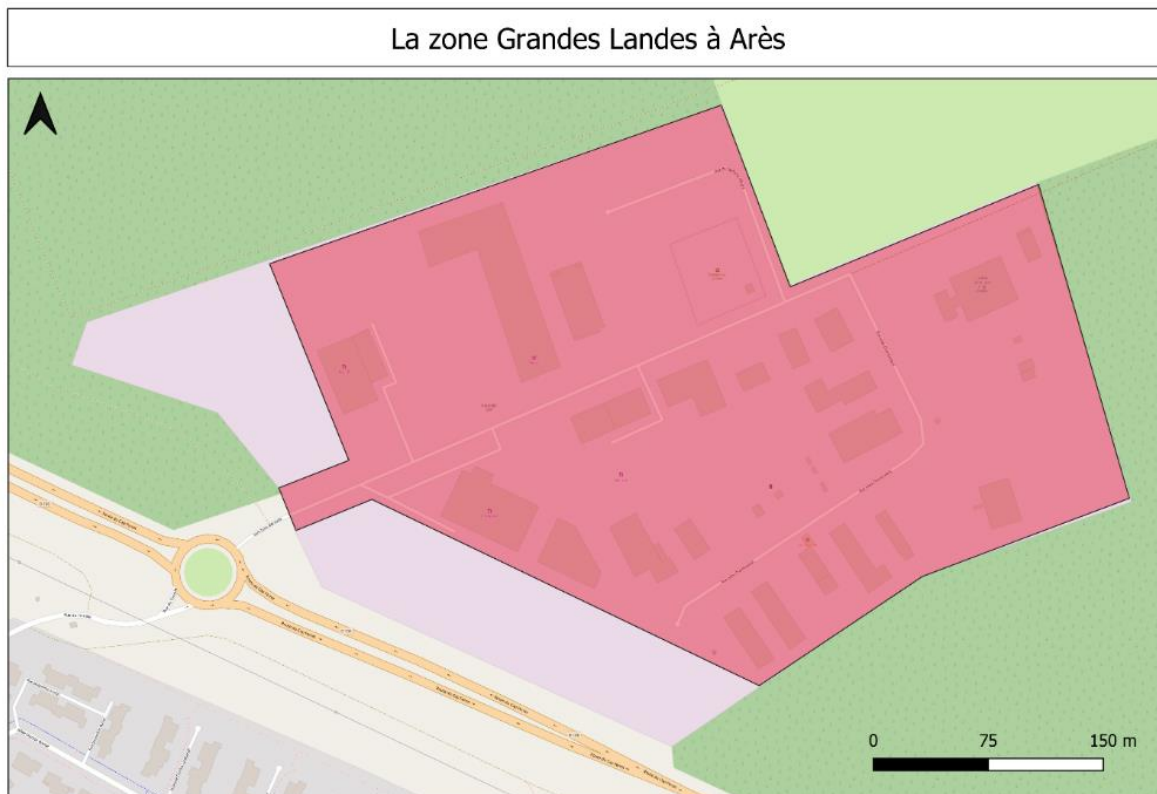
Implantation foncière : Avec une surface aménagée de 31 hectares, la zone ne présente aucune disponibilité foncière pour l'implantation de nouvelles activités.

Insertion paysagère et environnementale : La zone profite d'une bonne insertion paysagère, en particulier les entreprises situées au 9 rue Praya (bâtiment bois, conservation des pins et hauteur base pour conserver la vue sur une dune). En revanche, la zone apparaît comme particulièrement artificialisée et n'intègre que peu d'espaces laissés disponibles à la faune et la flore locale.

Enjeux : La proximité avec le bourg et sa localisation en sortie de D106 constituent une bonne opportunité pour le développement des activités qui y sont implantées. La pérennisation de cette zone, la seule présente sur le territoire de Lège-Cap-Ferret, est un enjeu majeur pour drainer des emplois sur la commune. La reconquête de parcelles aujourd'hui dédiée à de l'habitat relève d'un enjeu fort afin de réimplanter des activités économiques sur le Bourg.

- *La zone Grande Landes à Arès*

La ZAE Grandes Landes est une zone artisanale qui concentre plusieurs entreprises navales dont Plai-Bat pour le gardiennage, Horizon Marine pour le gardiennage/réparation, Lacaze pour la construction/réparation et la SARL Henry Mondiet spécialisée dans la fabrication de cordes et filets. Trois enseignes spécialisées dans la fourniture de matériaux de construction ou de bricolage ouvrent la zone (Bricorama, Point P, Bagnère). La zone est aussi dédiée au commerce, avec la présence notable d'un supermarché. La zone rassemble une centaine d'emplois.



Source : OpenStreetMap

Réalisation : SYBARVAL 2021

Accès et localisation : Située au nord-est de la commune, de l'autre côté de la route de Bordeaux (D106), la zone est desservie par un grand rond-point. Elle se trouve à 1h de Bordeaux centre et 40 minutes de l'aéroport en voiture.

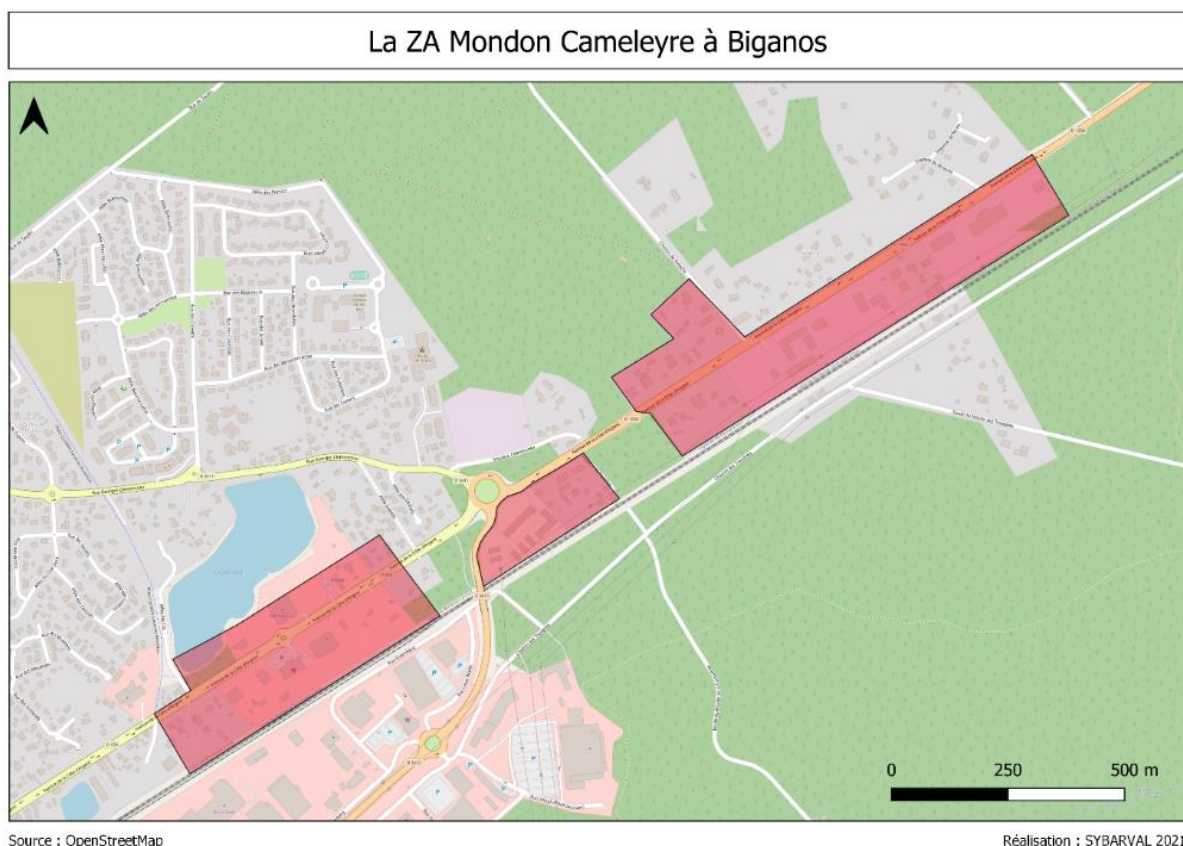
Implantation foncière : Avec une surface aménagée de 29 hectares, la zone bénéficie d'une parcelle de 4500 m² qui correspondait à une ancienne décharge et qui aujourd'hui fait l'objet d'un projet d'extension de la zone. Cet espace de 4 hectares est actuellement qualifié par le zonage Uyd (activités artisanales) du Plan Local d'Urbanisme mais fait l'objet d'un arrêté préfectoral de remise en état interdisant toutes actions avant 2037. Un autre espace de 21 hectares est encore disponible mais celui-ci est détenu par un propriétaire privé et ne peut donc pas faire l'objet d'une prospection communale.

Insertion paysagère et environnementale : La proximité directe avec la D106 est masquée par un front boisé dense qui préserve la qualité paysagère de la zone et limite les nuisances sonores liées au trafic routier. Cette zone, relativement peu artificialisée, conserve de nombreux espaces laissés en pleine terre.

Enjeux : La localisation de la zone à la fin du tronçon en 2x2 voies de la D106 reliant Bordeaux à Lège et un atout majeur en termes d'accessibilité. Les extensions prévues par la commune et le promoteur privé pourront compléter la diversité des activités aujourd'hui en place.

- *Mondon Cameleyre à Biganos*

La zone d'activité de Mondon Cameleyre est une zone artisanale qui ne concentre que trois entreprises : deux d'entre elles sont issues de la filière agroalimentaire (Mericq : négociant en produit de la mer - Ets Bourseau et fils : abattoir de volailles). La troisième est une entreprise de menuiserie.



Accès et localisation : Située Avenue de la Côte d'Argent, au giratoire de Mondon, la zone est coincée entre l'usine Smurfit et des résidences pavillonnaires. Elle est desservie par la sortie 2 de l'autoroute A660 et se situe à 43 minutes de Bordeaux centre et 34 minutes de l'aéroport en voiture.

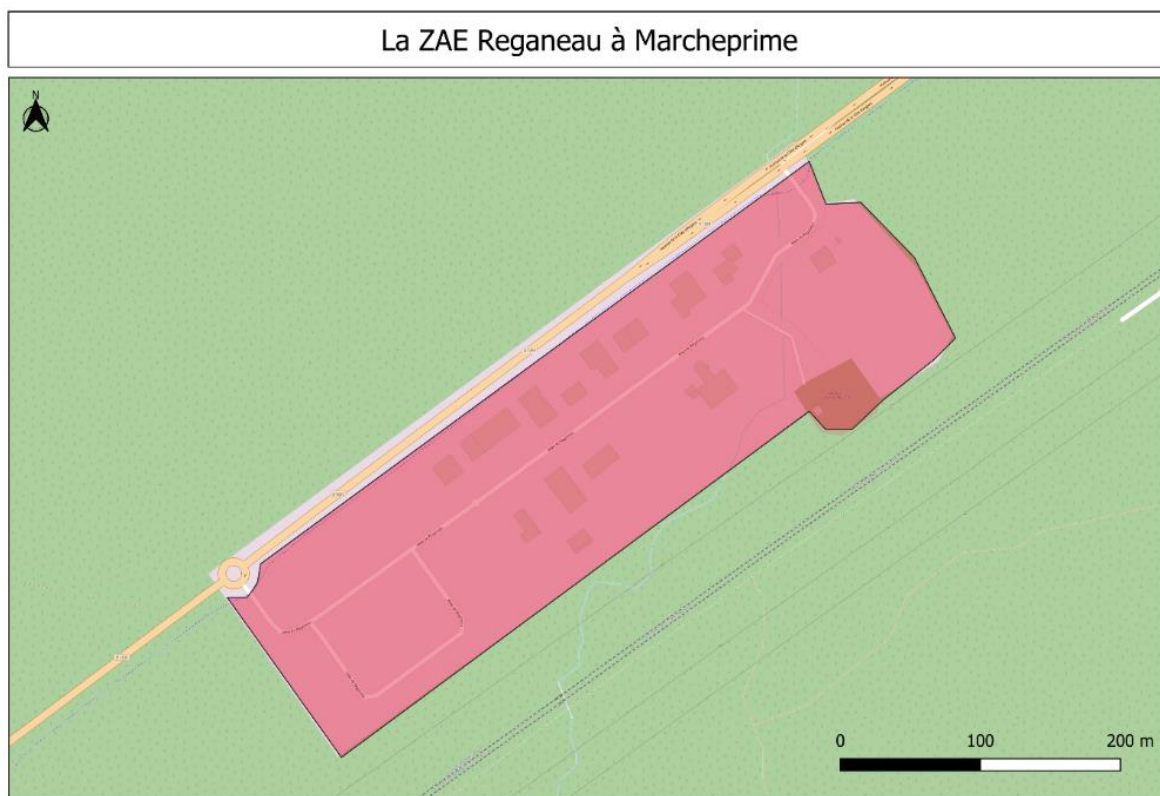
Implantation foncière : Avec 14 hectares de surface aménagée, cette zone artisanale qui s'étend sur une longue bande d'est en ouest ne dispose d'aucune parcelle foncière disponible.

Insertion paysagère et artisanale : Situées à l'entrée de ville, ces implantations ont suivi une logique d'étalement urbain plutôt que de densification. La réhabilitation de plusieurs espaces vacants pourrait limiter l'effet de cet étalement sur les parcelles à proximité.

Enjeux : Cette position d'entrée de ville permet aux services logistiques des activités de ne pas produire d'importantes externalités négatives sur les habitations à proximité. L'enjeu majeur de cette zone est de tirer profit de cette situation pour engager une dynamique de densification de ces parcelles à vocation économique.

- *La ZA Réganeau à Marcheprime*

Cette zone artisanale accueille neuf entreprises dans la filière construction, bois et le stockage de matériaux.



Source : OpenStreetMap

Réalisation : SYBARVAL 2021

Accès et localisation : Située le long de la RD1250, au sud-est de Marcheprime, la zone est située à 42 minutes de Bordeaux centre et 30 minutes de l'aéroport en voiture. La zone regroupe une vingtaine d'emplois.

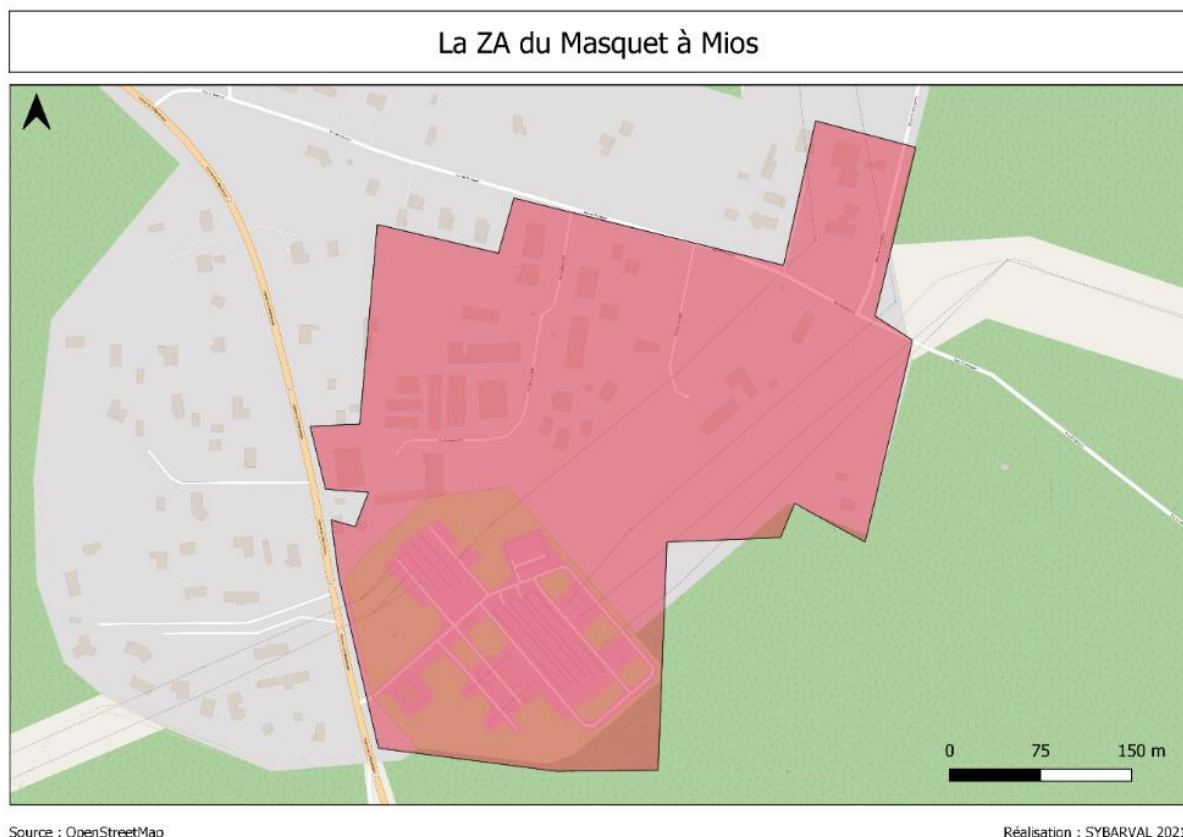
Implantation foncière : Développée sur une surface aménagée 7 hectares, cette zone artisanale bénéficie d'3,4 hectares disponibles et possédés par la COBAN. Cette extension a permis la création de 20 lots d'une surface moyenne de 1100m². Aujourd'hui deux lots pour une surface totale de 3 866m² sont toujours disponibles.

Insertion paysagère et environnementale : La localisation de la zone, située entre la route et la voie ferrée et en entrée de ville fait office d'interface entre le bourg et les espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune. Cette configuration doit faire l'objet d'une attention particulière afin de préserver l'intégrité de la valeur paysagère et environnementale des espaces à proximité.

Enjeux : La densification de cette zone artisanale d'entrée de ville pourra permettre l'implantation d'activités n'ayant pas besoin d'une surface foncière importante pour s'installer dans les parcelles disponibles détenues par l'EPCI.

- *La ZA du Masquet à Mios*

Cette zone artisanale est principalement dédiée au BTP et à l'automobile, avec la présence de plusieurs entreprises spécialisées et de garagistes. On notera également la présence d'une zone d'hivernage de caravanes. La zone concentre 60 emplois.



Accès et localisation : Localisée à 600 mètres de la sortie 2 de l'autoroute A660, cette zone est également desservie par la RD3. Elle se situe à 42 minutes de Bordeaux centre et 34 minutes de l'aéroport en voiture.

Implantation foncière : Cette zone de 17 hectares aménagés est divisée en deux secteurs : l'une communale, l'autre privée. Dans le secteur privé, la commune dispose d'un lot de parcelles disponibles d'une étendue de 1,4 hectares, concédé en 2019 par la SCI Volta.

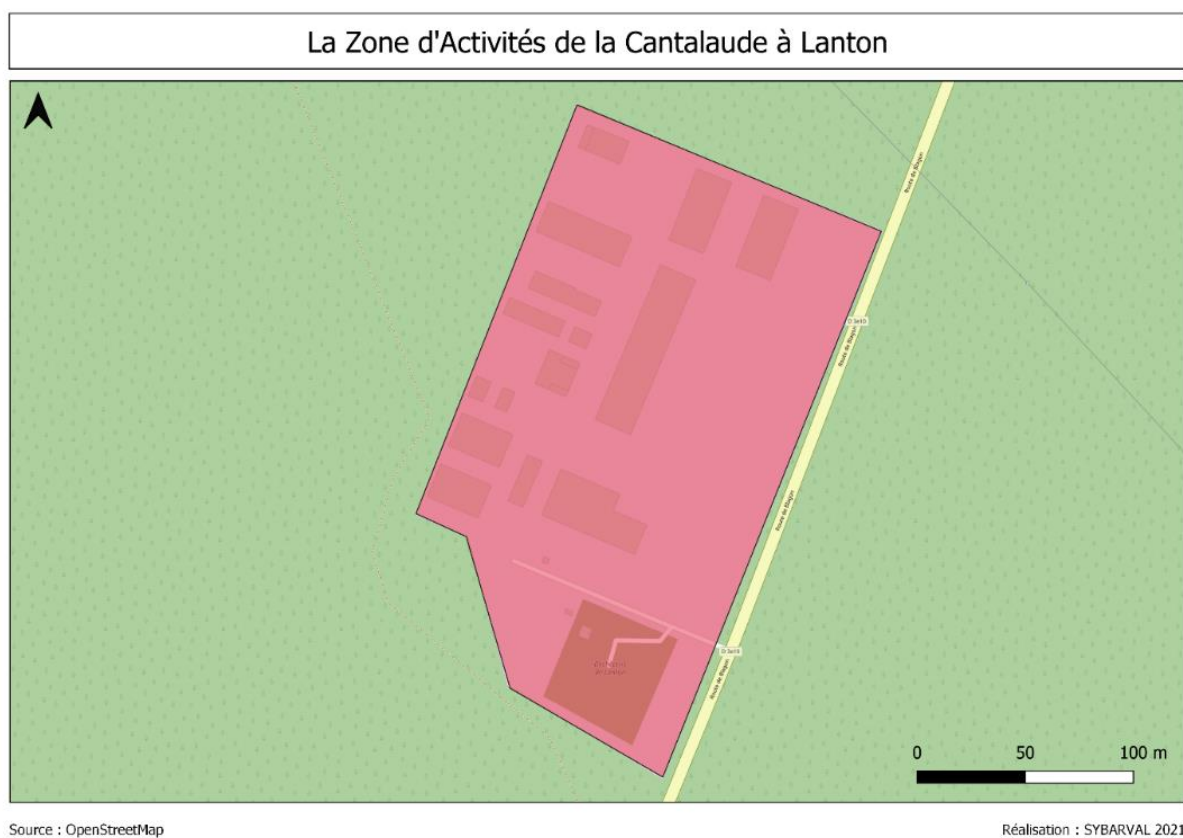
A préciser que 5,6 hectares appartiennent à RTE pour le parc de transformation électrique, depuis ce point l'ensemble du Bassin est desservi en électricité.

Insertion paysagère et environnementale : Etablie entre l'Avenue de la République au sud et la route du Masquet au nord, cette zone est entourée de forêts de pins et bordée de d'habitations pavillonnaires. Cette zone, relativement ancienne, ne bénéficie aujourd'hui que de très peu d'aménagements paysagers, limités par la présence au Sud d'un parc de transformation électrique.

Enjeux : L'extension de cette zone, inscrite dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune, illustre l'attractivité communale et le dynamisme du secteur de la construction. Cette extension représente presque un doublement de la zone (+11 hectares) et constitue un enjeu pour l'intercommunalité afin d'accueillir les artisans sur le territoire. L'attractivité de cette ZA dépend aujourd'hui de la qualité urbaine offerte par celle-ci et non seulement de sa localisation stratégique.

- *La zone artisanale de Cantalaude à Lanton*

La zone artisanale de la Cantalaude a été créée en 2007. Ce pôle d'activités artisanales regroupe une dizaine d'entreprises et une quinzaine d'emplois.



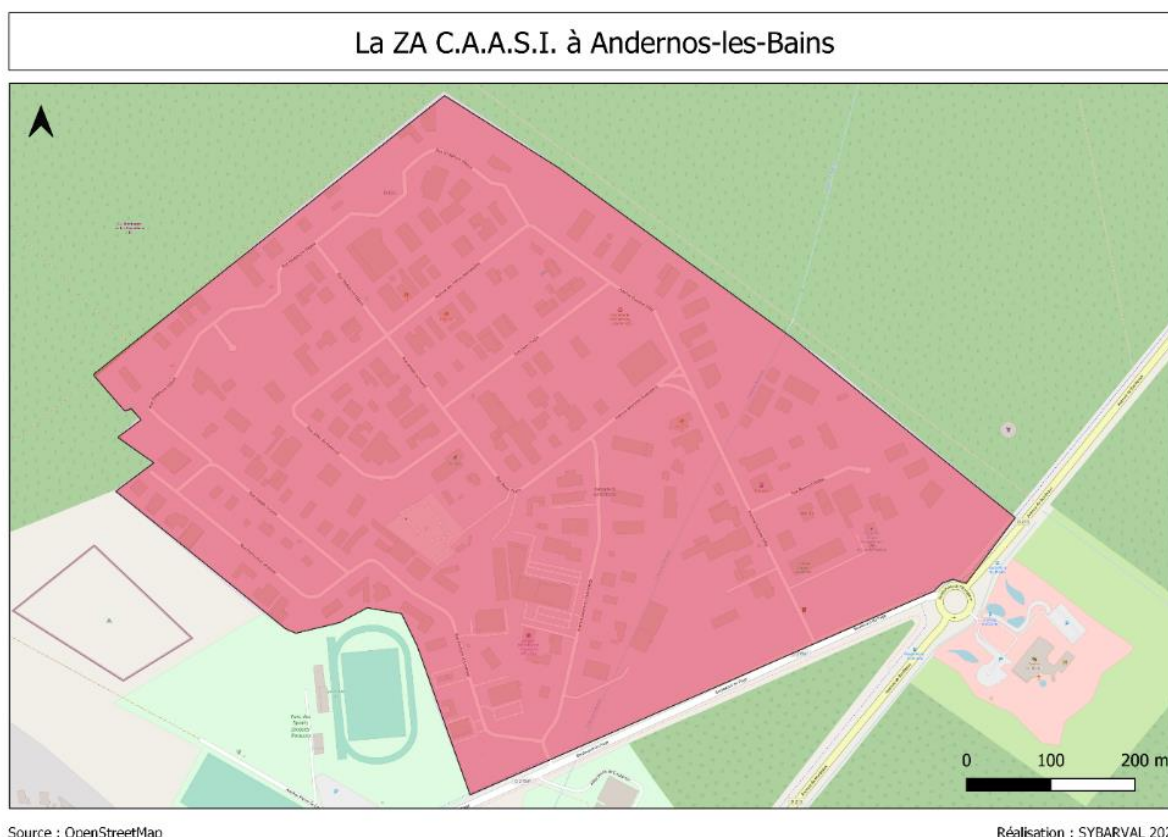
Accès et localisation : La zone s'étend au Nord de la RD3E10, route de Blagon. Elle se situe à 1h de Bordeaux-centre et 35 minutes de l'aéroport en voiture.

Implantation foncière : Le site s'étend sur 2,9 hectares et ne bénéficie pas de surface disponible. Un projet d'extension de 3 hectares est prévu afin d'accueillir les artisans de la commune.

Enjeux : Cette zone artisanale, située très à l'écart du bourg sur la route qui mène à Bordeaux, peut accueillir des activités génératrices de nuisances sonores ou olfactives sans nuire à aucun voisinage.

- Les zones d'activités mixtes
- *C.A.A.S.I. à Andernos-les-bains*

Cette zone d'activités mixte rassemble de nombreuses entreprises du BTP, de la construction, de la réparation navale, mais aussi des services de restauration et les services techniques de la ville. On y recense également plusieurs artisans indépendants (luthier, céramique). La zone compte entre 600 et 800 emplois.



Accès et localisation : Située en entrée de commune, au début du Boulevard du Page en arrivant vers la RD1250, cette zone peut être reliée à Bordeaux centre en 1h et à l'aéroport en 36 minutes en voiture. Elle se trouve par ailleurs à proximité de l'aérodrome d'Andernos-les-Bains.

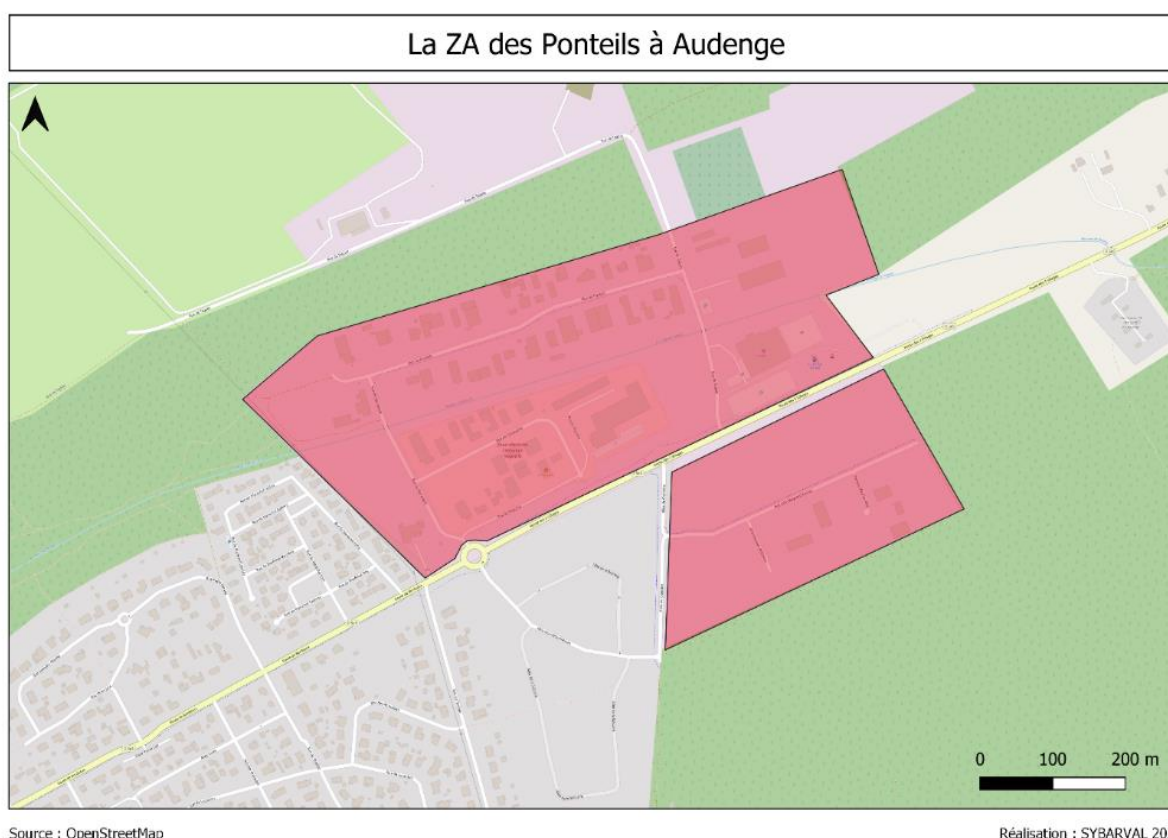
Implantation foncière : La zone, qui occupe 48 hectares de surface aménagée, bénéficie de 8500 m² non aménagés. Ce secteur d'extension qui représente la tranche 7 du CAASI va permettre la création de 10 micro-lots d'une surface moyenne de 500m².

Insertion paysagère et environnementale : La zone est particulièrement bien mise en valeur, elle se situe derrière une zone en recul de la départementale, composée de grands arbres qui coupent la vue sur la voie. L'entrée de la zone est particulièrement bien entretenue, avec la présence de nombreux espaces verts, traversés par un ruisseau privé.

Enjeux : La mixité fonctionnelle de cette zone et son cadre agréable pourraient être une véritable opportunité pour développer l'attractivité économique de la commune, néanmoins la zone est saturée, les parcelles sont divisées. Il n'existe qu'un potentiel minime d'évolution.

- *La ZA des Pontails à Audenge*

Cette zone d'entrée de ville plutôt ancienne a été agrandie au fur et à mesure des besoins du tissu économique jusqu'à atteindre 19 hectares. Celle-ci concentre davantage d'activités artisanales, complétées par la présence notamment des services techniques de la ville, d'un établissement de service d'aide par le travail (ESAP) et d'un centre de formation (CFA). La zone concentre 135 emplois.



Accès et localisation : Située le long de la RD5e5, qui rejoint la D3 à l'ouest et la D5 à l'est, la zone est bordée par une piste cyclable qui relie le centre-ville au Carrefour Market. Elle est également desservie par une ligne de bus. La zone se situe à 50 minutes de Bordeaux centre et 45 minutes de l'aéroport en voiture.

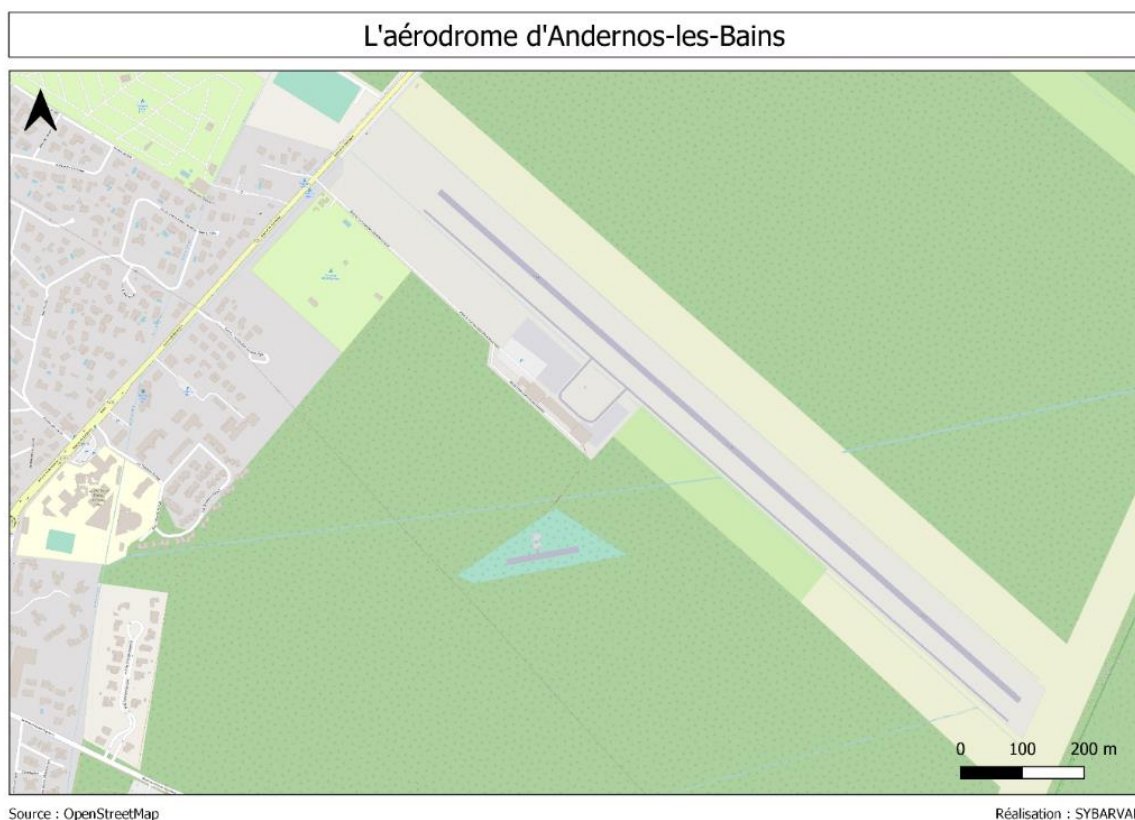
Implantation foncière : Implantée sur une surface aménagée de 19 hectares, la zone ne contient aucun foncier disponible à ce jour. Néanmoins, elle a fait l'objet d'une extension inaugurée en 2017. La nouvelle zone appelée P2A détient une capacités d'extension de 26,5 hectares de foncier communal classés en 2AUy et 11 hectares de foncier privé.

Insertion paysagère et environnementale : Cette zone d'entrée de ville, bordée par les pins, détient encore beaucoup de potentiel pour une meilleure mise en valeur du site. Elle est traversée d'est en ouest par le ruisseau de Pontails, relativement peu mis en valeur car entouré de surfaces artificialisées.

Enjeux : Espace d'entrée de ville et de forts passages en raison de la présence du Carrefour Market, cette zone bénéficie toujours d'un potentiel d'extension important, incarné par la nouvelle zone P2A inaugurée en 2017, qui renforce la mixité fonctionnelle avec 25 lots supplémentaires. Depuis l'élaboration du PLU approuvé en 2011, une OAP définit les zonages de ce grand secteur. Ce potentiel est valorisé avec l'implantation récente d'un équipement sportif et de loisir. Des études de programmation sont en cours sur l'extension P2A.

- L'aérodrome d'Andernos-les-Bains

L'aérodrome d'Andernos-les-Bains est un aérodrome ouvert à la circulation aérienne publique (CAP)1, situé à 3 km au nord-est de la commune. Un accord de gestion entre la municipalité et l'Aéro Club (association loi 1901) fait de ce dernier le gestionnaire de cette plate-forme.

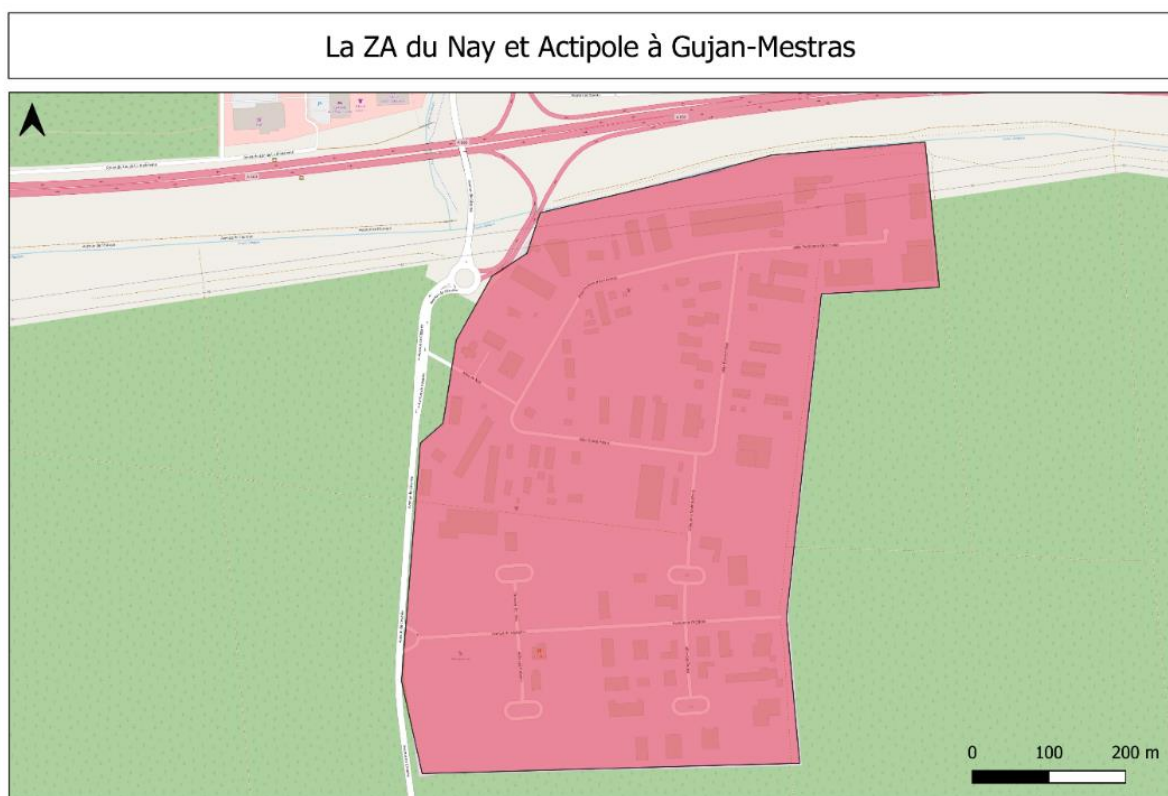


Destiné à la plaisance et aux cours d'aviation, l'aérodrome dispose d'une piste en herbe orientée est-ouest (13/31), longue de 1 240 mètres et large de 60 mètres. Il accueille également une aire de stationnement, des hangars et une station d'avitaillement en carburant.

b) Les zones d'activités économiques de la COBAS

- Les zones d'activités mixtes
- *La ZA du Nay et Actipôle à Gujan-Mestras*

La ZAE de Nay, située en périphérie de Gujan-Mestras, a été créée en 1995 et s'étend sur 21 hectares. Elle concentre des activités artisanales et industrielles, en particulier des entreprises spécialisées dans le BTP et des industries manufacturières : deux entreprises nautiques et quatre en lien avec la serrurerie, la chaudronnerie et la mécanique. La zone concentre 400 emplois.



Source : OpenStreetMap

Réalisation : SYBARVAL 2021

Accès et localisation : La zone se situe en bordure de l'A660 et bénéficie d'un accès direct celle-ci. Elle est localisée à 46 minutes de Bordeaux centre et 38 minutes de l'aéroport en voiture.

Implantation foncière : La zone, qui s'étend sur 21 hectares, ne dispose d'aucune parcelle disponible actuellement. Une extension de 15 hectares supplémentaires a vu le jour en 2011. C'est la Société girondine France Littoral Développement qui est chargée d'aménager cette deuxième tranche baptisée « Actipôle ». Celle-ci est divisée en trois quartiers : le quartier des activités commerciales, qui s'étend sur 45 000 m², celui des études, recherche et développement, prestations de services pour une surface de 26 000 m² et le « village des artisans », qui dispose de 55 500 m².

Une nouvelle extension de 12 hectares est prévue au Sud dans les années à venir.

Insertion paysagère et environnementale : Située entre l'autoroute et la forêt de pins, la zone a l'avantage de ne border aucune zone d'habitation. La présence de nombreux arbres limite son impact visuel depuis l'A660. L'extension Actipôle, développée au Sud du site, a permis la réhabilitation paysagère de la première zone, pour former un ensemble cohérent.

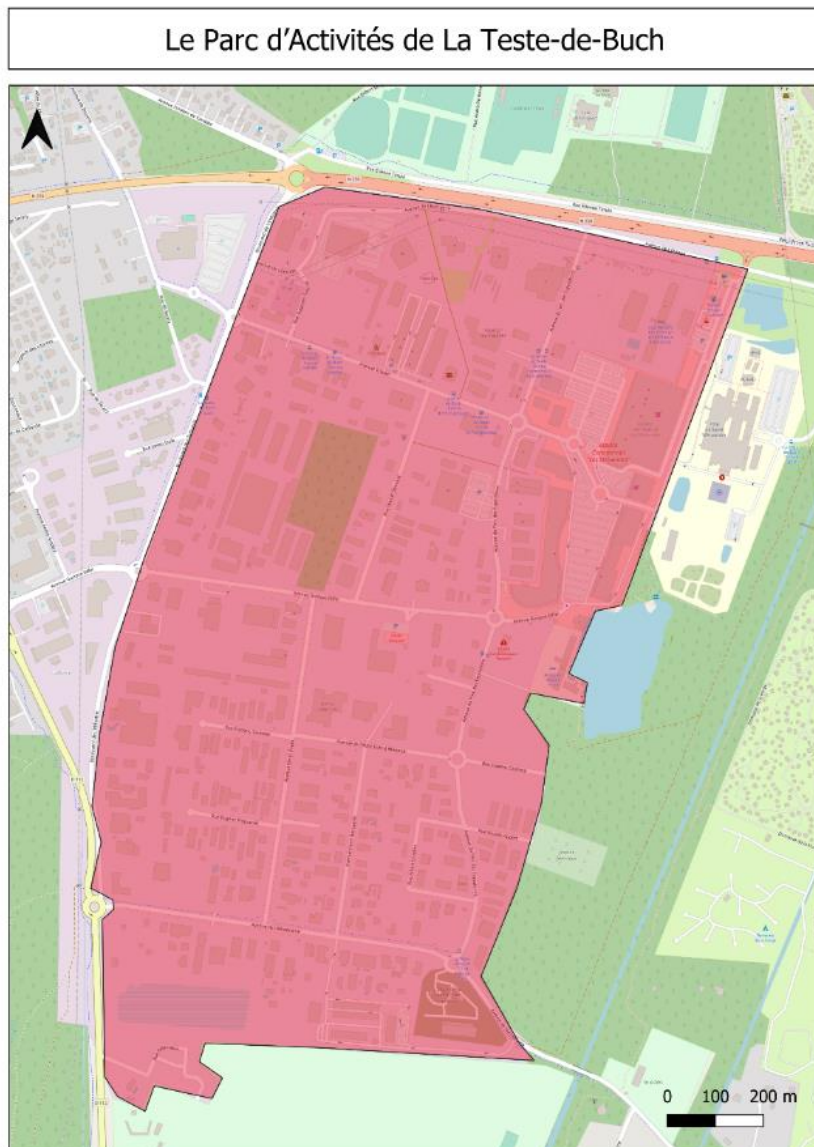
Enjeux : Cette zone, particulièrement bien développée, possède une grande capacité d'extension au sud. Un projet est déjà en cours, qui permettra de renforcer la vocation mixte de la zone, suffisamment éloignée du centre pour ne pas engendrer d'externalités négatives sur les habitants de la commune.

- *Le Parc d'Activités de La Teste-de-Buch*

Le Parc d'Activités du Pays de Buch concentre près de 800 établissements commerciaux, artisanaux et industriels, tel qu'un Centre commercial Leclerc, Retail Parc les Océanides, Nanni Diesel, Erma, Centre d'affaire bâtiment d'Arguin, Eiffage... La zone rassemble 4500 salariés.

Accès et localisation : Situé au croisement entre la N250 en direction de Bordeaux et la D112 en direction du bourg de La Teste de Buch, le parc est localisé à 52 minutes de Bordeaux centre et 44 minutes de l'aéroport en voiture.

Implantation foncière : Le Parc d'activité de la Teste de Buch, créé en 1946, a été réalisé en plusieurs tranches par la commune. Une extension plus récente a pu être ajoutée par un aménageur privé suite à une concession. L'extension a débuté en 2007, elle est construite dans la continuité du parc d'activités. Aucune nouvelle extension n'est prévue à ce jour, mais 6 hectares de foncier et près de 1500 m² immobilier reste disponible pour accueillir de nouvelles activités.



Source : OpenStreetMap

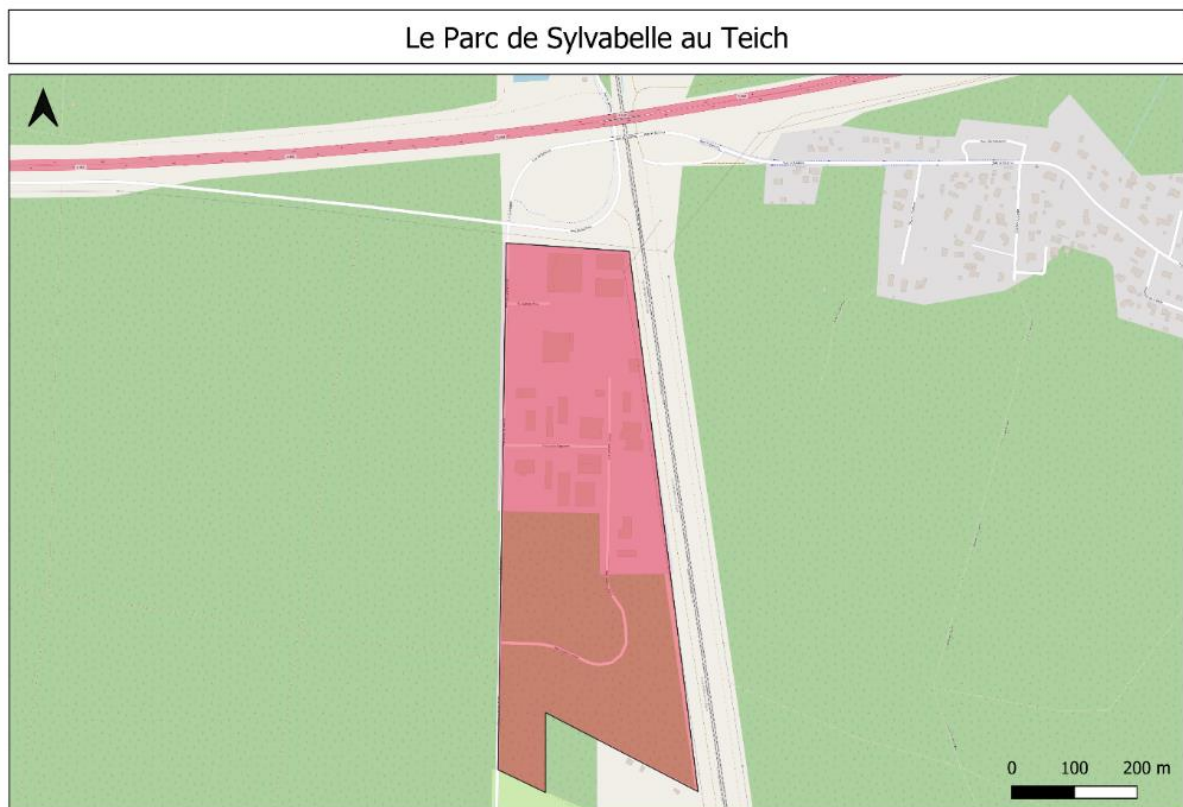
Réalisation : SYBARVAL 2021

Insertion paysagère et environnementale : Cette zone immense, posée au nord de l'hippodrome Béquet, bénéficie d'une bonne insertion paysagère grâce à la présence d'espaces enherbés, d'arbres, d'un plan d'eau, et du canal des Landes. A noter qu'une part de la consommation énergétique des plus gros utilisateurs du site est fournie par une centrale énergie biomasse réalisée par Elyo Midi Océan.

Enjeux : Ce site très étendu ne peut plus faire l'objet d'extensions en raison de sa proximité directe avec la forêt usagère de La Teste-de-Buch. Cluster de certaines filières, en particulier nautique et aéronautique (proximité de l'aérodrome), la zone a la capacité de devenir un point central de la recherche et développement du sud du Bassin d'Arcachon. Enfin, certaines parcelles très anciennes pourraient être réhabilitées et devenir un terrain d'expérimentations en matière de rénovation de zones d'activités.

- *Le Parc de Sylvabelle au Teich*

Créé à l'origine pour l'implantation d'entreprises de la filière bois comme Beynel Manustock ou encore la scierie Luxey, le parc de Sylvabelle se diversifie avec l'accueil d'entreprises de BTP, de Meyer Hydraulique, d'un garage automobile et de box de stockage. La zone concentre 200 emplois.



Source : OpenStreetMap

Réalisation : SYBARVAL 2021

Accès et localisation : Située au sud de la sortie numéro 3 de l'autoroute A660, la zone est bordée par la voie ferrée Bordeaux-Irun mais n'est pas directement desservie par celle-ci. Elle est localisée à 50 minutes de Bordeaux centre et 40 minutes de l'aéroport en voiture.

Implantation foncière : Cette zone éloignée de la ville permet l'implantation d'activités de type artisanales et industrielles. Avec près de 20 hectares de surfaces aménagées, le site ne compte plus que 200 m² d'atelier aujourd'hui disponible.

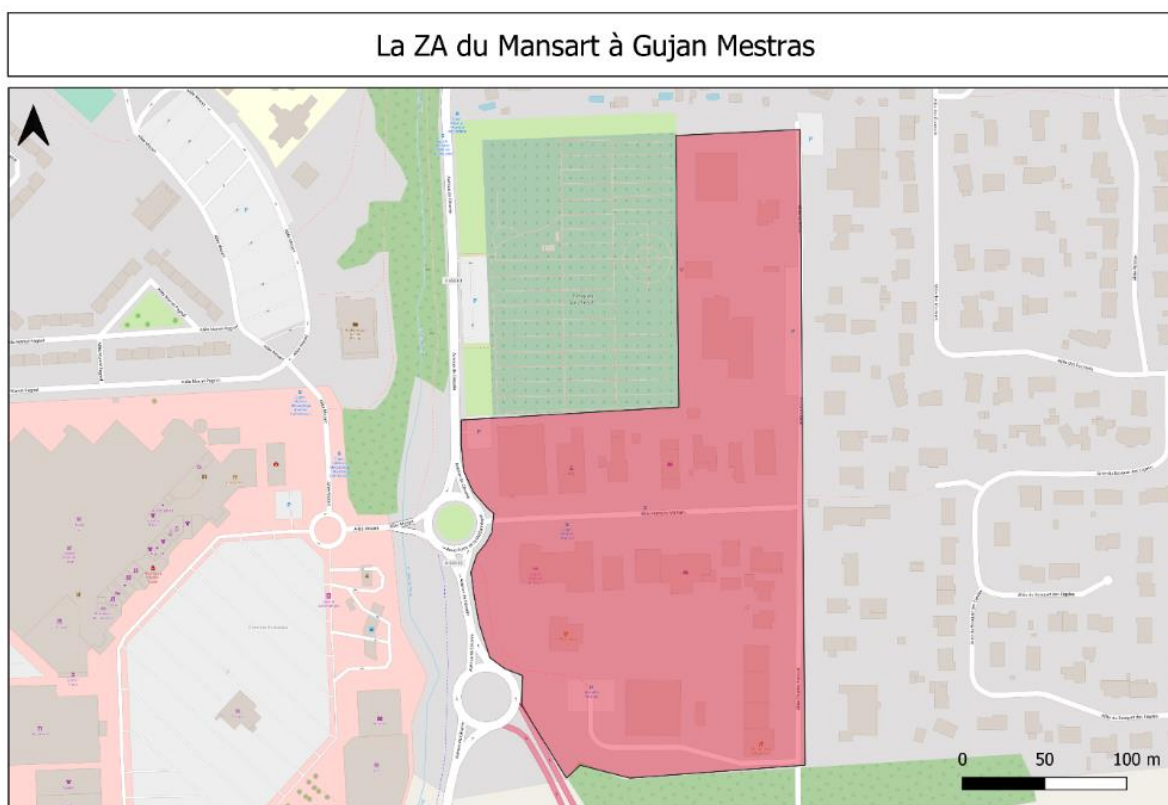
Une extension de 7 hectares a été réalisée en 2019 par un aménageur privé qui détient toujours ses droits de gestion. La zone est totalement commercialisée.

Insertion paysagère et environnementale : La zone est entourée d'une forêt de production de pins maritimes. Sa vocation industrielle n'a pas réellement permis une véritable insertion paysagère en raison des flux fréquents de machines et de camions et du stockage répétée de déchets industriels (stocks de copeaux de bois).

Enjeux : Sa vocation première pour la filière bois pourrait également être davantage exploitée (nouvelle construction bois, bois énergie, récupération des déchets verts) afin de développer d'autres activités parallèles.

- *La ZA du Mansart à Gujan Mestras*

Cette zone artisanale créée en 1985 accueille une trentaine d'établissements spécialisés en majorité dans le BTP et l'automobile. Les services de la ville sont également implantés sur la zone artisanale.



Source : OpenStreetMap

Réalisation : SYBARVAL 2021

Accès et localisation : Située au croisement nord de l'autoroute A660, la zone est localisée à 46 minutes de Bordeaux centre et 38 minutes de l'aéroport en voiture. La zone rassemble 250 emplois.

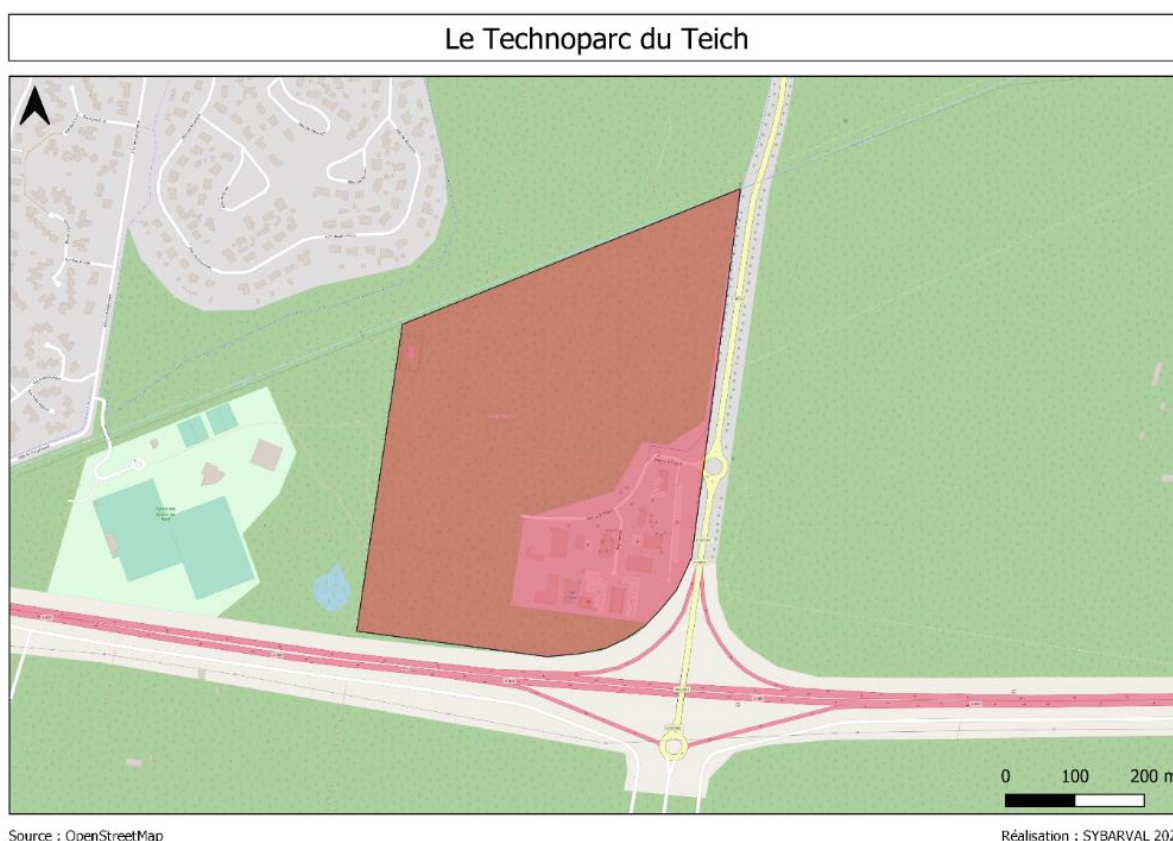
Implantation foncière : Bénéficiant d'une surface aménagée de 5 hectares, cette zone ne devrait pas faire l'objet d'une extension prochainement et ne bénéficie d'aucune parcelle ni d'aucun local disponible en raison de son enclavement urbain.

Insertion paysagère et environnementale : Cette zone dense est entourée de zones d'habitat pavillonnaire et est limitée par la présence du cimetière communale au nord. Ce site ancien, bien qu'il présente des qualités architecturales d'une autre époque, est particulièrement accessible aux modes de transport doux (vélo, marche à pied, lignes 4, 6 et 7 du réseau de bus Baïa à proximité).

Enjeux : L'accessibilité de cette zone artisanale et sa proximité avec les zones résidentielles font de ce lieu un pôle d'activités essentiel de la commune.

- *Le Technoparc du Teich*

Le Technoparc du Teich, zone d'activité mixte, s'inscrit dans la dynamique ouverte par le projet de Route des Lasers. Le site concentre près de quarante établissements, avec également une brasserie panoramique de 80 couverts et un hôtel de 49 chambres basé sur le concept des résidences de tourisme « all suites home ». Le site concentre 400 emplois (Véolia, GDF, Sodiferbat).



Accès et localisation : La zone est située en bordure de la D650e1, toute proche de la sortie 3 de l'autoroute A660. Elle est localisée à 45 minutes de Bordeaux centre et 36 minutes de l'aéroport en voiture.

Implantation foncière : La zone s'étend sur une surface aménagée de 8 hectares et 18 hectares qui effectives depuis fin 2021. Un projet d'extension de 13 hectares inscrit au PLU en zone 2AUY pourrait voir le jour à l'horizon 2025 et un solde de 13 hectares à l'horizon 2030.

Insertion paysagère et environnementale : Ce site récent bénéficie d'une excellente insertion paysagère et environnementale grâce aux impératifs de développement durable fixés lors des constructions : orientation des bâtiments, isolations, utilisation de matériaux naturels...

Enjeux : Seule zone d'activités tertiaires du SYBARVAL, le Technoparc du Teich bénéficie de l'image « cadre de vie naturel » du Bassin d'Arcachon et de la commune qui lui permet d'attirer des entreprises du secteur tertiaire supérieur. Ce site d'entrée de l'agglomération constitue une véritable vitrine du dynamisme économique du territoire, une image à maintenir et à conforter pour étendre le rayonnement de ce site.

- L'aérodrome d'Arcachon La Teste-de-Buch

Créé en 1948 grâce à la coopération intercommunale d'Arcachon, Gujan Mestras et la Teste de Buch, cet aérodrome situé sur la commune de La Teste de Buch accueille chaque année environ 40 000 mouvements. Ouvert à la circulation aérienne publique (CAP), il est aujourd'hui dédié aux loisirs et au tourisme et est géré par la COBAS.

L'aérodrome d'Arcachon La Teste-de-Buch



Source : OpenStreetMap

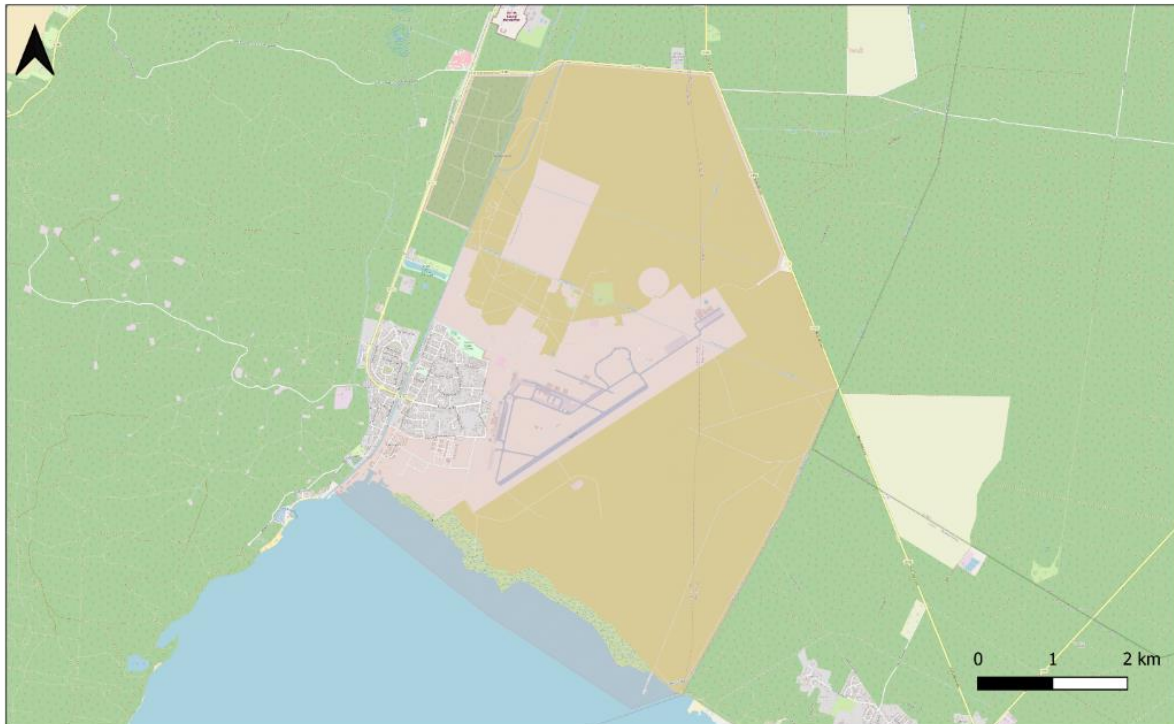
Réalisation : SYBARVAL

L'aérodrome dispose de deux pistes orientées est-ouest : une piste bitumée longue de 1 400 mètres et large de 20 dotée d'un balisage diurne et nocturne et une piste en herbe longue de 1 180 mètres et large de 80, accolée côté sud à la première. S'ajoute à ces installations des aires de stationnement, des hangars ainsi qu'une station d'avitaillement en carburant.

- *La base militaire aérienne 120 de Cazaux*

Située à La Teste-de-Buch, au Sud de l'aérodrome public, la base militaire aérienne 120 de Cazaux ne peut être considérée à proprement parler comme une zone d'activité puisqu'elle est détenue par l'Etat mais sa présence concentre de très nombreux emplois, environ 2600 militaires et civils travaillent sur la base.

La Base Aérienne 120 « Commandant Marzac » à Cazaux



Source : OpenStreetMap

Réalisation : SYBARVAL 2021

La base est principalement utilisée pour la formation et l'intégration des pilotes de chasse français et étrangers, l'entraînement au tir et les essais de munition. Elle est dotée d'une piste au standard OTAN de 2 400 m de longueur et des installations correspondantes.

La base forme également les futurs pompiers de l'air grâce à une aire à feu modernisée en 2005.

c) Les zones d'activités du Val de l'Eyre

- Les zone d'activités mixtes

- Le parc éco-industriel Sylva 21 sur les communes de Belin-Beliet et Salles

La première entrée de cette zone d'activité industrielle depuis l'A63 dessert un espace important entièrement détenu par l'entreprise Beynel Manustock, spécialisée dans la transformation du bois notamment par la confection de palettes. Le reste du parc a une vocation mixte. Etendu le long de la D3, il accueille plusieurs entreprises de traitement du bois, des pompes funèbres, une agence de coworking, une déchetterie... Le site concentre 478 emplois.



Accès et localisation : A cheval entre Belin-Beliet et Salles, le parc est situé au croisement entre la sortie 21 de l'autoroute A63 et la D3. Il est localisé à 42 minutes de Bordeaux centre et 34 minutes de l'aéroport.

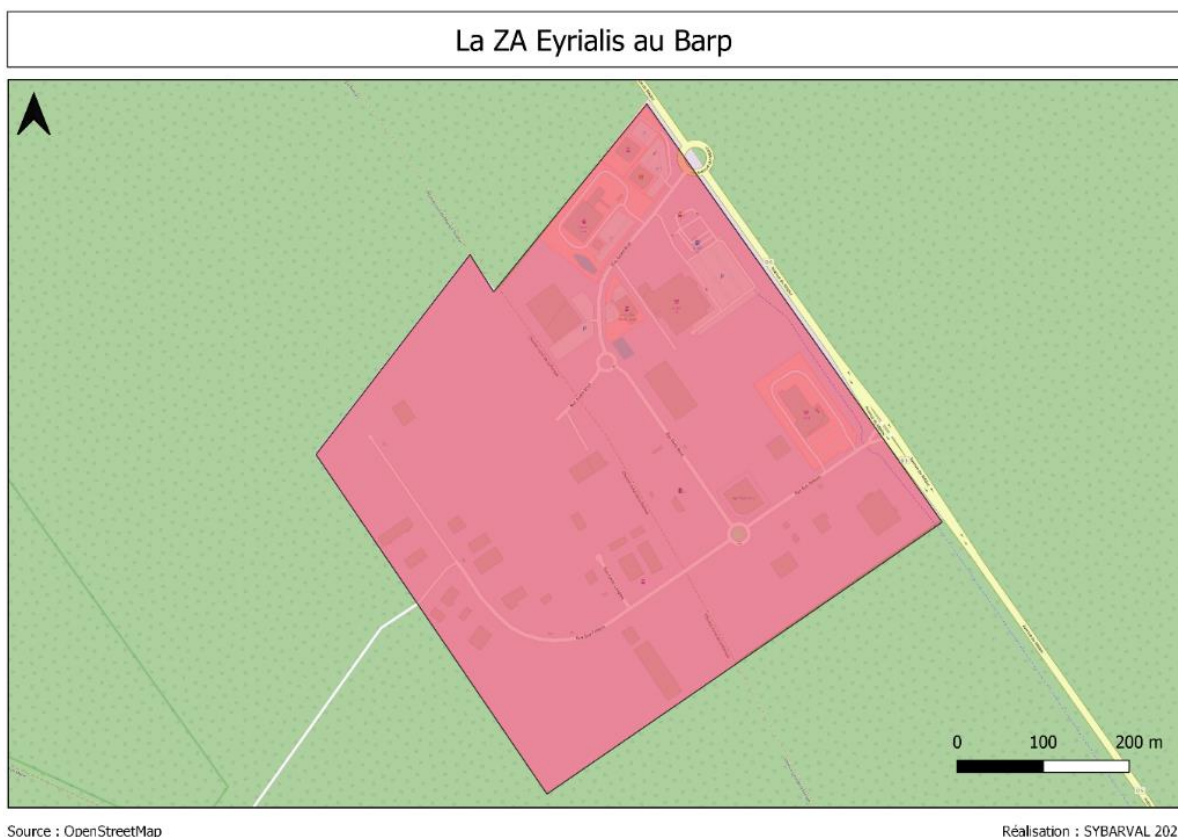
Implantation foncière : L'espace aménagé par la CC Val de l'Eyre (ici en rouge) représente 16 hectares occupés par une trentaine d'entreprises artisanales.

Insertion paysagère et environnementale : La première zone détenue entièrement par Beynel Manustock est principalement dédiée au stockage de matière première et ne bénéficie donc pas d'une réelle insertion paysagère. La seconde zone, aménagée par la CC Val de l'Eyre, a préservé plusieurs parcelles boisées qui servent de séparation entre les lots et rappellent le massif forestier dense qui entoure le site.

Enjeux : L'enjeu principal de la ZAE Sylva 21 est de maintenir des activités artisanales malgré l'influence de l'activité industrielle de Beynel Manustock. L'implantation d'activités complémentaires en lien avec la filière bois pourrait permettre de tirer parti de cette situation particulière.

- *ZA Eyrialis au Barp*

La zone Eyrialis concentre des activités commerciales et industrielles. Elle se caractérise par la présence notable de Super U, Aldi, Gamme Vert, mais aussi les entreprises AEC Polymers, fabriquant de plastique, et DPB Aquitaine, une usine de traitement de surfaces métalliques. La zone rassemble 245 emplois.



Accès et localisation : Située à l'écart du bourg du Barp, cette zone offre un positionnement stratégique à mi-chemin de Bordeaux et Arcachon, proche de l'autoroute A 63, de l'aéroport (38 kms) et du CEA-CESTA/Laser Mégajoule.

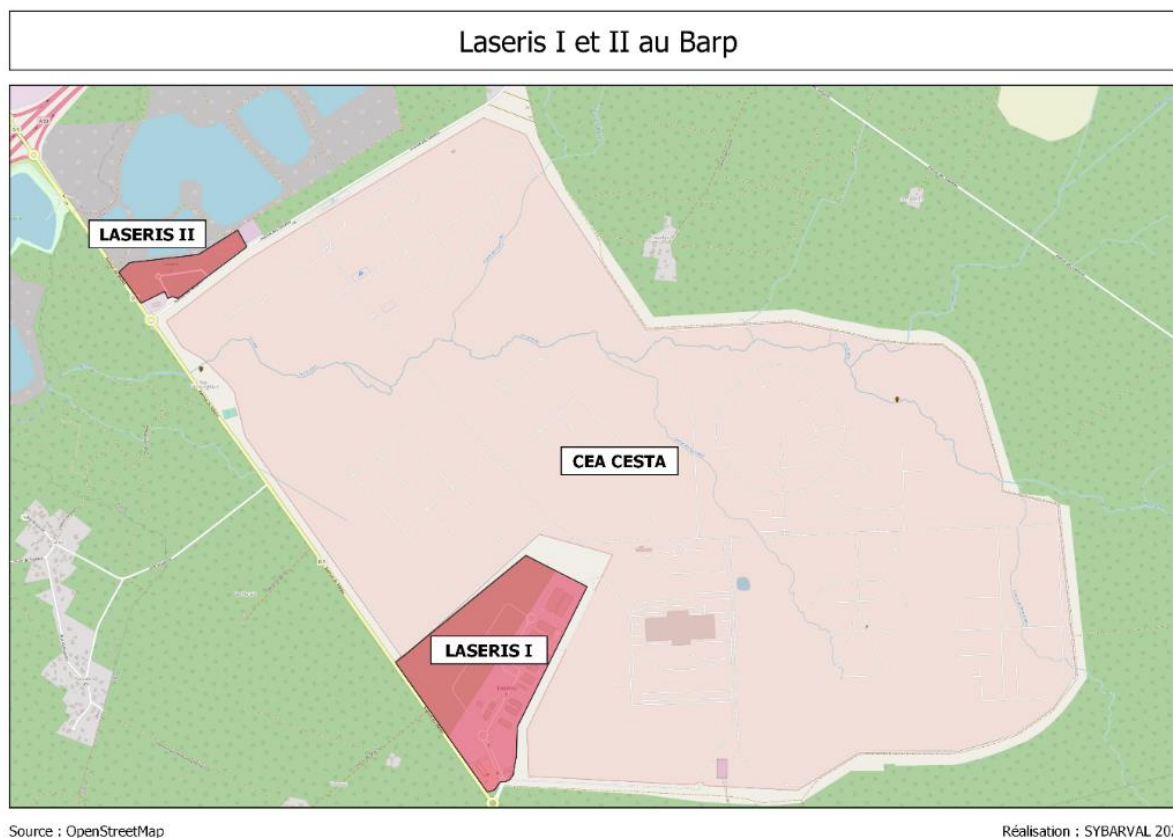
Implantation foncière : Cette zone d'activité de 30 hectares ne devrait pas faire l'objet d'une extension prochainement et ne bénéficie d'aucune parcelle disponible. La CDC Val de l'Eyre dispose également d'une parcelle viabilisée de trois hectares, située en zone humide.

Insertion paysagère et environnementale : Le site, particulièrement excentré et peu densément bâti, bénéficie d'une bonne insertion paysagère.

Enjeux : La localisation excentrée du site est une opportunité pour installer des entreprises productrices de nuisances.

- Les zone d'activités industrielles
- *Laseris 1 et 2 au Barp*

Les sites Laseris 1 et 2, exploités par l'entreprise SEML Route des Lasers, accueillent de grands industriels supports du Laser Mégajoule ainsi que des entreprises des filières optique, laser et photonique. Une antenne de la faculté Bordeaux 1 est aussi implantée au sud de cette zone. Les deux sites sont gérés par la SELM Route des Lasers, mais la Région, le Département, ainsi que la CC Val de l'Eyre figurent au conseil d'administration.



La zone accueille aussi le centre CEA-Cesta, rattaché à la Direction des applications militaires du CEA. Ce centre est responsable de la conception d'ensemble des têtes nucléaires de la dissuasion française.

Ces zones concentrent jusqu'à 1960 emplois.

Accès et localisation : Situés le long de la R5 sur la commune du Barp, à proximité de la sortie de 23 de l'autoroute A63, les sites sont localisés à 41 minutes de Bordeaux centre et 32 minutes de l'aéroport en voiture.

Enjeux : Ces deux sites associent la production, la recherche et développement et la formation. C'est un pôle incontournable du territoire qui mérite d'être développé pour favoriser sa compétitivité vis à vis de la concurrence du site de Pessac, plus proche des centres de recherche et de formations.

- *Le CEA Cesta au Barp*

Le Centre d'Etudes Scientifiques et Techniques d'Aquitaine (CESTA) est un établissement du Commissariat à l'Energie Atomique (CEA) installé au Barp depuis 1965.

Le centre CEA-Cesta est rattaché à la Direction des applications militaires du CEA. Ce centre est responsable de la conception d'ensemble des têtes nucléaires de la dissuasion française. Il a ainsi la charge d'établir une définition respectant l'ensemble des exigences, et apporte la garantie que les têtes nucléaires sont sûres et atteignent leurs objectifs de performances exigées.

D'autre part, le Cesta a conçu et exploite le Laser Mégajoule (LMJ), grand instrument de recherche qui permet de réaliser des expériences à très hautes températures et pressions, pour améliorer les modèles physiques de simulation du fonctionnement des charges nucléaires.

Mis en service fin 2014, le LMJ est exploité pour des applications défense au profit de la garantie de la sûreté et de la fiabilité des armes nucléaires de la dissuasion. Depuis son couplage au laser de forte puissance PETAL, en 2017, le LMJ est aussi mis à disposition de la communauté scientifique internationale, pour des expériences de recherche académique.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune et la CC Val de l'Eyre organisent l'accueil des activités et des personnes liées au LMJ : entreprises de sous-traitance, pôle de recherche et universitaire, hébergement/hôtellerie/restauration, équipements divers. La zone d'activités des Gargails a déjà été inscrite au zonage du POS, mais d'autres espaces voient le jour, comme la zone externalisée, située en façade du CEA le long de la RD5, qui accueillera les entreprises liées à la sous-traitance du LMJ et à la recherche dans les domaines de l'optique. De plus, des aménagements routiers autour du CEA/Cesta sont en cours de réalisation.

Chapitre 2. Les filières économiques du territoire



L'Agence de développement économique BA2E, outil créé par les 3 EPCI, a notamment pour mission (depuis sa création en 2016), d'accompagner tous porteurs de projets et entreprises aux différents stades de leurs cycles de vie : création, développement, installation, reprise... Dans ses missions, elle travaille en étroite collaboration avec un large réseau de partenaires dont : les EPCI eux-mêmes, la CCIBG, la CMA, BGE, le Réseau Entreprendre, Initiative Gironde, l'ADI, la Région Nouvelle Aquitaine...).

Depuis début 2019, l'Agence BA2E (en collaboration avec les EPCI) mène une réflexion sur les filières d'excellences du territoire, dont :

- La filière Bois & Forêt *
- La filière Nautique et Navale
- La filière Tourisme d'Affaires (dont tourisme durable *)
- La filière Silver économie *
- La filière numérique/transformation numérique *

* Ces filières font parties des feuilles de routes stratégiques définies par la Région Nouvelle Aquitaine.

L'objectif est multiple :

- Identification des leviers de développement
- Définition de la feuille de route en fonction du diagnostic établi
- Définition des résultats/retombés attendus

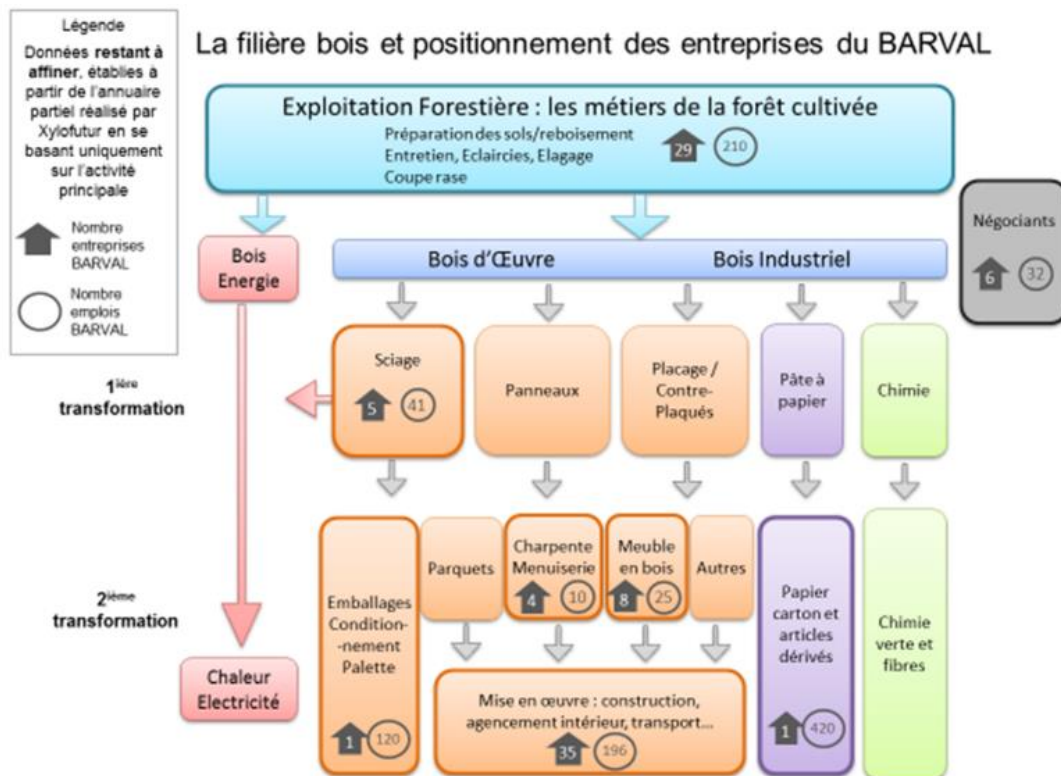
I. Filières bois et forêt

Avec 117 000 hectares de forêts (80 % de la surface du territoire BARVAL), la filière Bois constitue une des filières clés. Plus de 110 entreprises, comme Cap Bois Concept à Lanton, ou La Maison Bois du Bassin à Andernos-les-Bains, et 1500 emplois évoluent directement dans cette filière. Néanmoins certains segments de la filière à forte valeur ajoutée ne sont pas présents ou peu valorisés sur le territoire. Un potentiel économique mieux exploité assurerait des retombées économiques renforcées.

Source : cadastre 2016, tout type de propriétaire - traitement CRPF Nouvelle-Aquitaine 2020

	Surface forestière (en ha)	Surface EPCI (en ha)	Taux de boisement
COBAS	25 631	32880	78%
COBAN	46 871	59490	79%
VAL DE L'EYRE	44 723	54600	82%

Fonctionnement de la chaîne de valeur et mise en perspective des activités présentes sur le territoire



a) Une filière devant maintenir un plateau forestier productif

Le territoire du SYBARVAL s'insère dans la plus grande forêt cultivée d'Europe recouvrant une superficie estimée à 988 000 hectares. Cette configuration place la sylviculture comme un acteur économique important, de par son rôle plus ou moins direct d'aménageur de l'espace forestier. On dénombre une quarantaine d'entreprises liées au travail de la forêt (exploitation, scieries fixes et sylvicultures) regroupant plus de 200 emplois principalement dans le Val de l'Eyre, portés par d'importantes entreprises comme Beynel-Manustock notamment.

Cette activité s'insère dans la dynamique plus large de la filière bois dont elle dépend en termes de débouchés et qui présente aujourd'hui une exceptionnelle complémentarité. Cette dernière s'affirme par les différentes activités présentes valorisant l'ensemble du pin : du bois le plus noble aux rémanents et résidus de scierie. On constate par ailleurs que l'utilisation de cette ressource ne cesse de se diversifier au sein d'une filière qui s'étend sur toute l'Aquitaine et qui concerne, sur le bassin d'emploi « Bordeaux-Arcachon », 24% des emplois industriels.

Compte tenu de cet élargissement, la question de l'approvisionnement et de la production est aujourd'hui le préalable à la pérennité et au développement de la filière dans son ensemble, avec le maintien d'un massif forestier d'exploitation compétitif et productif. Avec une production annuelle de 8 millions de m³, le massif landais constitue de ce point de vue un atout par son homogénéité, mais l'accroissement du volume du bois produit chaque année est aujourd'hui totalement consommé par les entreprises présentes sur le territoire et certaines tensions peuvent se faire sentir.

Cette tension est liée aux différentes tempêtes ayant frappé la forêt des Landes notamment la tempête Klaus de 2009 qui, en frappant la forêt des Landes a détruit environ 45 millions de m³ selon l'Inventaire national forestier. Ce manque de productivité freine aujourd'hui l'évolution de la filière, à travers l'implantation de nouvelles entreprises et le développement de nouveaux secteurs d'activités. Cependant, ce problème est aujourd'hui temporaire et fait suite à un phénomène extraordinaire, ne remettant pas en cause des méthodes de production. Les tempêtes ainsi que les feux de forêt sont des aléas récurrents sur le territoire et interrogent l'adaptabilité de ce secteur d'activité.

b) Une majorité de petites exploitations privées

La taille des propriétés joue également un rôle important sur la rentabilité des exploitations, le seuil de mécanisation étant de 4 hectares. Ce seuil ne pose pas de problème dans certaines communes où les exploitations s'étendent sur des parcelles de plusieurs milliers d'hectares. Cependant la fragmentation des parcelles dans certaines communes au contact de l'urbanisation, favorise le défrichement en vue de transformation en espaces agricoles (notamment dans les zones de landes humides, très favorables au développement de cultures céréalières), en espaces urbanisés ou en espaces de production d'énergie photovoltaïque notamment.

	Surface privée (en ha)	Surface publique (en ha)	Nombre de propriétaires privés	Surface moyenne par propriétaire privé (en ha)
COBAS	15 672	9 959	1 973	27
COBAN	34 533	12 339	3 719	93
Val de l'Eyre	40 837	3 885	3 578	64
Total SYBARVAL	91 042	26 183	9 270	184

Source : cadastre 2016, tout type de propriétaire - traitement CRPF Nouvelle-Aquitaine 2020

A l'échelle du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, 78% de la surface forestière est détenue par des propriétaires privés, contre 22% seulement qui appartient au domaine public.

	Nombre de compte de propriété privée par classe de surface de propriété							
	0 à 1 ha	1 à 4 ha	4 à 10 ha	10 à 20 ha	20 à 25 ha	25 à 100 ha	100 à 500 ha	≥ à 500 ha
COBAS	1 322	271	125	104	33	97	15	3
COBAN	2 032	801	420	198	54	167	36	8
Val de l'Eyre	1 592	763	462	301	61	328	68	2
Total SYBARVAL	4 946	1 835	1 007	603	148	592	119	13

A l'échelle du territoire, seulement 27% des parcelles forestières privées présentent une surface supérieure au seuil de mécanisation de 4 hectares. 53% des parcelles forestières privées ne dépassent d'ailleurs même pas un hectare.

Il est nécessaire de rappeler que la forêt landaise, si elle présente de nombreux atouts, reste moins productive que les forêts allemandes ou scandinaves (le pin maritime étant plus difficile à travailler). Le maintien de ce socle productif est donc capital pour ne pas déstabiliser la filière face à la concurrence européenne.

Sur le Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, les exploitants ne passent pratiquement jamais de contrats d'approvisionnement avec les entreprises de transformation. L'immense majorité d'entre eux vendent en réalité au plus offrant, des circuits d'achats qui limitent les débouchés à l'industrie papier et à la production de palette, et ne permettent pas d'entamer une réelle diversification de la filière.

c) Les scieries du territoire

Outre la question de l'approvisionnement et de la productivité du massif, la compétitivité des scieries du territoire est déterminante. Celles-ci se présentent comme la clé de voûte de la filière, assurant le lien entre la sylviculture et l'industrie. Ce sont pour l'heure les scieries qui apportent la plus grande valeur au massif par la transformation de la matière première, qui peut ensuite être exploitée par les industriels. Il est donc nécessaire de maintenir des scieries performantes pour valoriser au mieux la ressource en bois.

Deux grandes scieries indépendantes sont actuellement en activité sur le territoire : la scierie Poumeyrau à Salles (17 équivalents temps plein pour une découpe de 1250 mètres cubes de bois par mois) et la scierie Luxen au Teich (5 équivalents temps plein pour une découpe de 150 mètres cubes par mois). Deux autres scieries industrielles de l'entreprise Beynel-Manustock rattachées à l'activité palette sont implantées sur le site de Salles.

Cependant si l'on compare avec certains pays européens, le massif landais dispose de scieries de petites tailles, du point de vue du volume de bois traité. La plus importante scierie du territoire, Beynel-Manustock, à Salles, traite 300 000 tonnes de bois par an, alors que les scieries allemandes peuvent traiter jusqu'à 1 million de tonnes de bois par an.

Dans le contexte actuel de forte concurrence et de mise aux normes de l'outil de production, ces scieries sont fragilisées par leur faible capacité d'investissements, pourtant nécessaires pour augmenter les volumes traités. Un fort enjeu de maintien des scieries pèse donc sur la filière pour lui permettre d'évoluer et de se développer.

d) Le bois énergie

La filière bois énergie est représentée sur le territoire par une seule infrastructure, le séchoir solaire mise en service en 2016 par la société BASE sur la commune du Barp.

Ce séchoir possède 2 cases de séchage à plat de 200 m³ chacune, ainsi que 6 emplacements pour du séchage en bennes. Il possède la capacité de produire entre 2500 et 5000 tonnes de bois sec par an selon la nature et l'humidité des produits entrants. Le bois séché et broyé est ensuite revendu à des partenaires avant d'être transformé en plaquettes, en allume-feux ou en granulés, produits par des entreprises telles que BFT à Mios.

Avec 37,8 % des consommations totales, le bois énergie représente l'énergie la plus consommée sur le territoire du SYBARVAL (PCAET 2019), notamment dans le secteur industriel. Le territoire développe également la production de bois buche à destination des foyers équipés en chaudières à bois.

e) La construction bois

Le secteur de la construction bois est en pleine expansion. En 2018, d'après le Comité professionnel de Développement des Industries Françaises de l'Ameublement et du Bois, les logements en bois représentaient 6,3% des logements individuels construits en France, soit +0,4 points par rapport à 2016. En Nouvelle Aquitaine, cette part atteint les 10,9%.

En 2018, les entreprises de la construction bois en Nouvelle Aquitaine renouent avec la croissance, en témoigne une hausse annuelle de 13% de leur chiffre d'affaires. Un secteur porteur et de plus en plus professionnalisé donc, en capacité de répondre aux besoins d'efficacité énergétique tout en réduisant le bilan carbone de la construction.

L'usage du pin maritime local permet à ce type de construction d'apparaître comme une véritable signature du territoire, avec pour étendard la maison en bois "Bartherotte", une villa de très haute gamme apparue. Les logements en bois tendent à se populariser, portés localement par l'entreprise Amis Bois basée à Mios et le constructeur KIT&A situé à Belin Beliet.

f) Les produits dérivés bois

La plus forte utilisation de la ressource sur le territoire est dédiée à la production de papier, de cartons, de palettes et d'emballages. La filière est portée par deux entreprises phares du territoire : Smurfit Kappa et Beynel Manustock.

L'entreprise Smurfit Kappa, implantée depuis 1928 à Biganos, emploie 450 personnes pour la production de 500 000 tonnes de papiers kraft par an. L'entreprise destine 60% de sa production à l'export. Avec 300 millions de chiffre d'affaires annuel, elle est pilier majeur du dynamisme économique du territoire.

Beynel Manustock, du groupe PGS, est implanté depuis 1945 sur les communes de Salles, du Teich et du Barp. Spécialisée dans la production de palettes, l'entreprise emploie plus de 200 salariés pour une production annuelle de 2,1 millions de palettes.

La cartonnerie du Val de l'Eyre Ets P. Garnung & Fils, située à Biganos, est spécialisée dans la récupération des coupes d'éclaircie (entretien des forêts) et des déchets de scierie. Un matériau également utilisé sur la commune par l'artisan Laurence Bortil, designer.

g) La formation bois sur le territoire

Plusieurs établissements spécialisés permettent de former les nouveaux professionnels du bois sur le territoire. Le lycée de la mer de Gujan Mestras est affilié au Campus des Métiers et

Qualifications forêt bois. L'établissement propose un CAP Charpentier Marine, un CAP Menuisier Fabriquant, et deux baccalauréats professionnels Charpentier en Marine et Technicien Menuisier.

Le centre de formation continue BatiPRO 33, basé à Belin Beliet, prépare à des titres professionnels de niveau 5 à destination des demandeurs d'emploi, chefs d'entreprises ou professionnels en reconversion.

II. Filière nautique et navale

a) La filière à l'échelle néo-aquitaine

La région Nouvelle Aquitaine concentre 26% des entreprises nautiques nationales, 22,4% des salariés nationaux et 19,5% du CA national. Les entreprises régionales de la filière nautique sont majoritairement représentées par de très petites entreprises artisanales et des entreprises de taille intermédiaire. La plaisance est le secteur d'activité le plus dynamique de la façade Atlantique, en particulier grâce à la production de voiliers et monocoques, de catamarans et de pièces composites.

La filière navale régionale constitue quant à elle 9,2% des entreprises nationales, 5,5% des emplois nationaux, pour un CA médian de 400 000 euros. Le secteur de la construction et de la réparation navale représente près de 400 établissements et plus de 1200 emplois, concentrés majoritairement en Gironde et en Charente Maritime. Elle agit principalement dans le secteur de la construction de navires militaires et de bateaux de pêche. Sur le Bassin d'Arcachon, quatre entreprises majeures portent la filière locale : le pôle centre d'Atlantic Cluster à Arcachon, les entreprises Guy Couach et Dubourdieu à Gujan Mestras, et Nanni Diesel à La Teste de Buch. Au total, ce sont près de 30 entreprises de construction navale et 105 entreprises de maintenance et réparation qui sont implantées sur le territoire.

Porteuse de savoirs faire uniques, cette industrie associe également de nombreuses autres activités connexes avec notamment l'usage de technologies innovantes. D'après la Direction interrégionale de la mer Sud-Atlantique, en 2019, plus de la moitié des entreprises de la filière nautique ont réalisé des innovations sur des produits (connectivité, innovation dans les matériaux utilisés, R&D). Ces entreprises ont été 44% à mener un projet d'innovation au cours des 3 dernières années.

Les industries navales et nautiques sont très diversifiées sur la façade Sud-Atlantique. Elles se concentrent principalement sur deux zones : le littoral charentais et notamment La Rochelle d'une part, et le Bassin d'Arcachon et la région de Bordeaux d'autre part.

L'ensemble des secteurs est représenté : construction et réparation de navires civils professionnels (pêche, commerce, transport de passagers), de navires militaires, de bateaux de plaisance (yachts, voile, surf et canoë).

Le secteur est majoritairement composé de très petites, petites et moyennes entreprises qui représentent une activité à forte valeur ajoutée pour le littoral Sud-Atlantique. La part des exportations étant très importante, ce secteur économique est sensible à la conjoncture internationale.

b) La filière à l'échelle locale

Dans son diagnostic en cours de rédaction, BA2E recense 326 acteurs économiques, représentant + de 800 emplois (soit 30 chantiers) et 109 entreprises d'entretiens maintenance.

Beaucoup de chantiers sont liés à la maintenance et la réparation, il y a environ 20 entreprises à + de 10 salariés. Compte tenu des enjeux de la transition écologique, l'adaptation de la flotte constitue un défi majeur pour la filière.

La plaisance et les loisirs nautiques constituent une part importante de l'activité économique et touristique de la façade Sud-Atlantique directement liée à la mer. La lagune du Bassin d'Arcachon est un haut lieu de la plaisance et du nautisme, avec 2700 anneaux pour le seul port d'Arcachon. 12 000 places d'amarrage sont recensées sur les 27 ports.

Au regard du territoire et ses caractéristiques, les entreprises locales cherchent à s'orienter vers les questions de développement durable, notamment à propos de motorisation hybride, aussi bien sur des bateaux neufs que rénovés puis transformés en électrique.

Le dynamisme de cette filière est principalement porté par le nautisme qui est actuellement confronté à un manque d'anneaux dans les ports et de places de mouillage. En plus du nautisme, le surf est une activité emblématique de la façade aussi bien par son poids économique que par le nombre de ses pratiquants. De nombreuses autres activités s'y déploient : voile, canoë-kayak, stand-up paddle, kitesurf, planche à voile, ainsi que la plongée sous-marine.

Des actions de sensibilisation des usagers de la mer et du grand public sont menées par les services opérateurs de l'État ainsi que par les collectivités territoriales, les professionnels de la mer, les acteurs des sports nautiques dont les fédérations nautiques sportives, les associations qui œuvrent pour la protection de l'environnement marin. Faire comprendre les enjeux maritimes et littoraux ainsi que les richesses et potentialités du milieu marin permettent de sensibiliser le plus grand nombre à sa protection.



III. La filière touristique

a) *Un ancrage territorial : une identité dans un écrin naturel*

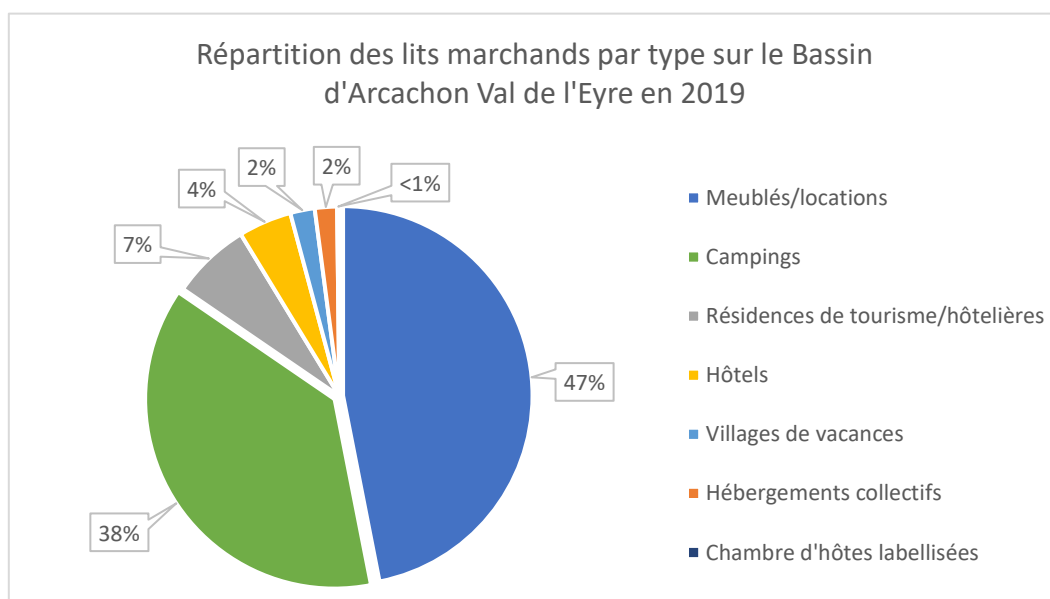
Si le développement touristique du Bassin d’Arcachon Val de l’Eyre fut porté, à la fin du XIXe siècle, par la bourgeoisie bordelaise qui en fit son lieu de villégiature privilégié, il demeure principalement lié aux caractéristiques propres du territoire, à son identité, sa culture et ses milieux naturels. L’offre ne s’est pas structurée autour de grands équipements touristiques exogènes, elle est simplement liée à la beauté et au patrimoine territorial. Le littoral et les espaces naturels constituent l’atout principal, le produit d’appel qui structure l’offre et la demande touristique. A titre d’exemple, la Dune du Pilat, véritable « totem » de l’activité touristique du territoire, génère annuellement entre 11 et 13 millions d’euros de retombées économiques (étude Deliotte).

La culture, le patrimoine et l’identité forment le second facteur d’attractivité du territoire, à l’image de l’ostréiculture, symbole de cette identité touristique. La beauté, le caractère pittoresque de ses ports et villages d’activités ostréicoles offrent une vision historique du Bassin d’Arcachon, puissant vecteur touristique, comme il est possible de le constater à Gujan-Mestras, la ville aux sept ports, ou lors des différentes fêtes de l’huître et des ports. En outre, il est important de mettre en lien ce facteur identitaire avec le milieu naturel qui l’héberge puisque l’ostréiculture, tout comme la pêche ou la sylviculture, autres vecteurs d’identité et d’attrait touristique, dépendent de la qualité du milieu naturel qu’ils exploitent et entretiennent. En rétro-littoral, les paysages forestiers du Parc Naturel Régional Landes de Gascogne font également la réputation du Val de l’Eyre.

b) *Une offre d’hébergement concentrée sur les communes littorales*

Si le territoire est facteur d’attractivité, le tourisme est devenu, en retour, un élément majeur du tissu et de la vie du Pays Bassin d’Arcachon Val de l’Eyre. Son poids, économique notamment, le rend aujourd’hui incontournable dans toute politique de développement et d’aménagement.

Source : Gironde Tourisme et R-Tourisme, 2019



En 2019, on comptabilise près de 82 000 lits marchands sur le territoire du SYBARVAL soit près de 40% de l'offre de la Gironde. Elle se compose en majorité d'une offre de lits en locations (47% du panel), puis en campings (38%). L'hôtellerie représente 4% des lits marchands, moins que les résidences de tourisme (7%).

25 % des séjours recensés sur le Bassin d'Arcachon ont été effectués dans des hébergements marchands, c'est-à-dire un hébergement impliquant une transaction commerciale et financière. Le parc d'hébergement du territoire connaît depuis quelques années une très forte évolution. Avec une croissance supérieure à 5% du nombre de lits touristiques entre 2014 et 2019.

Néanmoins, l'offre touristique n'a pas la même importance, ni le même profil entre les communes du Bassin d'Arcachon et celles du Val de l'Eyre.

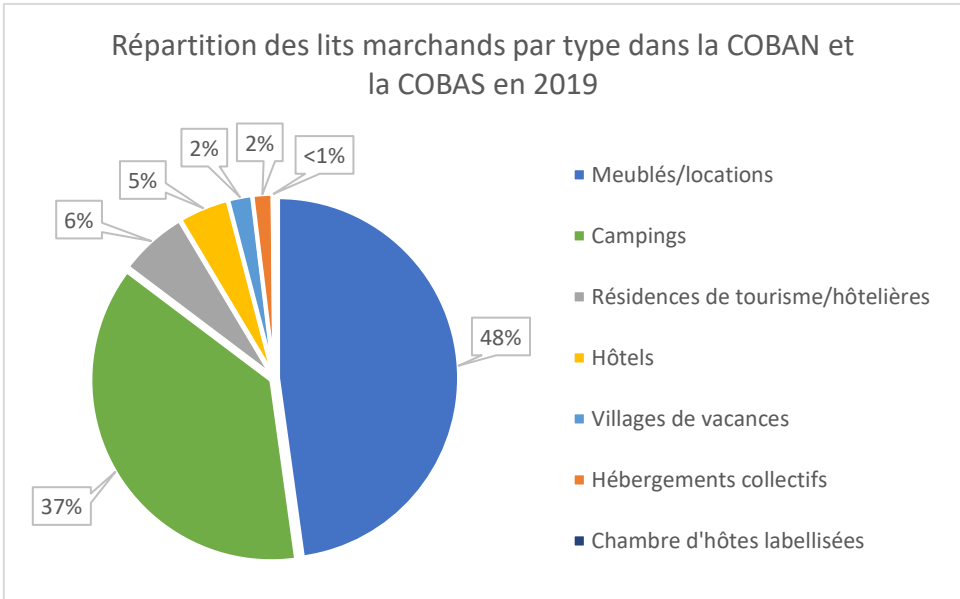
Les lits marchands des EPCI du SYBARVAL en 2019 – Source Gironde Tourisme et R-Tourisme, 2019

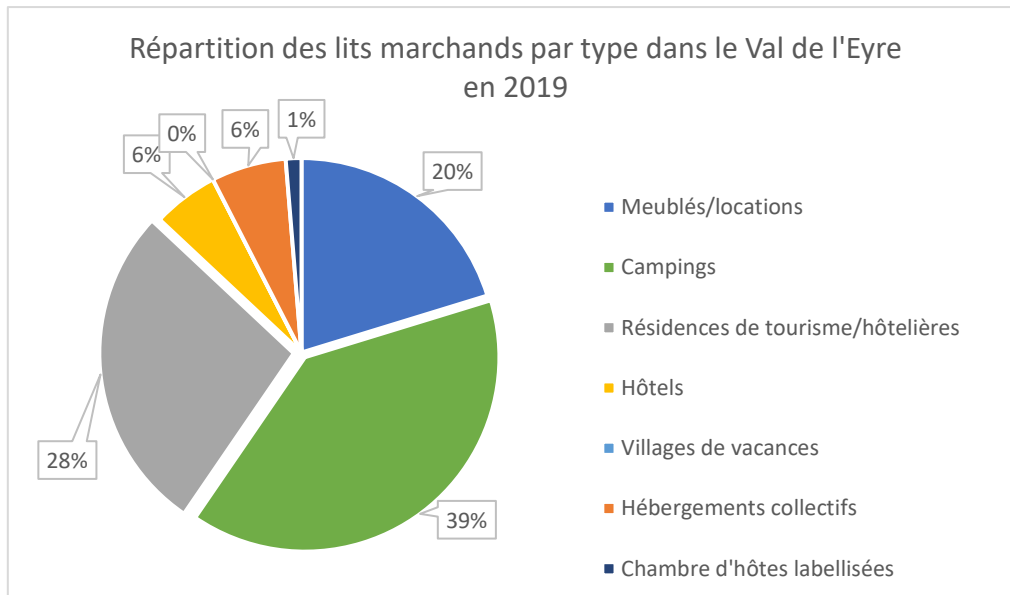
	Nombres de lits marchands en 2019
COBAN et COBAS	79 747
Val de l'Eyre	2 151
SYBARVAL	81 898

Sur la Bassin d'Arcachon (COBAN et COBAS), on recense 79 747 lits marchands en 2019. Cette offre, en constante progression, est la plus importante du territoire.

Le profil de ces communes littorales est marqué par l'importance des locations de meublés (48% des lits) et des campings (37%), au détriment de l'offre hôtelière.

Attention néanmoins, la part de locations saisonnières est particulièrement variable. En effet, on estime que 25% des 151 516 lits recensés au sein des résidences secondaires font l'objet de locations saisonnières marchandes via les plateformes de location en ligne (AirBnB...), soit environ 38 000 lits comptabilisés en location de meublés.





L'offre touristique du Val de L'Eyre propose 1900 lits marchands, en majorité en camping (45%). L'offre en résidence de tourisme (31%) est portée par le Château de Salles, qui propose 590 lits répartis dans 111 villas quatre étoiles.

A cela s'ajoute 436 lits en location (gîtes, hébergements insolites...) dont 260 sont loués via des plateformes. Encore une fois, la grande variabilité de cette offre en ligne limite la précision des comptages.

c) Une filière porteuse et créatrice d'emploi

Avec près de 31 000 emplois, la Gironde est le premier département néo-aquitain en termes d'emplois touristique (CRTNA 2019). L'emploi touristique est multiplié par 4,3 entre janvier et août. Ce rapport est un peu plus faible sur le Bassin (multiplié tout de même par presque deux) car le territoire attire une clientèle touristique hors-saison et permet de proposer des emplois tout au long de l'année.

Sur le Bassin d'Arcachon, l'emploi saisonnier représente près de 4 000 postes principalement durant la période estivale dont 50 % dans la restauration (2/3 restauration traditionnelle et 1/3 restauration rapide).

d) Une filière clé pour les communes du territoire

La taxe de séjour, réglée par le vacancier en plus du prix de l'hébergement au logeur, à l'hôtelier ou propriétaire qui la reverse ensuite à la commune, est un indicateur important du dynamisme économique généré par le tourisme.

Source : Gironde Tourisme, 2021

	ARCACHON	LA TESTE DE BUCH	GUJAN-MESTRAS	LE TEICH	CŒUR * DU BASSIN	ANDERNOS-LES-BAINS	ARES	LEGE - CAP FERRET
2021	863 231	1008297	262 844	106 641	292 000	316 574	207 493	921 922
2020	555 069	950 714	297 299	91 139	220 000	145 092	157 201	730 760
<i>Rappel 2019</i>	695 020	600 000	200 000	85 000€	250 000	252 000	128 051€	734 000

Sur le territoire départemental, près de 3,2 milliards d’euros de consommation touristique ont été injectés en 2019. Concernant le poids économique du Bassin d’Arcachon, près de 760 millions d’euros ont été injecté dans l’économie locale, soit près de 24% de la consommation touristique de Gironde.

e) La filière balnéaire et nautique

L’étude menée en 2016 par le SIBA révèle que pour 53% des touristes, la mer et le littoral apparaissent comme la motivation principale pour venir sur le Bassin d’Arcachon. De même, 26 % ont choisi le Bassin d’Arcachon pour les plages et la baignade et 48 % pour la nature et la beauté des paysages. La filière balnéaire apparaît donc comme une filière majeure pour le Bassin d’Arcachon. La diversité des plages (76 km de plage) en fait une destination balnéaire par excellence : plages océanes (près de 40 km), plages du Bassin, plages bordant le lac de Cazaux, baignades aménagées (Le Teich, Audenge, Lanton).

Certaines plages du territoire s’inscrivent dans la démarche du schéma régional Plan Plage coordonnée par le GIP Littoral. Il structure et encadre la politique régionale de réaménagement des plages en proposant des principes communs tout en s’adaptant aux situations locales. Ces projets ont pour objectif de concilier accueil du public, sécurité (incendies et baignade), protection de l’environnement (conservation de l’équilibre écologique des milieux en présence), développement des modes de déplacement alternatifs, etc. L’adaptation des plages soumises à l’érosion côtière est aussi un sujet majeur de ces travaux, qui identifient les équipements, permanents ou non, pouvant faire l’objet de relocalisations.

Sur le territoire, deux principaux sites se sont engagés dans une étude plan plage. La commune de Lège-Cap-Ferret a engagé une étude concernant la stratégie d’accueil de ces plages océanes en 2018, incluant les 3 plages surveillés du Grand Crohot, du Truc Vert et du petit Train. La commune de la Teste-de-Buch, sujet à des phénomènes d’érosion chronique, a souhaité engager une approche combinant une étude plan plage sur les plages du Petit Nice, de la Lagune et de la Salie ainsi qu’une Stratégie Locale de Gestion de la Bande Côtière.

En parallèle, avec 10 ports dédiés exclusivement à l'accueil des plaisanciers et des emplacements réservés, le Bassin d'Arcachon apparaît comme un pôle majeur de plaisance sur la façade Atlantique.

f) Le tourisme d'affaires

Le tourisme d'affaires désigne les déplacements à but professionnel intégrant les composantes de la restauration, des hébergements et des espaces de réunion.

Les nuitées liées au tourisme d'affaires représentent 55% de fréquentation des hôtels girondins (Source : Gironde Tourisme, 2019). Par ailleurs, la Gironde est le département de Nouvelle Aquitaine affichant le plus fort taux de nuitées liées au tourisme d'affaires.

A l'échelle du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, l'agence de développement BA2E relève d'importantes disparités des hébergements spécialisés dans le tourisme d'affaire entre les EPCI.

En effet, 62% de ces hébergements sont concentrés sur la COBAS, 33% se situent sur la COBAN et seulement 5% d'entre eux sont implantés sur le Val de l'Eyre.

Le Palais des Congrès d'Arcachon joue un rôle important sur le Bassin d'Arcachon. Situé à moins de 10 mètres de la plage, il offre des conditions de réunion exceptionnelles. Salle des Ambassadeurs, espace de réception ou salle de travail ont pour dénominateur commun une vue imprenable sur le bassin d'Arcachon et l'Île aux Oiseaux. Pour compléter ce dispositif, un auditorium entièrement rénové, des salles de de réunion modulables, au total 1 300 m² d'espaces dédiés à l'accueil des évènements, de la réunion de 10 personnes au congrès de 500 personnes. Chaque année, près de 170 manifestations (congrès, conventions, conférences, colloques...), d'envergure régionale, nationale et internationale se tiennent à Arcachon. L'établissement génère près de 13 millions d'euros d'impact économique direct et indirect sur le territoire.

La commune de La Teste de Buch propose également une offre de tourisme d'affaires avec le Parc des Expositions, d'une surface de 3 000 m². Il accueille chaque année une vingtaine d'évènements et 120 000 visiteurs lors de conférences, d'assemblées générales ou de débats.

g) Le tourisme durable

Le tourisme durable est défini par l'Organisation Mondiale du Tourisme (OMT) comme "un tourisme qui tient pleinement compte de ses impacts économiques, sociaux et environnementaux actuels et futurs, en répondant aux besoins des visiteurs, des professionnels, de l'environnement et des communautés d'accueil".

En ce sens, le territoire est connu par les adeptes du cyclisme. 51% des touristes affirment pratiquer le vélo pendant leur séjour. (Source : Gironde Tourisme/BVA 2019). La mise en place de la Vélodyssée depuis 2012 (itinéraire cyclable Atlantique partant du sud de l'Angleterre pour rejoindre le sud-ouest de la France) renforce encore davantage l'attractivité du territoire, en particulier pour les cyclotouristes. La Vélodyssée traverse de part en part le Bassin d'Arcachon, de Lège-Cap Ferret jusqu'à La Teste de Buch (des itinéraires bis et des liaisons

relient La Teste de Buch à Arcachon). Plus de 5 000 prestataires en France ont obtenu la marque « Accueil Vélo » dont 34 sur le Bassin d'Arcachon (16 hébergements, 10 offices de tourisme/points info et 8 loueurs de vélo). D'autre part, la COBAN et la ville de Le Teich sont labellisées « Territoire Vélo ».

Dans la mouvance du tourisme durable, l'écotourisme possède un potentiel de développement considérable. Les acteurs et les projets d'ores et déjà engagés sont des atouts forts pour le développement de cette filière touristique. En corrélation avec les préoccupations environnementales et l'essor d'une consommation générale orientée sur l'écologie. Cette filière est portée localement par le Parc Naturel Régional Landes de Gascogne, le Parc Naturel Marin et les réserves naturelles nationales. De la même manière, depuis 15 ans, le Syndicat Mixte du Grand Site de la Dune du Pilat s'inscrit dans une gestion durable de la fréquentation touristique, portée par les orientations du ministère en charge des sites classés.

Bénéficiant d'un positionnement central aux écosystèmes très différenciés, le Val de l'Eyre et le Cœur du Bassin d'Arcachon (Lanton, Audenge, Biganos, Mios et Marcheprime) offrent un tourisme des 4 saisons (sorties canoë sur le Delta de la Leyre, visite en bateau sur l'île de Malprat, balade à pied sur le Domaine de certes et de Graveyron, randonnée dans le Parc Naturel Régional Landes de Gascogne, promenade au bord de la Leyre, visite du port de Biganos...). Cette grande diversité de l'offre suscite d'ores et déjà l'intérêt et tend à devenir un pilier majeur de la filière touristique du territoire.

Un plan d'action détaillé a par ailleurs vu le jour afin de valoriser l'offre autour du positionnement écotouristique des communes du Cœur du Bassin, en partenariat avec un réseau solides d'acteurs engagés dans le tourisme durable.

Côté littoral, les démarches ADS « Aménagement Durable des stations », permettent de travailler sur l'évolution et l'adaptation des stations et territoires touristiques, en construisant un positionnement touristique et permettant par la suite d'élaborer une étude de programmation urbaine en lien avec les principes d'aménagement durable. Sur le territoire, la commune de Lège Cap-Ferret est engagée dans cette démarche depuis 2021.

IV. La fréquentation

La fréquentation du territoire augmente fortement durant la saison d'été. En plus des touristes, c'est surtout l'afflux d'excursionnistes qui se rendent sur le territoire le temps d'une journée qui pèse sur les sites emblématiques. Cette saisonnalité engendre une pression sur les milieux naturels et un stress sur l'ensemble des composantes environnementales sur une période réduite.

L'étude de Gironde Tourisme (2019) estime la fréquentation touristique de la Gironde à 42,1 millions de nuitées en 2019, le Bassin d'Arcachon représente à lui seul 10,8 millions de nuitées annuelles.

La clientèle touristique du Bassin d'Arcachon est très majoritairement française (89%), pour moitié issue d'Ile de France (31%) et de Nouvelle Aquitaine (28%), et particulièrement familiale (58% des touristes viennent en famille). Ce tourisme familial se confirme dans les structures

d'âge : 35% des touristes ont moins de 25 ans. Parallèlement, les plus de 55 ans alimentent 23% des séjours sur le Bassin, avec là aussi de fortes fluctuations selon les saisons.

L'augmentation du nombre de touristes va de pair avec celle du nombre d'excursionnistes venus passer la journée sur le territoire. La pression exercée par ces deux formes de fréquentation cumulées peut être source de nuisances de divers ordres (déchets, stationnement sauvage, risques de feux de forêt accrus, développement anarchique de certains usages...) qu'il convient de prendre en compte afin d'assurer la préservation des sites. De la même manière, cette fréquentation engendre des pressions sur le cadre de vie des habitants à l'année, notamment sur leur accès au logement, qu'il convient également de réguler.

a) La fréquentation d'une plage emblématique : le Grand Crohot à Lège Cap Ferret

A l'été 2021, la commune de Lège-Cap-Ferret a souhaité expérimenter l'installation de capteurs sur les parkings de la plage du Grand Crohot afin de mesurer la fréquentation du site sur une période de 72 jours du lundi 12 juillet au mardi 21 septembre 2021. Ces données quantitatives ont été complétées par deux journées d'enquêtes, le 5 et le 21 Août 2021 afin de préciser le profil des visiteurs comptabilisés.

Sur la période, 164 565 véhicules ont été enregistrés, soit 2293 véhicules par jour. Le pic de fréquentation a été mesuré le mercredi 11 août 2021 avec 5358 véhicules.

Le seuil de saturation (plus de 80% des emplacements du parking mobilisé) a été atteint 6 jours sur les 72 jours de l'étude :

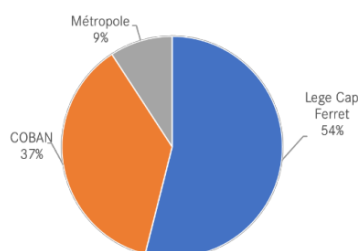
Source : Rapport final de la Stratégie 3L du Gip Littoral, décembre 2021

PP du Grand Crohot – Le Gressier

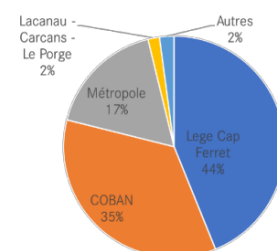
Jours de saturation	= 100	>à 90
Le Dimanche 18/07/2021	De 15h à 17h30	De 13h30 à 18h
Le Mardi 10/08/2021	De 15h15 à 17h15	De 14h45 à 18h
Le Mercredi 11/08/2021	De 15h à 17h15	De 14h15 à 17h45
Le Samedi 14/08/2021	De 15h30 à 17h45	De 14h45 à 18h15
Le Vendredi 20/08/2021	De 14h15 à 17h15	De 13h30 à 17h45
Le Dimanche 05/09/2021	De 14h30 à 16h30	De 13h45 à 17h15

La surfréquentation du site le week-end par l'afflux d'excursionnistes est confirmée par les résultats des deux journées d'enquête :

Jeudi 5 aout 2021



Samedi 21 aout 2021



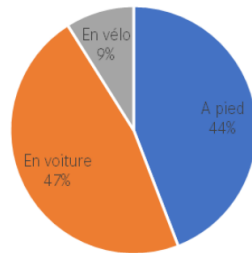
Source : Rapport final de la Stratégie 3L du Gip Littoral, décembre 2021

En effet, les visiteurs du Grand Crohot viennent très majoritairement des communes du Nord du Bassin d'Arcachon, malgré la présence accrue de visiteurs issus de la métropole bordelaise le week-end (+8 points de pourcentage le samedi par rapport au jeudi).

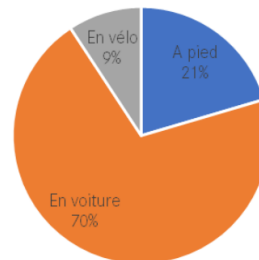
Malgré cette fréquentation de proximité, la voiture est le mode privilégié d'accès aux plages.

Source : *Rapport final de la Stratégie 3L du Gip Littoral, décembre 2021*

Modes de transport PP Grand Crohot
Résidents Lège Cap Ferret



Modes de transport PP Grand Crohot
Tous visiteurs



Avec trois personnes en moyenne par voiture et au regard des autres modes de transports, l'étude estime le nombre de visiteurs à 34 008 le mercredi 11 août et 20 575 visiteurs le samedi 14 août.

Ces estimations permettent de confirmer la pression exercée par les excursionnistes locaux sur les plages emblématiques du territoire. Des chiffres qui ne prennent pas compte les stationnements sauvages, le long de la route qui mène au parking.

Une nouvelle étude de fréquentation menée à l'été 2022 sur la plage du Grand Crohot permettra prochainement d'obtenir des données actualisées.

h) La fréquentation du Grand Site de la Dune du Pilat

Les Grands Sites de France labellisés ou en projet ont en commun d'être des sites classés au titre de la loi du 2 mai 1930 sur "la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque", pour une partie significative de leur territoire.

La Dune du Pilat, géré par le Syndicat mixte de la Grande Dune du Pilat, est le site le plus visité de la Nouvelle-Aquitaine avec 2 millions de visiteurs par an, dont 1/3 sur les seuls mois de juillet et août. La fréquentation journalière peut alors atteindre 17 000 personnes (étude de fréquentation menée par le syndicat de la dune en 2013). La fréquentation hors saison est relativement en baisse avec, plus récemment, 139 220 visiteurs comptabilisés entre janvier et mars 2019, contre 115 780 sur la même période en 2021.

*Fréquentation comparative du Grand Site de la Dune du Pilat entre janvier et mars
 Source : Bilan 2021, Syndicat du Grand Site de la Dune du Pilat*

Janvier, février, mars

	2019	2020	2021
	139 220	76 855	115 780
	40 690	27 070	43 705
	2 260	1 540	5 550

L'étude sur la fréquentation du site et les pratiques d'accès produite par ID Cité en 2021 révèle que la fréquentation du parking de l'accueil a augmenté de +6,3% entre 2020 et 2021, un rattrapage consécutif à l'année du confinement.

Source : ID Cité, 2021

Juillet/Août	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de véhicules	173 010	171 130	161 355	156 050	165 885

La fréquentation du parking est plus importante en août qu'en juillet, avec 93 640 véhicules enregistrés en août 2021 contre 72 245 en juillet de la même année. Le pic de fréquentation a été atteint le 12 août 2021 avec 3 562 véhicules.

Source : ID Cité, 2021

Pratiques Modales (estimation des accès à la Dune via l'aire d'accueil)

	2018	2019	2020	2021
A Vélo	6,5 %	8,5 %	7 %	6 %
En Bus	3,5 %	4,5 %	4 %	5,5 %
En Voiture	90 %	87 %	89 %	88 %

Simulation réalisée sur une journée estivale de forte fréquentation (août)
 Données utilisées SMGDP : Ecocompteurs, fréquentation du parking de l'aire d'accueil, Navette Dune

Un plan d'actions est mis en œuvre depuis 2018 par le Syndicat du Grand Site pour gérer les flux et encourager les bonnes pratiques (information en temps réel, dispositifs anti-stationnement sur les accotements, développement de l'offre alternative à l'automobile, qualification et optimisation de l'aire d'accueil, création de parkings relais...) ce qui a permis l'optimisation de la capacité du parc de stationnement qui reste inchangée (750 places).

Parallèlement, les données des Ecocompteurs rapportent une augmentation de +10% du nombre de cyclistes en 2021 par rapport à l'année précédente, avec 35 860 cyclistes comptabilisés en juillet et août 2021. Une augmentation relative puisque ce chiffre reste en deçà des chiffres de 2018 et 2019.

La Navette Dune a transporté 4 450 visiteurs en juillet et août 2021 (8 860 voyages), avec un pic identifié le 17 août (450 visiteurs transportés sur cette journée). La navette est davantage utilisée en période de forte fréquentation du parking de l'aire d'accueil. Les jours de très forte affluence, le parking relais réduit la pression automobile autour du site de la Dune avec 150 à 200 véhicules/jour en moins sur les itinéraires d'accès à la dune et en stationnement sauvage. L'année 2021 était une année test, ce qui explique la moindre fréquentation du parking relais, qui poursuit son développement.

In fine, le développement des voies cyclables et des bus relais permet une réduction relativement faible mais constante de l'utilisation de la voiture, avec une baisse d'environ 1% par an de cette part modale.

L'étude de Flux Vision Orange Business Services menée en 2021 permet d'estimer la provenance des visiteurs. Celle-ci correspond à la zone de nuitée indiquée la veille de la visite de la Dune. Les indicateurs retenus pour comptabiliser les visiteurs sont les personnes restées + de 30 mn et moins de 3h sur la zone d'étude.

En 2021, plus de 85% des visiteurs ont passé la nuit en Gironde, dont 60% sur le Bassin d'Arcachon, 17% sur la métropole bordelaise, et 10% à Biscarosse.

En août 2021, 65% des visiteurs ont passé la nuit sur le bassin d'Arcachon dont 40% sur les communes de la Teste-de-Buch et d'Arcachon. Une répartition similaire en juillet, et au cours des mois d'avril, mai et juin.

V. La Silver économie

La Silver économie désigne l'ensemble des produits et services à destination des seniors afin d'améliorer leur qualité de vie et garantir leur autonomie. Cette dénomination intègre les filières de la santé (soin à domicile, matériel médical spécialisé), la sécurité (téléassistance), l'habitat adapté, les services à la personne, les loisirs et les transports adaptés.

Le SYBARVAL, et en particulier les communes situées autour du Bassin d'Arcachon, est engagé dans une dynamique de vieillissement de la population, à l'image du territoire national. Comme l'illustre l'étude de la CCI, le ratio des personnes âgées par tranche de 100 enfants a augmenté de 27,5 points entre 2009 et 2015, soit une hausse plus marquée qu'à l'échelle départementale (+9,4 points sur la même période). Rapporté à la population âgée de plus de 75 ans et en se basant sur la part qu'ils occupent sur le territoire en 2016 (12,4%) elle passerait de 18 600 en 2016 à 25659 en 2040. Cette dynamique doit être intégrée au projet de territoire afin de répondre correctement aux besoins d'une part de la population de plus en plus importante tout en permettant le développement de nouvelles filières économiques.

L'offre de santé à destination des personnes âgées est importante, particulièrement autour du Bassin d'Arcachon. Le territoire accueille 13 EPHAD, dont 5 sur la COBAN, 7 sur la COBAS

et une à Saint Magne pour le Val de l'Eyre. On recense également 17 résidences seniors et maisons de retraite réparties sur les trois EPCI.

Les Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) du territoire proposent également de nombreux services aux personnes âgées : livraison de repas à domicile, téléassistance, aide à domicile, aide sociale à l'hébergement. L'initiative du CCAS d'Arcachon, « Arcachon Bien Vivre » a d'ailleurs été récompensé lors de la 10ème édition des Awards de la Silver économie en octobre 2018.

L'Agence de développement économique BA2E souligne par ailleurs le champs d'opportunité que peut représenter la Silver économie. Un dynamisme qui s'observe dès aujourd'hui : le secteur du service à la personne est le plus porteur du territoire. Il représente 7,8% des créations d'entreprises entre 2015 et 2018 avec l'installation de filiales tels que O2 Care, Domidom, Vitalliance ou Petits fils.

VI. La filière numérique

La communauté de communes du Val de l'Eyre est porteuse de l'animation de la filière numérique sur le territoire pour le compte du territoire Barval.

En 2019, le Pôle Digital a été créé. Ce nouveau service intercommunal du Val de l'Eyre est mis en place pour accompagner et accélérer concrètement la transition numérique de l'ensemble des entreprises du Barval. Il comporte un axe en direction de la reconversion professionnelle et du perfectionnement des salariés et dirigeants, complément indispensable à l'approche transversale liée au numérique, en tant qu'outil de développement des TPE et PME du territoire.

RDigital est soutenu par la Région Nouvelle-Aquitaine, avec son intégration au sein du contrat d'attractivité de la Région signé en 2018. Il est également largement soutenu par le CEA et la SEM Route des Lasers qui y voient d'utiles complémentarités pour la filière optique-laser dont ils sont des acteurs. Son siège est situé au 1^{er} étage de l'Institut Laser Plasmas de la zone Laseris au Barp, que la CDC Val de l'Eyre loue à l'Université.

La stratégie numérique, en lien avec le déploiement de la fibre (voir chapitre équipement), sera un axe fort du développement économique du SCOT en soulevant plusieurs enjeux : la fluidification des interactions entre habitants, commerçant, services et administration, la facilitation de l'accès à la connaissance, et l'accès à de nouveaux marchés pour les entreprises.

Chapitre 3. Le commerce

Méthodologie : les données de stock et d'évolution de l'offre commerciale sont issues du fichier d'entreprises de la CCIBG de 2020. Les artisans purs enregistrés à la CMA ne sont pas comptabilisés ici, cela représente environ 800 établissements du type commerces traditionnels. Le potentiel de consommation des ménages est calculé à partir des Indices de disparités de la consommation de 2018 et du nombre de ménages de 2018 (dernier recensement INSEE). Enfin, les données concernant les comportements d'achat des ménages (évasion, flux inter CDC et destinations d'achat) sont issues de deux enquêtes ménages réalisées par AID sur l'ensemble de la Gironde en 2010 et 2015 sur 43 produits de consommation courante.

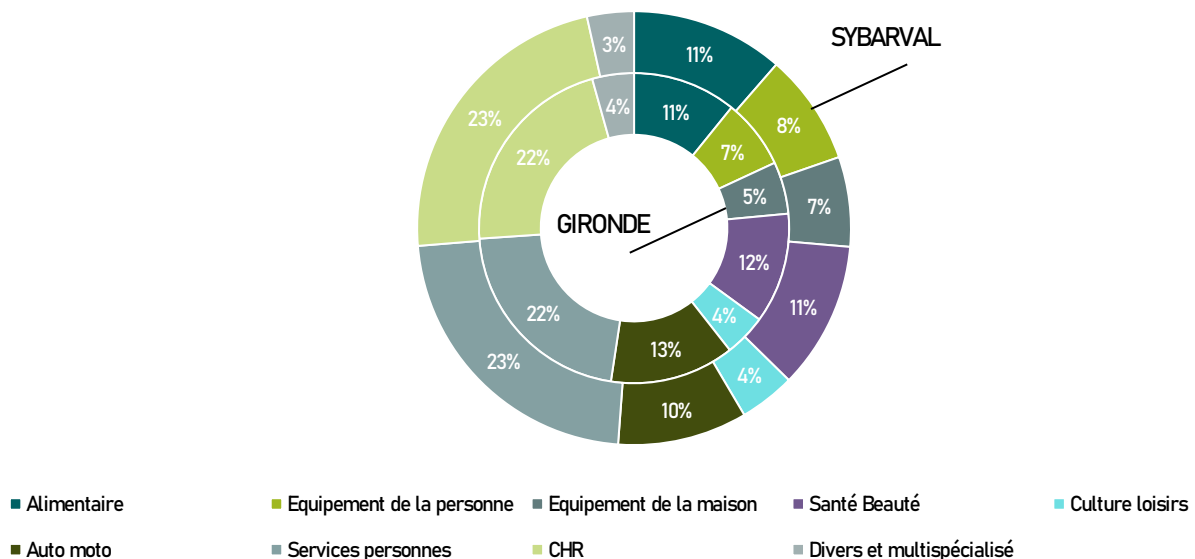
a) L'offre commerciale traditionnelle

L'offre commerciale traditionnelle (- de 300 m²) du territoire compte 4 038 commerces en 2020, soit 12.6% du stock de la Gironde. La répartition par activités est relativement similaire à celle du département avec, en majorité, des services aux personnes et des Cafés Hôtels Restaurants (23% du panel chacun), puis des activités alimentaires et de santé-beauté pour respectivement 11% (graphique ci-contre).

On observe des disparités territoriales entre les EPCI. La COBAN et la COBAS concentrent l'offre commerciale avec 94% du stock de commerces traditionnels du SYBARVAL (chiffres ci-contre). Par ailleurs, l'offre commerciale sur ces deux communautés d'agglomération a un profil d'activités logiquement plus orienté « tourisme » que celle de la CdC Val de l'Eyre orientée vers les besoins de ses habitants.

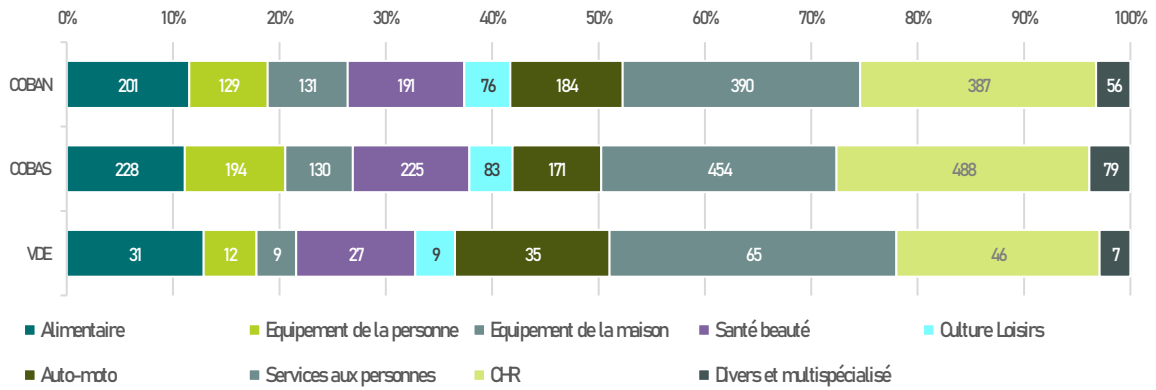
On le constate avec des activités comme les CHR et l'équipement de la personne davantage présentes sur la COBAN et la COBAS. Sur la CdC du Val de l'Eyre, la part des activités alimentaires, d'Auto-Moto et de services à la personne sont majoritaires (graphique).

Répartition par activités des commerces traditionnels en 2020 -Source : Fichier RCS 2020 CCIBG

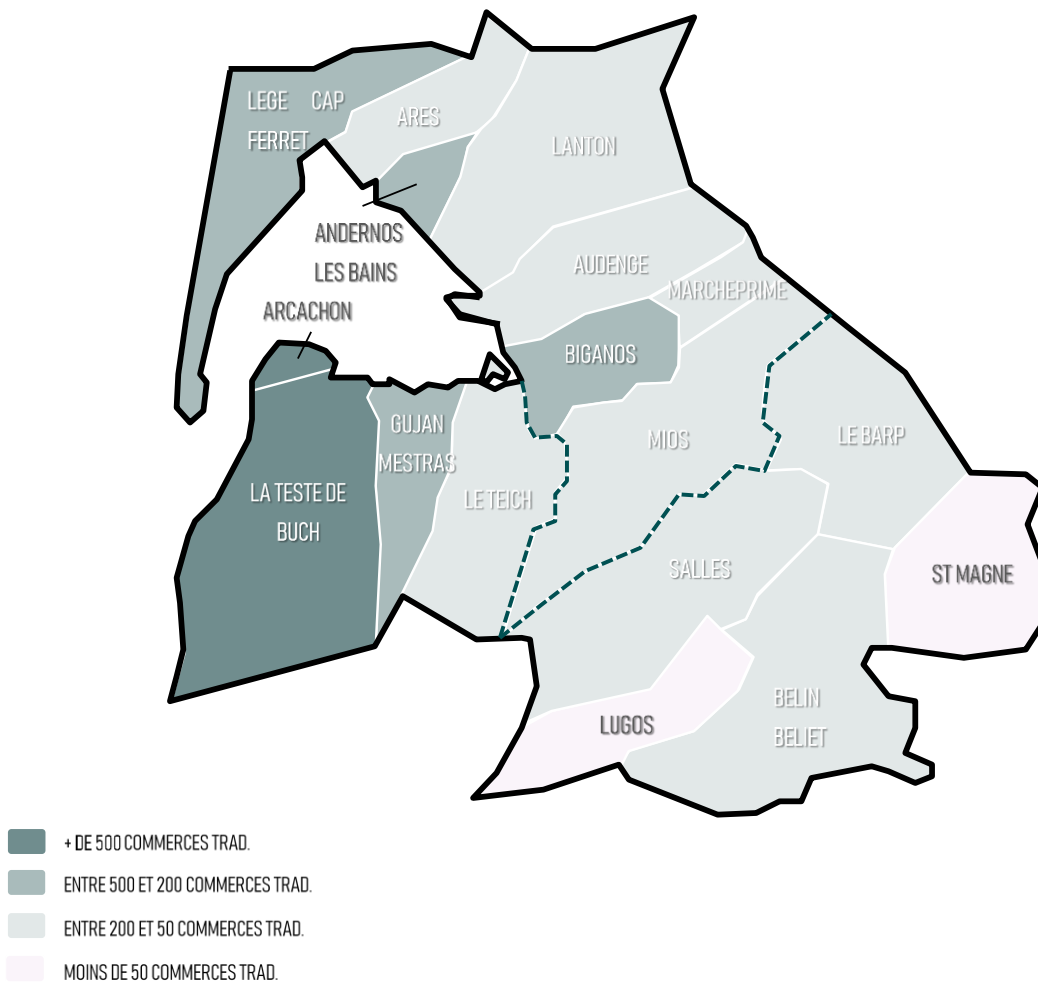




Répartition des commerces traditionnels par activités et par EPCI du SYBARVAL – Source : Fichier RCS CCIBG 2020



Répartition des commerces traditionnels par commune – Source : Fichier d'entreprises CCIBG 2020



b) Evolution de l'offre commerciale traditionnelle entre 2010 et 2020

L'offre commerciale traditionnelle a progressé de 60.8% en 10 ans sur l'ensemble du territoire, soit 1 527 nouveaux commerces traditionnels.

L'évolution a notamment été soutenue entre 2014 et 2016. Elle a légèrement ralenti depuis cette date avec entre 80 et 150 nouveaux commerces chaque.

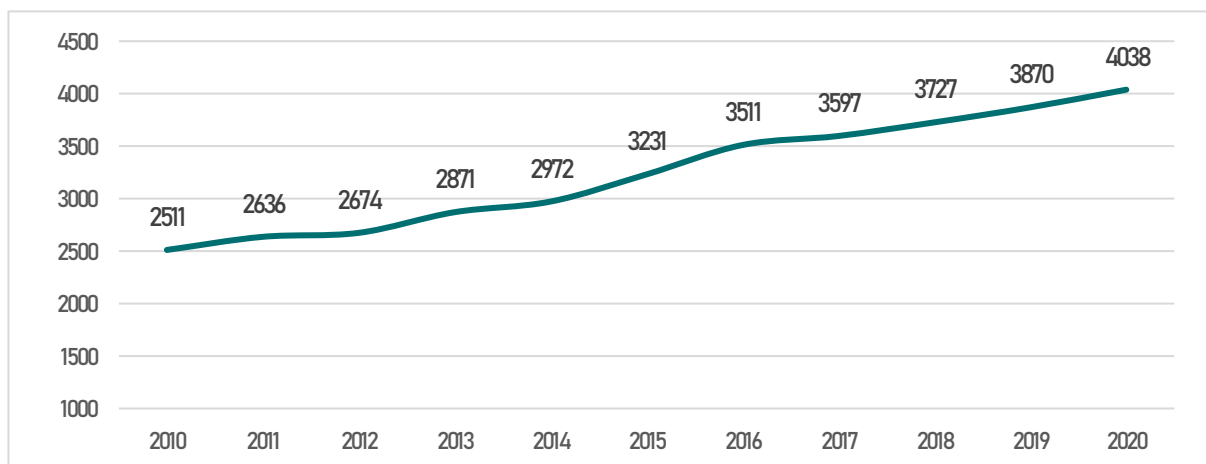
CHIFFRES CLÉS 2020

+ 1527

Com. Traditionnels en
10 ans



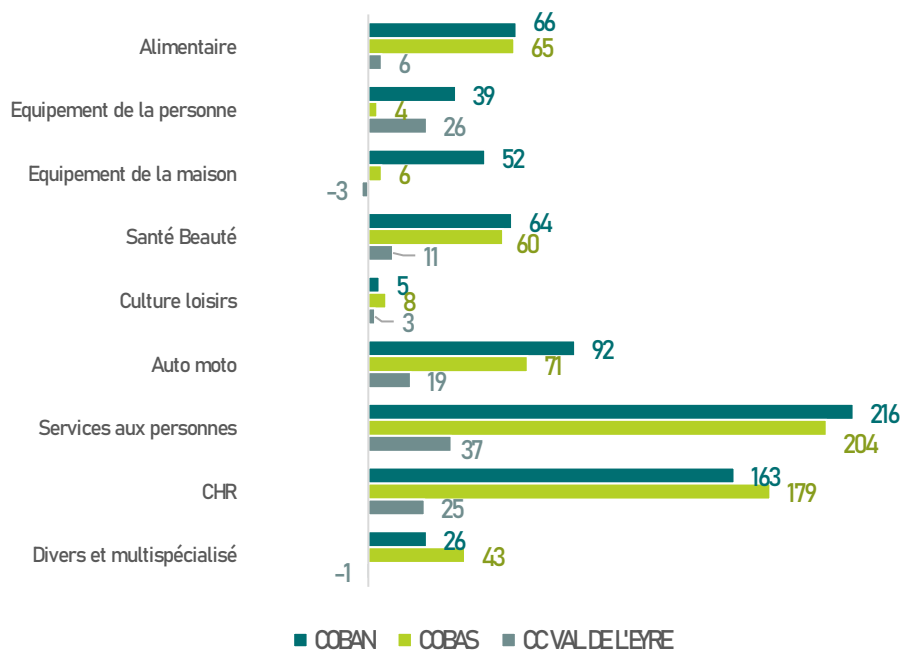
Evolution annuelle du stock de commerce sur le SYBARVAL – Source : Fichier RCS CCIBG 2020



Ce développement a notamment été porté par l'augmentation des services aux personnes et de l'offre de cafés, hôtels, restaurants. Ces activités représentent quasiment 54% des nouveaux établissements.

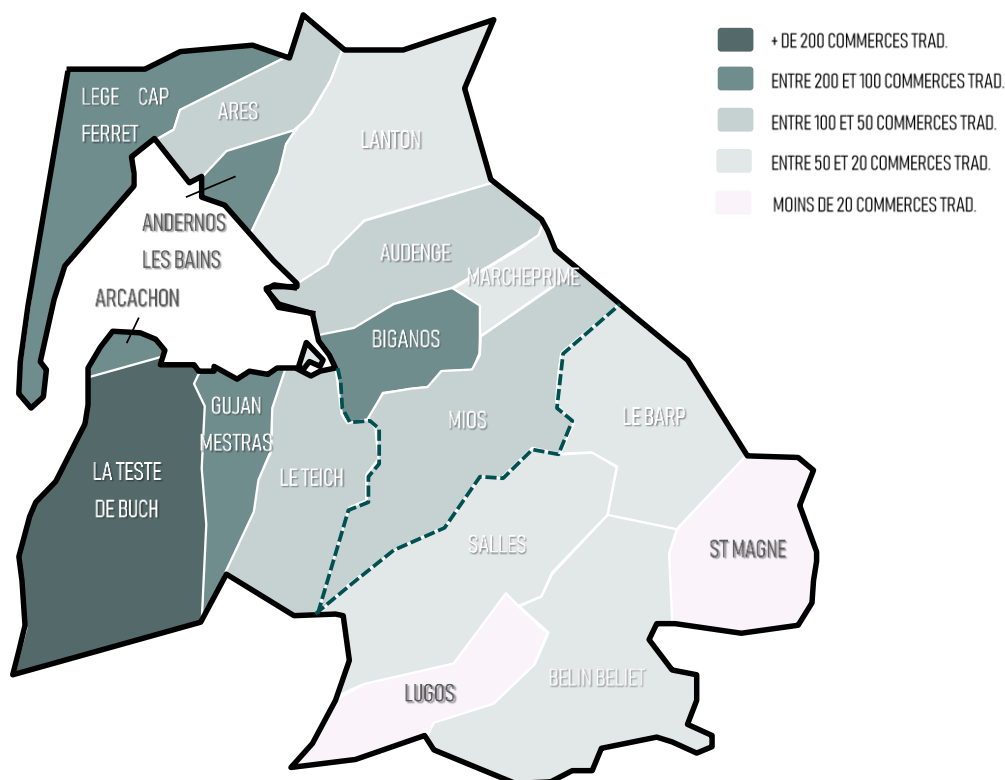
Plusieurs facteurs expliquent ce dynamisme : un vieillissement plus prononcé de la population qui va favoriser le format commercial traditionnel à celui de la grande surface. De même, la demande touristique oriente davantage ses dépenses vers les pôles centraux que périphériques.

Evolution par activité des commerces traditionnels par EPCI entre 2010 et 2020 – source : Fichier RCS-CCIBG 2021



Les communes qui ont connu l'évolution la plus forte de leur offre commerciale traditionnelle sont celles qui ont l'offre la plus importante, à savoir, la Teste-de-Buch, Lège-Cap-Ferret, Andernos-les-Bains, Gujan-Mestras, Biganos et Arcachon.

Evolution des commerces traditionnels par commune entre 2010 et 2020 – Source : Fichier RCS CCIBG



c) Evolution de la densité de l'offre commerciale traditionnelle entre 2010 et 2020

La densité de commerces traditionnels sur le SYBARVAL est forte : 25.8 commerces traditionnels pour 1 000 habitants en 2020 avec les chiffres de la population 2018. Cette offre répond aussi aux besoins de la population touristique.

Pour comparaison, la densité sur le département est de 20 commerces traditionnels pour 1 000 habitants.

La densité commerciale a progressé de 7.4 commerces traditionnels pour 1 000 habitants en 10 ans. L'ensemble des activités ont vu leur densité progresser et tout particulièrement, les CHR et les services aux personnes (graphique ci-dessous) en lien avec l'apport touristique.

Evolution de la densité pour 1 000 hab. entre 2010 et 2020 par activités
 – Source : Fichier RCS CCIBG 2010-2020

CHIFFRES CLÉS 2020

25,8

Com Traditionnels pour
1 000 hab.

COBAN

25,5

Commerces trad pour
1 000 hab.

COBAS

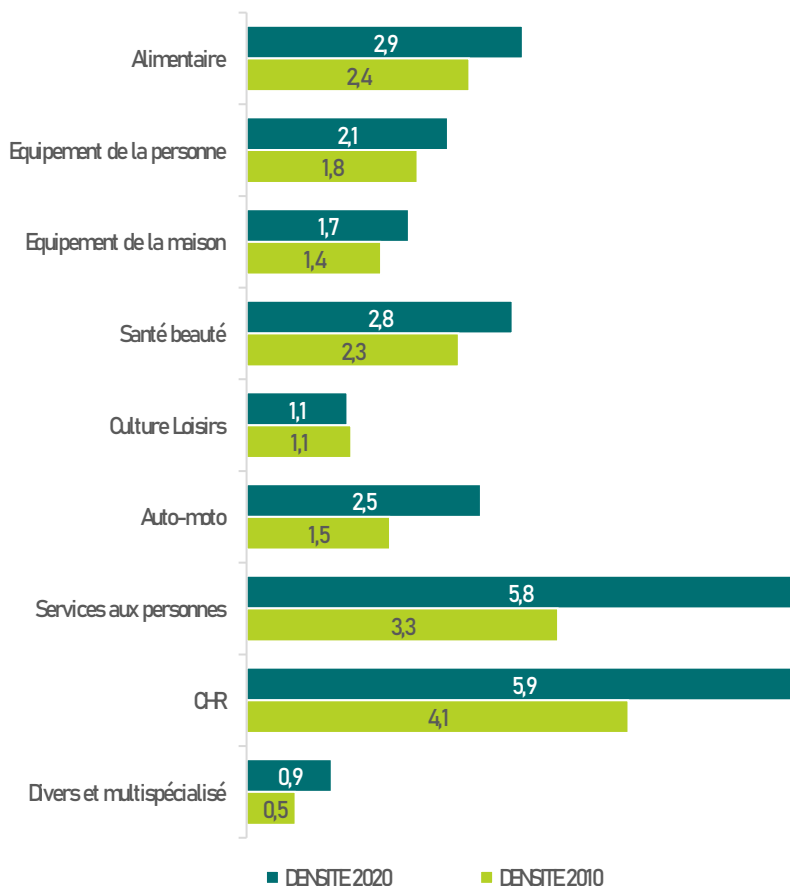
30,4

Commerces trad pour
1 000 hab.

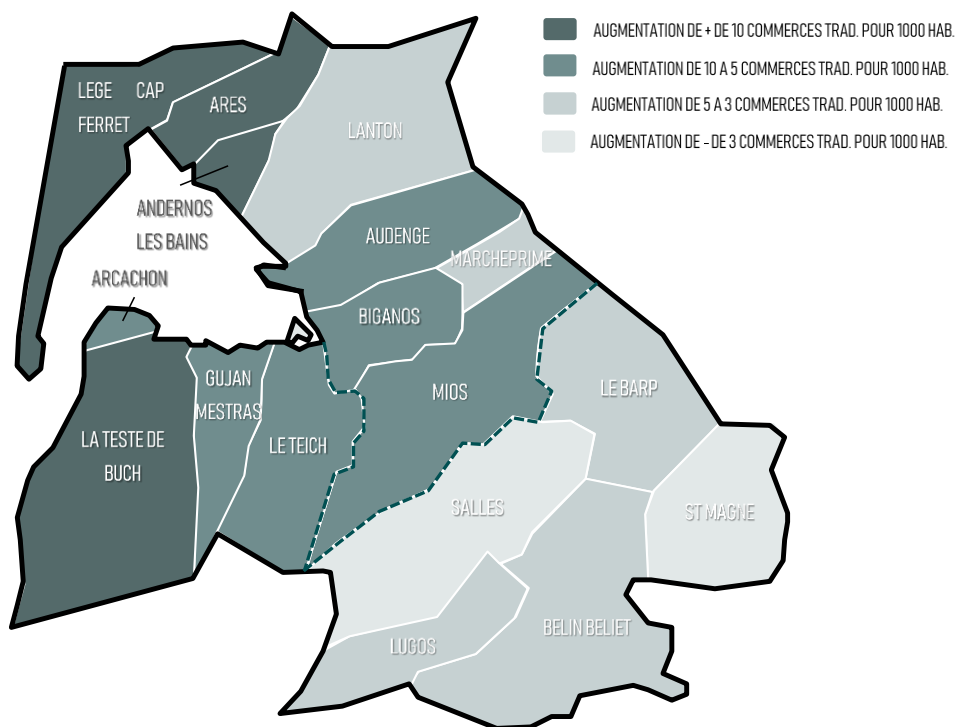
CC Val de l'Eyre

11,8

Commerces trad pour
1 000 hab.



Densité des commerces traditionnels par commune et évolution - Source : Fichier d'entreprises CCIBG 2019



d) L'offre de grandes et moyennes surfaces (GMS)

En 2020, le territoire compte 278 GMS (+ de 300 m²), soit 14% du stock de la Gironde. Celles-ci occupent 282 117 m². 95% des établissements se situent sur la COBAN et la COBAS. Les deux principales activités de ces GMS en nombre et en surface sont l'alimentaire et l'équipement de la maison (graphique ci-après). Ces GMS sont majoritairement présentes sur les pôles commerciaux de Biganos et de La Teste-de-Buch (voir carte).

CHIFFRES CLÉS 2020

278
GMS

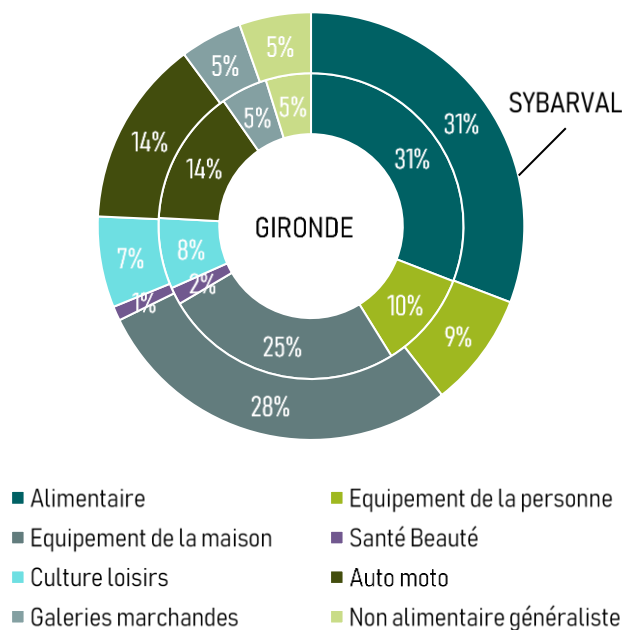
14%
Des GMS de Gironde

282 117
M² de GMS

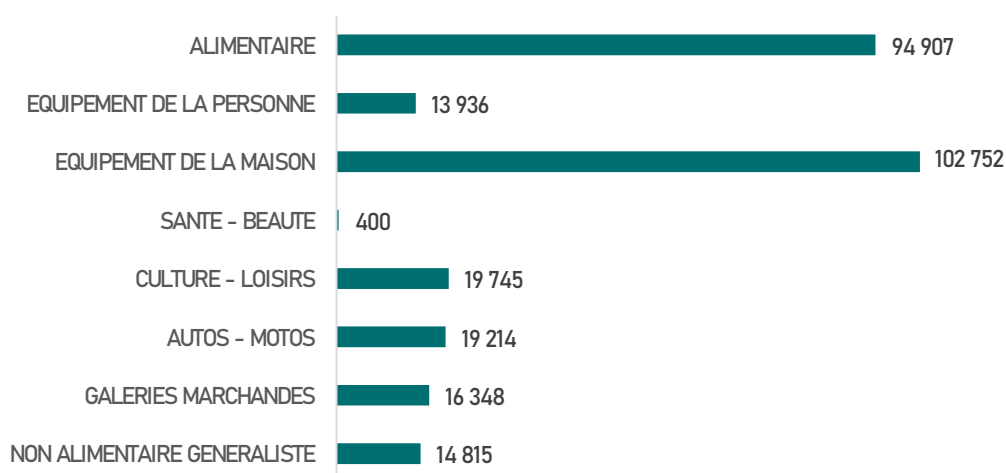
12,7%
M² de GMS de Gironde

EPCI	Nombre de GMS	%	Superficie de vente en m ²	%	Surfaces identifiées comme disponibles en m ²
COBAN	128	45.5%	135 788	48%	1 600
COBAS	135	48.5%	133 705	47,5%	8 060
VAL DE L'EYRE	16	6%	12 205	4,5%	0

Répartition par activités des GMS en 2020 – Source Fichier RCS CCIBG 2020

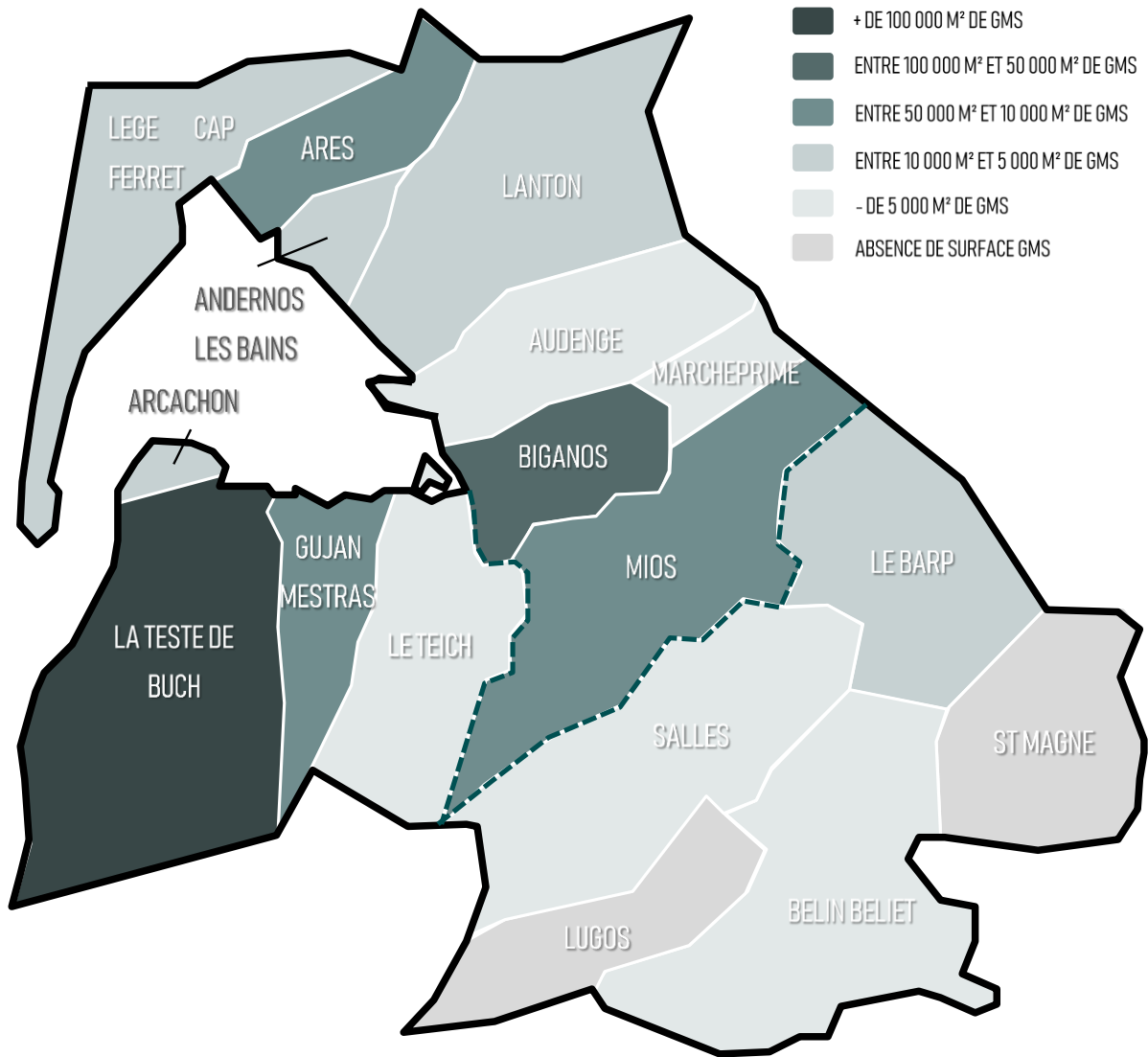


Répartition des m² de surface de vente de GMS par activités en 2020 – Source : Fichier RCS CCIBG 2020

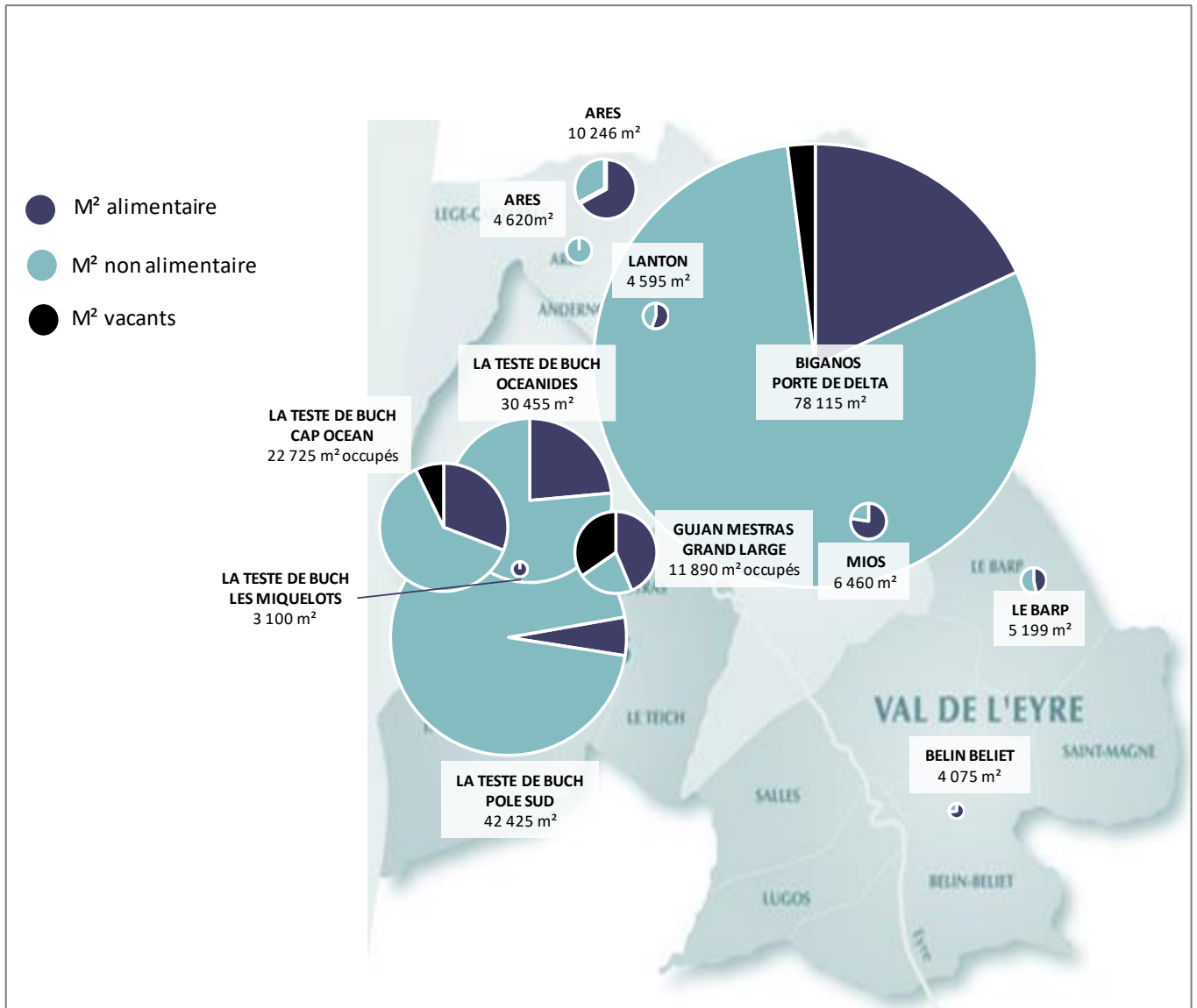


Répartition des m² de surfaces de GMS par commune du SYBARVAL en 2020 – Source : Observatoire de l'offre commerciale CCIBG 2020

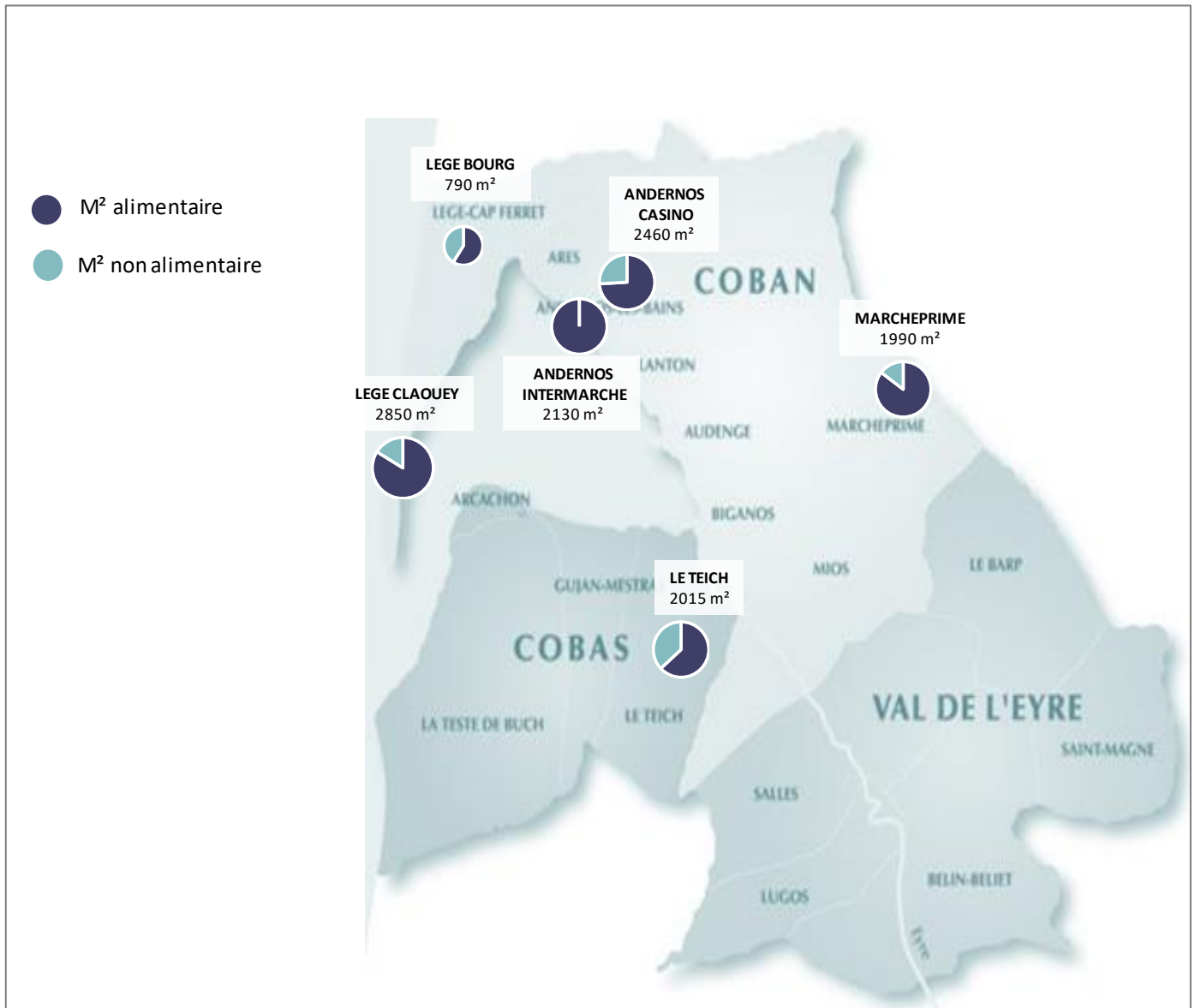
Répartition des m² de surfaces de GMS par commune du SYBARVAL en 2020 – Source :
Observatoire de l'offre commerciale CCIBG 2020



Les pôles commerciaux de plus de 3 000 m² sur le SYBARVAL – Source : Observatoire de l'offre commerciale CCIBG 2020



*Les polarités commerciales de proximité de moins de 3000 m² sur le SYBARVAL – Source :
Observatoire de l'offre commerciale CCIBG 2020*



e) Les Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM)

Le territoire du BARVAL recense 3 ZACOM d'envergure territoriale :

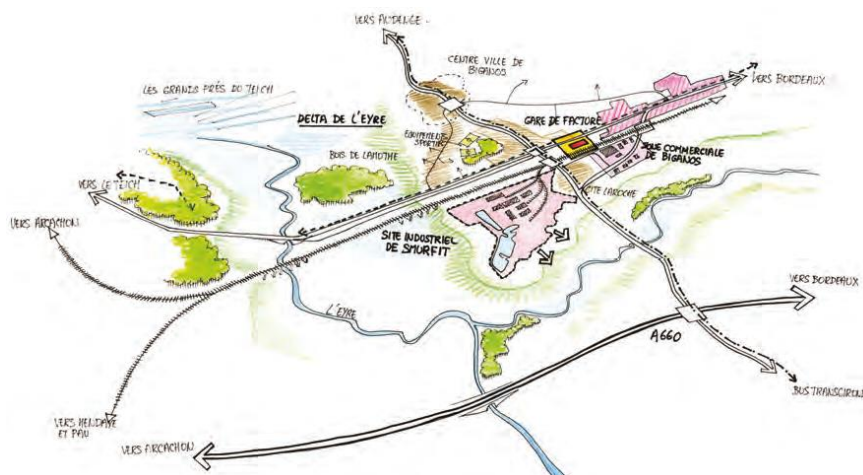
- L'espace du centre commercial du Delta (Biganos)
- La zone multisites Cap Océan-Caillivolle (La Teste de Buch)
- L'espace du centre Leclerc (Arès)

Les ZACOM d'envergure territoriale sont des espaces commerciaux exerçant une influence à l'échelle d'une partie ou de l'ensemble du territoire Bassin d'Arcachon - Val de l'Eyre, voire au-delà. Ils combinent un hypermarché, une galerie marchande et de grandes surfaces spécialisées. Ces pôles répondent à l'ensemble des besoins « commerciaux » des populations du territoire, et notamment ceux correspondant aux achats extraordinaires (occasionnels lourds).

- La ZACOM de Biganos

Le pôle commercial de Biganos est le plus important du territoire et s'insère dans un contexte stratégique, complexe et contraint :

- Situé à proximité de l'échangeur 2 de l'A660 et de la D1250, il représente l'une des entrées du Bassin d'Arcachon et l'entrée « principale » de la ville de Biganos.
- Bordé en son sud par le ruisseau de Lacanau, il se trouve au contact d'espaces naturels remarquables, classés en Natura 2000.
- Il se positionne à proximité de la gare de Biganos, secteur dont le SCoT tend à renforcer l'activité avec une volonté de densification permettant ainsi au centre-ville de s'épaissir et de s'intensifier.
- Il se positionne à proximité de la principale usine du territoire, Smurfit Kappa, localisée à l'ouest de la D3. Ce site, qui constitue l'un des premiers producteurs européens de papier pour l'emballage, génère d'importants flux logistiques au contact de la ZACOM.
- Le développement urbain de la commune a vu une urbanisation s'étendre au contact du pôle commercial au nord et à l'est du site.





- La ZACOM d'Arès

La ZACOM d'Arès est un espace commercial monofonctionnel classique. Elle constitue, par sa localisation, l'entrée de ville de la commune d'Arès. En effet, située entre le tissu urbain résidentiel et la RD 106, elle se positionne comme l'entrée du nord bassin et de la presqu'île du Cap Ferret, ce qui lui confère une forte visibilité notamment en période estivale. Elle se positionne au contact des grandes propriétés sylvicoles et du tissu résidentiel de la commune.

Sa localisation et son caractère de ZACOM en font l'espace commercial majeur et le plus attractif du Nord Bassin et de la presqu'île du Cap Ferret. Le développement du site s'est accéléré au cours des dernières années avec le projet d'agrandissement du centre Leclerc et l'installation de nombreuses nouvelles implantations.



- La ZACOM de La Teste-de-Buch

Compte tenu de sa configuration géographique sur la commune, la ZACOM de La Teste de Buch, peut être considérée comme une ZACOM multi-sites, s'articulant entre les sites de Cap Océan et des Océanides.

- *Le site de Cap Océan*

Le site de Cap Océan bénéficie de la situation urbaine la plus favorable pour son évolution. Il est au contact direct du tissu urbain mixte, à dominante habitat, et se trouve à proximité des trois espaces de centralité urbaine de la commune :

- Le centre-ville, qui est en pleine restructuration et tend vers une logique de densification ;
- La gare qui, de par sa proximité avec le centre-ville, renforce sa dynamique ;
- Le port, qui se situe dans le prolongement de la gare et bénéficie d'un fort potentiel d'attractivité (touristique notamment), même si sa vocation de port d'activité économique ne doit pas être remise en cause.

En parallèle, le site est fortement contraint par les infrastructures de déplacements. Il se situe à proximité de la voie ferrée qui constitue un effet de coupure limitant. Le site est également bordé à l'ouest par la D1250, qui encadre son développement. Cet axe, principal axe de desserte du site, est également l'axe « entrée de ville » d'Arcachon, ce qui pose la question de l'accessibilité. Une question d'autant plus importante que le site est organisé autour d'une voie principale, la rue Lagrua, concentrant fortement les flux automobiles. Malgré une desserte en modes doux et en transports collectifs, les problèmes de congestion sont récurrents au sein de la zone.

Enfin, le site est localisé au milieu de deux grands espaces naturels protégés : les Prés-Salés ouest et la dune de Camicas, qui présentent de forts enjeux en termes de préservation.



- *Le site des Océanides*

Tout d'abord, les implantations commerciales sur ce site sont très éclatées. Toutefois, on peut identifier trois secteurs faisant l'objet d'une concentration commerciale significative : Caillivolle, Sécarit et Les Océanides.

En termes d'accessibilité et de déplacements, le site bénéficie de trois accès routiers sur la N250. Il est également desservi par plusieurs lignes de transports en commun. Toutefois, malgré une desserte multiple (dont TC), l'accessibilité du site reste compliquée compte tenu du statut de la N250, qui représente la principale entrée de ville des communes de La Teste

de Buch et d'Arcachon. Cet axe, prolongement de l'A660, est soumis à un important trafic lié aux déplacements domicile-travail et aux flux estivaux, générant une congestion importante et limitant ainsi l'accessibilité du site.

Le site étant localisé au sud de l'A660, son insertion se traduit par une valorisation et un traitement qualitatif le long de la N250 afin de renforcer l'effet vitrine dont il bénéficie. Le site des Océanides est toutefois au contact d'un tissu urbain résidentiel avec lequel il reste imperméable. Le site est enfin bordé à l'est par le Canal des Landes qui représente un corridor de biodiversité à préserver.



f) Les zones d'intérêt intercommunal

Les zones d'intérêt intercommunal se développent généralement autour d'un supermarché complété d'une galerie marchande. Ils répondent aux besoins quotidiens et hebdomadaires des consommateurs. Ils représentent une offre complémentaire aux ZACOM à l'échelle de leur commune.

Le SYBARVAL, au sein de son armature urbaine recense 3 zones d'intérêts intercommunal.

- L'espace Grand Large/Actipôle II à Gujan Mestras
- La ZAC du val de l'Eyre à Mios
- L'espace des Eyrialis au Barp

- La zone d'intérêt intercommunal de Gujan Mestras

La zone se structure autour du centre commercial Hyper U. Elle se situe au sud de la partie urbanisée de la commune, à proximité de l'A660. Elle constitue ainsi l'une des entrées de ville sur le territoire.

- En termes d'accessibilité, une entrée principale est à recenser, le long de la D650. Aucun accès direct vers la l'A660 n'est existant. Cette situation peut entraîner une congestion de la circulation sur un axe relativement fréquenté, notamment en période estivale.
- Elle est bordée par des espaces forestiers (à préserver) en son ouest, une zone industrielle en son est, un lotissement à vocation d'habitat en son nord et l'autoroute A660 en son Sud. Cette situation offre peu de marge de manœuvre en termes d'évolution de la zone.



Plusieurs enjeux se présentent sur ce secteur :

- **L'accessibilité et les déplacements internes.** Cet enjeu est le principal du site puisque le maintien d'une accessibilité de qualité et le renforcement des modes doux sont déterminants pour garantir un bon fonctionnement interne.
- **L'insertion urbaine et paysagère.** Cet enjeu concerne les implantations localisées le long de l'A660 dans une logique d'entrée de ville. Le traitement des interfaces et la gestion des porosités du site avec les zones résidentielles et industrielles attenantes sont également importants.
- **Le renouvellement commercial et la densification** comme priorité pour les nouvelles implantations. Au regard de sa situation « enclavée », les possibilités d'évolution sont restreintes et des modèles de densification ou de renouvellement commercial sont à prévoir pour l'implantation de nouveaux commerces sur ce secteur.

- La zone d'intérêt intercommunal de Mios

La zone se structure autour du centre commercial Leclerc. Elle se situe au nord, à la sortie de la commune en direction de l'A660. Elle constitue ainsi la principale entrée de ville de la commune en arrivant du bassin d'Arcachon.

Le développement commercial de ce secteur au sein d'une opération d'aménagement plus large, au sein de la ZAC du Val de l'Eyre où l'on retrouve également plusieurs opérations de lotissements, mais également l'aménagement d'un collège.



Cette zone concentre plusieurs enjeux :

- Située en entrée de ville et au contact direct **d'espaces naturels**, le traitement urbain et paysager nécessite une attention toute particulière.
- L'aménagement global de la ZAC du Val de l'Eyre doit également profiter au **développement de modes de transports alternatifs**, tout en veillant à éviter la congestion d'un axe routier majeur de la commune.
- **Un développement économe en foncier**. Avec le développement alentours de plusieurs quartiers résidentiels, le secteur se voit contraint de limiter ses extensions consommatrices d'espaces.

- La zone d'intérêt intercommunal du Barp

La zone se structure autour du Super U. La zone se différencie par sa diversité puisqu'elle mixe à la fois des activités industrielles et des activités commerciales. On y retrouve une offre de commerces, de services, d'artisanat et de production.



La zone se positionne en dehors du tissu urbain, sur l'axe principal de la commune, la D5. Elle se situe sur entre le CEA et la zone urbanisée de la commune, sur l'accès direct à l'A62.

Elle est directement bordée par des espaces naturels et forestiers, ce qui induit un traitement particulier du site, principalement en termes d'insertion paysagère mais également en termes d'impact environnemental.

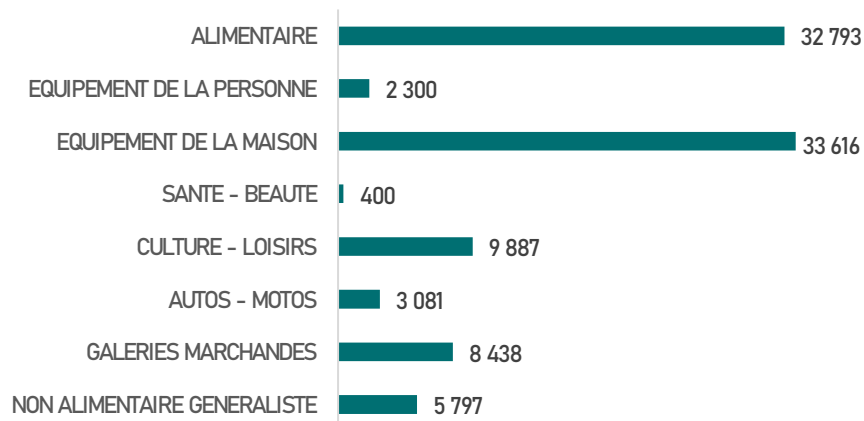
- Située sur l'axe principale d'entrée de ville et au contact direct d'espaces naturels, le traitement urbain et paysagé nécessite une attention toute particulière.
- La situation géographique en dehors de l'espace communal aggloméré impose une gestion particulière de l'accessibilité hors automobile.

g) Evolution de l'offre de grandes et moyennes surfaces

L'offre en surfaces de vente en GMS du SYBARVAL a progressé en 10 ans de 51.3 %. Ce taux de croissance est largement supérieur à celui du département de 21.2%.

Cette progression représente 95 322 m² supplémentaires pour 118 nouvelles GMS. L'alimentaire et l'équipement de la maison sont les deux activités les plus créatrices de m²

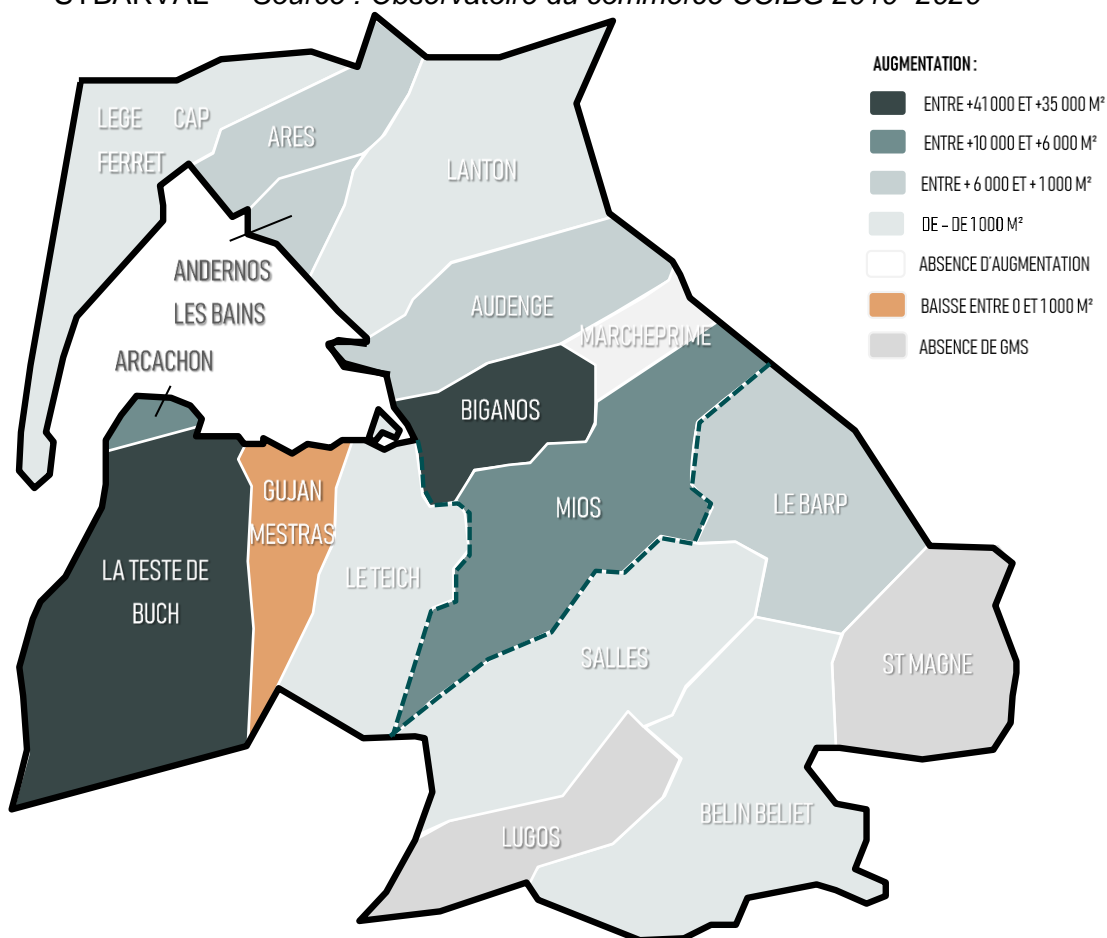
Evolution des m² de surfaces de vente en GMS par activités entre 2010 et 2020 – Source :
 Observatoire du commerce CCIBG 2010 -2020



Le développement de l'offre commerciale de GMS a notamment eu lieu sur 2 communes : La Teste-de-Buch et Biganos qui sont également celles qui accueillent les deux principaux pôles commerciaux : les portes de Delta à Biganos et les Océanides à La Teste-de-Buch.

Sur Gujan-Mestras, la surface de vente en GMS a diminué ces dernières années en raison de locaux inoccupés représentant 6300 m².

Evolution des m² de surface de vente en GMS entre 2010 et 2020 par communes du SYBARVAL -- Source : Observatoire du commerce CCIBG 2010 -2020

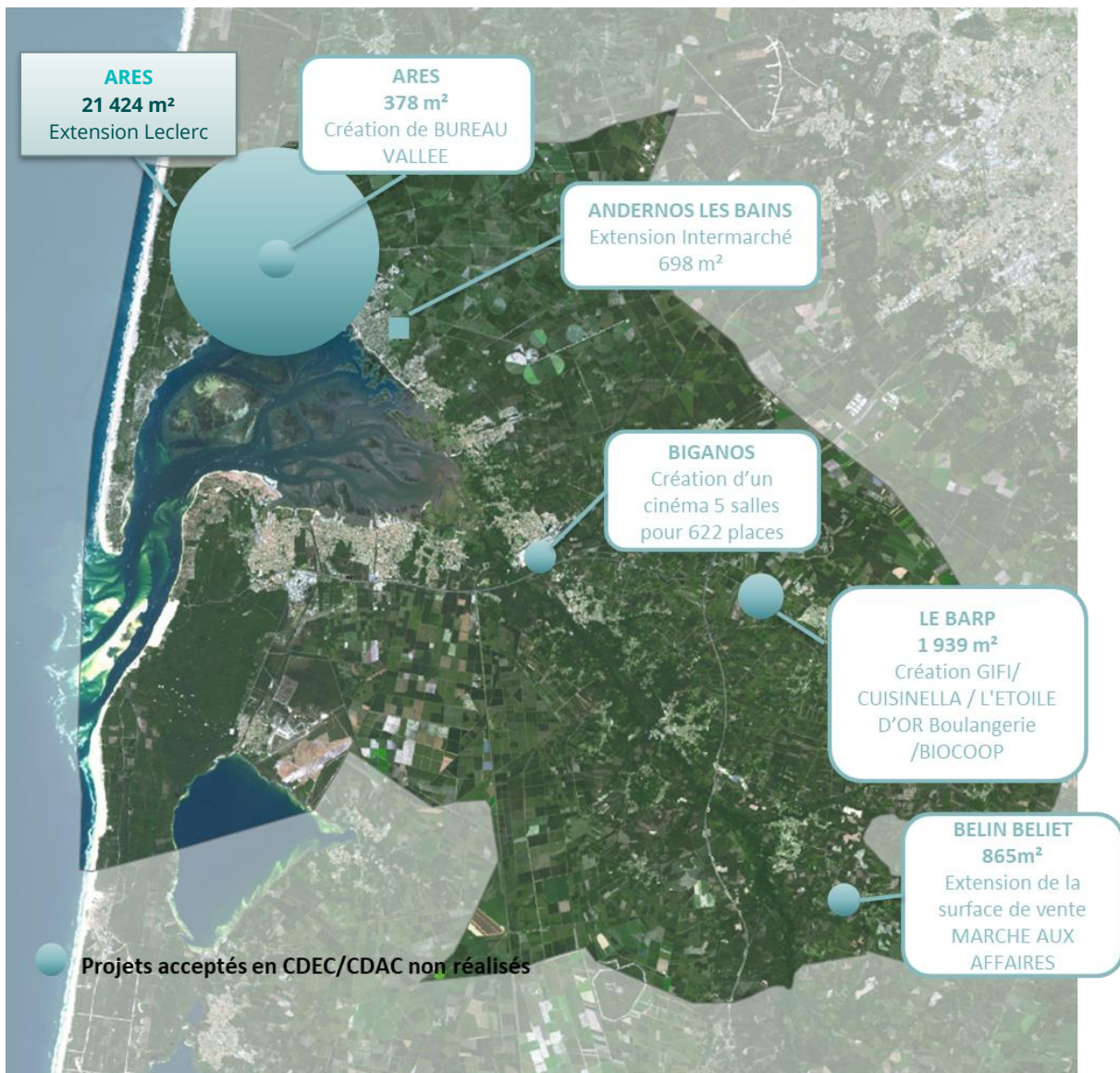


Le territoire compte 6 projets commerciaux validés en CDAC et non réalisés à ce jour (janvier 2021). Ces projets représentent un potentiel de 25 300 m² dont 89% se situent sur la COBAN avec notamment le projet de développement majeur du Leclerc sur Arès.

La seule réalisation de ces projets portera le stock de GMS sur le territoire à plus de 307 000 m².

Surfaces commerciales acceptées non réalisées	
COBAS	0
COBAN	22 500
CC Val de l'Eyre	2 804
Total	25 304 m²

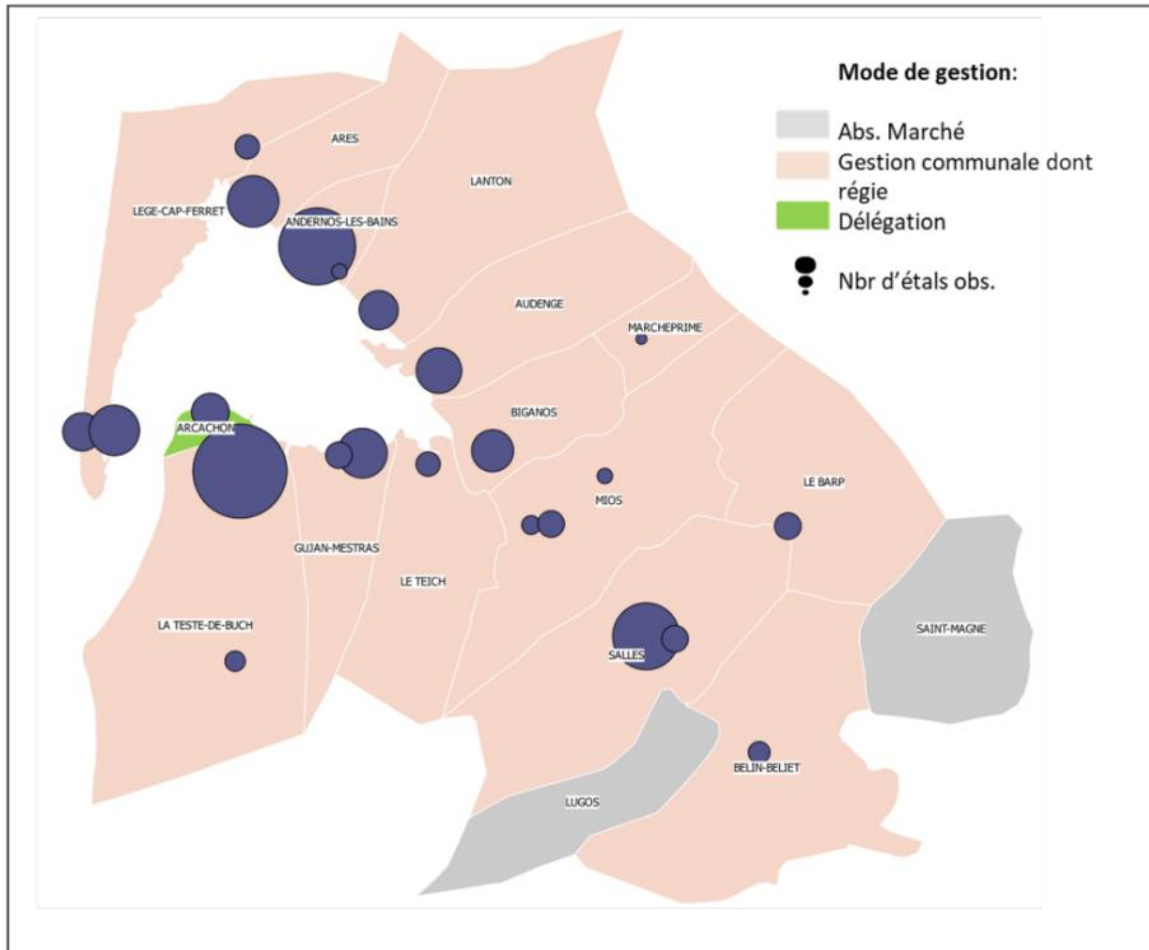
Les projets du territoire – Source CCIBG 2020



h) Les marchés hebdomadaires

Outre l'offre commerciale sédentaire, le SYBARVAL compte également 23 marchés hebdomadaires pour 695 étals. Seules deux communes ne disposent pas de marchés, Saint Magne et Lugos. L'envergure des marchés varie selon les communes. Les plus importants sont ceux de la Teste-de-Buch, Andernos-les-Bains et Salles. L'ensemble des marchés est géré au niveau communal, excepté le marché couvert d'Arcachon qui dispose d'une délégation de service public.

Les marchés du SYBARVAL - Source : Relevé terrain décembre 2016 - Cartographie CMARA 33



i) Récapitulatif des densités commerciales

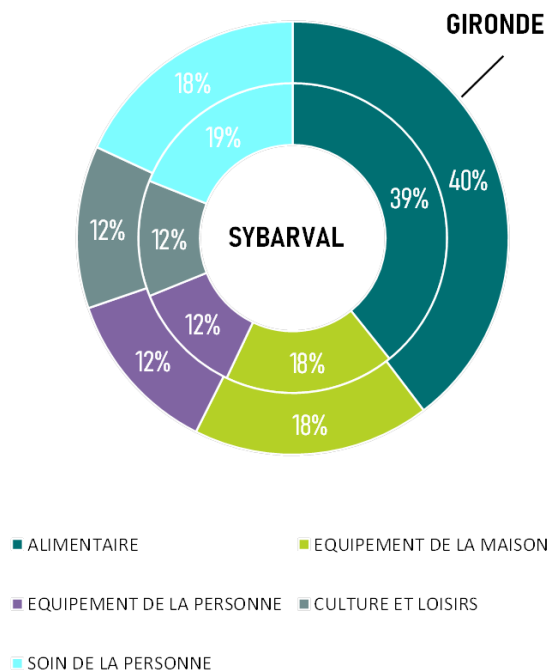
Les densités commerciales sur le territoire sont quasiment toutes supérieures à celles de la Gironde, que ce soit pour le commerce traditionnel ou les GMS.

Familles de produit	SYBARVAL				GIRONDE	
	Nombre de commerces traditionnels	Densité des commerces traditionnels pour 1000 habitants	Superficie en GMS	Densité de m ² de GMS pour 1000 habitants	Densité des commerces traditionnels pour 1000 habitants	Densité de m ² de GMS pour 1000 habitants
Alimentaire	460	2,9	94 907	607	2,1	427
Équipement de la personne	335	2,1	13 936	89	1,4	83
Équipement de la maison	270	1,7	102752	657	1,1	483
Culture et loisirs	168	1,1	19745	126	0,9	100
Santé et beauté	443	2,8	400	2,5	2,3	5
Services aux personnes	909	5,8	X	X	4,3	X
CHR	921	5,9	X	X	4,3	X
Auto moto	390	2,5	19 214	123	2,6	78
Galeries marchandes	X	X	16 348	104	X	130
Divers et non alimentaire généraliste	141	0,9	14 815	95	0,9	73
TOTAL	4 038	25,8	282 117	1 804	20	1 382
POPULATION 2018	156 358				1 601 845	

VII. La demande commerciale

a) Le potentiel de consommation

Le potentiel de consommation par familles au sein du SYBARVAL et en Gironde – Source traitement CCIBG 2019 – IDC 2018 et INSEE Ménages 2015 – IDC 2010 et Ménages 2010



	Potentiel de consommation en millions d'€	Evolution 2010-2018
COBAN	433,7	+ 25%
COBAS	458,1	+20,5%
VAL DE L'EYRE	127,9	+26,4%

Le potentiel de consommation des ménages du SYBARVAL est de 1 019 millions d'euros. Il représente 10,3% du potentiel de consommation de la Gironde. La répartition par familles d'activités est similaire à celle du département avec 39% de potentiel de consommation en alimentaire et 61% en non alimentaire.

Le potentiel de consommation en CHR, tabac, services à domicile et animaux représente 1,7 million d'euros supplémentaires.

Le potentiel de consommation a progressé de 23,1% entre 2010 et 2018. L'évolution la plus prononcée se situe sur la CdC du Val de l'Eyre avec une progression de 26,4%. Cette forte croissance appelle un enjeu de taille : parvenir à faire profiter à l'économie locale ce fort potentiel de consommation des habitants du BARVAL.

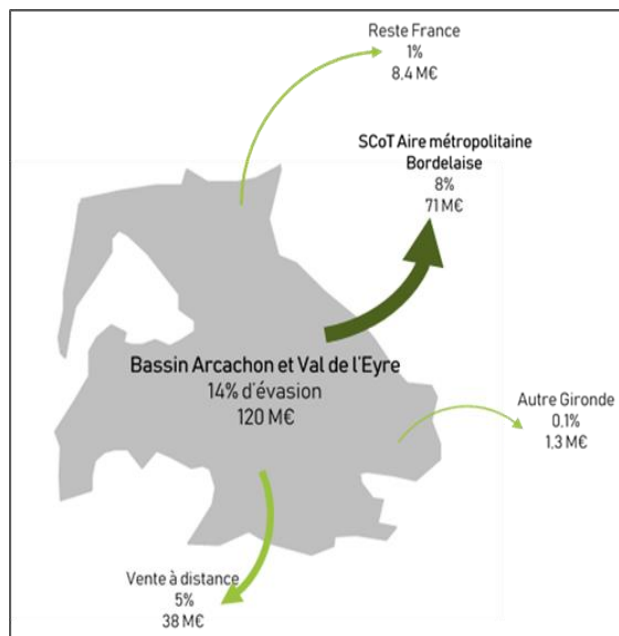
b) Evasion et emprise

L'emprise commerciale du SYBARVAL sur les ménages de son territoire est élevée avec un taux de 86%. Ce dernier a progressé de 6 points entre 2010 et 2015, date de la dernière enquête ménages. Le Sybarval est le deuxième Scot de Gironde avec la plus forte emprise derrière le SYSDAU et son emprise à 92,5%.

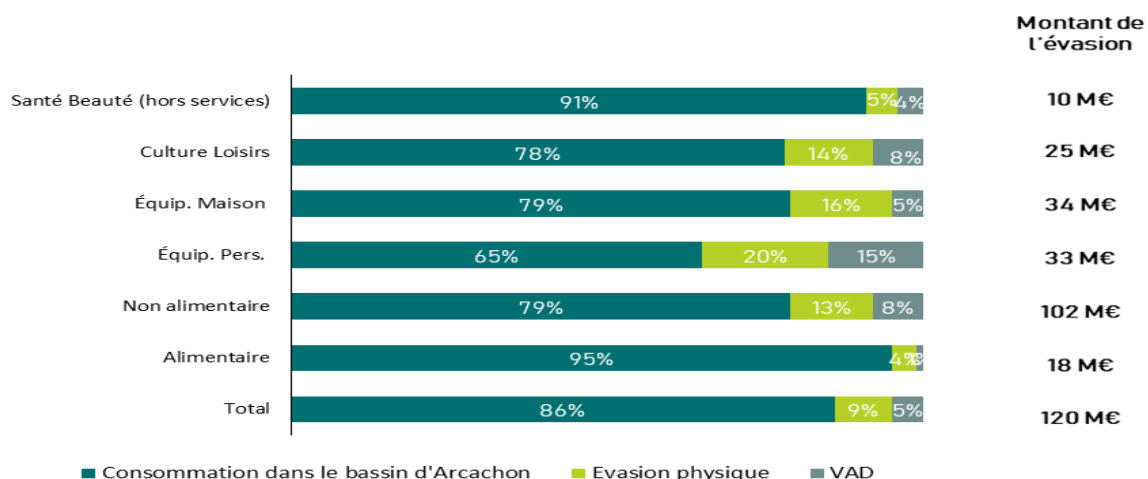
Les 14% d'évasion représentent 120 millions d'euros en majorité dépensés sur l'aire métropolitaine bordelaise (71 M€). La vente à distance représente l'autre « zone » d'évasion commerciale avec 38 M€.

Les produits alimentaires ont la plus forte emprise commerciale. 95% des dépenses alimentaires des ménages du territoire sont effectuées sur le SYBARVAL (graphique ci-dessous). Cette évasion commerciale alimentaire atteint un niveau incompressible lié notamment aux consommations que génèrent les déplacements domicile-travail.

Destinations d'évasion commerciale – Source : traitement CCIBG 2019 – AID 2015



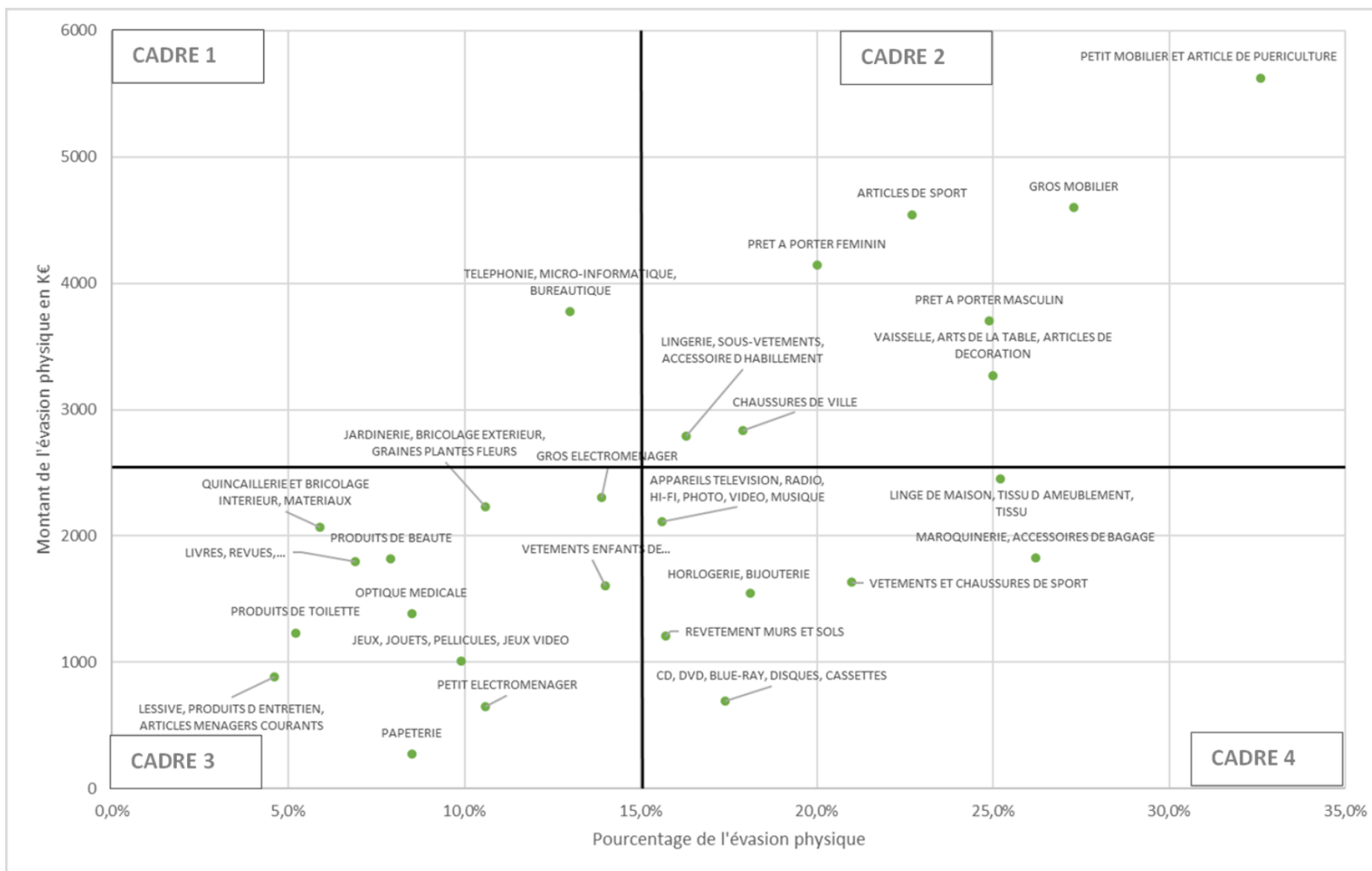
Emprise et évasion par familles d'activités – Source : traitement CCIBG 2019 – AID 2015



Inversement, l'évasion est plus importante sur les produits non alimentaires comme l'équipement de la personne et de la maison. 35% des dépenses des ménages du SYBARVAL en équipement de la personne sont effectués en dehors du territoire et notamment 15% en ligne.

L'analyse de l'évasion par produit non alimentaire permet d'identifier ceux pour lesquels il est possible d'intervenir avec une offre supplémentaire sur le territoire (données 2015). Il est ainsi primordial de concentrer une grande diversité de biens de consommation et de service dans la zone de chalandise afin d'attirer et fidéliser les clients des points de vente du territoire.

Evasion (hors vente à distance) par produit non alimentaire – Source : traitement CCIBG 2019 – AID 2015



Dans le cadre 3 se trouvent les produits pour lesquels le taux d'évasion est dans la norme aussi bien en part absolue que relative. Il est donc difficile de réduire l'évasion de ces produits car ils risquent de ne pas générer un potentiel de développement suffisant.

Dans les cadres 1 et 4, on trouve les produits générant soit un taux d'évasion élevé soit un montant d'évasion, mais pas les deux simultanément. Il est donc possible de travailler sur ces produits en complément ou amélioration d'activités existantes a priori.

Dans le cadre 2, se trouvent les produits où l'on observe à la fois des montants et des taux d'évasion importants. C'est sur ces produits particulièrement que l'on pourrait envisager le développement d'une offre adaptée, en fonction des pôles existants sur le Sybarval.

c) Flux inter EPCI

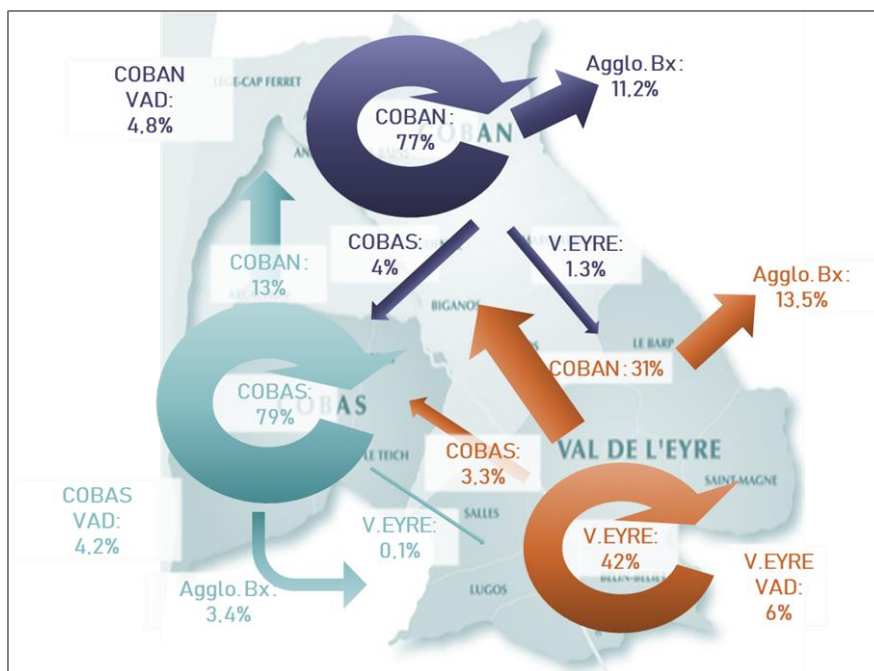
Les territoires de la COBAN et de la COBAS disposent de taux d'emprise élevés. C'est particulièrement le cas pour la COBAS avec un taux d'emprise de près de 80%. La CdC du Val de l'Eyre est plus dépendante des territoires périphériques puisque la moitié des achats des résidents de la CdC sont effectués à l'extérieur.

L'agglomération de Bordeaux reste attractive pour la COBAN et la CdC du Val de l'Eyre avec une évasion vers cette zone comprise entre 11% et 13,2%.

La COBAN capte une part importante des dépenses du Val de l'Eyre (plus du tiers), notamment grâce au pôle de Biganos.

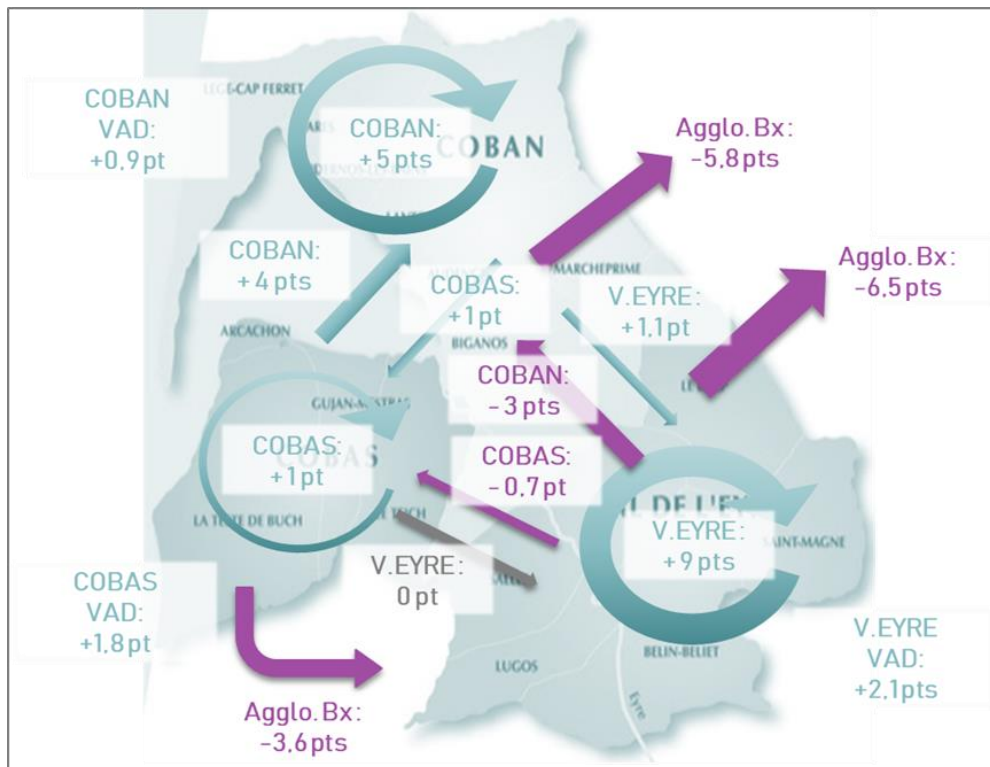
La COBAS attire en revanche peu sur son territoire les flux commerciaux des autres CdC (4% des dépenses des ménages du Val de l'Eyre et 3% des dépenses des ménages de la COBAN).

Les flux commerciaux inter-EPCI – Source : AID enquête ménages 2015



d) Evolutions des flux inter-EPCI

Evolution des flux commerciaux inter-EPCI – Source : AID enquête ménages 2010 – 2015



L'attractivité de l'agglomération bordelaise a fortement baissé en 5 ans sur l'ensemble des territoires, et tout particulièrement sur la CdC du Val de L'Eyre et la COBAN. A contrario, les taux d'emprise ont augmenté sur les trois EPCI, notamment sur la COBAN et le Val de l'Eyre.

Entre les EPCI, les flux ont peu évolué. L'augmentation de l'emprise sur le Val de l'Eyre se traduit par une baisse du volume des achats à destination de la COBAN. En revanche, on note une augmentation des flux en provenance de la COBAS à destination de la COBAN.

Sur l'ensemble des territoires, le poids de la vente en ligne a augmenté, notamment sur le Val de L'Eyre moins doté en offre commerciale.

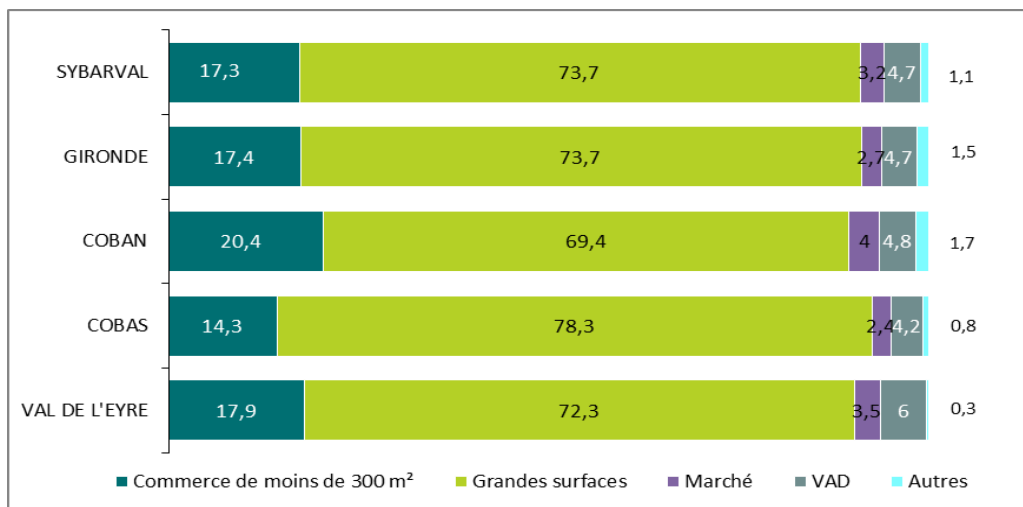
e) Destinations d'achats par formes de vente et évolution

73,7 % des achats des ménages du SYBARVAL sont effectués en grandes surfaces, un taux similaire à celui de la Gironde.

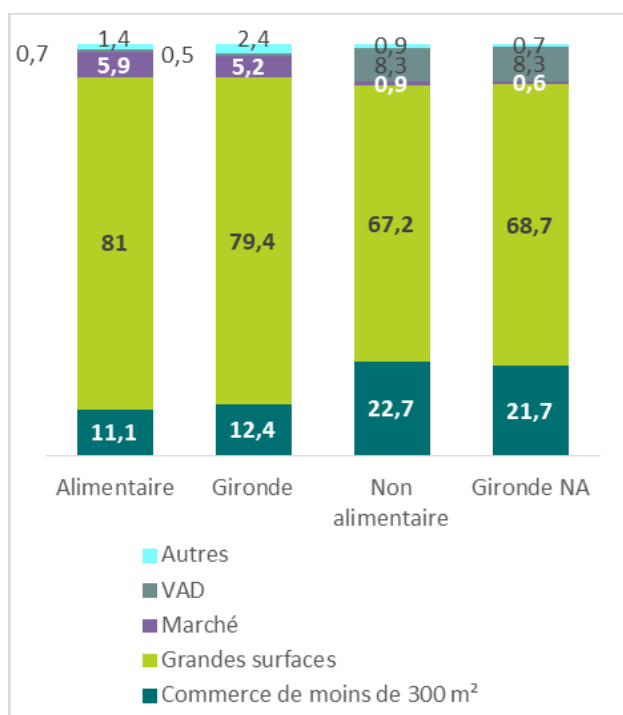
On observe des différences de modes de consommation entre les EPCI. Les ménages de la COBAN vont privilégier les achats en commerce traditionnel, contrairement aux ménages de la COBAS plus orientés vers les grandes surfaces. Le développement des nouvelles zones commerciales sur la COBAN, et notamment le pôle de Biganos, peut avoir fait évoluer ce constat.

Les ménages du Val de l'Eyre ont un usage plus prononcé de la vente à distance (6% contre 4,7%) et des marchés (4% contre 2,7%).

Destinations d'achats par formes de ventes 2015 - Source : traitement CCIBG 2019 – AID 2010-2015



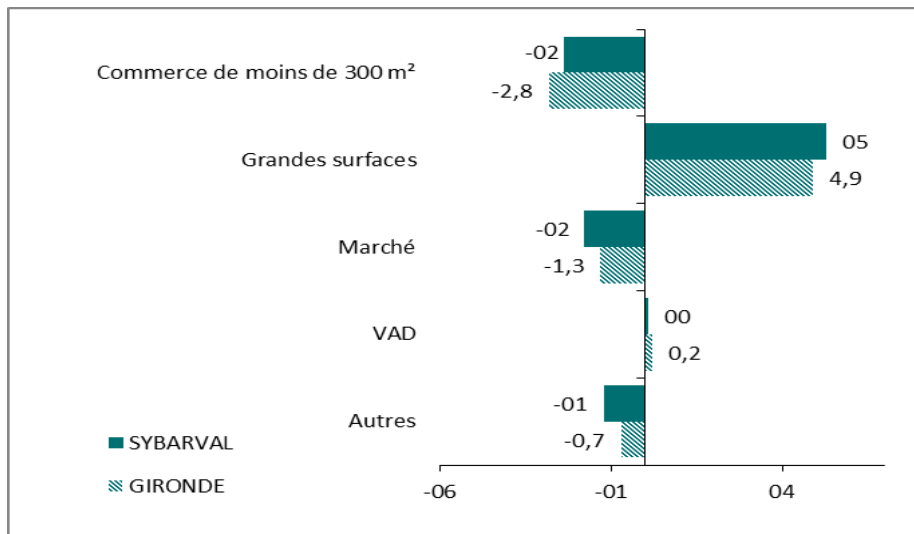
Destinations d'achats par types de produits sur le SYBARVAL en 2015- Source : traitement CCIBG 2019 – AID 2010-2015



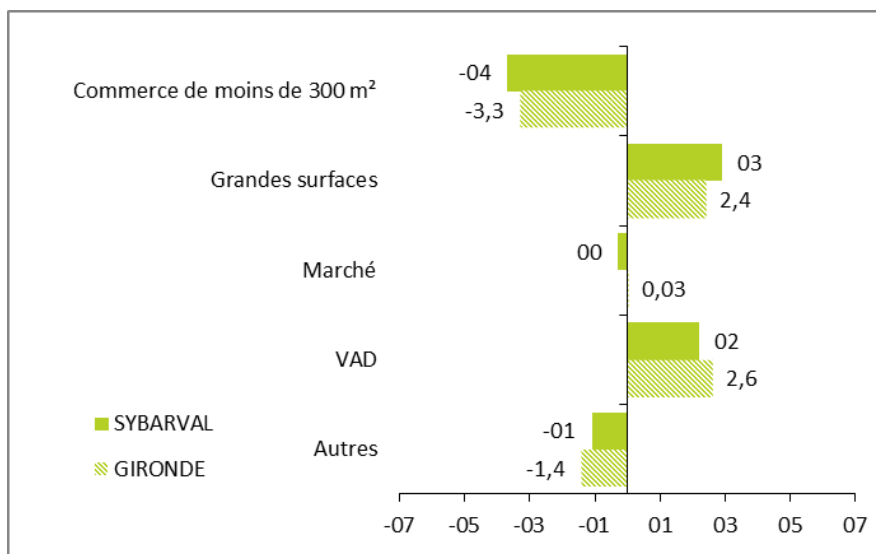
Pour les produits alimentaires, le taux d'achats en GMS atteint les 81% contre 79,4% en Gironde. Concernant les produits non alimentaires, l'usage des commerces traditionnels est plus prégnant que sur l'alimentaire avec 22,7% des dépenses. On note également l'importance de la vente à distance qui représente plus de 8% des dépenses non alimentaires.

Entre 2010 et 2015, on note le gain de part de marché des grandes surfaces sur les produits alimentaires et non alimentaires au détriment des commerces traditionnels et des marchés. La vente à distance a également progressé de 2,2 points de parts de marché sur les produits non alimentaires.

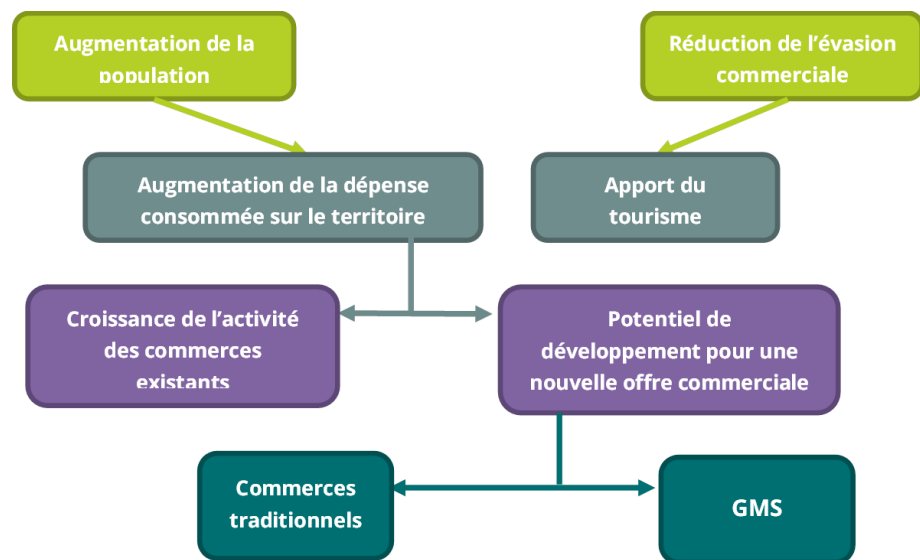
Evolution des formes de vente en alimentaire – Source : traitement CCIBG 2019 – AID 2010-2015



Evolution des formes de vente non alimentaire – Source : traitement CCIBG 2019 – AID 2010-2015



f) La prospective commerciale



En alimentaire, le potentiel commercial pour une population à 2030 de 199 230 hab. permet un delta de construction de 6 658 m².

En revanche, concernant le non alimentaire, les besoins de la population à 2030 sont déjà suffisamment couverts par les surfaces existantes et projetées (- 13 105 m²).

Cette prospective en surface ne tient pas compte de l'apport touristique qu'on estimait en 2006, générer 19% du chiffre d'affaires.

	Pop. Estimée*	Pop. Sup.	Ménages sup.	dc alim pondérée sybarval	Potentiel alim. sup.	Potentiel alim. sup. hors evasion	Potentiel avec emprise grande distribution (81%)	Potentiel avec emprise com. trad (11%)	Potentiel avec emprise autres (8%)	m² théoriques GMS	M² en projet	M² GMS à projeter
2030	199 230	50 364	22893	6089	139 393 816 €	132 424 126 €	107 263 542 €	14 566 654 €	10 593 930 €	11 596	4938	6 658
	Pop. Estimée*	Pop. Sup.	Ménages sup.	dc non alim pondérée sybarval	Potentiel non alimentaire sup.	Potentiel non alimentaire sup.hors evasion	Potentiel avec emprise grande distribution (67%)	Potentiel avec emprise com. trad (22%)	Potentiel avec emprise autres (11%)	m² théoriques GMS	M² en projet	M² GMS à projeter
2030	199 230	50 364	22893	9 438	216 061 560 €	170 688 632 €	114 361 384 €	37 551 499 €	18 775 750 €	20 680	33785	-13 105

*Population estimée par OMPHALE 2030 INSEE sur la base de croissance de 1,89%/an correspondant à la moyenne d'évolution entre 1999 et 2015

Mode de calcul : Ménages sup. x Dc alim pondéré Sybarval = potentiel alim sup
 Potentiel alim sup *95% = potentiel alim sup hors évacion

Les Orientations Départementales pour un Aménagement Commercial de la Gironde (ODAC 33)

En novembre 2018, le département de la Gironde a réalisé un diagnostic urbain et commercial sur le territoire du SYBARVAL. En est ressorti deux grands constats :

- « Le SYBARVAL est un territoire autonome d'un point de vue commercial, avec une offre densifiée et diversifiée sur les dernières années, ce qui permet de répondre à la majorité des besoins de la population locale et des touristes.
- Il convient de travailler à la complémentarité de l'offre entre commerces de périphéries et de centre-bourgs afin de maintenir une offre commerciale dynamique dans les tissus urbains déjà constitués et maintenir leur attractivité ».

Ce diagnostic soulève deux enjeux à prendre en compte dans le SCoT :

- « Préciser la vocation des espaces commerciaux en réponse aux besoins de la population : quelle typologie d'offre pour quels secteurs ?
- Travailler sur les formats des nouveaux commerces au regard des différents secteurs marchands : privilégier les grands formats en périphérie et éviter le développement de petites cellules commerciales qui font concurrence avec les formats de commerce présent en centralité urbaine ».

Chapitre 4. L'agriculture

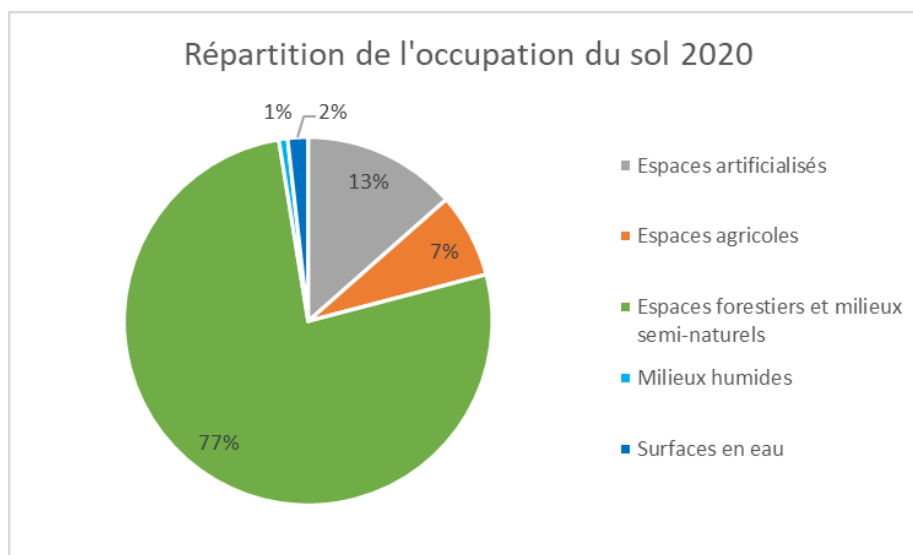
Les éléments présentés ci-dessous sont issus du diagnostic agriculture et alimentation réalisé en 2019. L'étude complète est accessible sur le site Internet du Sybarval.

I. Les surfaces agricoles et leurs évolutions

a) Surfaces agricoles et occupation du sol

A l'échelle du territoire, les surfaces agricoles occupent une place limitée. En effet, d'après les données d'occupations du sol de 2020, les espaces agricoles concernent seulement 7% du territoire soit 10 897 hectares contre 11 196 hectares en 2015 (- 299 hectares en trois ans).

Source : Occupation du sol PIGMA – Observatoire NAFU 2020

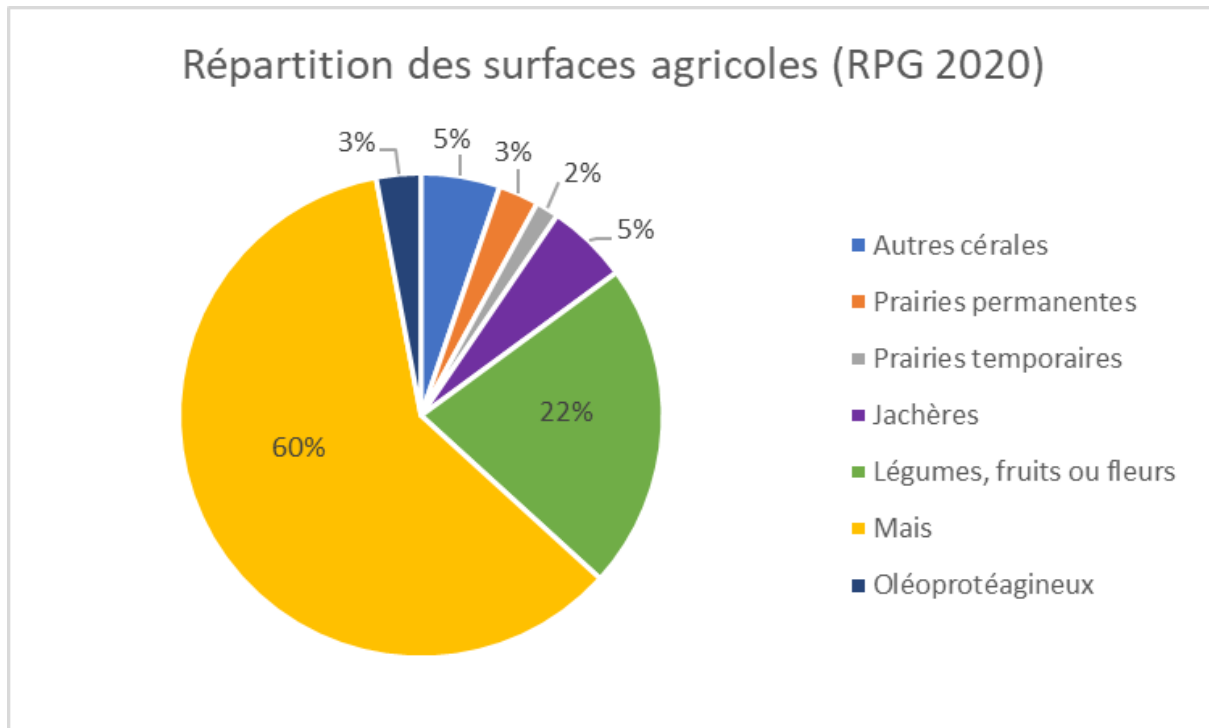


Occupation du sol	Surface (ha)
Espaces artificialisés	19822
Espaces agricoles	10897
Espaces forestiers et milieux semi-naturels	112458
Milieux humides	1125
Surfaces en eau	2626

Les espaces agricoles via le référentiel OCS 2020 occupent 10 900 hectares et les surfaces agricoles au RPG 2020 9 000 hectares. Ainsi, près de 2 000 hectares sont des surfaces certainement peu productives, de faible superficie mais possédant néanmoins des caractéristiques assimilables à des espaces agricoles.

Les espaces agricoles sont constitués pour les trois quarts de terres arables essentiellement destinées à la production de cultures de plein champ : maïs, légumes ou, pour une moindre partie, à la production florale. Ce sont de vastes îlots adaptés aux conditions de production

mécanisée des grandes cultures et bénéficiant d'une installation d'irrigation. Ces derniers sont insérés au sein du massif forestier et ils se situent le plus souvent en périphérie du territoire.



Le reste de la sole agricole est constitué de parcelles enherbées (essentiellement des prairies naturelles). Ces dernières, de taille beaucoup plus modeste que les îlots de grandes cultures, sont relativement morcelées. Elles se situent essentiellement à proximité des espaces urbains et/ ou s'insèrent au sein de ces derniers.

b) Evolution des surfaces agricoles

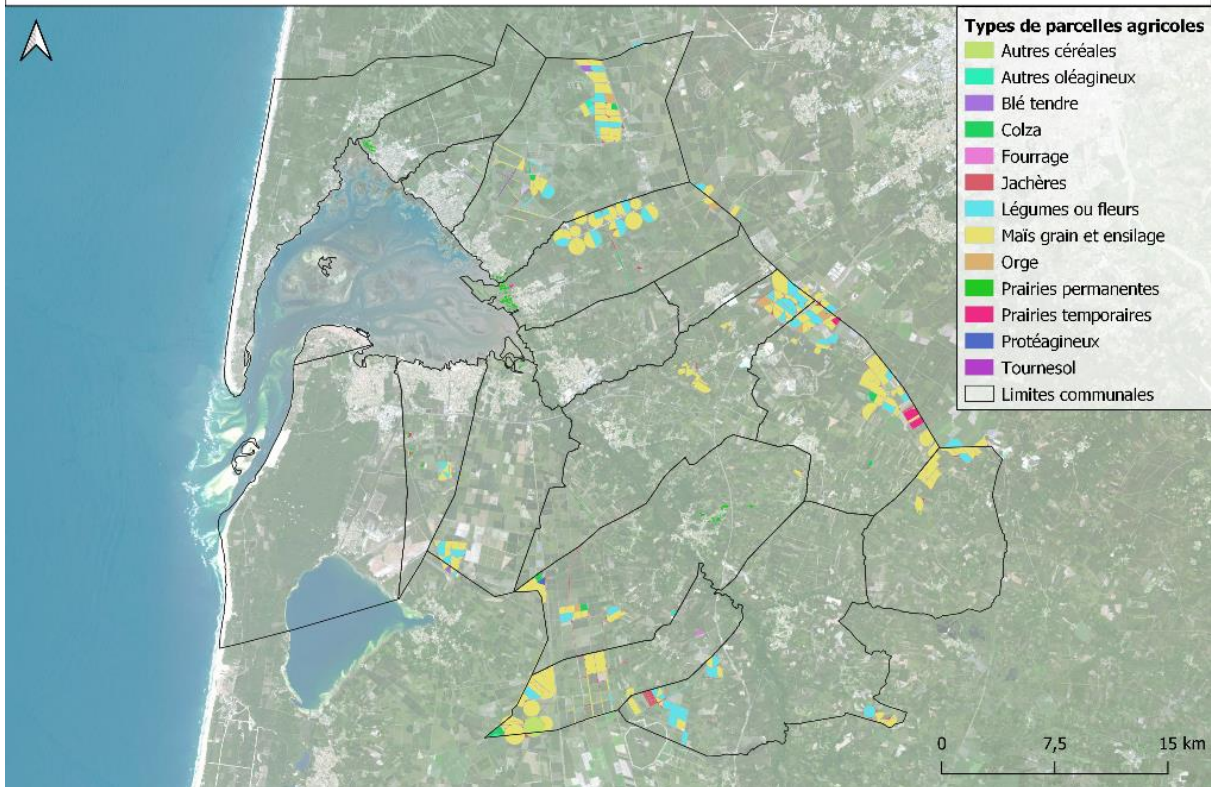
Les données statistiques de la DRAAF Nouvelle-Aquitaine mettent en évidence l'évolution de l'occupation de l'espace entre 2000 et 2015, elles sont complétées par les écarts entre les OCS 2015 et 2020 de PIGMA. Au total, ce sont 586ha d'espaces agricoles qui ont été artificialisés. Cette dynamique d'artificialisation concerne en quasi-totalité des prairies.

Ces données mettent en évidence aussi des échanges entre espaces agricoles et espaces forestiers. En tout 148ha de surfaces agricoles ont été convertis en forêts ou espaces naturels et 355ha de forêts ont été défrichés pour être cultivés entre 2000 et 2020.

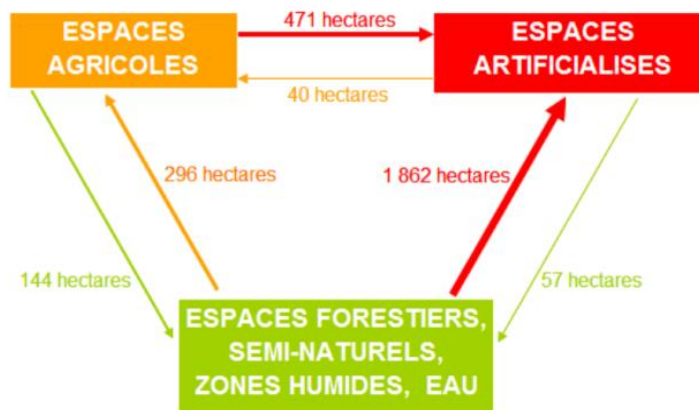
Enfin, concernant l'évolution de la surface totale déclarée à la PAC, elle demeure relativement stable entre 2000 et 2015 et semble ainsi peu menacée par l'artificialisation ou la déprise.

Source : OCS 2015-2020 – PIGMA

Assolement agricole du SYBARVAL en 2020 (RPG 2020)

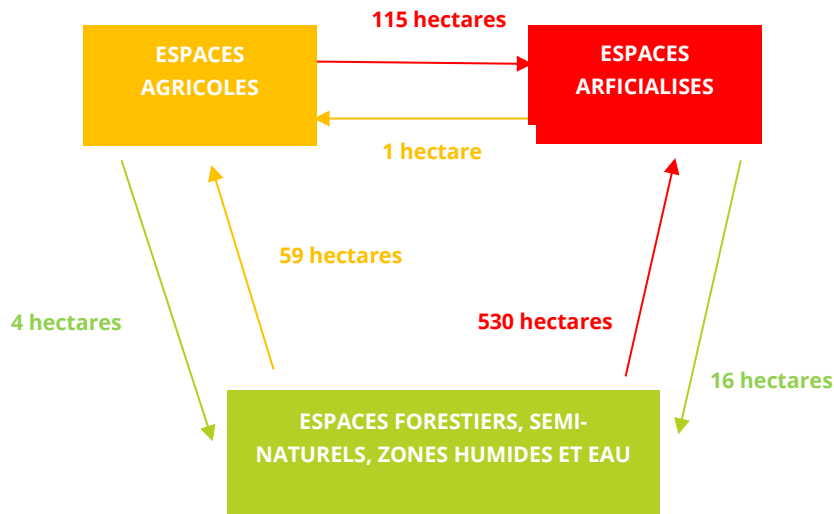


Évolution de l'occupation de l'espace entre 2000 et 2015



Source : OCS 2000-2015 - PIGMA

Evolution de l'occupation de l'espace entre 2015 et 2020



c) Les friches agricoles

La question des friches représente un enjeu sur le territoire car ces dernières peuvent être considérées comme des terres potentiellement agricoles, non ou mal utilisées.

Comme mentionné précédemment dans le paragraphe relatif à l'occupation du sol on identifie en 2020 près de 1900 hectares de surfaces agricoles non déclarées à la PAC, soit près de 17% des surfaces agricoles. Ces surfaces correspondent potentiellement à des parcelles de taille réduite, ou sur lesquelles les activités n'ont pas une finalité de production (loisir, réserve foncière, friche,...).

De la même manière, la nouvelle nomenclature de l'OCS PIGMA (millésime 2020) relève les friches clairement identifiées sous le nouveau taxon : « Espaces agricoles en friches ». Elles représentent 50 hectares à l'échelle du SYBARVAL, une très faible part des surfaces non déclarées à la PAC.

Ces parcelles non clairement identifiées constituent un potentiel de développement particulièrement intéressant qu'il convient d'accompagner. La tension immobilière du territoire et les zonages N des différents PLU sont autant de freins à l'installation et confortent la dynamique de mise en friche.

d) Foncier

L'analyse du marché rural montre que sur une période de 10 ans de 2009 à 2018, 2 221 transactions foncières ont eu lieu pour une surface de près de 10 111ha et une valeur de 370 millions d'euros. On peut noter que parmi les communes totalisant plus 15ha de surface du marché comme Salles (21ha) et Mios (45ha), deux communes sortent du lot : Lanton avec 170ha et Le Barp avec 1 135 ha.

Le marché foncier agricole traduit l'agriculture du territoire : en nombre ce marché concerne majoritairement une faible surface et un petit parcellaire soumis à une pression d'urbanisation tandis que certaines opérations foncières d'ampleur, viennent accroître les données en surface et en valeurs de manière ponctuelle mais très significative.

Ainsi, le marché foncier agricole paraît peu dynamique, il concerne majoritairement, en nombre d'opérations, le petit parcellaire agricole. La part à destination de l'urbanisation représente plus de la moitié des surfaces en prés ayant fait l'objet de transactions.

Enfin, concernant l'évolution de la surface totale déclarée à la PAC, elle demeure relativement stable entre 2000 et 2015 et semble ainsi peu menacée par l'artificialisation ou la déprise.

II. Approche productive et économique de l'agriculture : les exploitations agricoles

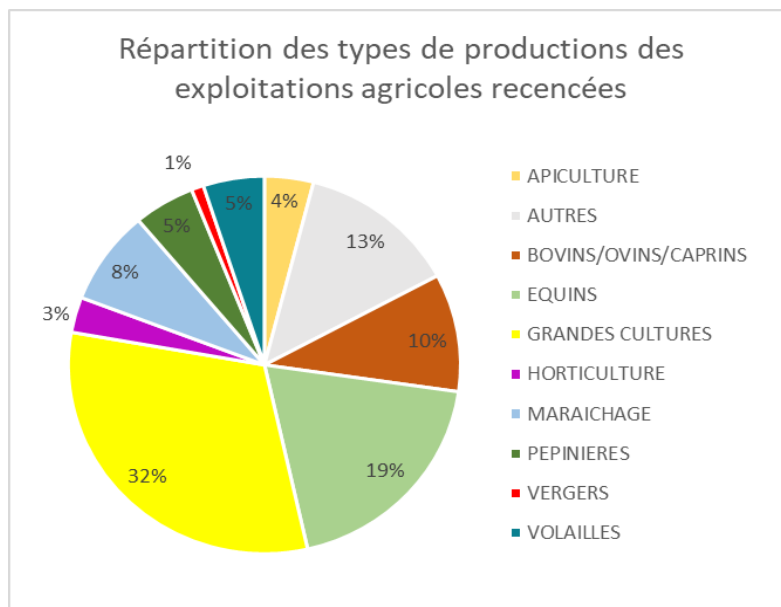
a) Exploitations agricoles

D'après les dernières données du Recensement Général de l'Agriculture (RGA), le territoire comptait en 2010, 156 exploitations agricoles contre 198 en 2000, soit une évolution de -21%. A contrario, la SAU (surface agricole utile) est en augmentation sur cette même période (+7%). On remarque donc une tendance à l'agrandissement des exploitations avec une SAU moyenne passant de 36ha en 2000 à 49ha en 2010.

Aujourd'hui, on compte 99 exploitations ayant leurs sièges d'exploitations sur le territoire ou exploitant des parcelles sur ce même territoire.

Parmi ces exploitations identifiées, les principales orientations de productions s'organisent de la manière suivante :

- 30% des exploitations orientées en grandes cultures (maïs ou légumes)
- 20% sont des exploitations équinnes
- 15% en production animale (10% bovines et 5% de volailles)
- 10% regroupent des activités diversifiées (apiculture, horticulture, pépinière, ...)
- 8% présentent une activité de maraichage
- 4% d'apiculteurs



Les SAU des exploitations présentent des écarts particulièrement importants. On identifie des exploitations de très grandes tailles (jusqu'à 1300ha) à quelques milliers de mètres carrés pour les plus petites.

Les surfaces agricoles s'organisent en deux zones :

- Le pourtour extérieur des communes du bassin où les surfaces agricoles sont constituées de grands îlots cultureux adaptés aux conditions de production mécanisée des grandes cultures et bénéficiant d'installation d'irrigation, ces surfaces et leurs exploitations sont aussi orientées économiquement vers l'extérieur du bassin,
- La vallée de l'Eyre et les surfaces agricoles de tailles réduites ancrées dans le territoire et supports d'exploitations diversifiées davantage tournées sur le territoire.

Une enquête réalisée en 2019 montre que près de 80% des exploitations ont leurs sièges sur le territoire du SYBARVAL et six communes regroupent près de 65% de ces sièges d'exploitations : Le Barp, Audenge, Mios, Biganos, Gujan-Mestras et Lanton.

b) Ressources humaines

En 2010, l'agriculture mobilise 397 équivalents temps plein, soit en moyenne 2,5 UTA (unités de travail agricole) par exploitation. Ces actifs sont en diminution entre 2000 et 2010 (-16 %) parallèlement à la baisse du nombre d'exploitations. On observe une légère hausse du nombre d'actifs par exploitation en moyenne à 2,5 sur 2010.

Le salariat représente donc près des deux tiers du volume d'emploi agricole du territoire : 85 % de l'emploi salarié est assuré par des permanents et le reste par des occasionnels ou des saisonniers.

La main-d'œuvre salariée diminue également entre 2000 et 2010. La mécanisation de certains travaux et l'évolution de l'assolement vers des cultures plus « mécanisables » peuvent en partie expliquer cette évolution.

Plusieurs types de main d'œuvre se distinguent :

La main d'œuvre permanente, peu formée et réside sur le territoire,

La main d'œuvre permanente spécialisée, tel que conducteurs d'engins agricoles, voire hautement qualifiée et sujette à des migrations pendulaires.

La main d'œuvre saisonnière, voire temporaire, difficile à recruter, un grand nombre logent à l'extérieur du territoire en périphérie de l'agglomération Bordelaise.

c) Transmission, succession

Pour les grandes exploitations, la transmission se fait aussi bien hors cadre familial (rachat des terres par un groupe ou par un exploitant extérieur) que par transmission familiale. Le niveau important des immobilisations (bâtiments, foncier, matériels, ...) peut être un véritable frein à la transmission familiale compte tenu des investissements à réaliser lors de l'installation.

Les petites et moyennes structures présentent pour la majorité des difficultés économiques. Cette situation économique fragile et les faibles perspectives quant au développement de ces exploitations freinent leurs transmissions.

Les installations aidées sur le territoire concernent moins de 10 exploitations par an (sur les années 2005 à 2009). La tendance est la même sur les dernières années avec un nombre d'installation aidée qui varie de 6 à 11 entre 2013 et 2018.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Nb d'installations	6	11	8	10	11	6	46

Ce faible nombre d'installation contraste avec un nombre important de projet identifiés, mais ne faisant l'objet d'aucun comptage, sur le périmètre d'étude. Un certain nombre de phénomènes permet d'expliquer pourquoi ces projets ne vont pas à leur terme :

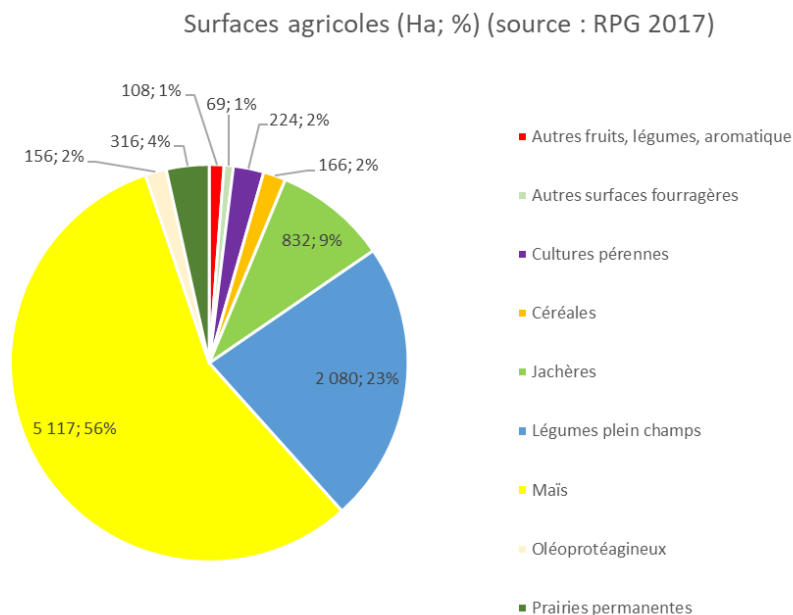
- Certains candidats à l'installation proposent des projets économiques non-viables, ces projets ne reçoivent pas l'assentiment soit des collectivités locales, soit des autorités administratives.
- D'autres projets se heurtent aux difficultés de disponibilités et d'accès aux espaces agricoles fonctionnels comprenant une possibilité d'irrigation et un accès à l'eau. La spéculation foncière rend les terrains difficilement accessibles par le prix du foncier.
- Les contraintes environnementales imposées aux futurs fermiers sont telles qu'elles peuvent constituer des faiblesses pour l'installation.

Concernant l'âge des exploitants, une enquête en 2019, il apparait réparti avec 35% de plus de 60 ans, 35% entre 40 et 60 ans et 19% qui ont moins de 40 ans.

d) Grandes cultures

Au RPG 2017, les surfaces de maïs et légumes de plein champ couvrent 7 200ha soit près de 80% des surfaces agricoles. A rappeler que ces cultures sont au premier rang de l'économie territoriale. Bénéficiant de conditions favorables à sa culture (nature du sol, ensoleillement et possibilité d'irrigation), le maïs est la céréale la plus cultivée sur le territoire. En 2017, la sole maïsicole s'étend sur 5 120 hectares, représentant plus 56% des surfaces déclarées à la PAC.

Les carottes, petits pois et haricots et pommes de terre constituent les légumes de pleins champs les plus cultivés sur le territoire. Présents sur plus de 2 000 hectares de la sole au RPG 2017, ils sont implantés sur de très grandes parcelles irriguées et drainées et entrent dans l'assolement des grandes exploitations aux côtés du maïs. Ils sont destinés à l'industrie agroalimentaire et sont transformés à proximité.



Les exploitations en grandes cultures commercialisent pour une grande majorité auprès d'industriels et de coopératives. La proximité d'une plateforme logistique située à moins de 30

km sur le secteur d'Ychoux et Liposthey ainsi que de l'A63, en fait un territoire particulièrement attractif.

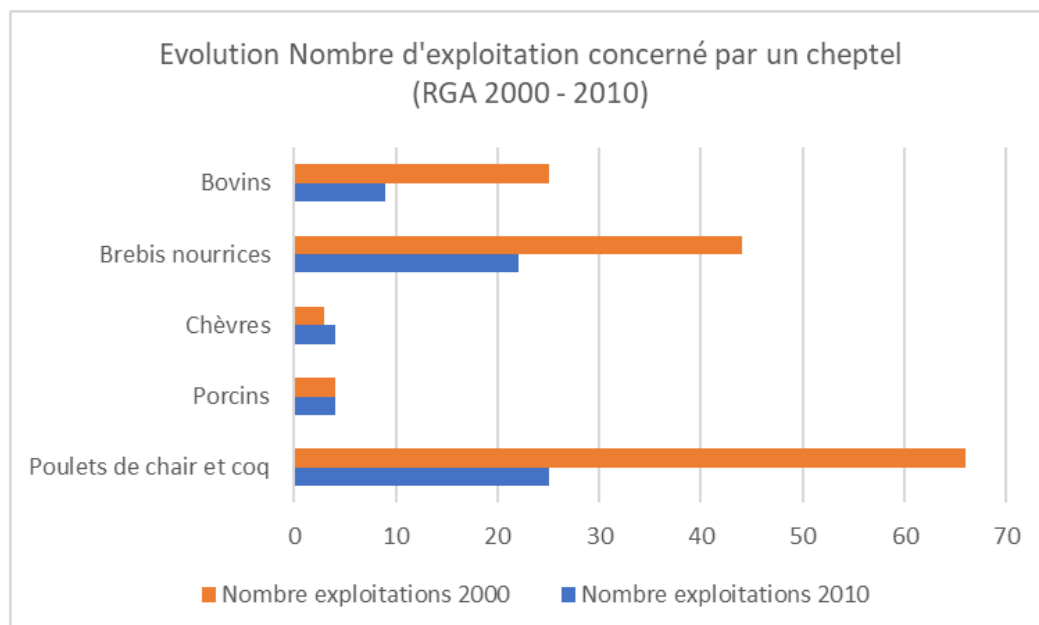
Ces exploitations font appel à une main d'œuvre local mais hébergée plutôt en périphérie de Bordeaux, faute d'une disponibilité de logements en adéquation avec les salaires, ces travailleurs font face des difficultés de déplacements.

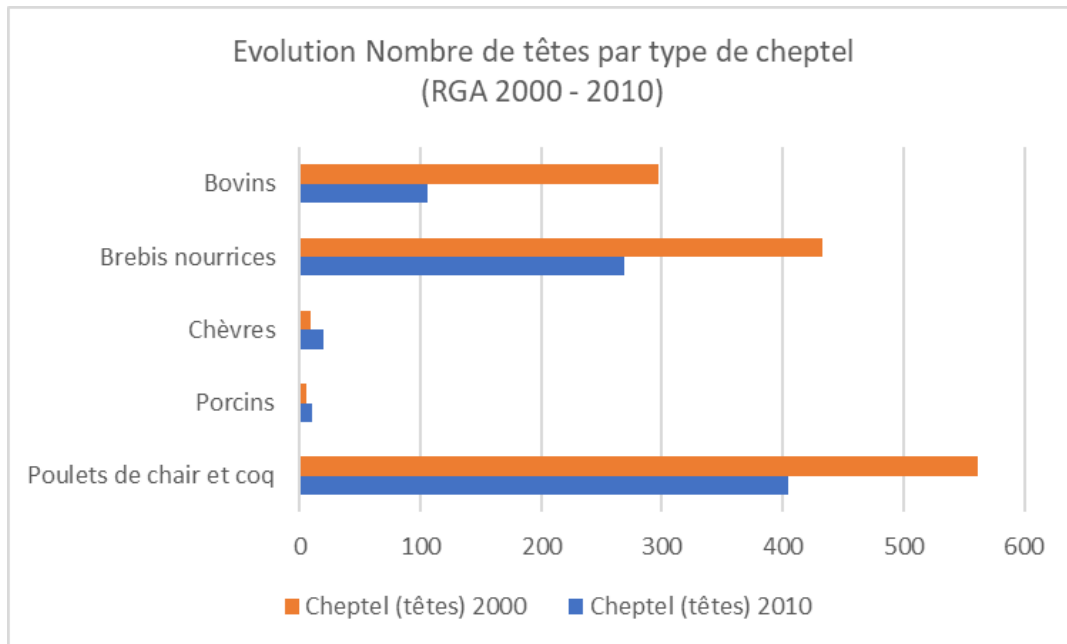
Parmi les sept exploitations en grandes cultures enquêtées en 2019, deux ont une partie de leur production en agriculture biologique ou haute valeur environnementale et une exploitation est sous le signe Criterres1.

Tandis qu'une exploitation produit de l'énergie photovoltaïque réinjecté dans le réseau, d'autres exploitations s'interrogent sur d'éventuels projets de valorisation énergétique comme la méthanisation.

e) Filière élevage

La filière élevage comptait en 2010 sur le territoire 64 exploitations et 810 têtes au RGA, dont une quarantaine d'exploitations concernée par un cheptel bovin, ovin, caprin et porcin. Ces chiffres sont à prendre en compte avec prudence eu égard au secret statistique qui concerne près de quatre à six communes suivant les cheptels. En effet, les données 2010 du diagnostic agricole de la Chambre d'agriculture identifient 784 têtes en considérant uniquement les cheptels bovins, ovins et caprins (source Etablissement Départemental de l'Elevage). Par ailleurs, les données sont anciennes et la situation a évolué depuis, mais en l'absence de RGA plus récent il est difficile de compléter ce chapitre.





En 2017, les surfaces fourragères représentaient 4% des surfaces déclarées à la PAC, dont essentiellement 316 hectares de prairies permanentes. Seulement quatre exploitations détenant des herbivores ont bénéficié d'une aide PAC au titre des aides animales liées à l'élevage de bovins allaitants ou de bovins laitiers, ou à l'élevage d'ovins viande. Parallèlement, les cheptels déclarés sont relativement faibles.

Au-delà de l'activité économique de ces exploitations, ces élevages, pour la plupart extensifs, jouent un rôle essentiel dans l'entretien des milieux dans un contexte de fermeture des espaces et en particulier des prairies.

Concernant la production porcine, le territoire compte une porcherie industrielle associée à une exploitation de grandes cultures pour la gestion et l'épandage des lisiers. Concernant les exploitations de volailles, on identifie seulement 4 exploitations, cette production est souvent en activité complémentaire à une autre production.

Les exploitations enquêtées sur ce périmètre filière élevage se considèrent globalement dans une situation économique non viable.

f) *Autres exploitations*

Sur 17 exploitations, en maraichage, petits fruits, pépinière et horticulture, identifiées sur le territoire lors du diagnostic agricole, dix exploitations orientées ont répondu à l'enquête. Ces exploitations sont de petite taille, inférieure à 5 hectares. Elles se situent sur les communes de Gujan-Mestras, Lanton, Le Barp, Biganos, Salles et Belin-Beliet. La production maraichère est en progression mais reste peu développée au regard de la demande.

Une trentaine d'exploitations productrices de miel ont été identifiées sur le territoire. Près des trois quarts de ces ruchers comptent moins de 50 ruches. Pour ces apiculteurs, il semble que l'apiculture constitue une activité de loisirs ou le complément d'une activité professionnelle non agricole.

Sur les 99 exploitations identifiées, 19 sont identifiées comme ayant une orientation équine. Le territoire compte la présence d'élevages spécialisés (dressage, chevaux de sport...).

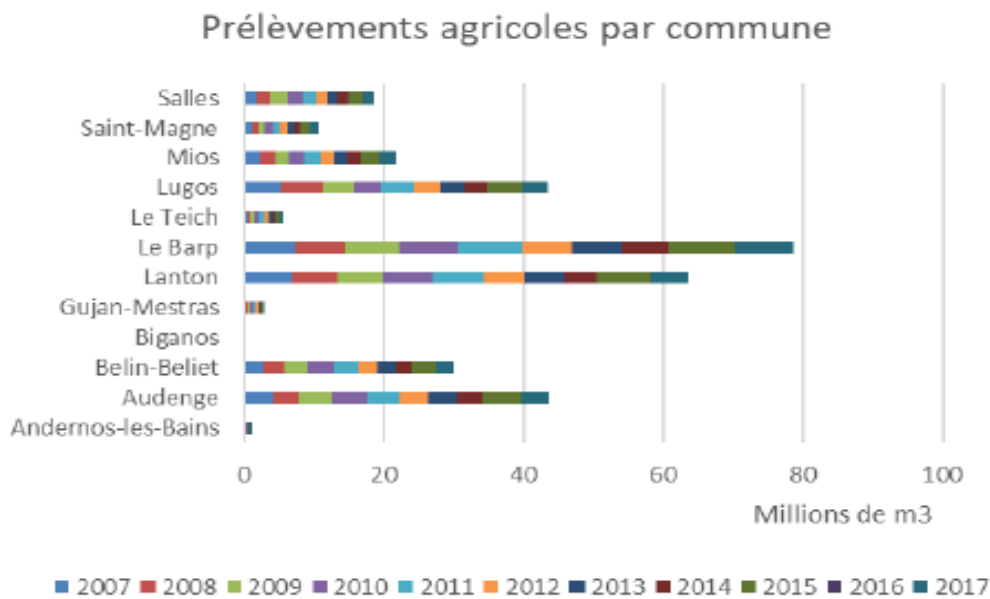
L'hippodrome de la Teste-de-Buch participe à la dynamique équine sur le territoire avec l'organisation de course. Près de 500 chevaux s'y entraînent chaque jour. 5

III. Enjeux environnementaux et sociétaux

a) Irrigations et gestion de l'eau

Le territoire est majoritairement couvert par des sols sableux podzolisés qui se caractérisent par une forte acidité et une pauvreté en ressources minérales assimilables, fortement liées à la capacité de rétention limitée de leur complexe absorbant. Leurs caractéristiques (sols acides, filtrants, minces...) en font des sols d'une très faible réserve en eau (30 mm en moyenne). Cette caractéristique rend l'irrigation indispensable aux productions en grandes cultures du territoire pour compenser cette faible réserve et la pluviométrie déficitaire en période estivale.

En moyenne les prélèvements pour l'irrigation s'élèvent autour de 32 millions de m³. Comparativement aux autres usages, les besoins en irrigation dépassent largement les besoins en eau potable et pour les industries du territoire d'un point de vue quantitatif. Les prélèvements pour l'irrigation sur le territoire apparaissent assez variables en lien avec les assolements et le climat de l'année.



Les prélèvements à destination de l'irrigation concernent très majoritairement la nappe phréatique, ressource peu mobilisée pour d'autres usages du fait de sa qualité qui n'est pas compatible avec des usages pour l'eau potable (eau très ferrugineuse). Les variations des prélèvements agricoles s'étalent de 500m³ pour Biganos à plus de 9 millions de m³ pour Le Barp. Cette variabilité traduit l'importance de l'activité agricole sur chacune des communes.

b) Zone vulnérable de la directive Nitrate

⁵ Pour un diagnostic plus précis de la diversité des types d'exploitation se rapporter à l'étude plus complète réalisée par SCE.

Une partie du territoire est classée en zone vulnérable relative à la réglementation sur les nitrates. Ce classement fait aussi échos aux impacts d'une surutilisation de nitrate sur la production ostréicoles particulièrement sensibles et ayant un poids économique vital pour le territoire. Cette réglementation implique un certain nombre d'obligations pour les exploitants agricoles concernés.

Treize communes du Sybarval sont concernées en totalité ou en partie par la zone vulnérable 2018 par les nitrates d'origine agricole : Andernos-les-Bains, Arès, Audenge, Belin-Beliet, Biganos, Lanton, Le Barp, Le Teich, Lugos, Marcheprime, Mios, Salles, Saint-Magne.

c) La vulnérabilité de la ressource en eau

Le territoire du Sybarval est le réceptacle de toutes les pratiques menées sur les différents bassins versants qui le traversent y compris concernant les pratiques agricoles. Les tributaires sont le lien direct entre le parcellaire et le bassin d'Arcachon.

On note que la qualité des eaux représente un enjeu majeur pour l'ensemble de ces sites, la qualité de l'eau étant la résultante de l'ensemble des pratiques sur les versants du bassin, y compris les pratiques agricoles.

Au travers des différentes dispositions des SAGE, il est important de relever que l'activité agricole au travers de ces pratiques qu'ils s'agissent d'épandage de nitrates, de produits phytosanitaires, de matières organiques, mais aussi au travers de ses besoins en eau et des prélèvements dans les ressources et enfin par son rôle dans la gestion des espaces, des milieux y compris des zones humides, jouent un rôle majeur dans le bon état des cours d'eau et des milieux du territoire.

d) Approche alimentaire et sociale

Depuis quelques années, une demande sociétale forte a émergé sur le territoire notamment par la création d'un collectif (Alimenterre) qui a pour objectif la création d'un projet alimentaire territorial. Parmi les enjeux sur lesquels travaille le collectif, l'enjeu concernant le foncier et son accessibilité est un enjeu majeur.

Une étude menée auprès de la restauration collective du territoire en 2012 vient apporter une base supplémentaire sur cette demande sociétale et politique. Il s'est avéré que 16 communes mènent des expérimentations en matière d'introduction de produits bio et/ou locaux.

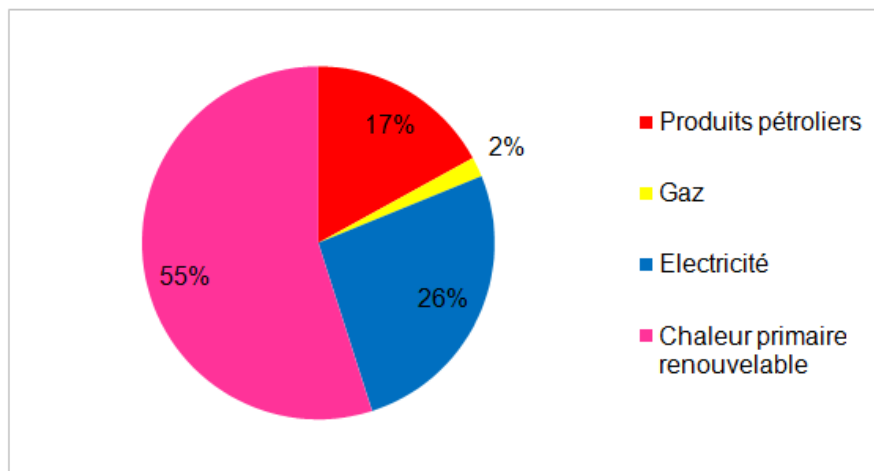
IV. Avenir et enjeux de l'agriculture sur le territoire

D'une manière générale, l'agriculture locale appelle la prise en compte des problématiques suivantes :

- Les nouveaux modes de production comme l'agro-écologie doivent être développés afin de préserver les sols et la biodiversité locale.
- La demande en produits locaux est omniprésente sur l'ensemble du territoire. Or, le nombre de candidat à l'installation et la disponibilité foncière ne permettent pas de répondre à cette demande.
- Au niveau régional, la formation, les transports et le logement à l'adresse de salariés ou de saisonniers, dont le niveau de rémunération est inférieur à la moyenne de la population locale, doivent être réfléchis et structurés.

a) La valorisation énergétique de l'agriculture

Sur la thématique énergétique l'agriculture a une consommation totale de 68 GWh, répartis de la manière suivante :



La particularité du territoire du SYBARVAL est que la consommation agricole est majoritairement renouvelable en raison de l'utilisation de la chaleur primaire renouvelable (géothermie).

La ressource en gaz est très minoritaire par rapport aux deux autres postes de consommation : produits pétroliers (17%) correspondant aux divers engins agricoles et l'électricité (26%) correspondant à la consommation des bâtiments mais aussi des outils agricoles notamment pour l'irrigation.

Ce secteur est aussi un terrain propice au développement de la consommation d'énergies renouvelables et à leur production comme les chaudières biomasses, le photovoltaïque sur les toits et les unités de méthanisation.

b) La mise en valeur des espaces naturels

Après avoir connu une très forte activité agricole liée à l'élevage extensif, la présence de l'agriculture au contact du Bassin d'Arcachon se raréfie. La maîtrise publique de ces espaces n'est pas étrangère à cette disparition. Si ces acquisitions ont permis le maintien de leur caractère naturel, leur entretien par l'agriculture reste difficile tant les exigences des cahiers des charges imposées sont en contradiction avec les besoins d'exploitations. Ce phénomène est d'autant plus préjudiciable que l'élevage, sur ces espaces, pourrait utilement participer à une diversification agricole du territoire et maintenir une filière d'élevage nettement en danger de disparition.

c) Les grandes cultures

La gestion de l'eau au travers de l'irrigation est un enjeu particulièrement important pour ces grandes surfaces agricoles. En effet, bien que la consommation actuelle ne pose pas de problème, les prévisions environnementales tendent à l'émergence d'une certaine tension. Il convient alors de prévoir dès maintenant une gestion prenant en compte ces enjeux.

Au-delà de l'aspect quantitatif, la qualité de l'eau doit être optimale entraînant nécessairement une consommation d'intrants à limiter.

Enfin il convient de prévoir l'insertion d'emprises agricoles dans la gestion de la trame verte du territoire.

d) L'agriculture sous couvert forestier

Au vu de la surface forestière du territoire du SYBARVAL, la mise en place d'une activité agricole sous couvert forestier peut être une piste de développement. Toutefois, ce type d'agriculture pose un certain nombre de questions comme la gestion du droit à bâtir pour les constructions nécessaires à l'activité agricole qui doivent prévoir les risques majeurs de feux de forêts et de fragilité écologique pour certains secteurs ;

Chapitre 5. La pêche et les métiers de la mer

La France s'est dotée, en février 2017, d'une stratégie nationale pour la mer et le littoral. Cette stratégie donne un cadre de référence pour les politiques publiques concernant la mer et le littoral et, plus généralement, pour tous les acteurs de l'économie maritime et des littoraux. La politique maritime de la France se veut à la fois protectrice de la biodiversité et de la ressource, mais également soucieuse de développer une activité économique durable auprès de l'ensemble des acteurs de l'économie maritime.

Dans le contexte visant l'élaboration de la politique maritime intégrée de l'Union européenne, un mouvement vers une ambition maritime nationale s'est engagé à l'occasion du Grenelle de la mer en 2009, structuré lors des Assises de la mer et du littoral en 2013, soutenu par les travaux du Conseil national de la mer et des littoraux et promu au travers de la mobilisation française sur la thématique océan, à l'occasion de la COP21. Au niveau mondial, l'océan compte parmi les 17 objectifs des Nations Unies pour le Développement Durable.

La stratégie nationale pour la mer et le littoral doit permettre de libérer le potentiel français dans les trois domaines majeurs que sont l'économie, la protection des écosystèmes marins et du littoral et la connaissance. Fin 2017, le Gouvernement a conforté cette stratégie et engagé sa mise en œuvre, au travers d'une mobilisation des acteurs notamment dans le cadre du Conseil national de la mer et des littoraux. Le ministère de la Transition écologique et solidaire est chargé du pilotage et du suivi de cette stratégie. Celle-ci appelle à la mobilisation de tous les acteurs. Des dynamiques existent dans les collectivités, le monde économique et la société civile. Pour le ministère de la Transition écologique et solidaire, il est nécessaire d'identifier les leviers pour valoriser et encourager ces dynamiques, tout en levant les éventuelles difficultés rencontrées par les acteurs. Ainsi, la stratégie reconnaît un rôle aux collectivités territoriales dans la gestion de l'espace marin. Elle recommande, par exemple, une articulation entre les documents stratégiques de planification et une prise en compte de la mer et du littoral dans les schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

Pour faciliter la prise de décision et s'adapter au contexte de chaque façade maritime, des Documents Stratégiques de Façade (DSF sud atlantique en ce qui concerne le territoire du SYBARVAL) vont définir une stratégie de développement durable de l'économie maritime et une planification des espaces maritimes. Il s'agit d'améliorer la coexistence des activités tout en assurant leur compatibilité avec la protection du milieu marin. Ce document demeure à ce jour en cours d'élaboration

Par rapport au DSF, le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), constitue à son tour un outil de planification et de territorialisation dans une démarche d'aménagement durable. Il se situe à une échelle plus locale et précise la vocation des espaces concernés. Il assure la cohérence entre les différents usages et notamment entre la protection de l'environnement et le développement économique.

Le SMVM est un outil d'aménagement du territoire et de porter à connaissance qui vise dans le droit français à une meilleure intégration et valorisation du littoral, dans une démarche

globale d'aménagement durable du territoire, pour des secteurs à enjeux particuliers. Il prend notamment en compte les besoins à terre des activités maritimes. N'ayant pas vocation à couvrir systématiquement le littoral, ces documents de planification déterminent la vocation générale des différentes zones et les principes de compatibilité applicables aux usages maritimes.

Le SMVM du Bassin d'Arcachon, adopté en 2004, porte sur le territoire terrestre et maritime des 10 communes riveraines du Bassin, ainsi que sur une bande océane de 3 milles (arrêté préfectoral du 1er avril 1994). Un comité de suivi informel avait été installé le 19 décembre 2006 sous la présidence du Préfet de la Gironde, Préfet de l'ancienne région Aquitaine. Ce comité s'est à nouveau réuni le 26 juin 2010 afin de dresser un bilan concerté de la mise en œuvre du SMVM. Les SMVM doivent réglementairement faire l'objet d'une révision dans un délai de dix ans à compter de leur approbation.

Il convient de souligner à ce titre les éléments de cadrage apportés, dans les parcs naturels marins, par le plan de gestion (valant document d'objectifs Natura 2000). Par les mesures de protection, de connaissance, de mise en valeur et de développement durable à mettre en œuvre qu'il comprend, et les documents graphiques qu'il comporte, indiquant les diverses zones et leur vocation (article L334-5 du code de l'environnement), le plan de gestion d'un parc naturel marin permet notamment de définir des objectifs à long terme spécifiques aux conditions d'exercice et de développement durable des activités, aux usages et aux interventions au sein de l'espace maritime, intégrant un prisme spatial et temporel. Si, aux termes du code de l'environnement, le plan de gestion n'est pas opposable aux tiers, les avis rendus par le Conseil de Gestion sur la base des orientations de gestion du parc naturel marin et de son plan de gestion peuvent recouvrir une portée juridique (avis conforme du Parc pour les activités susceptibles d'avoir un effet notable sur le milieu marin).

A ce titre, le Plan de Gestion du Parc Naturel Marin se révèle stratégique et structurant dans la rédaction du volet maritime du SCOT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre.

I. Les métiers de la mer, des filières dépendantes des ressources naturelles

La pêche en mer, l'aquaculture et plus largement l'exploitation des produits marins constituent un secteur économique très important des communes du Bassin d'Arcachon. Ces pratiques sont autant de traditions qui façonnent le paysage culturel du territoire.

Les activités de pêche et conchylicoles sont organisées autour de 18 ports de pêches et ostréicoles à l'intérieur du Bassin. La plus forte concentration de ports se situe au Sud et plus particulièrement entre Gujan-Mestras et La Teste de Buch. Le plus important se situe sur la commune d'Arcachon accueillant aussi la criée et un ensemble d'entreprises du domaine nautique.

Le Bassin d'Arcachon joue un rôle important dans le renouvellement des espèces piscicoles et notamment pour la seiche. C'est une zone d'accueil des poissons juvéniles caractérisée par

l'abondance de la ressource alimentaire ainsi qu'une protection relative contre les prédateurs, aussi appelé nourricerie.

Source : Document stratégique de la façade Sud-Atlantique (DSF), Annexe 5 : Carte des enjeux environnementaux

Zones fonctionnelles de dimension « restreintes » pour les espèces marines				Détails sur certains enjeux transversaux
Zones fonctionnelles halieutiques - frayères	Zones fonctionnelles halieutiques - Nourricières	Secteurs de concentration et de migration de poissons amphihalins	Zones de densité maximale et zones fonctionnelles identifiées pour les oiseaux marins en période internuptiale	Autres cétacés
Fort** : dorade royale, sole, sardine, chincharde, maquereau, griset, anchois	Fort* : bar, sole, maigre, merlu, sardine, crevette grise, sprat, chincharde commun, maquereau, anchois.	Majeur : esturgeon en mer Fort : alose feinte, grande alose	Majeur : densité toutes espèces Fort* : puffin des Baléares	En enjeu transversal delphinidés et marsouin entre les 50 et 100m de profondeur

L'activité de pêche est organisée autour de 18 ports de pêches et ostréicoles à l'intérieur du Bassin. La plus forte concentration de ports se situe au Sud et plus particulièrement entre Gujan-Mestras et La Teste de Buch. Le plus important se situe sur la commune d'Arcachon accueillant aussi la criée et un ensemble d'entreprise du domaine nautique.

Il n'y a pas de zone de protection (mis à part pour la palourde). D'après le comité local des pêches, le matériel utilisé doit permettre une bonne gestion de l'activité et des prises, notamment grâce à la taille du maillage des filets permettant aux poissons de petites tailles de passer au travers. Des mesures de protection fortes existent dans la zone des trois miles où la pêche est autorisée, assurant ainsi le respect de la ressource halieutique. Le cas de la palourde est spécifique, en effet deux zones sont interdites à la pêche aux palourdes dans le Bassin d'Arcachon et concernent l'Île aux Oiseaux et la Humeyre. De plus des quotas limitant leur pêche existent pour les plaisanciers ainsi qu'une réglementation des tailles (<http://www.pecheapied-loisir.fr/>).

Il n'existe pas de problème de pollution comparable à ceux sur la conchyliculture. La qualité des eaux du Bassin ne semble pas toucher les populations de poisson. Cependant, la disparition des herbiers (zostères) dans le bassin pose des problèmes, puisqu'il y a destruction de l'habitat des poissons. De plus, ces zones, qui constituent des frayères, sont indispensables

à la reproduction et donc au renouvellement des populations. Le dragage du Bassin peut également poser problème.

Le risque de pollution de l'eau par la navigation très dense en période estivale (hydrocarbures, métaux lourds), et par l'agriculture (produits phytosanitaire et nutriments) est toujours présent.

Pour contrer ces phénomènes, des conteneurs ont été mis en place par le SIBA dans le port d'Arcachon pour la récupération des déchets marins, des eaux noires, huiles de moteurs. Des actions de sensibilisation sur les déchets et les sources de pollution dans le milieu marin sont aussi menées dans les lycées, collèges et écoles d'Aquitaine. Les plaisanciers ont aussi été sensibilisés à l'importance de ramener leurs déchets, et des sacs ont été mis à leur disposition.

Dans une moindre mesure le territoire est aussi concerné par la pêche en eau douce pour le lac de Cazaux-Sanguinet. Deuxième plus grand lac naturel de France il est géré au Nord par l'AAPPMA La Gaule Cazaline domicilié sur la commune de La Teste de Buch.

Ci-après, le tableau récapitulatif des enjeux écologiques du Bassin d'Arcachon issu du DSF Sud-Atlantique (2019). Chaque enjeu propre au Bassin d'Arcachon y est sous catégorisé puis

Catégorie d'enjeux écologiques			Qualification			
			MAJEUR	FORT	MOYEN	FAIBLE
Conditions hydrographiques, habitats pélagiques et réseaux trophiques	Structures hydrologiques particulières :	Upwellings côtiers à l'ouvert				
	Zone d'interface terre-mer et panaches fluviaux :	Bassin d'Arcachon				
Habitats benthiques et structures géomorphologiques	Habitats biogéniques :	Herbiers de zostère naine				
		Herbiers de zostère marine, hermelles				
		prés salés atlantiques				
	Habitats sédimentaires :	Sédiments Intertidaux				
Zones fonctionnelles halieutiques	Frayères :	rale brunette, seiche, chinchard				
	Nourriceries :	rouget barbet, anguille, grisot, barbue, sprat, rale brunette, sars, seiche, chinchard commun, maquereau, bar, sole, dorade royale				
	Invertébrés benthiques :	palourdes				
	Amphihalins :	anguille				
		lamproies				
Elasmobranches :	rale pastenague et rale mêlée, autres élasmobranches (historiquement important)					
Zones fonctionnelles avifaune	Nidification de limicoles et zones d'alimentations :	huitrier pie				
		Sterne caugek				
	Colonies d'oiseaux marins et zones d'alimentation :	goeland leucophee				
Site d'hivernage pour les oiseaux d'eau :	bernache à ventre sombre, becasseau variable, grand gravelot, spatule blanche, canard souchet, barge à queue noire					
Mammifères marins	Zone de densité maximale de marsouin commun :	Marsouin commun				
Classification de l'enjeu non caractérisé à ce stade	Autres cétacés :	groupe de grands dauphins historiquement présent	<i>Non caractérisée à ce stade:</i>			

est qualifié selon son impact (majeur, fort, moyen ou faible). Six enjeux et quatorze sous enjeux sous ainsi identifiés.

a) La pêche professionnelle

L'activité de pêche sur le Bassin reste artisanale. Elle se compose de la pêche côtière ou « à l'océan » (pour des marées entre 1 et 3 jours) dans le Golfe de Gascogne principalement et de la pêche intra-bassin. La pêche hauturière n'est pas représentée (pour des marées comprises entre 10 à 15 jours sur des chalutiers de 30 à 50 mètres). Dans le Bassin d'Arcachon, on rencontre essentiellement des vedettes équipées de filets.

Deux types de pêche sont menées dans les eaux du Bassin d'Arcachon :

- **La pêche intra-bassin** concentre la grande majorité des navires, soit 94 navires en 2018. La plupart d'entre eux ne dépassent pas les 7m de longueurs. Ce type de pêche fait vivre le plus grand nombre de marins : c'est 156 marins-pêcheurs qui exercent leur métier dans le bassin et sont rattachés au quartier maritime d'Arcachon.
- **La pêche dite à l'océan** ne concerne qu'une vingtaine de navire et emploie 130 marins-pêcheurs. La majorité de ces navires sont spécialisés sur la sole commune mais certains visent également d'autres espèces nobles comme le bar. Leur produit est débarqué dans l'unique halle à marée du département : la criée du port de pêche d'Arcachon.

Les espèces les plus capturées par les pêcheurs sont :

- La sole, le bar, le merlu et le turbot au cours des pêches côtière dans le Golfe de Gascogne
- Le rouget, la seiche, la crevette rose, le barbet, la daurade, le mulot ou bar et autres mollusques (coques et palourdes) au cours des pêches intra-bassin

Selon la convention OSPAR (Oslo-Paris), la commission internationale chargée de la préservation du milieu marin en Atlantique du Nord-Est depuis 1992, aucune des espèces pêchées ne sont menacées ou en déclin. Notons toutefois que pour Greenpeace, l'état des stocks de certaines espèces est préoccupant pour le merlu, le mulot ou bar et la sole.

La pêche intra-bassin n'est pas soumise à des quotas de pêches mais à des déclarations de capture et des licences de pêche délivrées au niveau national et par le CRPMEM (Comité Régional des Pêches Maritimes de Nouvelle-Aquitaine). Il existe un projet de quota individuel de pêche par espèce et suivant les déclarations de capture.

Si la conjoncture globale semble être favorable en termes de qualité des produits, le contexte économique est en revanche beaucoup plus délicat. La montée des prix du gasoil, notamment pour les chalutiers, pose de gros problèmes sur la rentabilité de chaque sortie en mer et oblige les pêcheurs à s'adapter, en profitant des courants ou en réduisant la puissance de leurs moteurs.

Les problèmes de concurrence sont également très forts. Ils ne se portent pas au niveau régional ou national mais au niveau européen. Cette concurrence entraîne aujourd'hui un mouvement de restructuration de la filière. Pour limiter l'impact de ce processus, le projet mené

avec les conchyliculteurs, relatif à l'axe 4 de du Fond Européen pour la pêche (FEP) portant sur la promotion des produits de la mer du Bassin d'Arcachon, vise à diversifier et adapter l'activité pour pérenniser la filière.



Notons que le Fond Européen pour les Affaires Maritimes et la Pêche (FEAMP), a mis en place sur la période 2014-2020, propose une mesure régionale spécifique intitulée Développement Local mené par les Acteurs Locaux (DLAL) dont les objectifs affichés par la France sont :

- Le maintien et la création d'emplois directs ou indirects dans les filières pêche et aquaculture
- Le renforcement de la place des filières pêche et aquaculture dans le développement des territoires littoraux, dans une perspective de croissance bleue durable.

Ce dispositif est en cours de renouvellement pour une nouvelle période 2022-2027.

Sur le territoire du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre, les acteurs locaux (élus, pêcheurs, ostréiculteurs, scientifiques, services de l'état, associations...) ont décidé de travailler en concertation pour construire et déposer une candidature DLAL.

b) La pêche de loisir

Il est actuellement difficile de quantifier les prélèvements réalisés par les plaisanciers, du fait de la non-déclaration des captures auprès des instances administratives. On constate un impact, relatif, sur les stocks. Le comité local des pêches estime que pour le bar ou le maigre, le volume pêché est équivalent (approximation) aux quotas imposés aux pêcheurs professionnels. Il existe deux types de pêche de loisir : la pêche à pied qui concerne les bancs de sables et les plages du bassin et la pêche embarquée à bord d'un bateau. Dans les deux cas précédents, des tailles minimales de captures des différentes espèces sont fixées par arrêté préfectoral.

En revanche ce type de pratique est considéré au titre d'un loisir et n'a pas de vocation commerciale (cf : Articles R921-83 à 93 du code rural et de la pêche maritime). La réglementation relève de l'autorité de la Direction Interrégionale de la Mer (DIRM) et peut être sanctionnée.

On peut distinguer deux types de pêche de loisir : la pêche à pied qui concerne les bancs de sables et les plages du bassin et la pêche embarquée à bord d'un bateau. Dans les deux cas précédents, des tailles minimales de captures des différentes espèces sont fixées (Arrêté du 26 octobre 2012).

Comme précisé précédemment (cr : 1.1| Une filière s'appuyant sur des ressources naturelles) la pêche à pied est concernée par des zonages de protection notamment pour la palourde.

c) La pêche en eau douce

Ce type de pêche concerne uniquement le lac de Cazaux-Sanguinet. Ce dernier est réputé pour les gros spécimens de perches, de brochets qu'il abrite ainsi que des sandres. Les eaux du lac sont aussi parcourues par des brèmes, des carpes, des gardons, rotengles, tanches et anguilles venant s'ajouter à un cheptel d'espèces assez dense.

La réglementation générale de la pêche en eau douce s'applique sur le lac de Cazaux-Sanguinet. La pratique de la pêche est donc assujettie à la détention d'une carte de pêche valable sur le secteur concerné.

Le lac étant partagé sur deux départements, sa gestion est partagée entre trois associations de pêche : l'AAPPMA pour la partie girondine et deux autres associations pour la partie landaise.

II. La conchyliculture

a) Une filière de qualité mais d'un développement fragile

La région Nouvelle-Aquitaine est une grande productrice d'huîtres creuses (*Crassostrea gigas*) avec deux principaux sites : le Bassin d'Arcachon et la Charente Maritime.

La qualité des eaux du Bassin, alliée à la douceur du climat, offre aux huîtres des conditions optimales de frai. Le Bassin d'Arcachon est le premier centre naisseur européen d'huîtres avec une faible concurrence extérieure. En 2018, la filière ostréicole du Bassin d'Arcachon regroupait 315 entreprises actives répartis sur 7 communes. Ces entreprises souvent familiales voire individuelles travaillent 650 hectares de parcs ostréicoles réparties en quatre sites.

On distingue ainsi les parcs du Cap Ferret, le Grand Banc, l'île aux Oiseaux et du banc d'Arguin (concession de l'Etat). Le plus souvent, les parcs sont en bordure des chenaux de navigation. Il est important de rappeler qu'une pression s'exerce sur les zones ostréicoles, au travers des conflits d'usages avec les plaisanciers notamment. Dorénavant, ces échanges se font au sein du Conseil du Parc Naturel Marin.

En plus de la production d'huîtres marchandes, que le Bassin d'Arcachon est le premier producteur français de naissains naturels, avec une production de 60 à 70% des 4 milliards et demi de jeunes huîtres nécessaires à la production ostréicole globale française.

Cette activité emploie jusqu'à 1000 salariés dont 600 permanents pour une production globale annuelle est de 8000 tonnes d'huîtres soit 10% de la production nationale.

La méthode de vente la plus répandue au niveau du tissu entrepreneurial reste la vente au détail. Dans une moindre mesure on constate aussi de la vente en gros, ainsi que de la vente directe aux grandes surfaces, restaurants et poissonnerie. La production de naissains dans le Bassin détient son propre réseau de commercialisation.

Cette filière est devenue l'identité profonde du Bassin d'Arcachon, et participe ainsi au développement local au sens le plus large. Bien que soumis à l'état du milieu aquatique, les ostréiculteurs sont en retour des aménageurs essentiels du plan d'eau, apparaissant comme les « jardiniers » du Bassin et les « sentinelles » de la qualité du milieu. Le maintien de leur activité est donc primordial pour l'identité du territoire mais également pour la préservation du plan d'eau.

b) Une filière dépendante de la qualité des eaux

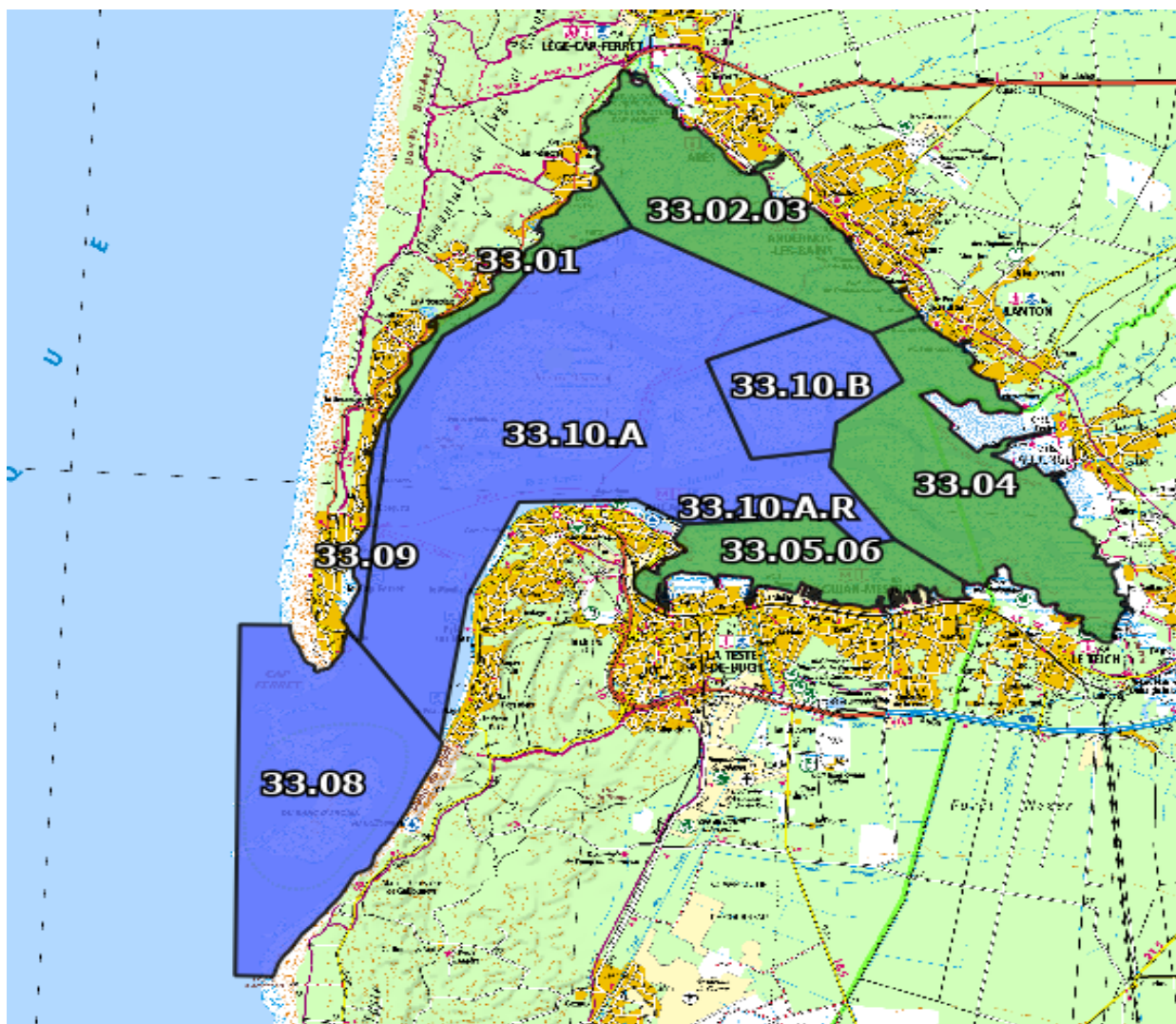
Si le Bassin d'Arcachon est un site particulièrement favorable pour le développement des huîtres, ces derniers restent très sensibles à leur milieu comme le montre les crises récurrentes de cette filière.

L'ostréiculture est très sensible aux pollutions émanant des pratiques agricoles et de la navigation particulièrement dense lors de la période estivale.

La qualité des zones de production est appréciée selon des paramètres bactériologiques, chimiques et phytoplanctoniques. Il en résulte un classement de salubrité des zones de production des coquillages issu de la directive européenne du 15 juillet 1991 (se référer au diagnostic pêche). (cr : Eaufrance, Atlas des zones conchylicoles, classement sanitaire).

Zones de production de coquillages	Description
Zone A (en bleu)	Zones dans lesquelles les coquillages peuvent être récoltés et mis directement sur le marché pour la consommation humaine directe après passage par un centre d'expédition agréé.
Zone B (en vert)	Zones dans lesquelles les coquillages peuvent être récoltés mais ne peuvent être mis sur le marché pour la consommation humaine qu'après avoir été traités dans un centre de purification agréé ou après reparcage dans une zone spécifiquement agréée pour cette opération.
Zone C	Zones dans lesquelles les coquillages peuvent être récoltés mais ne peuvent être mis sur le marché pour la consommation humaine qu'après un reparcage de longue durée dans une zone agréée à cet effet ou après traitement thermique dans un établissement agréé.
Zone NC (non classées)	En l'absence de classement sanitaire, les activités de pêche ou d'élevage n'y sont pas autorisées. Seuls les pectinidés (coquilles

	Saint-Jacques, pétoncles), les gastéropodes non filtreurs (notamment bulots, ormeaux, patelles) et les échinodermes peuvent y être récoltés, sauf spécifications contraires.
Zone EO (exploitation occasionnelle)	Zones dans lesquelles la récolte et la commercialisation de coquillages sont soumises à autorisation préalable et sous conditions particulières (arrêté préfectoral spécifique lors de l'exploitation).
Zone I (interdites)	Zones d'activités portuaires et/ou zones polluées (zones autour d'émissaires de rejets ...), dans lesquelles aucune activité de pêche, de production ou de récolte de coquillage ne peut être pratiquée, quel que soit le groupe.



Source : <http://atlas-sanitaire-coquillages.fr>

La carte ci-dessus, issue de l'atlas sanitaire conchylicole donne deux types de zones sanitaires : A pour la majorité de Bassin (en bleu) et B pour le fond du Bassin (en vert). Le tableau ci-dessus nous donne les définitions de cette classification.

La reproduction naturelle des huîtres est profondément liée aux conditions environnementales du Bassin d'Arcachon qu'il convient de maintenir :

- Du point de vue de la température : le Bassin d'Arcachon, de par ses caractéristiques de lagune de faible profondeur, offre un réchauffement des eaux rapides particulièrement propice à la reproduction des huîtres ;
- Du point de vue de la salinité, maintenue à un taux idéale grâce aux apports en eaux douce de l'Eyre ;
- S'agissant des eaux arrivant dans le Bassin d'Arcachon, elles proviennent d'un bassin versant majoritairement forestier et agricole. Elles sont donc légèrement chargées en nitrates créant ainsi un apport nutritif bénéfique pour le développement des huîtres. Les pollutions, provenant de l'agriculture, du nautisme et de la démoustication est faible mais peut néanmoins présenter un risque direct, par empoisonnement des larves, ou indirectement, par limitation du phytoplancton à causes des herbicides. Il convient d'être vigilant afin de maintenir ce fragile équilibre ;
- S'agissant du rayonnement, la faible profondeur des fonds des hauts du Bassin permet à la lumière de pénétrer jusqu'au sol, ce qui, combiné avec les apports en eau douce, et donc de nourriture, permet une forte production de phytoplancton et d'algues dans ces zones, bases de toute la chaîne alimentaire du Bassin.

c) Les autres filières conchylicoles

La mytiliculture ne fait pas l'objet d'élevage car elle rentrerait en compétition avec l'huître. Notons cependant qu'elle se développe naturellement dans le Bassin.

L'aquaculture de palourdes japonaises (*Tapes Philippinarum*) avait été développée dans les années 1980, puis abandonnée au début des années 1990 du fait des mortalités importantes.

Cette activité fut remplacée par l'exploitation des gisements naturels de palourdes, qui a donné lieu à la mise en place d'un système de licences en 1996. La palourde fait l'objet aujourd'hui d'une activité de pêche professionnelle. Rappelons aussi qu'elle est concernée par une pêche de loisir très structurée sur le Bassin. Le potentiel de développement est important comme pour le pétoncle. La diversification semble être possible mais freinée par manque de structure de recherche ou de centre technique.

III. La pisciculture

Le territoire du SCOT compte au total trois structures piscicoles implantées sur le bassin versant de l'Eyre : un élevage de truites situé à Belin-Beliet et deux élevages d'esturgeons situés sur la commune du Teich et de Biganos.

L'élevage de truites fait partie du groupe coopératif français « Aqualande », qui porte à l'échelle européenne une filière performante et en bonne santé.

L'activité d'élevage d'esturgeons remonte aux années 1980-1990 portant ainsi sur la production du caviar. Les deux élevages présents sur le territoire font partie d'un réseau qui promeut et protège le caviar d'Aquitaine.

Ces activités ont des besoins en eau satisfaits en premier lieu par les eaux superficielles (dérivation du cours d'eau et/ou prélèvements d'eau) L'eau est rendue au final directement dans les cours d'eau. Les piscicultures dotées d'une éclosérie ont besoin d'une eau de qualité et de températures constantes. Elles captent dans ce cas les eaux de sources souterraines. La pisciculture du Teich et celles de Biganos captent ainsi des eaux chaudes de nappes profondes pour chauffer et/ou alimenter leurs bassins. Les eaux captées sont ensuite rejetées en rivière.

Cette activité, comme il a été précisé précédemment, peut générer des problèmes de pollutions des eaux. Elle peut participer également à l'affaiblissement des débits d'étiages (problème posé par le non-respect des débits réservés).

IV. Les ports du territoire

a) Les ports indépendants

Arcachon, le port de l'Aiguillon



Principale infrastructure portuaire du bassin, il est un élément incontournable de l'économie et du patrimoine local. Il est composé de plusieurs parties.

On y retrouve ainsi le port de pêche, regroupant les chaluts ainsi que la criée du bassin sur 350m de quais et ses équipements. Par son volume (environ 2000 tonnes par an), il est classé 14^{ème} port de pêche français. Un vaste port de plaisance d'une capacité d'accueil de 2600 bateaux sur pontons et 630 sur corps mort borde également la ville.

Enfin le port regroupe un important pôle nautique regroupant des professionnels de la mer ainsi des vendeurs et loueurs de bateaux et d'autres services en lien direct avec la plaisance comme la capitainerie, une station d'avitaillement et des locaux hébergeant quelques associations.

Audenge

Le Port Ostréicole d'Audenge accepte les bateaux professionnels dont la longueur est inférieure ou égale à 12 mètres hors tout navire incluant les appareils fixes et mobiles, la largeur inférieure ou égale à 3m50 et d'un tirant d'eau en charge n'excédant pas 1m50. Il se caractérise par une succession de cabanes aux couleurs vives qui abritent ostréiculteurs et pêcheurs et qui proposent pour certaines d'agréables terrasses où vous pourrez déguster en toute tranquillité les huitres du bassin.

On retrouve une partie plaisance organisée autour de deux ports : le port de plaisance nord et le port de plaisance Sud. On retrouve sur la partie nord une cale de mise à l'eau ainsi d'autres services à destination des usagers du port



(Source : <https://www.ville-audenge.fr/>)

Lège-Cap-Ferret

Parmi les 9 ports présent sur la commune (les ports de Clouey, Le Four, Les Jacquets, petit Piquey, grand Piquey, Pirailan, Le canon, l'herbe) seul le port de la vigne accueille les bateaux de plaisance. Les autres sont exclusivement tournés vers l'activité ostréicole.

Concernant le port de la vigne on y retrouve les services classiques à destination des plaisanciers ainsi que la capitainerie de la commune.

Biganos

La commune de Biganos dispose de deux ports, l'un portant le nom de la commune et le second : le port des Tuiles. La spécificité de ces infrastructures portuaires est leur position d'abris en amont du delta de la Leyre. Le port de Biganos offre 152 appontements gérés par la municipalité abritant les bateaux des plaisanciers et offrant un cadre des plus pittoresques. Le port des Tuiles est d'une taille plus modeste et offre 22 appontements.



Le Teich

Le port du Teich est positionné sur la Leyre à proximité de la réserve ornithologique. Ce dernier offre 190 places pour les plaisanciers.



b) Les ports en gestion syndicale



Le Syndicat Mixte des Ports du Bassin d'Arcachon (SMPBA) regroupe 14 ports ostréicoles, de pêche ou de plaisance répartis sur les communes d'Arès, Andernos, Gujan-Mestras, Lanton et la Teste-de-Buch. Le Syndicat a pour mission d'assurer la gestion du domaine portuaire relevant de sa compétence, y compris d'y assurer la police portuaire, d'entretenir l'ensemble des infrastructures horizontales et verticales des ports et de réaliser sur son périmètre l'ensemble des opérations d'investissements nécessaires.

Le port d'**Arès** est composé d'une zone ostréicole d'environ 50 emplacements pour bateaux avec 25 cabanes doubles. Pour le moment la partie plaisance n'est pas présente mais un projet de création d'une zone de mouillage est en cours. Pour le moment il n'y a pas de capitainerie pour encadrer la gestion du port, qui est assuré par le syndicat SMPBA.

Le port d'**Andernos** est composé d'une partie ostréicole et d'une partie plaisance. Pour ce qui est du port ostréicole, on y retrouve 44 cabanes et 31 bassins de finitions. Le port accueille une trentaine de professionnels de l'ostréiculture et une dizaine de professionnels de la pêche, ce qui représente une flotte d'environ 70 bateaux. On y retrouve aussi une capitainerie, chargée de la gestion de l'infrastructure.

Le port de plaisance, quant à lui est composé de 151 emplacements sur pontons et 450 en corps morts.

La commune de **Lanton** concentre 3 ports de plaisance, ainsi qu'une zone de mouillages composé de 130 corps morts :

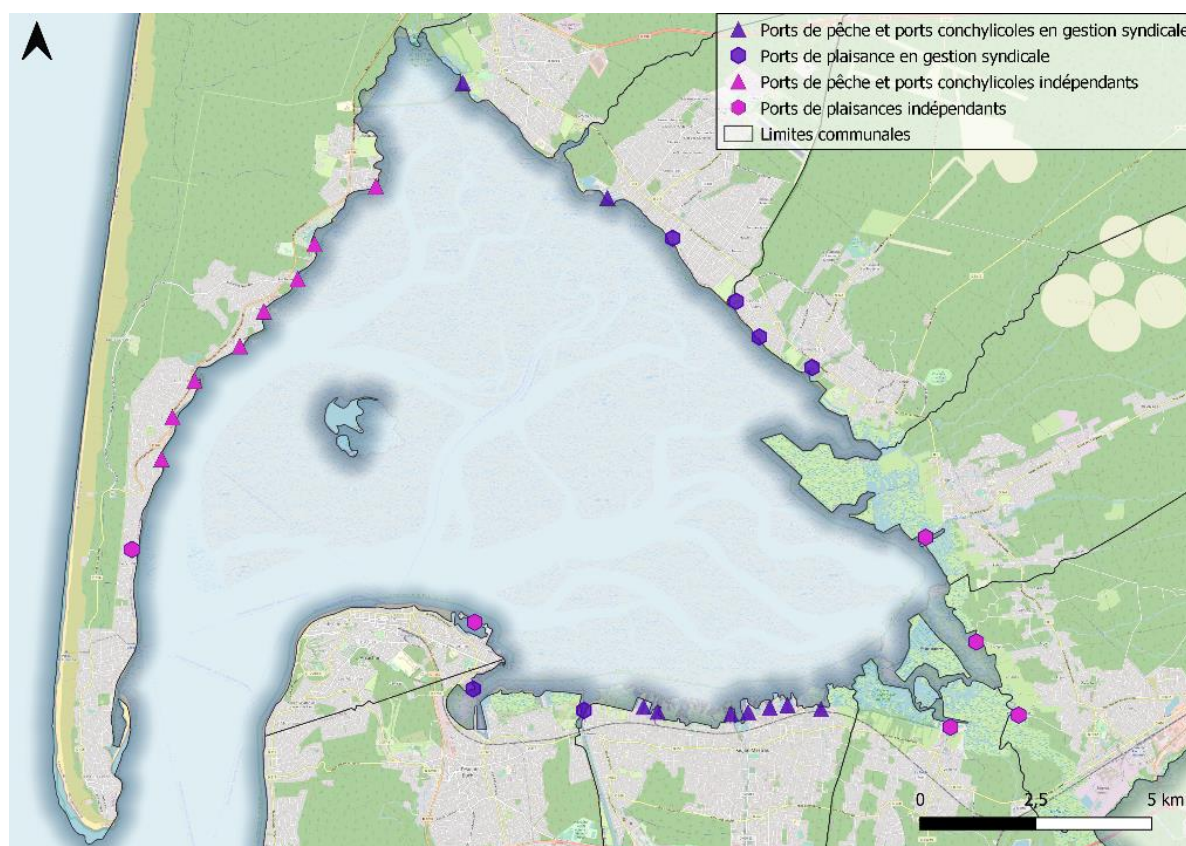
- Le port de Cassy, composé de 196 places en pontons, on y retrouve aussi les services de la capitainerie. Concernant l'ostréiculture, une petite dizaine de professionnel y sont installé.
- Le port du Vieux Taussat, le plus petit des trois, comporte 69 emplacements.
- Le port de Fontainevielle comprend 198 places organisées en 5 pontons ainsi qu'une station d'avitaillement.

La Teste de Buch

Le port de La Teste Centre dispose de 129 emplacements terrestres, 280 emplacements publics sur le plan d'eau et 123 emplacements devant les AOT terrestres. Le port fut demandé par les Testerins en 1789... et creusé en 1840. Depuis 1884, le port de La Teste compte parmi les plus importants complexes ostréicoles du Bassin d'Arcachon. L'existence d'une écluse très étroite dans laquelle doivent s'engouffrer avec dextérité certains ostréiculteurs pour rejoindre leurs installations est également une particularité originale du port ostréicole de La Teste. Le port ostréicole, de par sa forme particulière et son îlot central en fait un des plus singuliers du bassin. Sur la commune, le port du Rocher dispose de 13 emplacements terrestres et 23 emplacements publics sur le plan d'eau.

La commune de **Gujan Mestras**, dispose de six ports ostréicoles :

- Le port ostréicole de Canal concentre 108 emplacements terrestres et 54 emplacements sur le plan d'eau.
- Le port ostréicole de Gujan la Passerelle concentre 59 emplacements terrestres et 39 emplacements sur le plan d'eau.
- Le port ostréicole de La Barbotière concentre 65 emplacements terrestres et 56 emplacements sur le plan d'eau.
- Le port ostréicole de La Mole dispose de 6 emplacements terrestres.
- Le port ostréicole de Larros concentre 132 emplacements terrestres et 80 emplacements sur le plan d'eau. On y retrouve aussi les services de la capitainerie.
- Le port ostréicole de Meyran concentre 67 emplacements terrestres et 56 emplacements sur le plan d'eau.



Carte des ports du Bassin d'Arcachon – Source : PIGMA OCS 2020

V. Le Plan de Gestion du Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon

Comme précisé en introduction, le plan de gestion d'un parc naturel marin permet notamment de définir des objectifs à long terme spécifiques aux conditions d'exercice et de développement durable des activités, aux usages et aux interventions au sein de l'espace maritime, intégrant un prisme spatial et temporel. Si, aux termes du code de l'environnement, le plan de gestion n'est pas opposable aux tiers, les avis rendus par le Conseil de Gestion sur la base des orientations de gestion du parc naturel marin et de son plan de gestion peuvent recouvrir une portée juridique.

Le plan de gestion du parc naturel marin, approuvé en 2017 apparaît donc particulièrement stratégique au regard du territoire du SYBARVAL et sera repris dans partie ci-dessous.

L'Agence française pour la biodiversité (AFB) a été créée le 1er janvier 2017 par la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages avec pour mission d'améliorer la connaissance, de protéger, de gérer et de sensibiliser à la biodiversité terrestre, aquatique et marine.

Les parcs naturels marins ont été créés par la loi du 14 avril 2006 qui définit ce nouvel outil pour contribuer à la protection et à la connaissance du patrimoine marin, et promouvoir le développement durable des activités liées à la mer.

La création du Parc naturel marin du Bassin d’Arcachon fait suite à une mission d’étude mise en place par l’Agence des aires marines protégées (2010-2012) et placée sous la conduite du Préfet de la Gironde et du Préfet maritime de l’Atlantique.

Le Parc Naturel Marin de Bassin d’Arcachon a été créé par décret le 5 juin 2014. C’est le 6ème Parc naturel marin français, avec la particularité d’être le seul qui concerne une lagune semi-fermée.

a) Le plan de gestion 2017-2032

Méthode d’élaboration

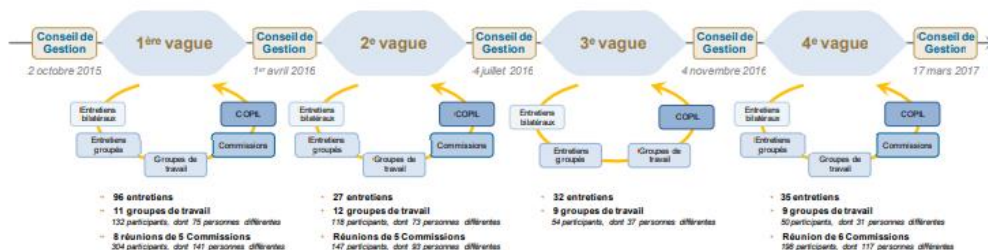
Le plan de gestion d’un Parc naturel marin est un document stratégique à 15 ans qui détermine les mesures de protection, de connaissance, de mise en valeur et de développement durable à mettre en œuvre, sur la base des orientations de gestion définies dans le décret de création. Élaboré dans un délai de trois ans à compter de la date de publication du décret, le plan de gestion est soumis à la validation du conseil de gestion puis à l’approbation du Conseil d’administration de l’Agence française pour la biodiversité. Il est mis en révision au moins tous les quinze ans.

Le code de l’environnement précise également que lorsqu’un site Natura 2000 est majoritairement situé dans le périmètre du Parc naturel marin, son conseil de gestion élabore le document d’objectifs et en suit la mise en œuvre.

Les travaux d’élaboration du plan de gestion du Parc naturel marin ont débuté au 1er septembre 2015. La méthode mise en place s’est fondée sur une concertation structurée autour de 6 commissions thématiques : la gestion des richesses naturelles, le développement durable des activités, l’identité maritime et la culture locale, la gestion de l’espace maritime, les connaissances, la sensibilisation, la gouvernance.

Cette approche décloisonnée des thématiques abordées a contribué au partage d’une vision d’ensemble des enjeux du territoire lors des discussions, en évitant les approches sectorielles inhérentes aux différents sujets.

Cette démarche de co-construction a permis de mobiliser un très grand nombre d’acteurs pendant les différentes phases de concertation.



Au total, plus de 350 personnes ont ainsi contribué à la définition des éléments constitutifs du plan de gestion.

Portée du document

Le plan de gestion exprime une vision stratégique à 15 ans pour le Parc naturel marin et fixe les attendus de sa gestion. Sa mise en œuvre ne repose pas uniquement sur les moyens propres alloués au Parc naturel marin mais sur la recherche de complémentarités entre les acteurs concernés et de convergence des politiques publiques. L'article L.334-5 du code de l'environnement prévoit en effet que « L'État, les collectivités et les organismes qui s'associent à la gestion du parc naturel marin veillent à la cohérence de leurs actions et des moyens qu'ils y consacrent avec les orientations et les mesures du plan de gestion ».

Pour sa mise en œuvre, ce plan de gestion sera décliné en programmes d'action annuels et pluriannuels et accompagné d'un tableau de bord permettant de rendre compte de l'évolution de la situation au regard des différentes priorités identifiées.

Le Parc naturel marin anime la mise en œuvre du plan de gestion. Il accompagne la mise en œuvre des principes d'action à l'accompagnement technique ou financier des projets. Le Parc naturel marin pourra également contribuer à l'acquisition de connaissances et à la conduite de projets. Les agents du Parc naturel marin peuvent mettre en place et être impliqués dans différentes actions. Ils participent également au contrôle du respect de la réglementation.

Le conseil de gestion ne peut pas édicter de réglementation mais il peut « proposer aux autorités de l'État compétentes en mer toute mesure nécessaire à la protection et à la gestion durable du parc naturel marin » (article R.334-33 du code de l'environnement).

Structuration et contenus

Le plan de gestion du Parc naturel marin du Bassin d'Arcachon se décompose en cinq grands chapitres.

- Trois des chapitres sont structurés autour des missions de préservation du milieu marin, de connaissance et de développement durable des activités maritimes.

- Un quatrième chapitre porte sur la gouvernance nécessaire à la mise en œuvre du plan de gestion, sa contribution aux politiques publiques et l'insertion du Parc naturel marin dans le paysage local.

- Un cinquième chapitre traite de la carte des vocations, document graphique prévu par le code de l'environnement, qui spatialise par grands ensembles les différentes vocations de l'espace concerné. Ce document n'a pas de portée réglementaire et ne modifie en rien les réglementations en place.

Concernant le vocabulaire employé, les Finalités et Sous-finalités peuvent être considérées comme les objectifs à long terme qui sont fixés pour chacun des enjeux identifiés par et pour le territoire. Les Niveaux d'exigence expriment l'ambition pour ces objectifs à long terme.

b) Un « bien commun » exceptionnel et partagé

Les richesses naturelles, l'espace maritime, l'identité maritime et la culture locale sont constitutifs d'un « bien commun » exceptionnel, partagé entre les différents acteurs, résidents,

visiteurs, dans la durée. Une attention particulière est portée sur l'hydrodynamisme particulier du site.

DES RICHESSES NATURELLES PRESERVEES

Qualité de l'eau

Une eau de bonne qualité est essentielle à la conservation de la biodiversité au sein du Bassin d'Arcachon et conditionne son bon fonctionnement écologique. Par ailleurs, diverses activités pratiquées sur le Bassin d'Arcachon dépendent du bon état du milieu marin et de ses écosystèmes.

Le plan de gestion a donc pour objectif le maintien dans des conditions optimales d'un certain nombre de paramètres caractéristiques d'une qualité de l'eau favorable aux usages et aux écosystèmes.

Finalité 1. Une très bonne qualité écologique et sanitaire de l'eau

La qualité de l'eau est caractérisée par un ensemble de paramètres biologiques, physico-chimiques, chimiques et hydromorphologiques. Il est primordial de maintenir ces paramètres dans des conditions favorables à l'atteinte des objectifs écologiques et socio-économiques du Parc naturel marin du Bassin d'Arcachon.

Sous-finalité 1.1 Une qualité et une quantité d'eau garantissant le bon fonctionnement des écosystèmes

Niveaux d'exigence
⇒ Une absence de perturbations significatives sur la faune et la flore marines liées à la présence de contaminants Ce Niveau d'exigence correspond à une approche écotoxicologique de la qualité de l'eau visant l'alerte et la prévention des effets de substances chimiques dans l'environnement.
⇒ Des paramètres physico-chimiques et biologiques favorables au bon état écologique des masses d'eau Ce Niveau d'exigence vise le maintien des conditions favorables au regard de paramètres physico-chimiques et biologiques.
⇒ Une quantité de macro-déchets et de microparticules ne générant pas de perturbations pour la faune marine et l'écosystème Un objectif de réduction des apports de macro-déchets et microparticules est recherché pour contenir les effets dans les milieux à des seuils compatibles avec le bon état écologique des écosystèmes.
⇒ Des apports en eau douce maintenus Ce Niveau d'exigence porte sur le maintien de ces différents facteurs qui contribuent aux équilibres hydrologiques du Bassin et au bon état écologique des habitats et des espèces.
⇒ Une hydromorphologie favorable au bon fonctionnement des écosystèmes Les aménagements façonnent les caractéristiques topographiques et hydrologiques de la lagune et impactent aussi l'écologie des masses aquatiques. L'hydromorphologie, est un paramètre important au bon état de conservation des milieux.

Sous-finalité 1.2 Une qualité environnementale et sanitaire de l'eau garantissant un cadre favorable aux usages

Patrimoine naturel

La morphologie et le fonctionnement hydrodynamique particulier du Bassin d'Arcachon sont à l'origine d'une mosaïque d'habitats. Celle-ci est à l'origine d'une diversité floristique et

faunistique remarquable. Il est donc important de permettre la pérennité de cette richesse vivante du site.

Le plan de gestion du Parc naturel marin a aussi valeur de « Document d'objectifs » pour les sites Natura 2000 du Bassin.

Le plan de gestion intègre également des objectifs de conservation des espèces emblématiques comme les zostères, les hippocampes, le rouget, ou encore l'anguille.

Enfin, un objectif plus englobant l'attractivité globale du Bassin pour la faune a été identifié, dont les oiseaux, la production primaire et les continuités écologiques.

Finalité 2. Un bon état de conservation des habitats

Les habitats sont à la base de la présence de la diversité des espèces. Leur préservation, voire leur restauration pour les herbiers de zostères, est donc primordiale. La plupart des habitats présents sur le Bassin d'Arcachon sont sous statut Natura 2000, ce qui implique un effort de conservation particulier.

Sous-finalité 2.1 Des habitats marins de substrat meuble en bon état de conservation

Niveaux d'exigence

⇒ Des herbiers de Zostère naine et leurs cortèges faunistiques restaurés

L'objectif de restauration à 15 ans vise à revenir à une superficie et à une densité de Zostère naine équivalente aux surfaces observées au début des années 2000. Cette exigence de restauration sera favorable aux espèces associées.

⇒ Des herbiers de Zostère marine et leurs cortèges faunistiques restaurés

L'objectif de restauration à 15 ans vise à revenir à une superficie et à une densité de Zostère marine équivalente aux surfaces observées au début des années 2000. Cette exigence de restauration sera favorable aux espèces associées.

⇒ Les cortèges faunistiques associés aux bancs de sable maintenus

Étant donné le dynamisme et la mobilité des sédiments constitutifs des bancs de sable, il n'a pas semblé pertinent de fixer un objectif chiffré sur la superficie de ces habitats. L'exigence de maintien à 15 ans vise les cortèges faunistiques associés à ces milieux.

⇒ Les vasières et leurs cortèges faunistiques maintenus

Étant donné la relative stabilité des vasières, le maintien de la superficie de l'habitat ainsi que les cortèges faunistiques associés à ces milieux est ciblé.

Sous-finalité 2.2 Des habitats d'interface terre/mer en bon état de conservation

Niveaux d'exigence

⇒ Des prés salés et leurs cortèges faunistiques maintenus

La surface des prés salés semblant stable, l'objectif de maintien à 15 ans vise la superficie de l'habitat en prenant en compte sa composition floristique ainsi que le bon état de ses cortèges faunistiques présents de manière temporaire ou permanente.

⇒ Des roselières et leurs cortèges faunistiques maintenus

Ce Niveau d'exigence vise le maintien de la présence et de la richesse de ces habitats.

⇒ Des lisses de mer maintenues hors des espaces aménagés à forte vocation balnéaire en période estivale et des fronts de mer adossés à un centre urbain

Les lisses de mer sont par nature très instables et les espèces floristiques et faunistiques qui lui sont inféodées peuvent être submergées à marée haute. L'objectif consiste à limiter les pressions exercées sur cet habitat avec un effort porté sur l'évolution des modalités de ramassage des lisses de mer sur les espaces aménagés à forte vocation balnéaire en période estivale et des fronts de mer de centres urbains.

Sous-finalité 2.3 Des habitats terrestres en bon état de conservation

Niveaux d'exigence

⇒ Des lagunes côtières, dont leurs cortèges faunistiques, maintenues

Ce Niveau d'exigence vise le maintien de la présence et de la richesse de ces habitats.

⇒ Des dunes, dont leurs cortèges faunistiques, maintenues

Ce Niveau d'exigence vise le maintien de la présence et de la richesse de ces habitats.

⇒ Des formations boisées, dont leurs cortèges faunistiques, maintenues

Ce Niveau d'exigence vise le maintien de la présence et de la richesse de ces habitats.

⇒ Des formations prairiales, dont leurs cortèges faunistiques, maintenues

Ce Niveau d'exigence vise le maintien de la présence et de la richesse de ces habitats.

Finalité 3. Un bon état de conservation des populations d'oiseaux

Le Bassin d'Arcachon se situe sur un des axes migratoires les plus fréquentés au niveau international par les oiseaux. L'attractivité du site en fait un lieu de nidification, de haltes migratoires ou d'hivernage pour de nombreux individus et espèces. Pour certaines d'entre-elles, les niveaux d'effectifs présents confèrent au site une responsabilité particulière.

Sous-finalité 3.1 Des populations d'oiseaux nicheurs en bon état de conservation

Niveau d'exigence

⇒ Un succès de la reproduction optimisé pour les espèces à enjeux du Bassin d'Arcachon

Une contribution positive pour les oiseaux qui nichent sur le site est ciblée afin de participer au bon état global des populations à l'échelle de leur aire de distribution

Sous-finalité 3.2 Des populations d'oiseaux hivernants en bon état de conservation

Niveau d'exigence

⇒ Une diversité d'espèces maintenue avec un effectif croissant d'oiseaux hivernants

Ce Niveau d'exigence vise une attractivité et des conditions du milieu favorables à l'hivernage des populations d'oiseaux pour participer au bon état global des populations à l'échelle de leur aire de répartition.

Sous-finalité 3.3 Des populations d'oiseaux migrateurs en bon état de conservation

Niveau d'exigence

⇒ Des haltes migratoires bénéfiques aux populations d'oiseaux migrateurs

Ce Niveau d'exigence vise une contribution positive du site à la réussite de la migration des populations d'oiseaux qui y font halte. Il s'agit de préserver les conditions favorables du milieu pour participer au bon état global des populations à l'échelle de leur aire de distribution.

Finalité 4. Un bon état de conservation de la faune marine

Sous-finalité 4.1 Un bon état de la faune marine accomplissant tout son cycle de vie dans le Bassin d'Arcachon

Niveaux d'exigence

⇒ Des populations d'espèces marines à enjeux pour le Bassin d'Arcachon préservées

Un objectif de préservation est ciblé pour les espèces marines passant l'intégralité de leur cycle de vie dans la lagune et son ouvert, et présentant un enjeu particulier pour le territoire en termes de biodiversité remarquable et de patrimoine. Les syngnathidés (hippocampes, syngnathes) et l'Huître plate sont plus particulièrement ciblés.

⇒ Un bon état des populations des espèces exploitées permettant des prélèvements durables

Ce Niveau d'exigence vise un état des populations d'espèces exploitées à des niveaux permettant des activités durables de prélèvement. Cet objectif concerne les espèces marines passant l'intégralité de leur cycle de vie dans le Bassin d'Arcachon, et prioritairement les mollusques (palourdes, moules), les vers (mourons) et les crustacés.

Sous-finalité 4.2 Une contribution au bon état de la faune marine accomplissant une partie de son cycle de vie dans le Bassin d'Arcachon

Niveaux d'exigence

⇒ Une contribution positive du Bassin d'Arcachon et de son ouvert au bon état de conservation des espèces marines à enjeux

Ce Niveau d'exigence concerne les espèces marines représentant un enjeu pour le site et n'accomplissant pas tout leur cycle de vie dans la lagune. Il vise des conditions favorables à la réussite de l'étape du cycle de vie pour laquelle les espèces sont présentes (reproduction, nourricerie, déplacement migratoire, etc.), pour contribuer positivement au bon état global des populations à l'échelle de leur aire de distribution. La raie brunette et le marsouin commun sont ici ciblées.

⇒ Une contribution positive du Bassin d'Arcachon et de son ouvert au bon état écologique des espèces exploitées permettant des prélèvements durables

Ce Niveau d'exigence concerne les espèces marines exploitées ne passant l'intégralité de leur cycle de vie dans le Bassin d'Arcachon, et notamment l'anguille (adultes et civelles), la seiche, le bar, les soles (communes et sénégalaises), les sparidés, les rougets et le mulot noir. Il vise des conditions favorables à la réussite de l'étape du cycle de vie pour laquelle les espèces sont présentes avec un état des populations permettant des activités durables de prélèvement et une contribution positive au bon état global des populations à l'échelle de leur aire de distribution.

Finalité 5. Un bon état de conservation des populations d'espèces terrestres à enjeux

Plusieurs espèces terrestres sont présentes dans le périmètre du site Natura 2000 du Bassin d'Arcachon. Dans un souci de cohérence, elles sont citées ici pour répondre aux exigences européennes liées au site Natura 2000 du Bassin d'Arcachon.

Sous-finalité 5.1 Une contribution au bon état de conservation de la faune terrestre sous statut

Niveaux d'exigence
<p>⇒ Un maintien des potentialités d'accueil des mammifères semi-aquatiques La préservation des mammifères semi-aquatiques sous statut présents ainsi que le maintien de l'attractivité du site pour les espèces à faibles effectifs. Les espèces concernées sont notamment le Vison d'Europe et la Loutre d'Europe.</p>
<p>⇒ Un bon état de conservation des populations de chiroptères Cet objectif vise notamment le bon état de conservation des chiroptères utilisant le site pour leur alimentation et/ou comme gîte.</p>
<p>⇒ Un bon état de conservation de l'herpétofaune Cet objectif vise notamment un bon état de conservation des populations de batraciens et de reptiles dont la Cistude d'Europe.</p>
<p>⇒ Un bon état de conservation des populations d'odonates (libellules) et de lépidoptères (papillons) à enjeux Les espèces d'odonates et de lépidoptères à enjeux présentes sur le site sont concernées par ce Niveau d'exigence de bon état de conservation.</p>

Finalité 6. Une capacité d'accueil globale préservée permettant le bon état de conservation des populations d'espèces

La capacité d'accueil d'un site en termes de biodiversité dépend notamment des facteurs de continuité écologique et de fonctionnalité des habitats.

Sous-finalité 6.1 Les continuités écologiques maintenues et restaurées

Niveaux d'exigence
<p>⇒ Des conditions de mobilité entre les milieux améliorées pour les espèces marines, amphihalines et aquatiques Ce Niveau d'exigence vise une amélioration des conditions de déplacements des espèces marines, amphihalines et aquatiques sur le site.</p>
<p>⇒ Des espaces de transition et de mobilité préservés pour les habitats et la flore Cet objectif vise la préservation des possibilités données aux habitats et cortèges floristiques d'évoluer en réponse à la transformation des milieux et aux modifications de la bande côtière.</p>
<p>⇒ Des conditions favorables aux déplacements essentiels des oiseaux Ce Niveau d'exigence cible la préservation de conditions favorables aux déplacements des oiseaux, pour contenir les perturbations et dérangements à des niveaux compatibles avec leurs besoins de conservation.</p>

Sous-finalité 6.2 Des fonctionnalités écologiques maintenues et restaurées

Niveaux d'exigence
<p>⇒ Le maintien de la productivité des premiers maillons des réseaux trophiques Cet objectif vise le maintien de la productivité du phytoplancton et du zooplancton, pour contribuer à la préservation de l'ensemble des maillons trophiques qui en dépendent.</p>
<p>⇒ Des fonctionnalités optimisées pour les habitats hors Natura 2000 Ce Niveau d'exigence vise la prise en considération des fonctionnalités des habitats hors Natura 2000 (notamment les habitats d'origine anthropiques) et leur contribution aux équilibres d'ensemble.</p>
<p>⇒ Un niveau global de quiétude pour les espèces permettant de maintenir la capacité d'accueil du Bassin Ce Niveau d'exigence vise à contenir le fractionnement du territoire et à sa perte de capacité d'accueil globale en raison des perturbations liés notamment aux dérangements, à l'éclairage nocturne, au bruit, etc.</p>

UNE CULTURE MARITIME VIVANTE QUI NOURRIT UN LIEN PARTICULIER AU TERRITOIRE

Sur le Bassin d’Arcachon, les liens multiples qu’entretiennent les habitants avec le Bassin et l’océan s’expriment par les activités qu’ils exercent, les ressources qu’ils exploitent ou les espaces qu’ils pratiquent. Si certains traits du Bassin d’Arcachon peuvent être communs à d’autres territoires, leur combinaison dans le contexte géographique, historique et socioculturel propre au Bassin a créé une identité maritime particulière. Au fil du temps, cette identité maritime a favorisé l’émergence de patrimoines matériels, immatériels et d’une mémoire locale propres au Bassin, ainsi que de paysages façonnés par l’homme reflétant la typicité des lieux.

Certains aspects de cette identité maritime locale sont confrontés à une dynamique de mutation qui témoigne de leur fragilité. Le plan de gestion a donc fixé comme ambition d’affirmer et de transmettre une culture maritime vivante du Bassin.

Finalité 7. Une identité maritime plurielle qui porte les valeurs du Bassin

Les différentes facettes de l’identité maritime du Bassin d’Arcachon peuvent nécessiter une démarche volontaire pour aller à leur rencontre. L’enjeu de cette finalité réside dans la capacité du territoire à maintenir et porter vers l’avenir une culture maritime vivante.

Sous-finalité 7.1 Une identité maritime du Bassin d’Arcachon vivante et transmise

Niveaux d’exigence	
⇒	<p>Un partage des différentes facettes de l’identité maritime du territoire</p> <p>Il s’agit de renforcer l’accessibilité pour le grand public aux éléments et pratiques du quotidien et aux événements qui marquent l’identité maritime locale.</p>
⇒	<p>Une identité maritime portée par les acteurs locaux et les habitants</p> <p>Ce Niveau d’exigence vise à renforcer la responsabilité, la mobilisation et l’implication des acteurs et habitants dans les dynamiques de transmission et de création de l’identité maritime.</p>
⇒	<p>Une présence affirmée d’une offre culturelle tournée vers la mer</p> <p>Il s’agit de renforcer le lien à la mer du territoire à travers l’offre et la création culturelle.</p>

Finalité 8. Des patrimoines culturels et paysagers qui façonnent le territoire maritime

Les paysages et les patrimoines culturels du Bassin contribuent au caractère unique du territoire. Leur avenir repose sur leur préservation et leur transmission pour les générations actuelles et futures.

Sous-finalité 8.1 Des patrimoines matériels et immatériels et une mémoire locale connus, préservés et valorisés

Niveaux d'exigence

- ⇒ **La sauvegarde et la valorisation des éléments constitutifs des patrimoines du Bassin d'Arcachon**
Cet objectif de sauvegarde implique une identification et une caractérisation fines et évolutives des composantes patrimoniales du Bassin.
- ⇒ **Le recueil et la valorisation des mémoires locales**
Ce Niveau d'exigence vise à la préservation des mémoires locales, qui participent aux patrimoines immatériels liés à la mer.
- ⇒ **La transmission des savoir-faire liés aux patrimoines maritimes**
Il s'agit de mobiliser la volonté conjointe des sachants et apprenants, et de favoriser la mise en œuvre et la reconnaissance des savoir-faire transmis.

Sous-finalité 8.2 Des paysages, des espaces qui participent à l'identité maritime du territoire et valorisent la typicité des lieux

Niveaux d'exigence

- ⇒ **Des qualités paysagères maintenues ou restaurées**
Ce Niveau d'exigence s'attache à la prise en compte des qualités paysagères dans les projets, aménagements et choix de gestion.
- ⇒ **Des espaces portuaires qui portent la typicité des patrimoines et des savoir-faire**
Ce Niveau d'exigence concerne les caractéristiques qualitatives particulières des espaces portuaires en matière d'architecture, aménagements, infrastructures et les savoir-faire qui s'y rattachent.

UN ESPACE DYNAMIQUE EN PARTAGE

Le Bassin d'Arcachon est un espace à la morphologie éphémère, évoluant de manière sensible sur des échelles de temps assez courtes. Les courants de marées, la houle et le vent façonnent les sédiments meubles qui composent le Bassin. Cet espace dynamique est précisément à l'origine des richesses naturelles, mais également propice au déploiement des activités maritimes avec des intérêts qui peuvent différer selon qu'elles soient pratiquées à titre professionnel ou récréatif.

Les objectifs du plan de gestion visent à la fois une adaptation aux dynamiques maritimes et la recherche d'équilibres entre les différentes vocations des espaces du Bassin et de son ouvert. L'atteinte de ces objectifs repose sur une approche globale des enjeux avec des ambitions fortes autour de la prise en compte des effets cumulés des aménagements et interventions sur le milieu marin, de l'envasement du fond du Bassin, de l'accessibilité et de la vocation maritime des espaces portuaires ou encore de la réhabilitation des friches ostréicoles. Ils appellent également une conciliation dans l'espace et dans le temps des différentes activités pratiquées sur le Bassin d'Arcachon.

Finalité 9. Une adaptation à un espace en mobilité permanente

La mobilité du substrat nécessite une adaptation permanente des activités et des aménagements humains. Cela requiert des connaissances particulières sur l'hydraulique du Bassin et une vision d'ensemble des dynamiques maritimes.

Sous-finalité 9.1 Des interventions sur le milieu marin cohérentes avec les dynamiques hydrosédimentaires

Niveaux d'exigence

- ⇒ **Des interventions sur le milieu marin qui ne contribuent pas à l'exhaussement global de l'estran, notamment en fond de Bassin**
Cet objectif implique une prise en compte des dynamiques hydrologiques et sédimentaires attendues ou induites par l'action anthropique avec une attention particulière pour contrer les effets qui aggravent l'exhaussement de l'estran en fond de Bassin et le surcreusement des chenaux.
- ⇒ **Des aménagements et des modes d'interventions qui intègrent les dynamiques hydro-sédimentaires locales et globales**
Ce Niveau d'exigence concerne l'ensemble du périmètre pour une attention portée sur les liens et effets à long terme entre les différents secteurs hydrologiques.

Sous-finalité 9.2 Une contribution à la gestion de la bande côtière adaptée aux substrats meubles

Niveau d'exigence

- ⇒ **Une vision d'ensemble des stratégies locales de gestion de la bande côtière qui prend en compte les enjeux maritimes**
Ce Niveau d'exigence répond à la nécessité d'une approche décloisonnée pour appréhender des phénomènes globaux dans les stratégies portées par les acteurs locaux et la prise en compte des impacts de ces stratégies sur le milieu marin.

Finalité 10. Un équilibre dynamique entre des vocations multiples

Les nombreuses interactions entre les activités et l'intensité des niveaux de pratiques nécessitent une compréhension mutuelle et un dialogue soutenu entre les acteurs pour contenir les risques de tensions. Par ailleurs, la préservation des patrimoines naturels et la pérennité des activités reposent sur des infrastructures et des comportements adaptés.

La gestion de l'espace maritime avec une recherche d'équilibre entre les différentes vocations est donc un enjeu central de cette finalité.

Sous-finalité 10.1 Une conciliation spatiale et temporelle des activités

Niveaux d'exigence

- ⇒ **Une fréquentation globale adaptée à la sensibilité des milieux et des activités dans l'espace et dans le temps**
L'objectif consiste à développer une approche globale de la fréquentation en fonction des niveaux d'enjeux dans le temps et dans l'espace des activités et des richesses naturelles, selon les saisons et les conditions de marées.
- ⇒ **Des acteurs engagés pour la conciliation de leurs pratiques**
Ce Niveau d'exigence porte sur une responsabilisation des acteurs dans la réduction des conflits d'usage et la conciliation spatiale et temporelle de leurs pratiques.

Sous-finalité 10.2 Un aménagement de l'espace contribuant à la durabilité des activités et à la généralisation des bonnes pratiques

Niveau d'exigence

- ⇒ **Un niveau et un maillage d'équipements et d'aménagements qui permettent une mise en œuvre facilitée des bonnes pratiques et la préservation du milieu marin**

Ce Niveau d'exigence concerne l'accompagnement des efforts individuels de conciliation des usages et de mise en œuvre de bonnes pratiques par des aménagements et des équipements collectifs adaptés.

Sous-finalité 10.3 Des friches ostréicoles réhabilitées**Niveaux d'exigence**

- ⇒ **75 % des friches ostréicoles réhabilitées sur l'ensemble du Bassin d'Arcachon et son ouvert**

Cet objectif cible le niveau de réhabilitation attendu à 15 ans avec une attention portée sur le ratio entre les friches réhabilités en amont et celles réhabilitées en aval du Bassin d'Arcachon.

- ⇒ **Une réhabilitation des friches équilibrée entre espaces productifs et espaces de nature**

Ce Niveau d'exigence concerne le devenir des surfaces réhabilitées avec un équilibre qui sera recherché entre les espaces productifs et les espaces de nature.

Finalité 11. Des espaces portuaires aux caractéristiques maritimes préservées

Les espaces portuaires sont des espaces d'interface terre/mer essentiels pour les activités maritimes et pour la culture locale. La conservation des usages maritimes de chaque site nécessite le maintien de fenêtres temporelles d'utilisation adaptées à leur configuration. Compte tenu de leur diversité, chaque port requiert une approche particulière sur ces aspects.

Sous-finalité 11.1 Des espaces portuaires dédiés aux activités maritimes**Niveau d'exigence**

- ⇒ **Une diversité d'activités qui dépendent de la mer et qui participent à l'identité maritime des espaces portuaires**

Le Niveau d'exigence vise le maintien des caractéristiques maritimes des espaces portuaires au travers de la diversité des activités qui y sont pratiquées mais également leur lien avec la mer et leur cohérence vis-à-vis de l'identité maritime.

Sous-finalité 11.2 Une accessibilité maritime des espaces portuaires restaurée ou maintenue**Niveau d'exigence**

- ⇒ **Des fenêtres temporelles d'accessibilité maritime compatibles avec les activités professionnelles et de loisir et adaptées à la configuration de chaque port**

L'ambition porte sur une capacité pour les usagers d'entrer et de sortir des ports sur des plages horaires adaptées aux usages et aux caractéristiques spécifique de chaque espace portuaire.

Finalité 12. Une approche globale des enjeux pour une gestion intégrée des pressions anthropiques et leurs effets cumulés

Le cumul des pressions exercées sur les écosystèmes peut impacter plus ou moins durablement leur fonctionnement, avec des répercussions sur les activités qui en dépendent. La gestion intégrée du milieu marin et de ses richesses nécessite une approche globale de ces effets cumulés.

Sous-finalité 12.1 Des effets cumulés des impacts anthropiques compatibles avec la préservation des richesses naturelles, l'hydrodynamisme et les activités du Bassin d'Arcachon

Niveau d'exigence

- ⇒ **Une prise en compte des pressions anthropiques qui intègre les impacts cumulés sur le milieu marin**
Ce Niveau d'exigence cible une vision d'ensemble des cumuls et des interactions des impacts anthropiques à l'échelle de l'écosystème pour les activités et projets mis en œuvre.

UN « BIEN COMMUN » EXCEPTIONNEL A COMPRENDRE ET A DECOUVRIR

La préservation du « bien commun » que constitue le Bassin d'Arcachon repose en grande partie sur le partage par les habitants et les acteurs locaux des enjeux auxquels est confronté le territoire.

La connaissance des spécificités du Bassin, de ses richesses naturelles et culturelles, associée à des occasions de « rencontres », régulières et/ou dans la durée avec le milieu marin, sont des leviers importants pour favoriser une responsabilité collective mais aussi individuelle et la conciliation des usages.

Le plan de gestion fixe l'objectif d'une meilleure appropriation des enjeux maritimes, particulièrement à destination des habitants et des jeunes générations. Il ambitionne également un portage des bonnes pratiques pour la protection du Bassin et la compréhension de leur utilité par les usagers. Parallèlement, il fixe un objectif de renforcement des possibilités de découverte et de pratique d'activités respectueuses au contact du milieu marin. Il propose enfin une mise en réseau de la mosaïque d'acteurs de la sensibilisation à l'échelle du Bassin afin d'accroître collectivement la valeur ajoutée pour les différents publics.

Finalité 13. Un espace maritime à comprendre et à pratiquer pour mieux le protéger

Le partage des éléments de compréhension du Bassin d'Arcachon, de ses richesses ou de ses fragilités, participe à la mobilisation des différents publics pour la protection du milieu marin. Cette finalité vise également la définition et le partage de bonnes pratiques pour le Bassin.

Sous-finalité 13.1 Une bonne compréhension du Bassin d'Arcachon par les différents publics

Niveaux d'exigence

- ⇒ **Un renforcement de l'offre dédiée à la compréhension du Bassin, de son identité maritime, de ses richesses naturelles et des interactions entre la nature et l'homme**
Ce Niveau d'exigence vise l'effort de sensibilisation et d'éducation à l'environnement sur les thématiques particulières au Bassin.
- ⇒ **Un socle de ressources communes et partagées**
L'objectif visé est une consolidation de l'offre et des messages de sensibilisation avec la mise à disposition par le Parc naturel marin d'informations et de fonds documentaires de référence consolidés destinés acteurs locaux de la sensibilisation.

Sous-finalité 13.2 La connaissance des bonnes pratiques et la compréhension de leur utilité

Niveau d'exigence

⇒ **L'appropriation des bonnes pratiques pour le Bassin d'Arcachon**

Ce Niveau d'exigence cible la mise en œuvre effective par le grand public de comportements qui préservent le milieu marin tout en répondant aux besoins des activités.

Sous-finalité 13.3 Des opportunités de découverte et de pratique respectueuses au contact du milieu marin

Niveau d'exigence

⇒ **Une offre riche et diversifiée pour découvrir et pratiquer le milieu marin**

Ce Niveau d'exigence vise à offrir aux habitants, y compris en situation de handicap ou de précarité, la possibilité de découvrir et de pratiquer des activités respectueuses des patrimoines et des usages, au contact du milieu marin.

Finalité 14. Une responsabilité collective et partagée de la sensibilisation

La sensibilisation est un enjeu transversal mobilisant des acteurs dont la complémentarité est favorable à l'appropriation des enjeux du Parc naturel marin.

Sous-finalité 14.1 Une mise en réseau de la mosaïque d'acteurs de la sensibilisation à l'échelle du Bassin d'Arcachon

Niveaux d'exigence

⇒ **Une animation locale dédiée**

Ce Niveau d'exigence vise une animation pérenne de réseau à l'échelle du Bassin, pilotée par le Parc naturel marin.

⇒ **Une offre accessible et cohérente**

L'objectif visé est la structuration d'une offre pertinente et qualitative à l'échelle du Bassin.

Sous-finalité 14.2 Une appropriation du Parc naturel marin par les habitants et les acteurs locaux

Niveaux d'exigence

⇒ **Une adhésion des acteurs locaux au projet du Parc naturel marin du Bassin d'Arcachon**

Ce Niveau d'exigence cible l'appropriation des valeurs du Parc naturel marin par les acteurs locaux.

⇒ **Un sentiment d'appartenance des habitants à l'aire marine protégée**

Ce Niveau d'exigence vise l'appropriation des enjeux du Parc naturel marin par les habitants.

UN DEVELOPPEMENT DURABLE DES ACTIVITES

Des activités et des pratiques compatibles avec la préservation du milieu marin

Les parcs naturels marins font partie des outils mis en place par le ministère en charge de l'environnement pour contribuer au développement durable des activités sur le domaine maritime, au même titre que leur contribution à la préservation et à l'amélioration des connaissances du milieu marin.

Le Parc naturel marin du Bassin d’Arcachon est riche d’une grande diversité d’activités professionnelles et récréatives qui reflètent la diversité des richesses naturelles présentes sur son périmètre. Pêche, ostréiculture, plaisance ou encore sports de nature exploitent ainsi les nombreux atouts de la lagune et de son ouvert, avec une intensité de fréquentation qui dépend de la marée, des conditions météorologiques ou encore de la période de l’année.

Les objectifs définis dans le plan de gestion concernent les activités et les pratiques maritimes présentes dans le périmètre du Parc naturel marin et leur compatibilité avec les objectifs de préservation du milieu. Ces objectifs sont traités en distinguant les activités de prélèvements, les activités de culture et d’élevage, et les activités nautiques, balnéaires et de nature. Cette partie décline également un objectif relatif à la dynamique d’innovation et d’expérimentation pour la durabilité des activités maritimes sur le territoire.

Finalité 15. Des activités et des pratiques respectueuses du milieu marin

L’accompagnement des pratiques durables participe à la préservation du milieu marin et des richesses naturelles, mais également à la durabilité des activités qui y sont pratiquées.

Sous-finalité 15.1 Des modes et des niveaux de prélèvement ou d’exploitation des ressources compatibles avec la préservation du milieu marin

Niveaux d’exigence

- ⇒ **Des activités de prélèvement et d’exploitation, dont la pêche et la chasse maritime, engagées pour la préservation du bon état des richesses naturelles du Bassin d’Arcachon**
Ce Niveau d’exigence vise le niveau d’engagement des acteurs concernés, que ce soit au niveau de l’activité ou de l’individu, pour la préservation des différentes composantes de l’écosystème qu’ils sont susceptibles d’impacter.
- ⇒ **Des impacts des activités de prélèvement ou d’exploitation des ressources biologiques et non-biologiques compatibles avec un bon état des richesses naturelles du Bassin d’Arcachon**
Ce Niveau d’exigence vise la compatibilité des impacts des différentes activités de prélèvements et d’exploitation avec les objectifs de bon état des richesses naturelles du Parc naturel marin.

Sous-finalité 15.2 Des modes et des niveaux de culture et d’élevage compatibles avec la préservation du milieu marin

Niveaux d’exigence

- ⇒ **Des activités de culture et d’élevage, dont l’activité conchylicole, engagées pour la préservation du bon état des richesses naturelles et de l’hydrodynamisme du Bassin d’Arcachon**
Ce Niveau d’exigence cible l’engagement des acteurs concernés, que ce soit au niveau de l’activité ou de l’individu, pour la préservation des différentes composantes de l’écosystème qu’ils sont susceptibles d’impacter.
- ⇒ **Une activité ostréicole qui maintient une capacité de captage de naissain d’huîtres naturelles dans le milieu**
Ce Niveau d’exigence cible le maintien de pratiques ostréicoles préservant la possibilité de capter du naissain d’huîtres dans le milieu.
- ⇒ **Des impacts des activités de culture et d’élevage compatibles avec un bon état des richesses naturelles et de l’hydrodynamisme du Bassin d’Arcachon**
Ce Niveau d’exigence vise la compatibilité des impacts des activités de culture et d’élevage avec les objectifs fixés pour le bon état des richesses naturelles du Parc naturel marin.

Sous-finalité 15.3 Des modes et des niveaux de pratiques nautiques, balnéaires et de nature compatible avec la préservation du milieu marin

Niveaux d'exigence

- ⇒ **Des activités nautiques, balnéaires et de nature engagées pour la préservation du bon état des richesses naturelles du Bassin d'Arcachon**
Ce Niveau d'exigence porte sur l'engagement des acteurs concernés, que ce soit au niveau de l'activité ou de l'individu, pour la préservation des différentes composantes de l'écosystème qu'ils sont susceptibles d'impacter.
- ⇒ **Des impacts des activités nautiques, balnéaires et de nature compatibles avec un bon état des richesses naturelles du Bassin d'Arcachon**
Ce Niveau d'exigence porte sur la compatibilité des impacts des différentes activités (nautiques, balnéaires et de nature) avec les objectifs fixés pour le bon état des richesses naturelles du Parc

Sous-finalité 15.4 Un territoire moteur dans l'expérimentation et l'innovation pour la durabilité des activités liées à la mer

Niveau d'exigence

- ⇒ **Le Parc naturel marin impliqué dans le soutien, la valorisation ou la co-construction de projets innovants pour la durabilité des activités liées à la mer**
Ce Niveau d'exigence porte sur une contribution du Parc naturel marin aux projets innovants et expérimentations touchant à la durabilité des activités maritimes.

Sous-finalité 15.5 Une réglementation connue et respectée par les acteurs et les usagers du Bassin d'Arcachon

Niveau d'exigence

- ⇒ **La connaissance et le respect des réglementations par l'ensemble des usagers du Bassin d'Arcachon**
Cet objectif porte sur une meilleure connaissance des réglementations relatives aux activités pratiquées par les acteurs concernés, avec une réduction des infractions et des écarts à la réglementation en vigueur.

Sous-finalité 15.6 Une réglementation adaptée aux contextes et aux enjeux du Bassin d'Arcachon

Niveau d'exigence

- ⇒ **Une contribution du Parc naturel marin à l'adaptation de la réglementation aux enjeux locaux**
Ce Niveau d'exigence vise une contribution directe ou indirecte du Parc naturel marin auprès des services compétents pour l'adaptation de la réglementation aux contextes et aux enjeux locaux.

UN TERRITOIRE QUI INVESTIT SUR UNE ECONOMIE DE LA MER EN COHERENCE AVEC SON IDENTITE MARITIME

Les atouts naturels du Bassin d'Arcachon ont permis l'émergence et le développement d'une économie de la mer qui participe aux retombées socio-économiques locales et à la notoriété du territoire.

Les objectifs de ce chapitre visent à renforcer la place de l'économie de la mer dans le paysage socio-économique local en prenant appui sur des filières diversifiées, l'exemplarité environnementale et la contribution au patrimoine culturel. Il s'agit également d'accompagner et de valoriser les filières traditionnelles. Enfin, le plan de gestion vise à renforcer les filières d'excellence et leur rayonnement au-delà du territoire.

Finalité 16. Un territoire maritime attractif qui contribue à l'économie locale et à ses caractéristiques

L'attractivité des filières de l'économie de la mer est de nature à impulser une dynamique d'ensemble vertueuse, avec des modèles de développement qui préservent et valorisent les richesses du Bassin.

Sous-finalité 16.1 Des secteurs d'activités maritimes diversifiés et dynamiques

Niveaux d'exigence
⇒ Les retombées socio-économiques locales liées à l'économie de la mer renforcées Ce Niveau d'exigence vise à renforcer l'empreinte réelle des activités maritimes durables sur le territoire en tant que pourvoyeuses d'emplois et de richesses.
⇒ Un potentiel d'accueil et de développement des filières de l'économie de la mer renforcé, en cohérence avec les enjeux du Bassin d'Arcachon et avec son identité maritime Ce Niveau d'exigence vise à renforcer les conditions favorables à la pérennité et à l'émergence des activités durables liées à la mer.
⇒ Le maintien d'un tissu socio-économique maritime diversifié Ce Niveau d'exigence vise des conditions favorables à la diversité des filières présentes.

Sous-finalité 16.2 Une économie maritime portée par sa contribution à la préservation du milieu marin et au patrimoine culturel

Niveaux d'exigence
⇒ Une création de valeur renforcée par l'exemplarité environnementale Ce Niveau d'exigence vise à valoriser sur le plan économique les efforts des acteurs économiques en faveur de l'environnement et leurs engagements au sein d'une aire marine protégée.
⇒ Une économie maritime qui contribue au patrimoine culturel et s'en inspire Ce Niveau d'exigence vise à soutenir le lien entre activités économiques et identité maritime.

Sous-finalité 16.3 Un cadre favorable pour la pérennité des filières professionnelles traditionnelles

Niveau d'exigence
⇒ Des filières traditionnelles accompagnées et valorisées Ce Niveau d'exigence vise un cadre favorable à la pérennité des filières traditionnelles au sein du Parc naturel marin.

Sous-finalité 16.4 Des productions locales et des savoir-faire maritimes reconnus au-delà du territoire

Niveaux d'exigence
⇒ Une structuration de « filières d'excellence » et/ou de « pôles de compétences » ancrés autour de savoir-faire reconnus Ce Niveau d'exigence porte sur la contribution du Parc pour la fédération d'acteurs économiques autour de « projets de filières ».
⇒ Une reconnaissance des productions et savoir-faire du Bassin d'Arcachon Ce Niveau d'exigence porte sur le rayonnement des productions et savoir-faire du Bassin et la façon dont ils peuvent s'exporter et ainsi accroître la création de richesses locales et la notoriété économique du territoire.

UNE CONNAISSANCE PLURIDISCIPLINAIRE ET PARTAGÉE

La connaissance est l'un des piliers du Parc naturel marin. Un chapitre entier lui est dédié dans le plan de gestion, qui met l'accent sur la nécessité d'une approche pluridisciplinaire,

d'une complémentarité des sources (dont les professionnels de la mer et les usagers) et le besoin d'un partage des connaissances.

De plus, l'effort d'observations devra permettre d'améliorer les données concernant l'ensemble des espèces et dynamiques présentes, ceci afin d'améliorer la capacité d'alerte le cas échéant et de disposer des éléments utiles pour la révision du document dans 15 ans.

Finalité 17. Une production de connaissances pluridisciplinaires reconnue et partagée

Une bonne connaissance du milieu marin contribue à améliorer la compréhension de l'écosystème et des activités qui s'y pratiquent. L'objectif consiste à mobiliser la pluridisciplinarité des connaissances produites sur le territoire et leur partage avec les différents publics.

Sous-finalité 17.1 Une convergence de connaissances relatives au milieu marin

Niveaux d'exigence

- ⇒ **Des connaissances pluridisciplinaires adaptées aux enjeux du Parc naturel marin**
Cet objectif cible une production de connaissance pour répondre aux enjeux identifiés par le Parc naturel marin ou pouvant apporter une aide à la décision.
- ⇒ **Des coopérations scientifiques et techniques pluridisciplinaires participant à l'attractivité du territoire**
Ce Niveau d'exigence porte sur une dynamique de réseaux des acteurs de la connaissance.

Sous-finalité 17.2 Une diffusion et des accès aux connaissances adaptés aux publics et aux enjeux

Niveau d'exigence

- ⇒ **Une médiation scientifique en adéquation avec les enjeux et les acteurs du territoire**
Ce Niveau d'exigence porte sur l'adaptation des contenus et des conditions de diffusion des supports pour les rendre accessibles aux différents publics.

Finalité 18. Une capacité d'observation et d'alerte

La veille, l'observation et l'alerte sont indispensables pour adapter l'action du Parc naturel marin et pour renforcer la connaissance du milieu marin.

Sous-finalité 18.1 Une diversité de sources de connaissances recherchée pour l'observation et l'alerte

Niveau d'exigence

- ⇒ **Une utilisation par le Parc naturel marin de la diversité des sources de connaissances disponibles**
Cet objectif vise à étendre la capacité d'acquisition d'informations du Parc naturel marin.

Sous-finalité 18.2 Une veille active sur l'évolution des espèces du Bassin d'Arcachon et de son ouvert

Niveaux d'exigence

- ⇒ **Une veille sur les espèces à enjeux (dont Natura 2000), les espèces exploitées et les espèces non indigènes**
Ce Niveau d'exigence vise un effort continu d'observation et de consolidation des données concernant les espèces ne faisant pas l'objet d'un objectif de gestion particulier.
- ⇒ **Une connaissance cumulée (sur 15 ans) couvrant l'ensemble des groupes d'espèces**
Cet objectif vise à combler sur le temps long les lacunes de connaissances relatives aux espèces sans enjeux identifiées présentes sur le site.

UNE GOUVERNANCE DYNAMIQUE ET TRANSVERSALE

La gouvernance locale est une particularité structurante et constitutive d'un Parc naturel marin, au cœur même de son fonctionnement. Le conseil de gestion représente l'instance décisionnaire locale, dont la composition est définie dans le décret de création du Parc naturel marin. Sa composition mobilise et responsabilise les acteurs publics locaux, professionnels, usagers, associatifs et scientifiques autour d'un projet territorial commun. Au sein du conseil de gestion, aucun collège n'est majoritaire. La mise en œuvre du plan de gestion repose ainsi sur une concertation importante et la convergence des efforts des acteurs publics et privés pour atteindre les objectifs à long terme qui ont été coconstruits.

Le Parc naturel marin et son conseil de gestion contribuent ainsi à l'élaboration et à la mise en œuvre des politiques publiques, territoriales et sectorielles, tout en favorisant la convergence entre les différents acteurs pour la mise en œuvre du plan de gestion. Le Parc naturel marin est également un outil qui s'inscrit dans la coopération et les échanges régionaux, nationaux et internationaux, afin de favoriser la compréhension des enjeux à des échelles plus larges et d'enrichir les capacités des acteurs engagés dans ce type d'initiatives.

Finalité 19. Le Parc naturel marin, un outil engagé pour le territoire

Le Parc naturel marin du Bassin d'Arcachon s'inscrit dans un réseau d'acteurs publics et privés qui déploient des politiques et des stratégies à la fois territoriales et sectorielles, répondant à une grande diversité d'enjeux.

Le Parc naturel marin est aussi contributeur pour le territoire au sein de politiques plus larges (Natura 2000, DCSMM, etc.). Les complémentarités, mutualisations et coordinations d'acteurs sont au cœur des enjeux de cette finalité.

Sous-finalité 19.1 Le Parc naturel marin, un outil force de proposition et acteur des politiques publiques

Niveau d'exigence

- ⇒ **Une contribution du Parc naturel marin à l'élaboration et la mise en œuvre des politiques publiques, territoriales et sectorielles**
Ce Niveau d'exigence vise à insérer le Parc naturel marin dans le paysage institutionnel en tant que force de proposition pour l'élaboration et comme acteur de la mise en œuvre des politiques publiques.

Sous-finalité 19.2 Un outil qui favorise la convergence entre les acteurs pour la mise en œuvre du plan de gestion

Niveaux d'exigence

- ⇒ **Des acteurs qui contribuent à l'atteinte des objectifs du Parc naturel marin**
Ce Niveau d'exigence vise à faciliter la convergence des initiatives locales à travers le partage des objectifs du plan de gestion.
- ⇒ **Une approche partenariale avec les acteurs locaux**
Ce Niveau d'exigence vise la recherche de complémentarité et de mutualisation des efforts des différents acteurs pour la mise en œuvre du plan de gestion.

Sous-finalité 19.3 Un outil qui anime et s'appuie sur une concertation transversale

Niveau d'exigence

- ⇒ **Une concertation large et régulière avec les acteurs et les usagers**
Ce Niveau d'exigence s'attache à associer les acteurs et les usagers dans la vie du Parc naturel marin.

Finalité 20. Le Parc naturel marin, un outil qui s'inscrit dans la coopération et les échanges régionaux, nationaux et internationaux

Le Parc naturel marin contribue aux objectifs régionaux, nationaux et internationaux de préservation du milieu marin, mais aussi aux objectifs de connaissance et de développement durable des activités qui y sont pratiqués.

Il s'inscrit dans les réseaux d'échanges spécifiques aux aires protégées, et coopère avec les régions partageant des problématiques similaires.

Sous-finalité 20.1 Le Parc naturel marin, un outil qui s'implique dans les réseaux thématiques en lien avec son plan de gestion

Niveau d'exigence

- ⇒ **Le Parc naturel marin impliqué dans les réseaux d'acteurs à différentes échelles**
Ce Niveau d'exigence porte sur une participation du Parc naturel marin aux réflexions transversales sur les thématiques liées à son plan de gestion.

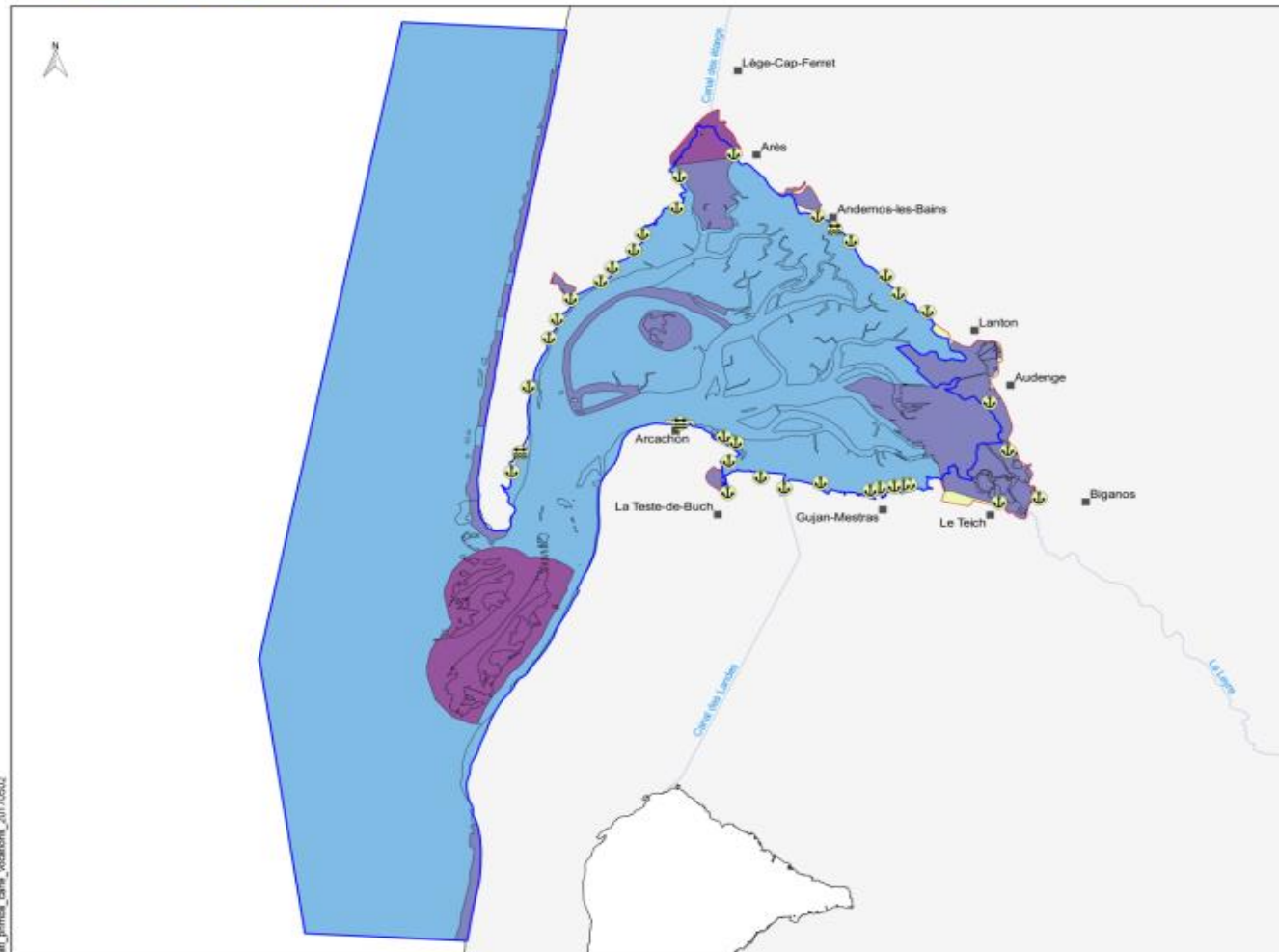
Sous-finalité 20.2 Le Parc naturel marin, un outil qui favorise les échanges entre territoires et acteurs

Niveau d'exigence

- ⇒ **Des rencontres et coopérations thématiques et sectorielles qui enrichissent la compréhension des problématiques territoriales et globales**
Ce Niveau d'exigence porte sur une participation des acteurs locaux aux réflexions transversales, échanges entre territoires et partages d'expériences, dont des coopérations scientifiques et techniques.

PARC NATUREL MARIN DU BASSIN D'ARCACHON
Carte des vocations

EDITEE LE : **02/05/2017**



- Parc naturel marin du Bassin d'Arcachon
- Périmètre Natura 2000 hors Parc naturel marin
- Espace à vocation particulière de conservation
- Espace à forts enjeux écologiques où la préservation des richesses naturelles est prépondérante
- Conciliation des activités avec la préservation des richesses naturelles
- Espace à forts enjeux socio-économiques, où un cadre favorable à la durabilité des activités est recherché





Cette carte résume les priorités d'action du Parc naturel marin. Sa légende est explicitée dans un chapitre du Plan de gestion. Elle n'est pas un zonage à usage réglementaire.



Sources des données
 - Vocations : PNM BA / AFB, 2017
 - Réserves naturelles : RNN, mars 2017
 - Estran : SHOM (2011), sauf bancs de sable des passes du Bassin extraits depuis les données du programme CARTHAM (AAMP / CREOCEAN 2012)
 - Fond de carte : BD TOPO (IGN, 2016), sauf Banc d'Arguin (d'après Péliades 2015)

Système de coordonnées :
 RGF 1993 Lambert 93

CARTE DES VOCATIONS : DESCRIPTIF DE LA LEGENDE DE LA CARTE DES VOCATIONS DU PARC NATUREL MARIN DU BASSIN D'ARCACHON

Couleur et intitulé de la vocation	Secteurs concernés
 <p>Conciliation des activités avec la préservation des richesses naturelles</p>	<p>La vocation d'une conciliation des activités avec la préservation des richesses naturelles est représentée dans l'ensemble des secteurs où de forts enjeux écologiques et socio-économiques ont été identifiés. Du fait de la prégnance des activités dans la lagune semi-fermée et de la très forte biodiversité qu'elle héberge une recherche de conciliation équilibrée entre usages et préservation des richesses naturelles sera portée par le conseil de gestion pour accompagner le développement du territoire en prenant en compte la fragilité des écosystèmes. Dans la partie océanique du Parc naturel marin, les connaissances lacunaires ne permettent pas d'identifier une vocation différenciée de ces enjeux. Il appartient donc au conseil de gestion de concilier les enjeux en s'efforçant d'acquérir les connaissances qui seraient nécessaires.</p> <p>Zones concernées (enjeux écologiques) : herbiers de zostères, prés salés, zone d'alimentation des oiseaux en hiver, faune marine, etc.</p> <p>Zones concernées (enjeux socio-économiques) : zones de mouillage, cadastre ostréicole, zone de pêche, zones d'activités nautiques, balnéaires et de nature, etc.</p>
 <p>Espace à forts enjeux écologiques, où la préservation des richesses naturelles est prépondérante</p>	<p>La vocation de préservation des richesses naturelles est représentée dans les secteurs pour lesquels de très forts enjeux écologiques ont été identifiés. Du fait de l'importante biodiversité qu'elles hébergent et de leurs fonctionnalités, la réduction des pressions anthropiques sera recherchée prioritairement sur ces zones, en lien avec les acteurs concernés.</p> <p>Zones concernées : delta de l'Eyre, zones endiguées, site de reproduction et de repos pour les oiseaux et la faune marine, zones Natura 2000 situées à l'extérieur du périmètre du Parc naturel marin, etc.</p>
  <p>Espace à forts enjeux socio-économiques, où un cadre favorable à la durabilité des activités est recherché</p>	<p>La vocation de durabilité des activités est représentée dans les secteurs pour lesquels de forts enjeux socio-économiques ont été identifiés. Du fait de la concentration de nombreuses activités maritimes en certains points du littoral, leur développement durable sera recherché, en lien avec les acteurs concernés et en veillant à la compatibilité avec les enjeux de conservation du site.</p> <p>Zones concernées : espaces portuaires, front de mer de centres urbains, zones urbanisées du site Natura 2000 situées à l'extérieur du périmètre du Parc naturel marin</p>
 <p>Espace à vocation particulière de conservation</p>	<p>La vocation particulière de conservation contribue aux efforts portés par le Parc naturel marin et les acteurs locaux pour des enjeux de portée nationale. Les objectifs de protection des richesses naturelles sont ici prioritaires.</p> <p>Zones concernées : réserve naturelle nationale du Banc d'Arguin (périmètre indicatif 2017), réserve naturelle nationale des prés salés d'Arès et de Lège-Cap-Ferret.</p>

Quelques chiffres clés

ELEMENTS SOCIODEMOGRAPHIQUES

- ⇒ **30 284** euros de revenu net moyen déclaré par foyer en 2019
- ⇒ **66%** des résidents du SYBARVAL travaillent sur le territoire
- ⇒ **24%** travaillent dans la métropole bordelaise (second pôle d'emploi du territoire)

TISSU ECONOMIQUE

- ⇒ **22 zones d'activités**, dont la moitié localisée dans la COBAN
- ⇒ **81 898 lits** marchands sont comptabilisés au sein du SYBARVAL en 2019
- ⇒ **16 886 établissements hors champs** agricole : le territoire concentre 10,8% des établissements girondins
- ⇒ **+ 2 384 établissements créés en 2019** : un dynamisme économique marqué
- ⇒ 1/3 des établissements créés depuis 10 ans sont des **établissements commerciaux**
- ⇒ **65% de taux de survie** des établissements au-delà de 5 ans
- ⇒ **50%** des établissements du RCS ont entre 1 et 5 ans
- ⇒ **28%** ont 10 ans et plus
- ⇒ **20%** sont des restaurants et structures d'hébergement
- ⇒ **45%** des nouveaux établissements sont implantés dans la COBAN et **43%** sur la COBAS

OFFRE COMMERCIALE

- ⇒ **4 038** commerces traditionnels (2018)
- ⇒ **+60,8%** en 10 ans (entre 2010 et 2020)

AGRICULTURE

- ⇒ **586** hectares d'espaces agricoles ont été artificialisés entre 2000 et 2020
- ⇒ **32** millions de m³ d'eau sont captées par an pour l'irrigation
- ⇒ **8** AMAP identifiées sur le territoire témoignent du développement de la demande de produits biologiques et locaux

- ⇒ **7 200ha soit près de 80%** des surfaces agricoles sont occupés par des cultures de maïs et légumes de plein champ
- ⇒ **Seulement 6** nouvelles installations en 2018
- ⇒ **35%** des exploitants ont plus de 60 ans

LA PECHE ET LES METIERS DE LA MER

- ⇒ **18** ports de pêche et ostréicoles à l'intérieur du Bassin dont 14 en gestion syndicale regroupés au sein du SMPBA
- ⇒ **94** navires et **156** marins pêcheurs en pêche intra-bassin en 2018
- ⇒ **20** navires et **130** marins pêcheurs en pêche à l'océan
- ⇒ **315** entreprises ostréicoles actives en 2018
- ⇒ **1000** salariés dont **600** permanents travaillent pour la filière ostréicole
- ⇒ **10%** de la production nationale d'huitres se situe sur le Bassin d'Arcachon

Enjeux

Les dynamiques économiques du territoire du BARVAL reposent essentiellement sur les petites entreprises. Si le secteur des services est majoritaire dans les communes touristiques de la frange littorale, le secteur secondaire, en particulier la filière bois et la filière navale qui profitent des potentialités géographiques du territoire, demeure particulièrement dynamique. Les exploitations agricoles, bien que peu nombreuses, détiennent un fort potentiel de développement, notamment grâce à la demande croissante de produits biologiques et de circuits-cours. De la même manière, l'économie littorale est un secteur primordial de ce territoire, qui concentre les activités de pêche, de conchyliculture et de plaisance dans des ports très fréquentés. Cette prédominance de l'économie présentielle témoigne d'une très forte dépendance au marché local. Le territoire doit donc veiller à accueillir de nouvelles entreprises, en renforçant ou en diversifiant les filières économiques et soutenir l'attractivité et l'accessibilité des commerces de centre-ville.

- ⇒ Renforcer les activités économiques sur le territoire, via une structuration forte des filières existantes ou émergentes : tourisme, économie de la mer, sylviculture/bois, agriculture, optique laser, construction, silver économie... :
- Conforter la filière touristique en attirant une nouvelle clientèle pour répondre à l'objectif de tourisme des 4 saisons (limiter l'effet saisonnier de l'activité touristique) : tourisme d'affaires, développement des hébergements haut de gamme...
- Affirmer des synergies entre les acteurs économiques au sein et à l'extérieur du territoire (Atlantic Cluster sur la filière nautique, Xylofutur autour du bois papier, Pôle de Compétitivité Route des Lasers...);
- Proposer des formations en lien avec les besoins des entreprises locales pour une adéquation emplois / compétences (lycée de la mer à Gujan-Mestras, futur lycée du Barp...) et miser la recherche-développement en partenariat avec les universités de l'agglomération bordelaise afin de moderniser les filières ;
- Valoriser les savoir-faire locaux, et notamment agricoles et ostréicoles, en développant les circuits courts (vente directe et espaces de dégustation, marchés hebdomadaires, surfaces dédiées au maraichage...) et en s'orientant vers des productions de qualité (labellisées, bio...);
- ⇒ Adosser aux ZAE des vocations claires, des « colorations économiques », pour améliorer leur lisibilité et affirmer des complémentarités entre les différents espaces du SCoT (Lasers 1 et 2, Sylva 21...);
- ⇒ Anticiper les besoins fonciers et immobiliers pour proposer aux entreprises du SYBARVAL sur le moyen / long terme pour favoriser leur développement et la réalisation de leur parcours résidentiel ;
- ⇒ Optimiser prioritairement le foncier déjà urbanisé (friches économiques, mutualisation d'espaces et d'équipements...);
- ⇒ Accompagner les entreprises naissantes (hôtels et pépinières d'entreprises...), dans leur installation mais aussi leur croissance, pour accroître le taux de survie observé dans le territoire : s'appuyer sur l'agence B2AE pour une lisibilité de l'information ;

- ⇒ Accueillir de nouvelles entreprises localement pour limiter les flux BARVAL – Métropole bordelaise
- ⇒ Proposer un cadre de travail de qualité via la création de services (crèches, restauration) aux salariés et entreprises, des aménagements paysagers, une accessibilité facilitée...
- ⇒ Maîtriser les impacts environnementaux et paysagers des projets de développement économique
- ⇒ Adapter l'offre commerciale à la demande, en anticipant la croissance démographique sur le territoire et la multiplication de la population pendant la saison estivale ;
- ⇒ Conserver l'équilibre entre commerces de centralités et de périphérie en recherchant des complémentarités entre les offres (grands formats privilégiés en périphérie, et petites cellules commerciales en centralité urbaine) ;
- ⇒ Renforcer les centres-villes en les rendant plus attractifs, plus dynamiques et plus accessibles ;
- ⇒ Veiller à la bonne accessibilité des commerces, notamment de centre-ville, en proposant une offre de transports adaptée et diversifiée (cheminements doux, stationnement...)
- ⇒ Concilier agriculture et respect de l'environnement en profitant de la demande croissante de productions biologiques et locales ;
- ⇒ Veiller à la disponibilité du foncier pour faciliter l'installation de nouvelles exploitations ;
- ⇒ Préserver la qualité et l'accessibilité des ressources en eau du territoire ;
- ⇒ Lutter contre l'artificialisation des sols
- ⇒ Maintenir la valeur environnementale et paysagère des espaces naturels sans exclure tout type d'exploitation sur leur sol.
- ⇒ Veiller à la qualité des eaux maritimes
- ⇒ Maintenir l'accessibilité des ports de plaisance
- ⇒ Promouvoir les produits locaux du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, diversifier et adapter l'activité à la demande
- ⇒ Définir les conditions de partage de ce « bien commun » (sur la base du plan de gestion du PNM).
- ⇒ Rendre l'ensemble des usages compatibles avec le milieu marin
- ⇒ Favoriser les échanges entre différents acteurs / conditions de gouvernance

3. Equipements



Chapitre 1 Les équipements et services

I. Le niveau d'équipements : un territoire largement doté

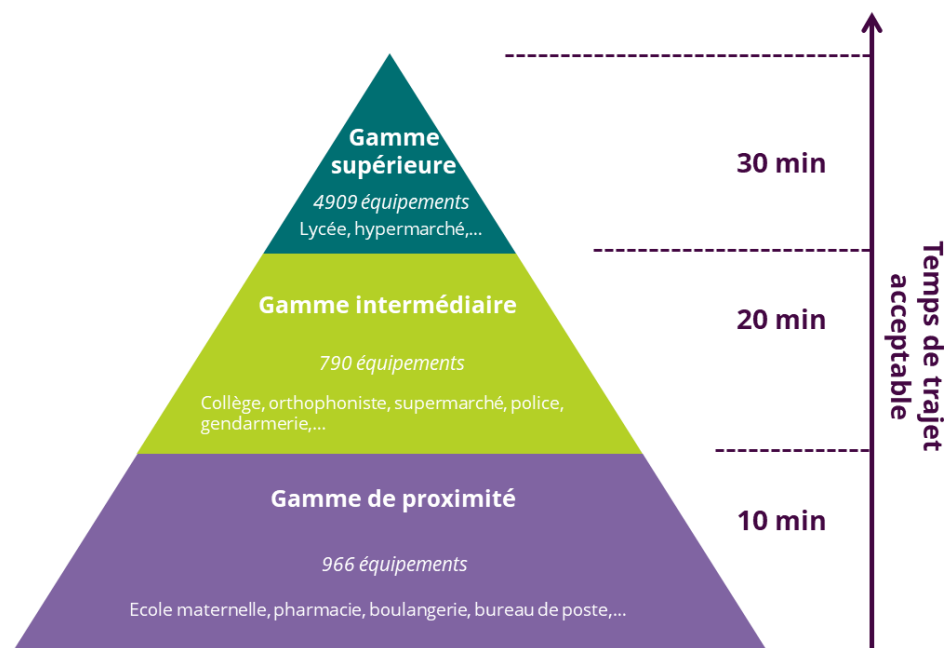
L'analyse de la répartition et de la couverture du périmètre du SCoT en équipements et services est fondée sur **l'exploitation statistique de la base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE**, base destinée à fournir des informations sur le niveau d'équipements et de services offerts par un territoire à la population.

Cette base permet de produire différentes données, comme la présence ou l'absence d'un équipement, la densité d'un équipement, ou un indicateur de disponibilité d'un équipement du point de vue de la population.

Pour la Base Permanente des Equipements 2017 (dernières données disponibles), 108 équipements ont ainsi été retenus et regroupés en trois gammes selon leur fréquence d'implantation et leur présence simultanée sur le territoire communal. Ces **trois gammes** traduisent une hiérarchie dans les services rendus à la population et se répartissent de la manière suivante :

- la gamme de proximité
- la gamme intermédiaire
- la gamme supérieure.

Depuis cette hiérarchie, des **distances-temps d'accessibilité** sont définies et représentent le temps de trajet considéré comme acceptable pour accéder à un service.



a) Territoires de vie : une autonomie du SYBARVAL

Six bassins de vie composent le SYBARVAL. Alors que les communes de la COBAS sont intégralement rattachées au bassin de vie de la Teste-de-Buch et celles de la CC du Val de l'Eyre au bassin de vie de Salles, les communes de la COBAN font partie de différents espaces, à savoir :

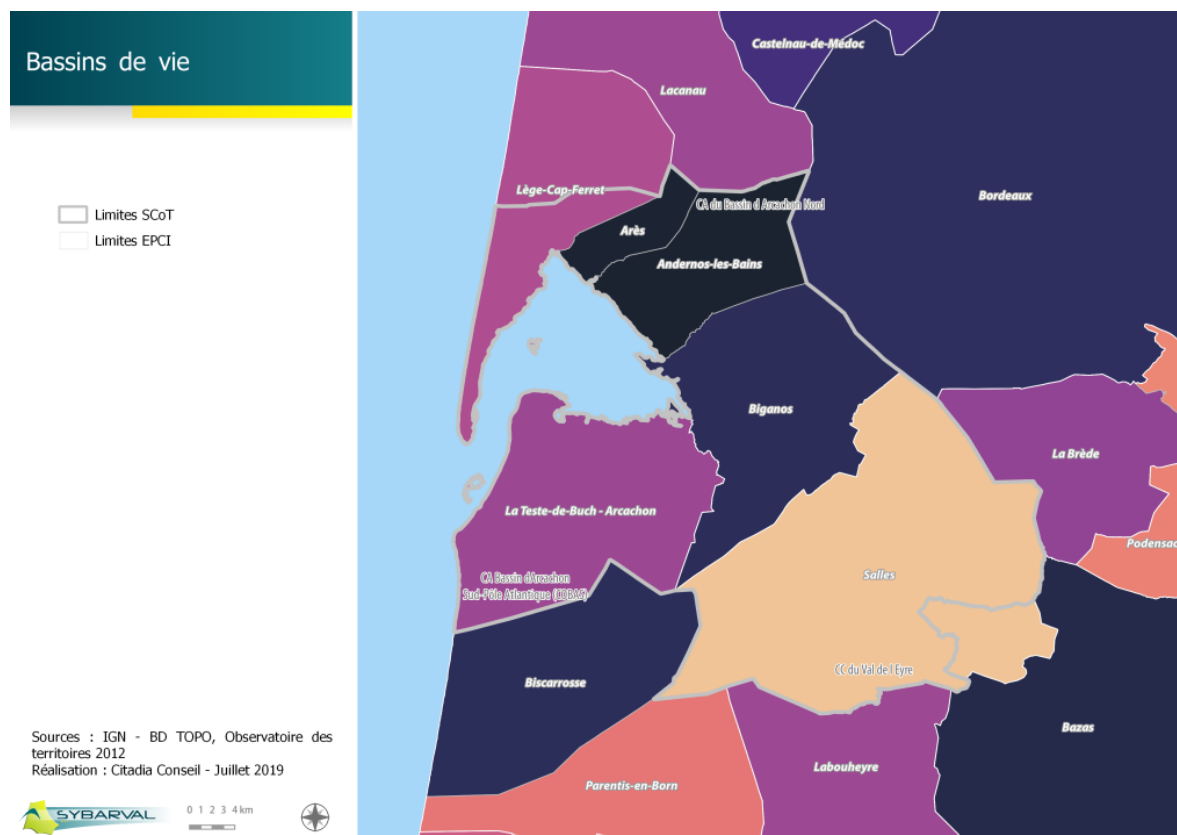
- Bassin de vie d'Andernos-les-Bains : Andernos-les-Bains, Lanton ;
- Bassin de vie de Biganos : Audenge, Biganos, Mios, Marcheprime ;

Les communes d'Arès et de Lège-Cap-Ferret constituent quant à elles des bassins de vie autonomes.

- ⇒ Le SYBARVAL s'affirme alors comme un territoire multipolaire, où de nombreux services et commerces sont proposés à ses habitants et visiteurs à l'échelle locale. Cette proximité participe d'un territoire animé, vécu.

L'absence de polarisation de la commune de Bordeaux en tant que telle traduit la présence de centralités structurantes au sein du SCoT, offrant ainsi aux populations une réponse adaptée à leurs besoins quotidiens.

Bassins de vie des communes du SYBARVAL



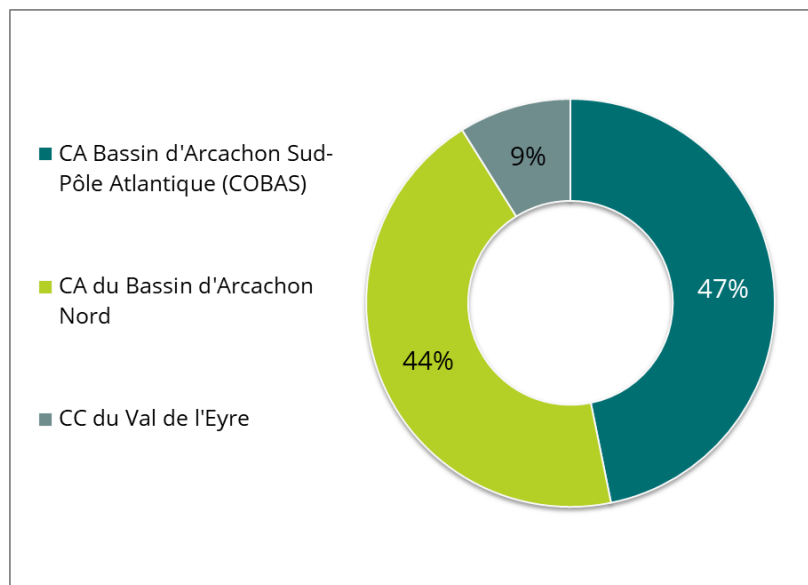
b) Une offre d'équipement suffisante

Le SYBARVAL compte 6 665 équipements et services en 2017, répartis de la manière suivante au sein des trois EPCI :

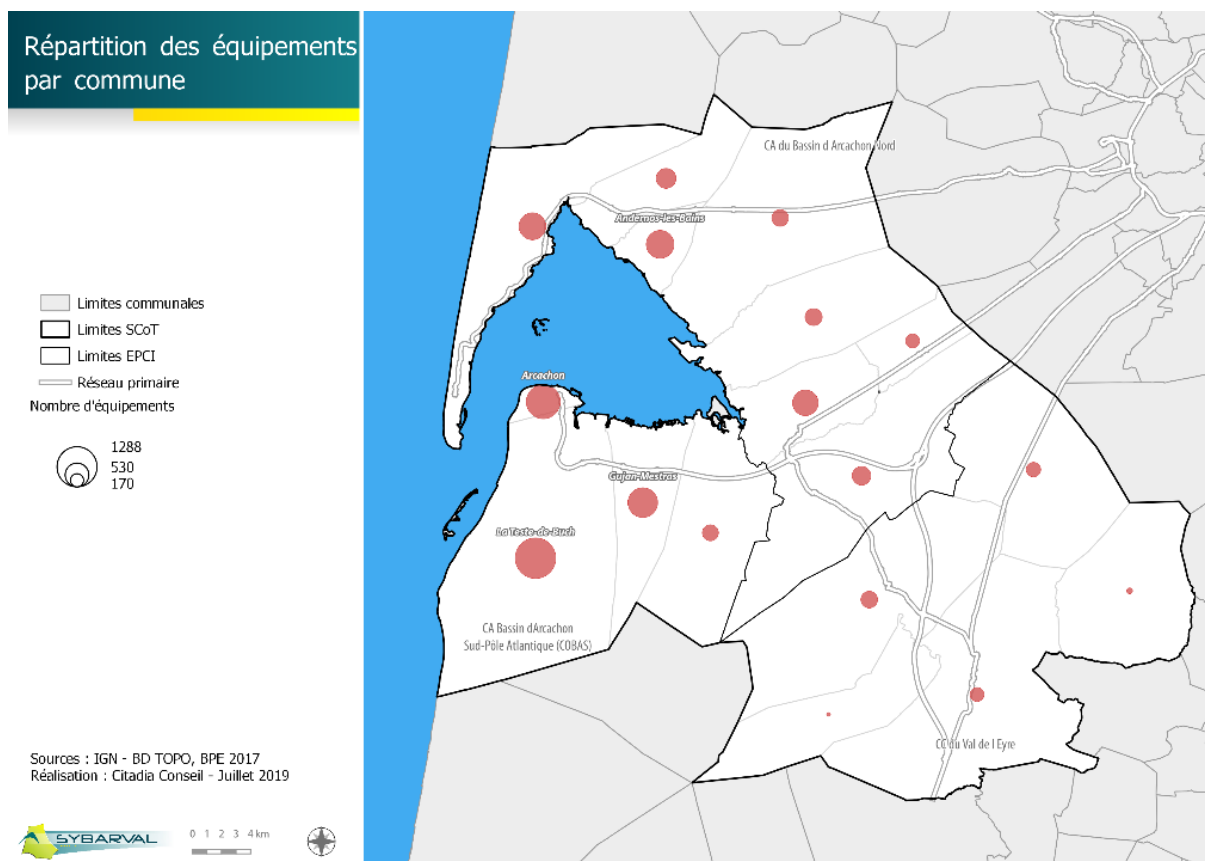
- COBAS : 3120 équipements, soit 47% du SCoT ;
- COBAN : 2 951 équipements, soit 44% du SCoT ;
- CC du Val de l'Eyre : 594 équipements, soit 9% du SCoT.

Les équipements et services sont donc concentrés autour du Bassin d'Arcachon, la COBAS et la COBAN accueillant 91% de l'offre totale du SCoT. En particulier, les communes de La Teste-de-Buch, d'Arcachon et de Gujan-Mestras, toutes trois faisant partie de la COBAS, concentrent 44% des équipements et services.

Répartition de l'offre d'équipements et de services dans le territoire du SYBARVAL – Source BPE 2017



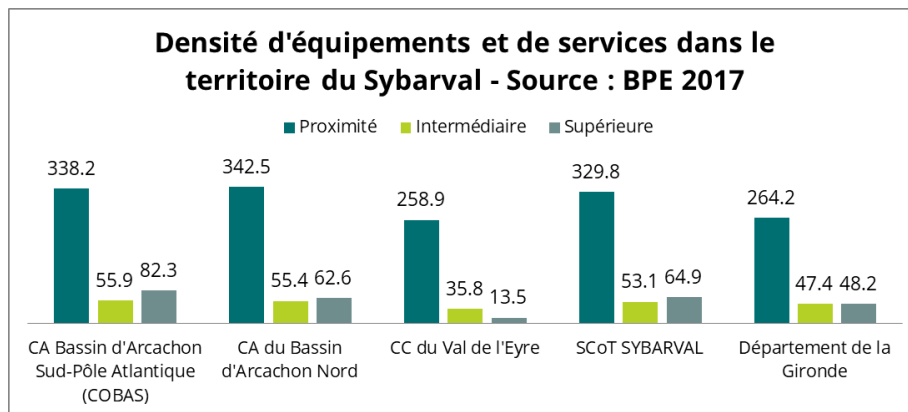
Commune	Nombre d'équipements en 2017	Part des équipements dans le SCoT
Arcachon	919	14%
Gujan-Mestras	706	11%
Le Teich	207	3%
La Teste-de-Buch	1 288	19%
COBAS	3 120	47%
Andernos-les-Bains	624	9%
Arès	318	5%
Audenge	235	4%
Biganos	531	8%
Lanton	224	3%
Lège-Cap-Ferret	584	9%
Mios	282	4%
Marcheprime	153	2%
COBAN	2 951	44%
Le Barp	167	3%
Belin-Béliet	155	2%
Lugos	21	0%
Saint-Magne	29	0%
Salles	222	3%
CC du Val de l'Eyre	594	9%
SCoT SYBARVAL	6 665	100%



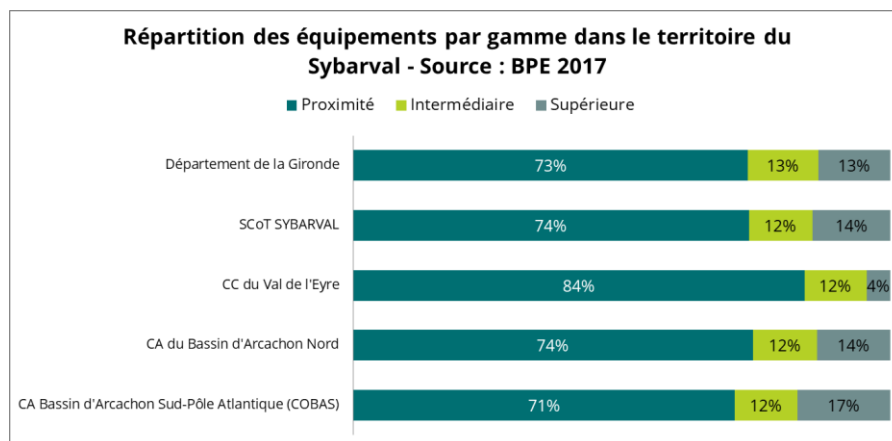
En termes de densité, le SYBARVAL présente une densité d'équipements et de services bien plus élevée que la Gironde, toutes gammes confondues. En particulier, la densité d'équipements de proximité s'élève à 330 pour 10 000 habitants, contre 264 en Gironde.

- ⇒ Le SYBARVAL propose donc actuellement une offre d'équipements suffisante pour répondre aux besoins de ses résidents permanents. Or, au regard de la dynamique d'accueil de nouveaux habitants et l'augmentation de la population en période estivale, il convient d'être vigilant sur ces ratios.

L'offre se révèle cependant moins dense dans le Val de l'Eyre, même par rapport à la moyenne départementale, de par son caractère moins touristique.



c) Des gammes diversifiées, avec une prédominance des équipements de proximité



La répartition des équipements par gamme nous montre une nette prédominance des équipements de proximité, qui représentent près des $\frac{3}{4}$ de l'offre du SYBARVAL, à l'image de la Gironde. Cela est encore plus vrai pour la CC du Val de l'Eyre puisque cette part atteint les 84% de l'offre.

Au sein du SYBARVAL, la part des équipements de gammes intermédiaire et supérieure s'élève respectivement à 12 et 14% de l'offre, ce qui souligne la variété des équipements proposés sur le territoire et donc une relative autonomie du SYBARVAL, notamment vis-à-vis de la métropole bordelaise.

En interne au SCoT, les habitants du Val de l'Eyre, moins pourvu en équipements de gamme supérieure, se déplaceront dans les communes autour du Bassin ou dans la métropole bordelaise pour bénéficier d'une offre d'équipements élargie.

Répartition des équipements par gamme

Limites SCoT
 Limites EPCI

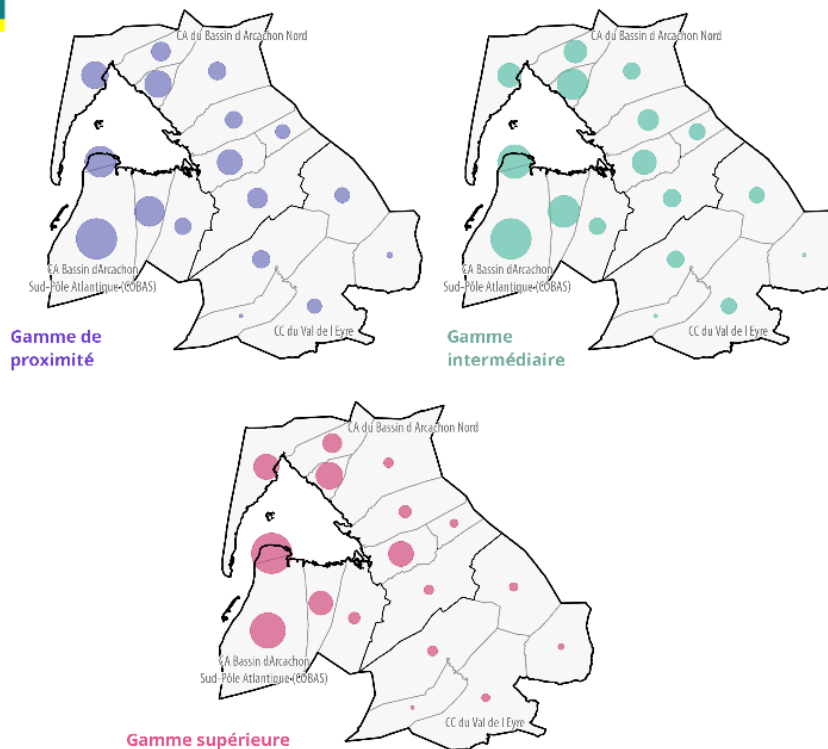
Gamme de proximité



Gamme intermédiaire



Gamme supérieure



Sources : IGN - BD TOPO, BPE 2017
 Réalisation : Citadial Conseil - Juillet 2019

01234 km



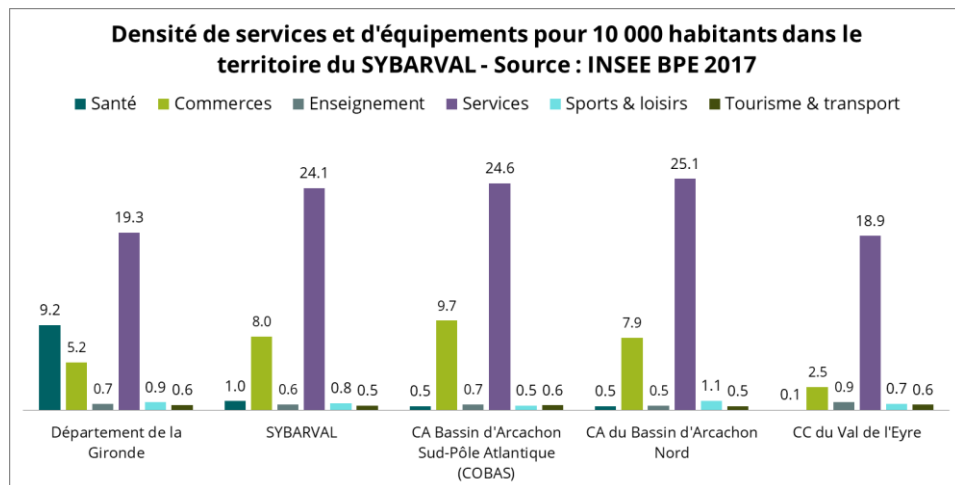
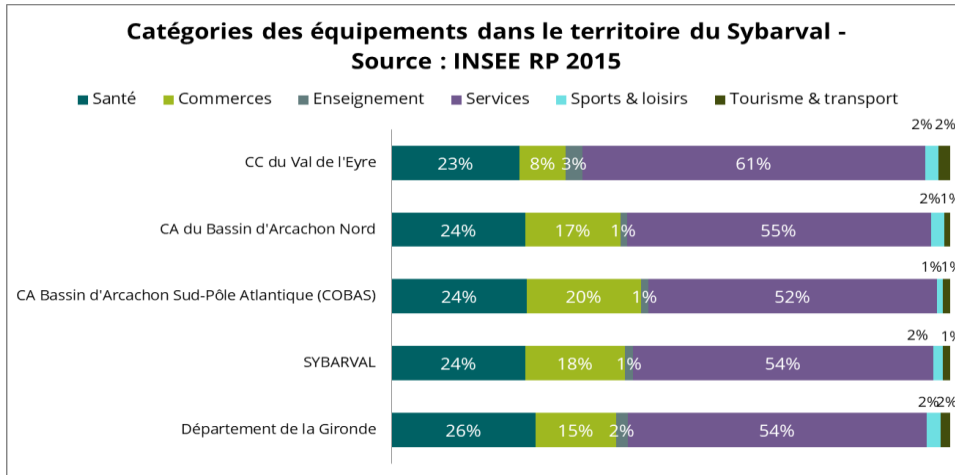
II. Catégorie des équipements : un territoire orienté vers le tourisme

a) Un profil touristique révélé par la forte présence des commerces

Plus de la moitié des équipements du SYBARVAL sont des services aux particuliers, qui garantissent le fonctionnement quotidien des communes (police, banques, bureaux de poste, plombier, salons de coiffure, restaurants...). Ils sont toujours largement représentés dans l'offre des territoires.

Les services de santé – qui incluent établissements de santé, métiers médicaux et paramédicaux, ainsi que les services relevant de l'action sociale – représentent quant à eux presque un quart de l'offre. Dans un contexte de vieillissement de la population, cette part a tendance à augmenter afin de répondre aux besoins croissants des populations en la matière.

Le caractère touristique du territoire se révèle dans la part élevée de commerces (18%, contre 15% à l'échelle départementale), plus marquée autour du bassin, jusqu'à 20% de l'offre dans la COBAS.



Densité d'équipements par commune

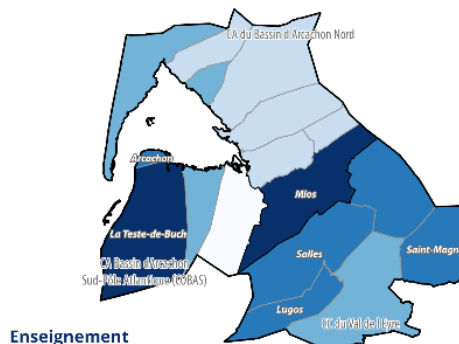
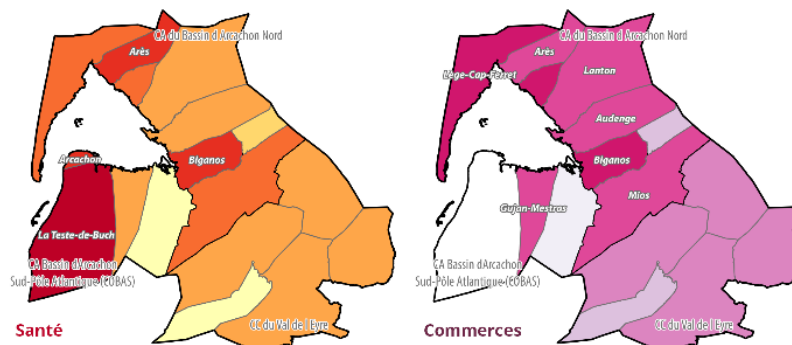
Densité d'équipements pour 10 000 habitants

- Limites SCoT
- Limites EPCI

- | | |
|---|---|
| Santé
Moins de 30
De 30 à 60
De 60 à 90
De 90 à 150
De 150 à 200
Plus de 200 | Commerces
Moins de 10
De 10 à 20
De 20 à 30
De 30 à 60
Plus de 60 |
|---|---|

- | |
|--|
| Enseignement
Moins de 2
De 2 à 5
De 5 à 8
De 8 à 12
Plus de 12 |
|--|

Sources : IGN - BD TOPO, BPE 2017
Réalisation : Citadia Conseil - Juillet 2019



Densité d'équipements par commune

Densité d'équipements pour 10 000 habitants

Limites SCoT

Limites EPCI

Services

Moins de 100

De 100 à 200

De 200 à 300

De 300 à 400

Plus de 400

Sport et loisirs

Moins de 2

De 2 à 5

De 5 à 10

De 10 à 15

Plus de 15

Transport et tourisme

Moins de 3

De 3 à 5

De 5 à 8

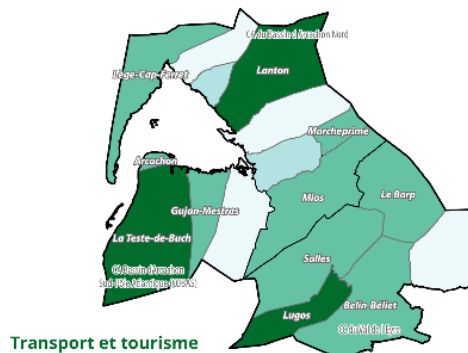
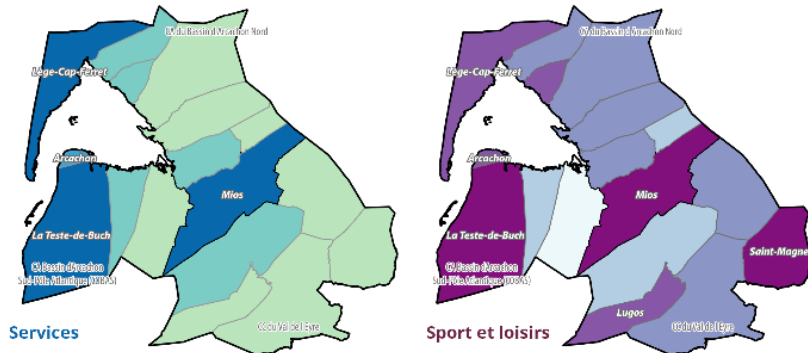
De 8 à 10

Plus de 10

Sources : IGN - BD TOPO, BPE 2017
Réalisation : Citadia Conseil - Juillet 2019



01234 km



b) Offre scolaire : des besoins futurs à anticiper et une offre d'enseignement supérieur à développer

Le SYBARVAL dispose d'équipements scolaires répartis sur l'ensemble des communes du territoire. Celles-ci possèdent chacune d'au moins une école maternelle et/ou élémentaire.

Le SCoT compte 11 collèges :

- Un dans le Val de l'Eyre : le collège d'Aliénor d'Aquitaine à Salles ;
- 6 au sein de la COBAN : Andernos-les Bains, Audenge, Biganos, Marcheprime, Mios et Lège Cap Ferret ;
- 4 au sein de la COBAS : un dans chaque commune de l'EPCI.

Quatre lycées sont localisés au sein du SCoT :

- 2 à Arcachon : un lycée général et technologique, et un lycée professionnel ;
- Le lycée des métiers de la mer et de l'espace est situé à Gujan-Mestras et compte une annexe à Biganos ;
- Un lycée général et technologique à Andernos les Bains.

Le Val de l'Eyre présente la plus forte densité d'équipements scolaires, ce qui illustre son profil familial qui implique des besoins plus élevés en écoles. Cependant, le territoire ne dispose aujourd'hui d'aucun lycée. Le projet de collège lycée au Barp (voir encadré ci-après) vise cependant à rééquilibrer l'offre.

	Nombre d'équipements d'enseignement	Densité d'équipements d'enseignement
Département de la Gironde	1137	7.3
SYBARVAL	95	6.4
CA Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique (COBAS)	43	6.6
CA du Bassin d'Arcachon Nord	34	5.3
CC du Val de l'Eyre	18	9.3

- ⇒ La croissance démographique projetée appellera à une augmentation de l'offre scolaire et de formation. Ces besoins futurs sont donc à anticiper dans le projet de SCoT.
- ⇒ Au total, les établissements du SYBARVAL accueilleraient un peu plus de 11 000 élèves en 2015, contre 10 500 en 2010, soit une évolution de +10%.



*Collège Aliénor d'Aquitaine à Salles ; Collège Jean Coteau à Lège-Cap Ferret (haut)
Lycée de la mer et de l'espace à Gujan Mestras (en bas)*

Focus sur les équipements scolaires de Salles

L'évolution des effectifs scolaires de la commune entre 2001 et 2019 révèle une augmentation de 59% des effectifs, lesquels sont passés de 556 à 883. Cette forte croissance est directement liée à la hausse des ménages familiaux. A noter que seul le renouvellement des populations permet le maintien des classes.

Focus sur le projet de collège-lycée du Barp

Voté par le Conseil Régional en février 2017, le projet de cité scolaire sur la commune du Barp est prévu pour septembre 2023. D'une capacité de 1 400 élèves pour le lycée et de 800 élèves pour le collège, la future cité scolaire viendra compenser le déficit d'offre en la matière aujourd'hui constaté au sein de la CC du Val de l'Eyre, et, à travers une formation tournée vers

la filière bois et optique/laser, s'attachera à valoriser les ressources du territoire du SYBARVAL. La création de cette cité scolaire s'inscrit dans la stratégie du Plan Collège ambition 2024 portée par le Département.

Focus sur le lycée de la mer à Gujan-Mestras

Situé à Gujan Mestras et à Biganos, le lycée de la mer propose une offre de formation liée aux filières du territoire : formation « maintenance nautique », « filière bois », « productions aquacoles » et « cultures marines » au lycée professionnel de Gujan Mestras ; filières « commerce » et « vente » à celui de Biganos, ainsi que des formations continues (GRETA) : « Cultures marines » et « Composite et nautisme ».

Le BARVAL dispose aujourd'hui d'une offre de formations professionnelles mais pourrait se renforcer sur les formations supérieures. Les jeunes sont donc pour la plupart contraints de quitter le territoire afin de poursuivre leurs études. C'est ce que révèle notamment l'analyse des migrations résidentielles du territoire, où le lien avec la métropole bordelaise est particulièrement marqué pour les 15-25 ans.

- ⇒ Des formations supérieures se développent néanmoins sur le territoire en lien avec ses savoir-faire, comme en témoigne le projet de lycée au Barp. Par ailleurs, les échanges scolaires denses observés avec Bordeaux appellent à des liaisons facilitées entre la métropole et le SYBARVAL.

c) Offre de santé : un contraste entre le littoral et le reste du territoire

Le territoire du BARVAL connaît un phénomène de vieillissement de sa population. Le PADD indique que la croissance annuelle doit être limitée à 1,6 % pour horizon 2030 et ensuite à 1 % pour 2040. Rapporté à la population âgée de plus de 75 ans et en se basant sur la part qu'ils occupent sur le territoire en 2016 (12,4%) **elle passerait de 18 600 en 2016 à 25659 en 2040.**

En 2016 36 % des personnes âgées de 75 ans ou plus vivaient seule à domicile sur le territoire du BARVAL. Si on l'applique aux prévisions du PADD cela équivaldrait à **9237 personnes vivant seule sur 25 659 en 2040.** Cette population âgée devenant plus importante il est donc primordial de pouvoir répondre à leur besoin en termes de logements et d'offres de soins.

La présence importante de personnes âgées autour du bassin entraîne en effet un besoin plus marqué en offre de soins. La Teste de Buch accueille également l'important centre hospitalier d'Arcachon.

- ⇒ Le vieillissement global de la population appelle à une augmentation des besoins en matière de santé, et souligne la nécessité de développer une offre de proximité.



Centre Hospitalier d'Arcachon et EPAHD Louis-Weiller d'Arès
Source : Centre Hospitalier d'Arcachon et maison de retraite sélections

Focus sur le Projet Régional de Santé (PRS) Nouvelle Aquitaine 2018-2028

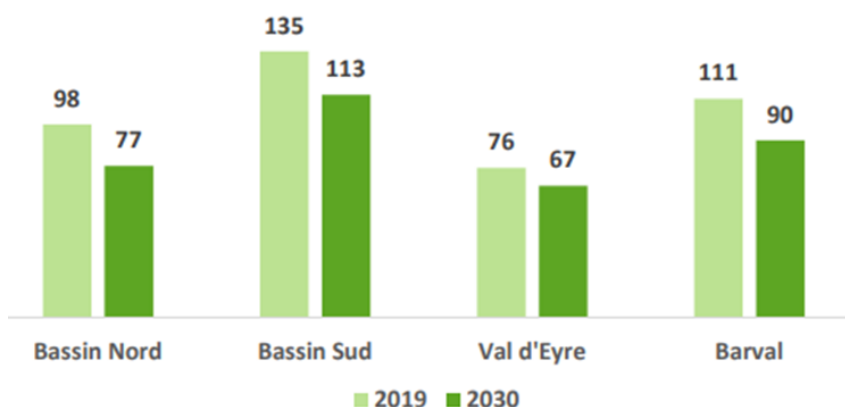
Elaboré en lien avec l'ensemble des acteurs de la santé, l'objectif du PRS est de fédérer l'ensemble de l'offre de santé à l'échelle du grand territoire en recherchant un équilibre de l'offre et en anticipant les évolutions démographiques. Au sein du SYBARVAL, le PRS prône le renforcement de l'offre et sa concentration autour des principaux sites (Arès et La-Teste-de-Buch notamment).

	Equipements de santé	Densité d'équipements de santé
Département de la Gironde	14309	92.4
SYBARVAL	1593	107.0
CA Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique (COBAS)	753	115.0
CA du Bassin d'Arcachon Nord	704	109.8
CC du Val de l'Eyre	136	70.6

Le territoire du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre est inégalement doté en professionnels de santé, en particulier sur le Val de l'Eyre, où l'on observe les plus faibles densités en médecins généralistes et en dentistes. Cette faible densité de praticiens s'applique aussi aux masseur-kinésithérapeutes libéraux et aux spécialistes. Cela implique de nombreuses mobilités notamment depuis et dans le Val de l'Eyre afin de se rendre chez un praticien ou un spécialiste.

La hausse démographique générale, confrontée à la baisse du nombre de médecins généralistes, renforce la chute de densité de médecins généralistes qui s'opèrent depuis plus d'une décennie sur le territoire. Un exemple frappant est celui de la COBAN, qui subit une perte de densité en médecins de 31 % de 2007 à 2017, soit près de 2 fois le pourcentage de perte nationale (15%). Une tendance qui devrait perdurer, d'après les projections à 2030.

Projections des densités en MG en 2030



La question des mobilités revient lorsque l'on s'intéresse à l'offre hospitalière qui est présente dans la COBAS (Centre Hospitalier d'Arcachon) et la COBAN (Centre Hospitalier d'Arès). Sur la COBAS, **60 % des recours ont lieu** à Arcachon-La Teste. Sur la COBAN, **41 % des recours** ont lieu à Arès.

Sur le Val de l'Eyre, les recours sont partagés entre l'agglomération bordelaise et le centre hospitalier d'Arcachon.

d) Offre de services aux particuliers : une qualité de l'offre existante à préserver

Le caractère touristique du Bassin d'Arcachon et le profil plus âgé des habitants explique une offre de services aux particuliers plus dense au sein de la COBAS et de la COBAN. Si elle s'avère moins élevée au sein du Val de l'Eyre par rapport à la moyenne départementale, elle demeure néanmoins satisfaisante pour répondre aux besoins des habitants.

	Nombre de services aux particuliers	Densité de services particuliers
Département de la Gironde	29842	192.7
SYBARVAL	3587	241.0
CA Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique (COBAS)	1613	246.3
CA du Bassin d'Arcachon Nord	1609	251.0
CC du Val de l'Eyre	365	189.4

e) *Offre de sport, de loisirs et culturels : tendre vers un renforcement de l'offre*

L'offre du SYBARVAL se révèle moins dense qu'à l'échelle départementale. Seule la COBAN présente une densité dépassant les 10 équipements pour 10 000 habitants.

	Equipements de sports & loisirs	Densité d'équipements de sport & loisirs
Département de la Gironde	1388	9.0
SYBARVAL	117	7.9
<i>CA Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique (COBAS)</i>	35	5.3
<i>CA du Bassin d'Arcachon Nord</i>	68	10.6
<i>CC du Val de l'Eyre</i>	14	7.3

Le territoire dispose de nombreux équipements sportifs : toutes les communes possèdent au moins un terrain de grand jeu, 15 d'entre elles comptent au moins une salle multisports et les 3 intercommunalités disposent a minima d'une piscine couverte. Pour autant, ces équipements dans leur majorité ne parviennent plus à répondre à la demande des différents publics (scolaires, clubs, particuliers) et sont saturés. De plus, le territoire dispose de peu d'équipements sportifs calibrés pour accueillir des compétitions de haut niveau. Le Pays se distingue en revanche par le grand nombre d'équipements spécialisés permettant la pratique de sports atypiques ou moins répandus que les disciplines courantes (golf, escalade, équitation, sports nautiques...).

Concernant les équipements culturels, le territoire bénéficie d'un théâtre à Arcachon (le théâtre Olympia, d'une capacité de 1 000 personnes), ainsi que de 6 cinémas. Presque toutes les communes disposent d'une médiathèque ou d'une bibliothèque.

Le territoire bénéficie de plusieurs équipements structurants d'influence régionale, qui permettent de recevoir d'importantes événements publics, comme le conservatoire et le parc des expositions Bassin d'idées à la Teste de Buch (3 000 M² d'espaces d'accueil couverts et modulables et 12 000 m² disponibles en extérieur utilisable en expositions ou en parkings), le Palais des Congrès à Arcachon, composé d'un auditorium, un espace d'accueil et la salle des Ambassadeurs (capacité de 100 à 500 personnes), ou encore le centre culturel la Caravelle à Marcheprime, l'EKLA au Teich, la salle Brémontier à Arès, le centre socio-culturel de Biganos... Un projet de Musicpôle est également envisagé au sein de la COBAS.

Par ailleurs, plus de 365 clubs et associations sont recensés au sein du SYBARVAL et anime la vie quotidienne des habitants.



*Le théâtre Olympia à Arcachon et l'Espace Culturel à Biganos (en haut)
Le Palais des Congrès à Arcachon (en bas)*

Focus sur les plans plages du Littoral Aquitain :

Initiés dans les années 1980, les plans plages visent à élaborer une politique d'aménagement et d'organisation de l'accueil du public au sein de certains sites littoraux et lacustres régionaux. Ces projets ont pour objectif de concilier accueil du public, sécurité (incendies et baignade) et protection de l'environnement (conservation de l'équilibre écologique des milieux en présence).

Après un diagnostic des espaces concernés par un plan plage, ces programmes aboutissent à la fois à un zonage (avec l'identification de zones à soustraire à la fréquentation, de zones à aménager...) et à une traduction concrète sous formes d'actions : interventions sur les milieux, restructurations d'aménagements existants, mais aussi projets d'équipements et d'aménagements nouveaux (parkings, cheminements piétons, voies cyclables, aire de pique-nique, voies et équipements de sécurité...).

Sur le territoire, 19 sites s'inscrivent dans une politique plans plages :

- A Lège Cap Ferret : le Grand Crohot, le Truc Vert et le Petit Train
- A La Teste de Buch : La Corniche, le Petit Nice, la Lagune et la Salie Nord
- 12 plages urbaines autour du Bassin d'Arcachon

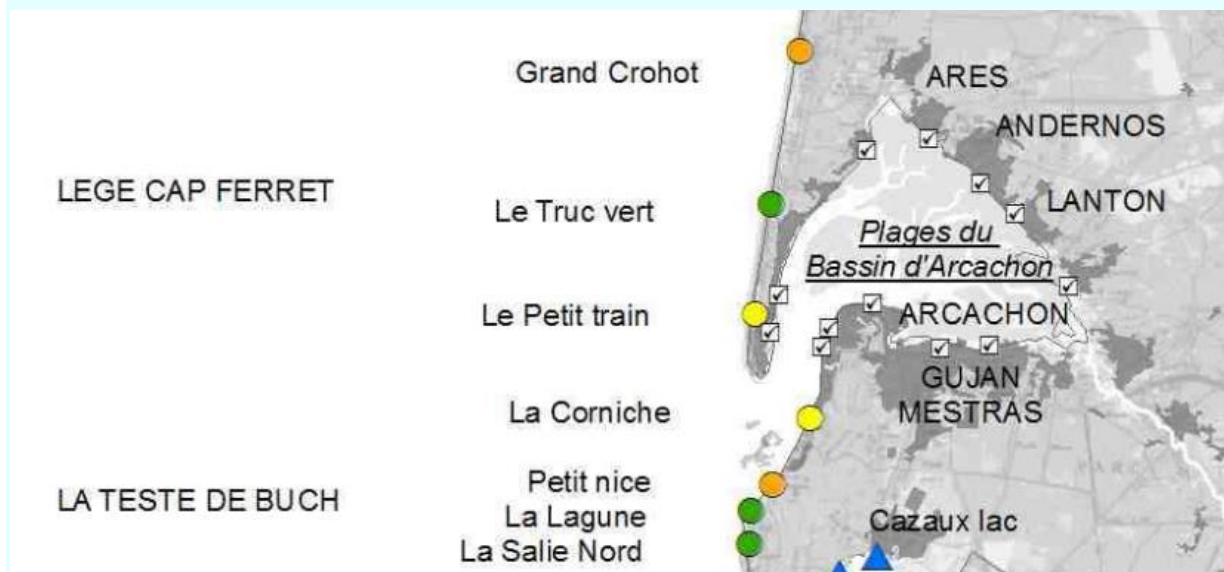
L'étude menée par le GIP Littoral Aquitain a classé ces plages selon plusieurs catégories, auxquelles sont rattachées des orientations différenciées en matière de sécurité, de milieux naturels et paysagers, de gestion environnementale, de l'eau et des déchets, des mobilités et de l'accueil, ainsi qu'en termes de niveaux de services :

- Les Plages Urbaines (« cochées » sur la carte ci-après) : *plages urbaines de fréquentation variable, au droit des stations, où l'environnement naturel est absent ou très limité. Niveau de services maximum.*

- Les Plages Accueil Loisir (en jaune sur la carte) : *à fréquentation forte, nécessitant un niveau de service élevé, ces sites sont situés à proximité de zones urbanisées ou d'agglomérations.*

- Les Plages Accueil Nature (en orange) : *ces sites sont en espace naturel parfois à proximité de campings ou villages vacances et supportent une fréquentation importante. Ils nécessitent de fait des actions soutenues pour la gestion environnementale du site. En parallèle, un niveau de services comparable à la catégorie « Accueil Loisirs » sera visé. Communication auprès du public sur la gestion intégrée au Littoral Aquitain.*

- Les Plages Nature (en vert) : *Fréquentation variée, parfois « confidentielle », niveau de services limité, équipements rustiques. Sites emblématiques de l'image « côte sauvage » du littoral aquitain, armature environnementale du schéma plan plage, sites des amateurs de nature « préservée et sécurisée ».*

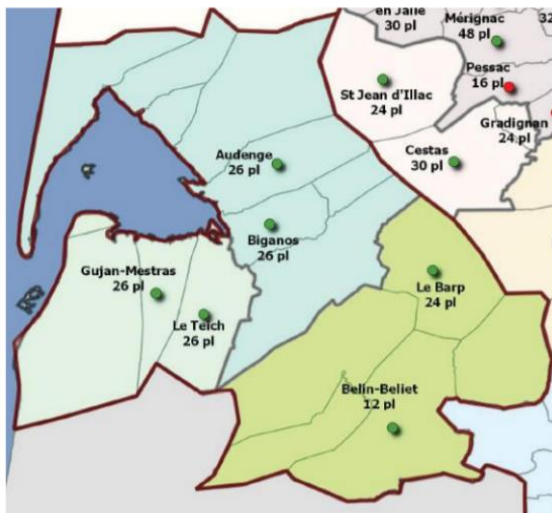


f) *Accueil des gens du voyage : un niveau d'équipement satisfaisant*

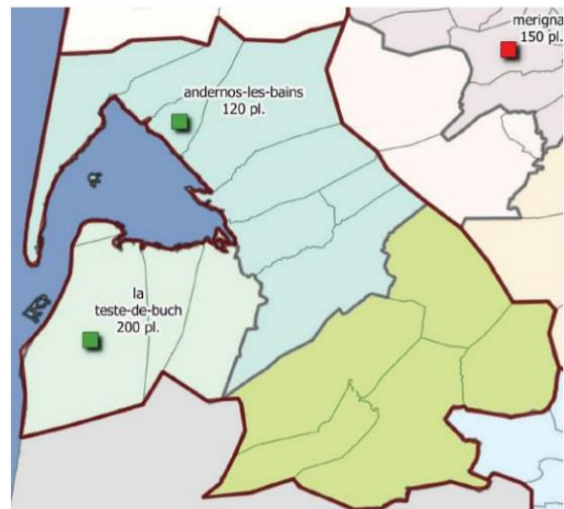
Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de la Gironde 2019-2024 développe des diagnostics et des programmes d'actions pour plusieurs territoires regroupés en « arrondissements ». L'arrondissement d'Arcachon englobe l'intégralité du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre.

Le territoire regroupe donc cinq aires permanentes d'accueil (Gujan Mestras, Audenge, Biganos, Le Barp, Belin Beliet), une aire d'accueil saisonnière (Le Teich) et deux aires de grand passage à Andernos-les-Bains et la Teste-de-Buch.

Aires d'accueil



Aires de grand passage



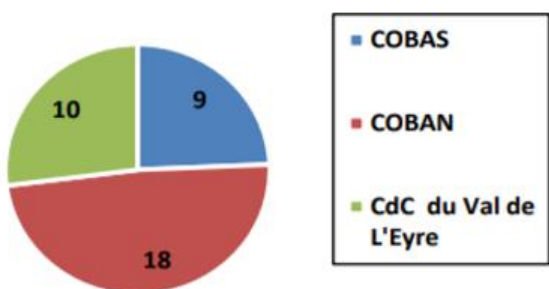
Aires d'accueil des gens du voyage du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

Source : Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de la Gironde

La gestion de ces aires est confiée à la société spécialisée VAGO, sauf sur l'aire de Gujan Mestras (Aquitanis-Kéténés).

Le rapport juge les équipements actuels suffisants, les aires du Barp et de Belin-Beliet sont occupées essentiellement sur de courts séjours en période estivale et peu fréquentées par les groupes locaux. En parallèle, l'augmentation de la capacité des deux aires de grand passage a amélioré leur fonctionnement.

L'attractivité du territoire concentre des passages de groupes importants qui s'intensifient à partir du mois de mai jusqu'à fin août. Les stationnements illicites sont toujours visibles mais leur nombre a baissé et les durées de séjour sont limitées grâce au recours facilité aux procédures d'expulsion et à une bonne coordination entre EPCI.



Arrondissement d'Arcachon	Petits passages	Grands passages
COBAS	2	7
COBAN	10	8
CdC du Val de L'Eyre	9	1

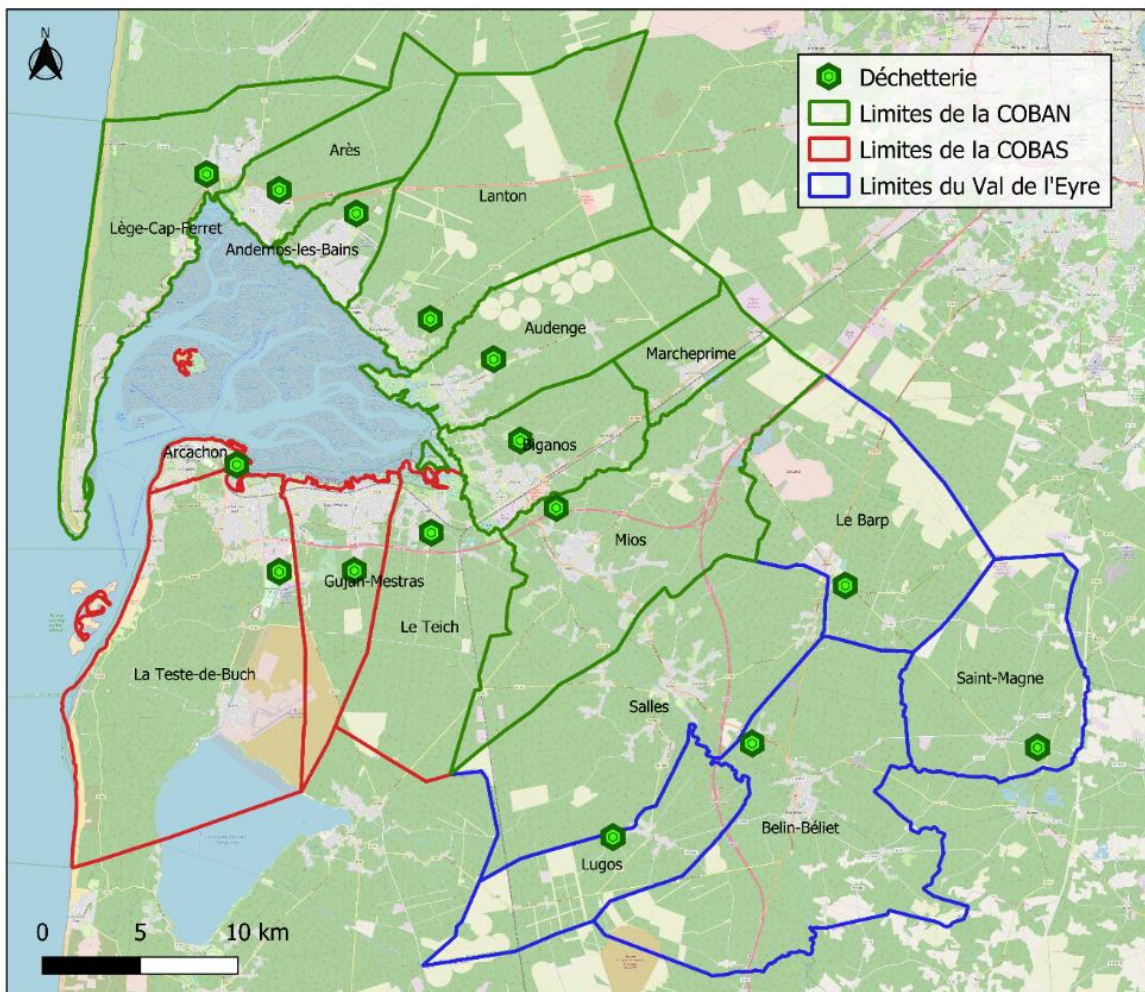
Stationnements illicites recensés sur le territoire entre 2014 et 2017

Source : Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de la Gironde 2019-2024

g) Gestion des déchets : la réussite d'une coopération intercommunale

La compétence relative à la gestion des déchets est confiée aux trois EPCI qui organisent localement leur récupération et leur tri. Le financement du service public d'élimination des déchets ménagers est assuré principalement par la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés bâties. Le taux de cette taxe est fixé chaque année par chaque EPCI.

Les déchetteries du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre



Source : OpenStreetMap

Réalisation : SYBARVAL 2021

A la COBAN, la collecte des déchets ménagers dans les bacs fournis aux habitants est organisée en 6 secteurs. Pour les autres types de déchets, les usagers sont invités à se rendre dans les 8 déchetteries à leur disposition à Lège-Cap-Ferret, Arès, Andernos les bains, Lanton, Audenge, Biganos et Marcheprime. Les professionnels doivent s'acquitter d'une redevance spéciale pour pouvoir déposer leurs déchets à la déchetterie professionnelle de Lège, située dans la zone d'activité de Bredouille. La collecte des encombrants s'effectuent sur rendez-vous une fois par trimestre en Mars, Juin, Septembre et Décembre. L'EPCI propose également à ses habitants la vente d'un composteur par foyer afin d'encourager la récupération des déchets biodégradables.

A la COBAS, les ordures ménagères résiduelles et les déchets recyclables des ménages sont collectés une fois par semaine sur l'ensemble du territoire, en dehors des habitations collectives qui sont collectées deux fois par semaine. Quatre déchetteries sont à disposition des usagers à Arcachon, La Teste-de-Buch, Gujan Mestras et au Teich. Le territoire dispose de deux déchetteries professionnelles, à La Teste-de-Buch et au Teich, dont l'accès est également conditionné par la redevance spéciale. La collecte des encombrants ménagers est assurée sur l'ensemble du territoire, après inscription sur appel téléphonique au Pôle Environnement. L'EPCI propose elle aussi la vente de composteurs à ses habitants, à raison de un par foyer.

Au Val de l'Eyre, les ordures ménagères sont collectées une fois par semaine d'octobre à mai et deux fois par semaine de juin à septembre. Les quatre déchetteries pour particuliers de Belin-Beliet/Salles, Le Barp, Lugos et Saint Magne reçoivent presque tous les déchets qui ne sont pas collectés en porte à porte. Une déchetterie pour les professionnels est implantée à Belin-Beliet, juste à côté de la déchetterie pour particuliers. Enfin, l'EPCI propose également la vente de composteurs individuels aux foyers du territoire.

Tableau détaillé des équipements par type et par commune

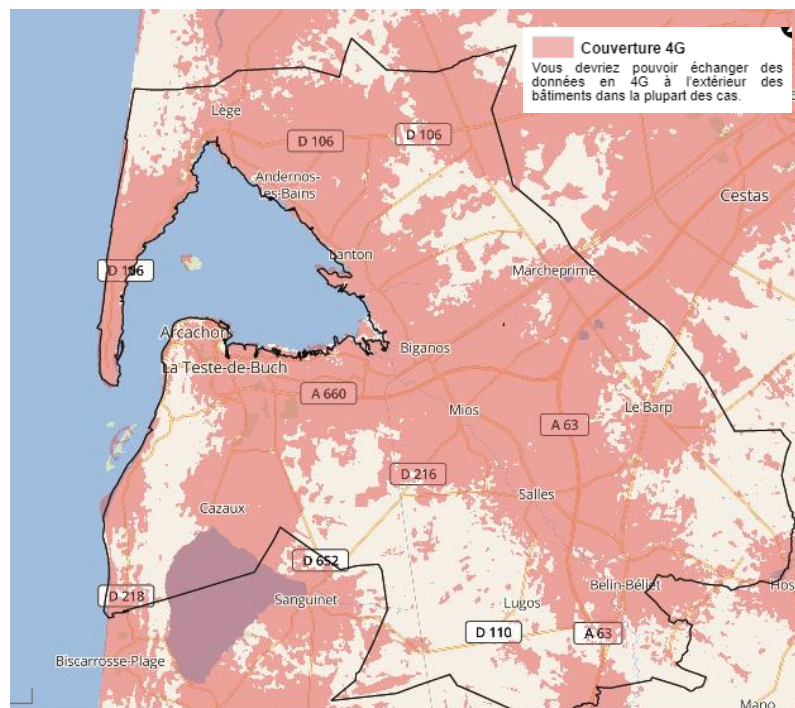
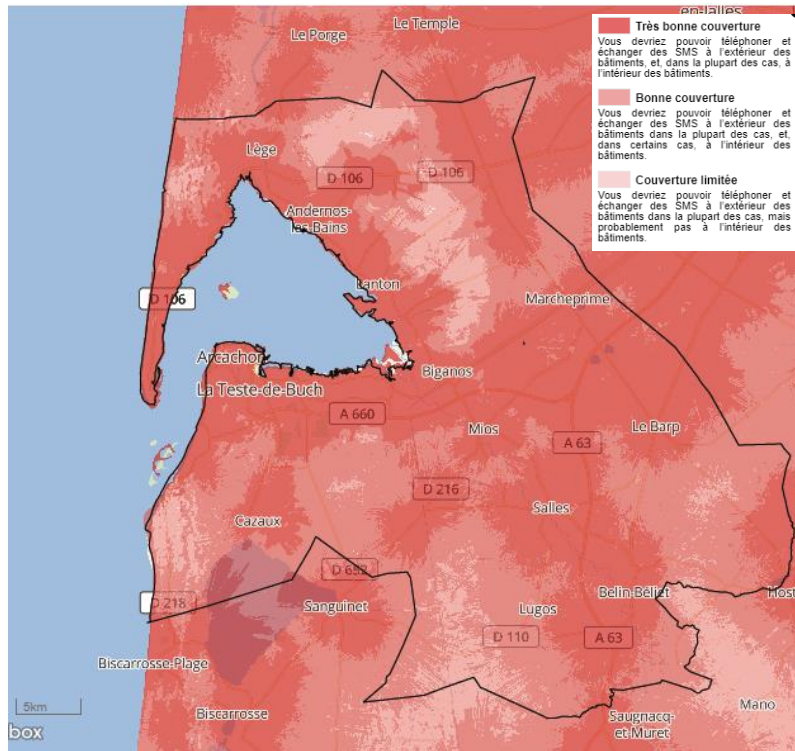
Communes	Nombre d'équipements de santé	Densité d'équipements de santé pour 10 000 habitants	Nombre de commerces	Densité d'équipements de commerces pour 10 000 habitants	Nombre d'équipements d'enseignement	Densité d'équipements d'enseignement pour 10 000 habitants	Nombre de services	Densité de services pour 10 000 habitants	Nombre d'équipements de sport & loisirs	Densité d'équipements de sports & loisirs pour 10 000 habitants	Nombre d'équipements de tourisme et de transport	Densité d'équipements de tourisme & transport 10 000 habitants
Arcachon	209	191,9	291	267,2	13	11,9	388	356,3	12	11,0	6	5,5
Gujan-Mestras	164	78,8	86	41,3	13	6,2	422	202,7	8	3,8	13	6,2
Le Teich	52	19,9	24	9,2	4	1,5	120	46,0	3	1,1	4	1,5
La Teste-de-Buch	328	427,0	237	308,5	13	16,9	683	889,1	12	15,6	15	19,5
COBAS	753	115,0	638,0	97,4	43,0	6,6	1613,0	246,3	35,0	5,3	38,0	5,8
Andernos-les-Bains	140	119,8	129	110,4	8	6,8	328	280,7	15	12,8	4	3,4
Arès	121	197,5	30	49,0	2	3,3	158	257,9	6	9,8	1	1,6
Audenge	64	86,4	31	41,8	3	4,0	129	174,1	7	9,4	1	1,3
Biganos	161	157,0	99	96,5	4	3,9	254	247,6	9	8,8	4	3,9
Lanton	54	79,8	29	42,8	2	3,0	126	186,1	6	8,9	7	10,3
Lège-Cap-Ferret	75	91,5	151	184,2	5	6,1	336	410,0	12	14,6	5	6,1
Mios	48	104,9	22	48,1	6	13,1	193	421,7	10	21,8	3	6,6
Marcheprime	41	45,2	14	15,4	4	4,4	85	93,7	3	3,3	6	6,6
COBAN	704	109,8	505,0	78,8	34,0	5,3	1609,0	251,0	68,0	10,6	31,0	4,8
Le Barp	46	87,6	14	26,7	5	9,5	95	180,9	4	7,6	3	5,7
Belin-Béliet	41	76,2	13	24,2	3	5,6	90	167,3	4	7,4	4	7,4
Lugos	1	11,3	1	11,3	1	11,3	16	180,6	1	11,3	1	11,3
Saint-Magne	6	61,7	2	20,6	1	10,3	18	185,2	2	20,6	0	0,0
Salles	42	61,9	19	28,0	8	11,8	146	215,2	3	4,4	4	5,9
Total CC du Val de l'Eyre	136	70,6	49,0	25,4	18,0	9,3	365,0	189,4	14,0	7,3	12,0	6,2
Total SYBARVAL	1593	107,0	1192,0	80,1	95,0	6,4	3587,0	241,0	117,0	7,9	81,0	5,4

Sources : Base BD TOPO – INSEE BPE 2017

III. Une desserte numérique à améliorer ; une arrivée de la fibre en cours

a) Une hétérogénéité de la couverture mobile (téléphonie et internet) sur le territoire

Couverture en téléphonie mobile et 4G (exemple de Free) – Source : ARCEP



Le territoire bénéficie globalement d'une bonne à très bonne couverture en téléphonie mobile. Quelques « poches » sont en revanche moins bien desservies et en particulier les secteurs rétro-littoraux d'Arès, Lanton et Audenge au nord, le sud de la Teste de Buch (forêt usagère) et les communes de Salles et Lugos.

La 4G demeure aujourd'hui inaccessible dans certains secteurs du BARVAL, et notamment au sud (du Teich à Lugos), à l'Est (Saint-Magne) et au Nord (pointe nord de Lège Cap Ferret ; Marcheprime et une partie d'Audenge).

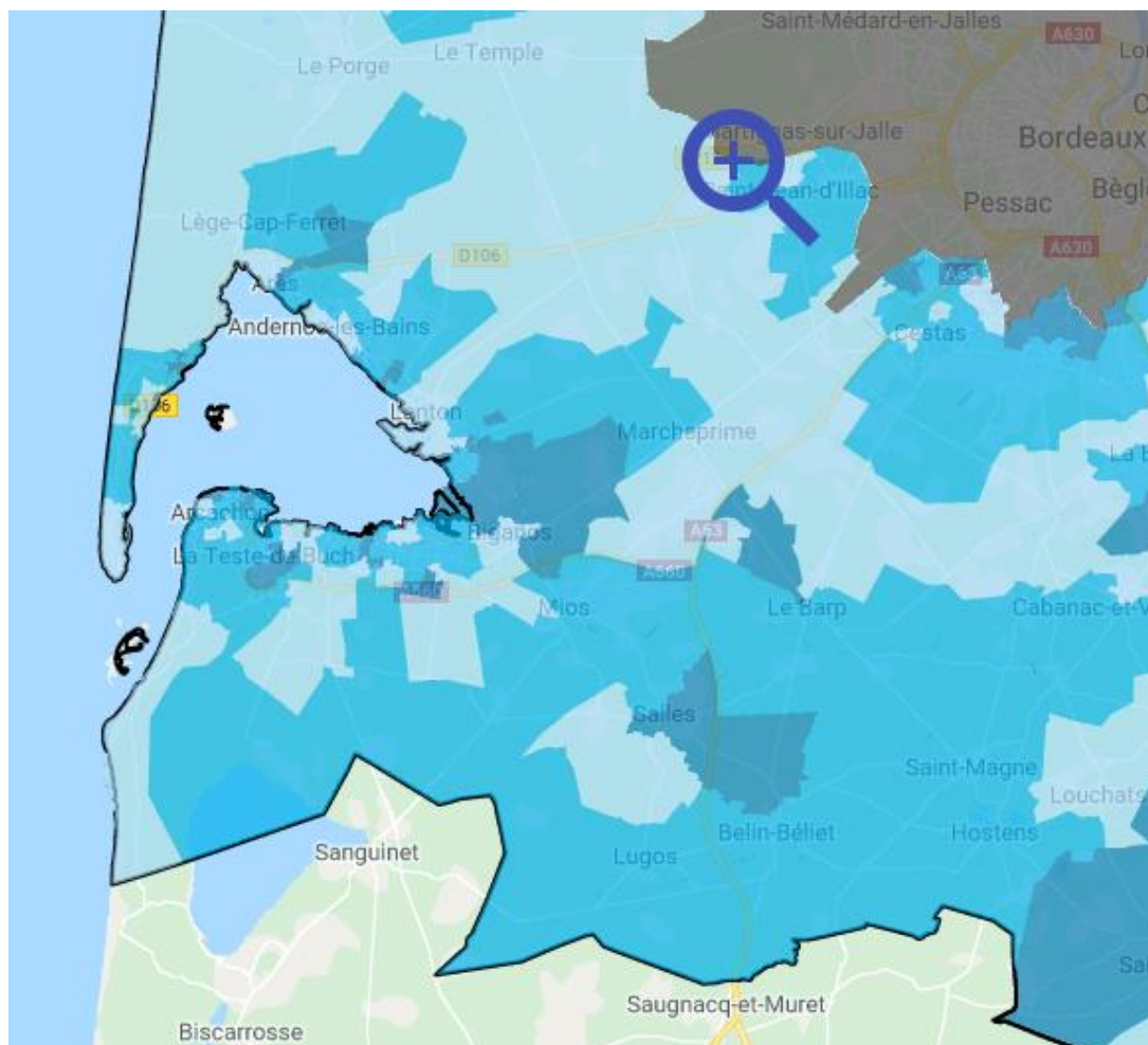
b) Un engagement des collectivités dans le déploiement de la fibre optique

Les trois EPCI du SCoT souhaitent développer la fibre optique sur leur territoire, levier d'attractivité résidentielle, économique et touristique :

- En avril 2019, la Convention Gironde Haut Méga a été signée entre la COBAN et Gironde Numérique, dans l'objectif de développer le très haut débit (supérieur à 30 Mbit/s) au sein du département. Le déploiement de la fibre sera réalisé sur 6 ans. Sur le territoire de la COBAN, le raccordement s'opérera sur 42 000 foyers.
- Depuis 2009, la COBAS s'est engagée dans un partenariat avec Gironde Numérique afin de préparer l'arrivée de la fibre sur le territoire. L'implantation de 12 Nœuds de Raccordement de Montée en Débit (NRA MED) a été réalisée, reliant les points stratégiques des 4 communes : zones d'activités, espaces publics majeurs... La Convention Gironde Haut Méga a également été signée en janvier 2016 pour le déploiement de la fibre sur la COBAS : à horizon 2017, près de 48 000 foyers du territoire devraient être couverts.
- La CdC du Val de l'Eyre est adhérente au Syndicat Gironde Numérique, souhaitant résorber les zones blanches du territoire et affichant comme priorité l'équipement haut débit des zones d'activités.



Déploiement du réseau public de fibre optique en Gironde – Source Gironde Haut Méga (Août 2019)



Déploiement prévisionnel

- 1** Phase 1 : 2018 – 2020
- 2** Phase 2 : 2020 – 2022
- 3** Phase 3 : 2022 – 2024

Enjeux

Le territoire du BARVAL bénéficie d'une offre d'équipement très satisfaisante mais néanmoins inégalement répartie sur le territoire. L'offre s'adapte ainsi au profil des habitants des différentes communes du territoire. Par exemple, l'offre de services aux particuliers est particulièrement dense au sein des communes touristiques de la COBAS et de la COBAN, qui accueillent également des populations plus âgées.

Grâce à de bonnes offres sportives et culturelles et à une couverture réseau homogène, le territoire du SCoT préserve son indépendance vis-à-vis de la métropole Bordelaise. Une démarche prospective reste néanmoins à mener afin d'adapter l'offre d'équipement à la croissance démographique et aux profils des futurs habitants du BARVAL.

- ⇒ Préserver le caractère multipolaire du territoire qui fait l'identité des communes pour limiter les déplacements contraints et favoriser une animation des centralités, via :
 - Une irrigation équilibrée des commerces et des services
 - Et une bonne accessibilité de l'offre (gestion du stationnement, implantation dans les centralités...)

- ⇒ Maintenir une offre élargie et complémentaire de services au sein du territoire, correspondant aux besoins en évolution des résidents et visiteurs : équipements de santé en lien avec le vieillissement de la population ; équipements scolaires et services en lien avec l'accueil de familles ; équipements de loisirs et sportifs à proximité des espaces touristiques... ;
- ⇒ Anticiper les besoins en services et commerces issus de la croissance démographique projetée du BARVAL ;
- ⇒ S'associer pour mutualiser certains équipements dans une logique intercommunale pour mettre en commun espace et financements ;
- ⇒ Proposer une offre de formations supérieures en lien avec les savoir-faire locaux pour une adéquation entre les compétences et les besoins des entreprises (lycée de la mer de Gujan-Mestras, futur lycée du Barp) ;
- ⇒ Développer des services métropolitains, en lien avec la métropole bordelaise, participant de la renommée du territoire ;

- ⇒ Accompagner le déploiement de la fibre sur le territoire, et développer une offre de services numériques associés à destination des résidents, entreprises et visiteurs (e-médecine, applications touristiques, plateforme de mise en réseau des acteurs...)

4. Mobilités



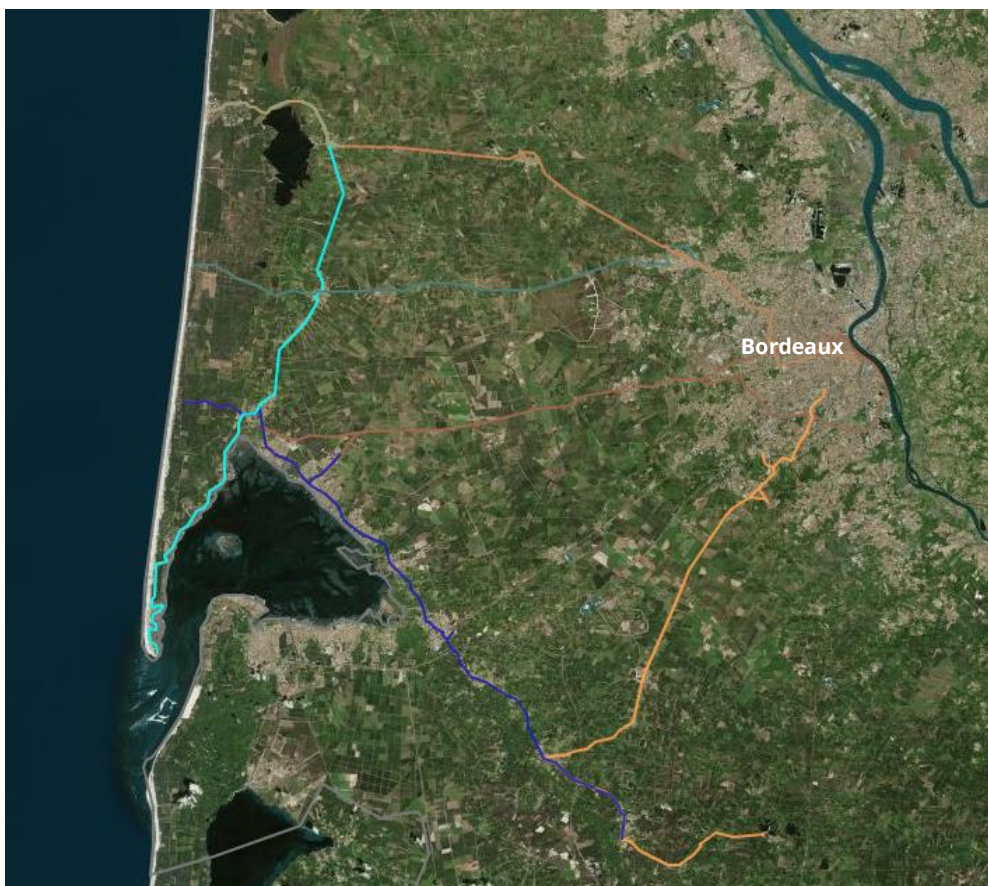
Chapitre 1. L'offre de mobilités

I. Un maillage TC particulièrement fourni sur le sud du SYBARVAL

Le réseau de transports en commun du territoire est géré par la Région pour le Val de l'Eyre et les 2 lignes structurantes de la COBAN (lignes 601 et 610). La COBAN détient cependant la compétence mobilité depuis 2018 avec le TAD, le transport scolaire. La COBAS organise quant à elle le réseau Baïa.

Les bus régionaux permettent aux populations du territoire de rejoindre l'agglomération bordelaise grâce à de nombreuses lignes de bus :

- . Ligne 601 reliant Bordeaux à Lège Cap-Ferret
- . Ligne 505 reliant Talence et Belin-Beliet,
- . Ligne 610 reliant Andernos-les-Bains à Belin-Beliet,
- . Ligne 611 reliant Lacanau Océan au nord de Lège Cap Ferret,
- . Ligne 701 reliant Lège Cap Ferret à Bordeaux,



Ligne 505 en orange ; ligne 601 en brun ; ligne 610 en bleu, 611 en bleu clair, 701 en vert, 702 en orange foncé, Source : TransGironde

<https://www.transgironde.fr/fr/plan-des-lignes/5/LinesMap>

- **Offre sur la COBAN**

Les lignes 601 et 610 existent aujourd'hui et peuvent permettre de répondre aux mobilités quotidiennes des étudiants et des actifs, notamment grâce à la liaison avec la métropole et au cadencement toutes les 20 minutes. Ces lignes peuvent également avoir une utilité pour les touristes. Ces deux lignes ont une évolution variable en fonction de leurs caractéristiques :

La fréquentation commerciale de la ligne 601 atteint 378 187 voyages sur la période de septembre 2016 à septembre 2017, soit une augmentation de 93% de la fréquentation depuis 2013. A noter que 341 672 passagers ont été enregistrés entre septembre 2017 et septembre 2018. Elle permet la liaison avec l'agglomération de Bordeaux et de rejoindre les lieux touristiques du Bassin Nord notamment les week-ends et en période estivale. Avec un niveau de desserte élevé et orienté pour répondre aux déplacements pendulaires vers et depuis la Métropole, la ligne 601 peut être vue comme une ligne à vocation de déplacements domicile-travail. Toutefois, l'étendue de son offre attire de nombreux visiteurs pour des motifs loisirs ou tourisme.

La fréquentation commerciale de la ligne 610 atteint 46 651 voyages sur la période de septembre 2016 à septembre 2017, soit une croissance de 97% de la fréquentation depuis l'instauration de la tarification unique mise en place en 2013. 69 141 passagers ont été recensés entre septembre 2017 et septembre 2018. Moins fréquentée que la ligne 601, elle ne permet néanmoins pas d'être une alternative à la RD3, subissant de ce fait ce report modal et lui faisant perdre en efficacité. La ligne 610 permet un rabattement sur le pôle d'échanges de Biganos à la fois depuis plusieurs communes littorales du Nord Bassin et depuis le Val de l'Eyre. La qualité de l'interconnexion reste toutefois soumise à des problématiques d'offres et de congestion routière.

Dans le cadre de la prise de compétence Mobilité, la COBAN prévoit de financer le renfort des lignes régionales 601 et 610 afin d'augmenter la fréquence aux heures de pointe.

La COBAN dispose également d'un service de transport à la demande (TAD), dont la moyenne mensuelle est de 860 voyages en 2018. Le nombre de trajets a légèrement baissé : -1,4% par an en moyenne entre 2013 et 2018 (soit un nombre de voyages passant de 11 100 à 10 359 voyages). Depuis le 1^{er} janvier 2019, le TAD est géré par la COBAN, dans le cadre de la prise de compétence Mobilité :

- . TAD COBAN en porte à porte : <https://coban-atlantique.fr/vivre-au-quotidien/se-deplacer/>

Des lignes de transports scolaires, gérées de manière effective par la COBAN depuis 2019, sont présentes sur le territoire, et permettent aux élèves de rejoindre leurs lieux d'études.

- **Offre sur le Val de l'Eyre**

Deux lignes permettent de relier les communes du Val de l'Eyre à celui de la COBAN : la ligne 681 qui dessert Audenge, Biganos, Marcheprime et Mios, la ligne 682 qui dessert les communes d'Arès, Audenge, Biganos, Lacanau, Lanton, Lège et Marcheprime. Ces deux lignes sont cependant réservées au transport scolaire. Si les usagers commerciaux peuvent en théorie les emprunter, elles ne servent dans les faits qu'aux élèves. La commune de Saint-

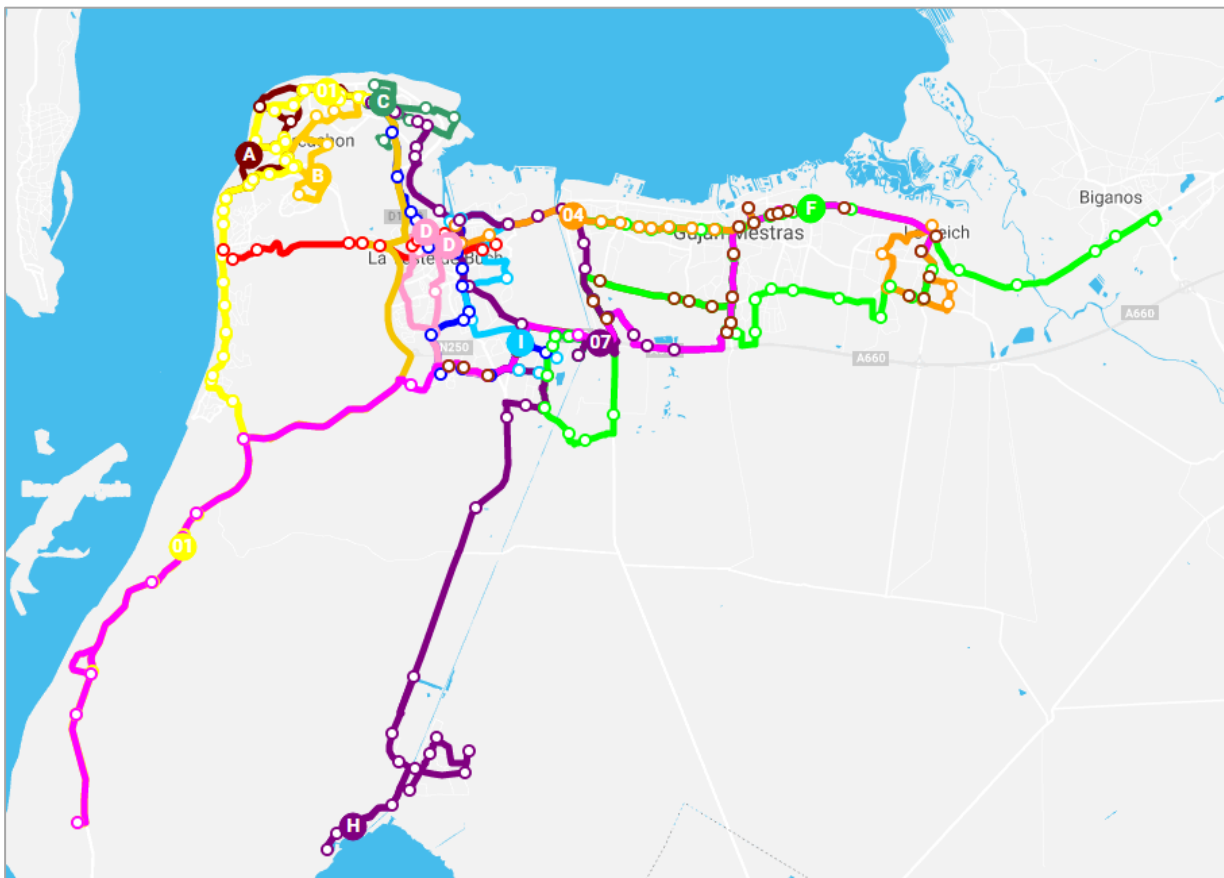
Magne quant à elle est accessible en transport en commun grâce à la ligne 504 (Bordeaux Peixotto, Hostens, Le Tuzan).

- **Offre sur la COBAS**

Disposant de 16 lignes de bus, la COBAS (Baia) bénéficie d'une desserte relativement importante permettant de relier l'ensemble des communes entre elles et d'accéder aux sites majeurs du secteur : la côte littorale à l'ouest et le versant sud, la dune du Pilat, l'Etang de Cazaux-Sanguinet et l'aérodrome militaire de Cazaux. Une liaison directe entre la Gare d'Arcachon et la Dune du Pilat a notamment été créée (Dune Express) afin d'en faciliter l'accès pour les visiteurs.

Le réseau de transport de la COBAS (Baia) se compose de huit lignes de bus régulières ainsi que huit navettes centre-ville. Deux lignes ne circulent qu'en période estivale (juillet et août) : une ligne de bus ainsi qu'une navette centre-ville. Le réseau propose également un service de transport à la demande ainsi qu'un service dédié au transport des personnes à mobilité réduite (Transadapt).

Au Sud du territoire, un partenariat a été noué entre la base de défense de Cazaux, pôle d'emplois majeur, et la collectivité afin d'assurer la desserte du site, soumis à des problématiques d'accessibilité spécifiques.



Plan du réseau du Bassin d'Arcachon Sud – Source : Mybus

La COBAS a lancé la révision de son Plan de Déplacements Urbains (PDU) par délibération du 11 avril 2019. Les éléments relatifs au diagnostic et aux enjeux du territoire seront mis à jour en parallèle de l'élaboration de ce document.

II. Un réseau ferroviaire complémentaire au réseau routier mais inégalement réparti

Le territoire bénéficie de sept gares ferroviaires : 5 sur la COBAS (Arcachon, La Teste de Buch, La Hume, Gujan-Mestras et Le Teich) et 2 sur la COBAN (Biganos et Marcheprime). Les gares sont desservies par plusieurs lignes de niveaux variés :



a) Des lignes de train express régional (TER) ou lignes périurbaines

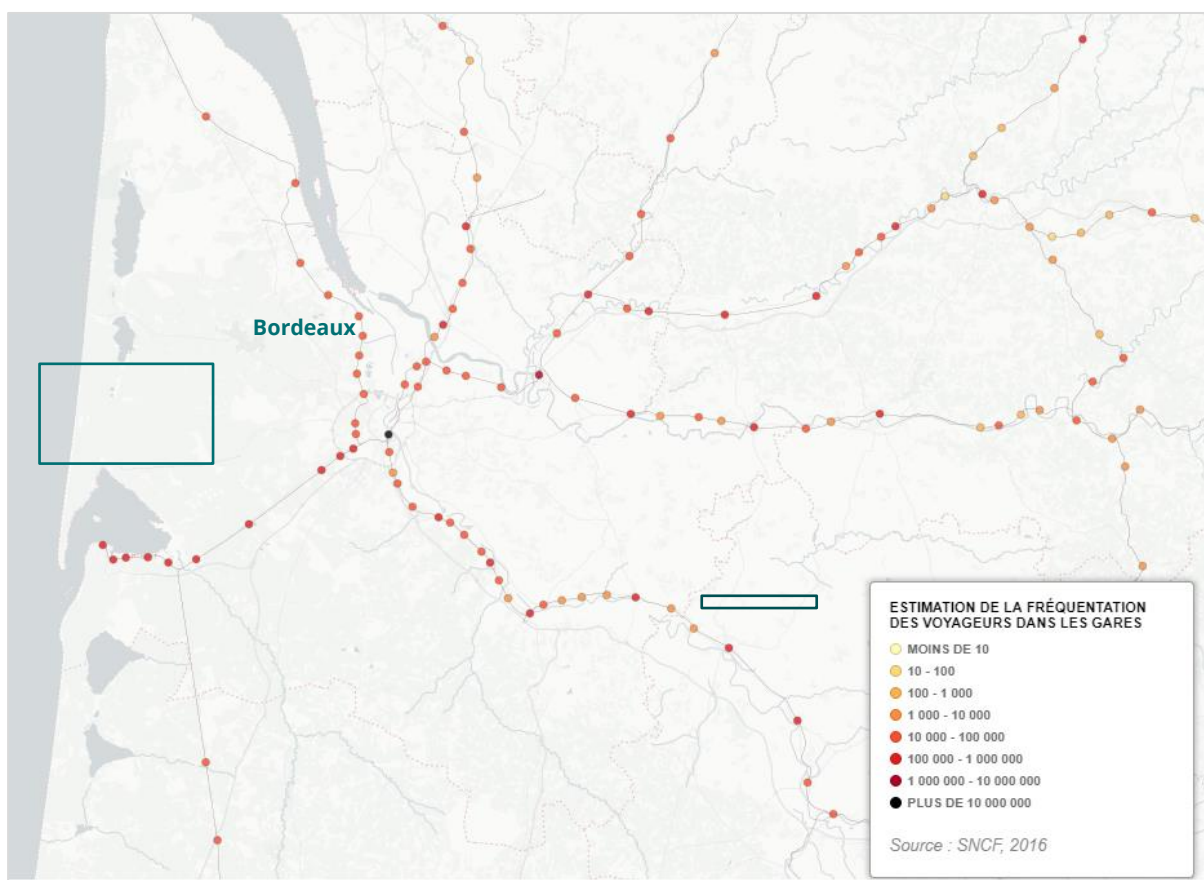
Les lignes TER situées sur le territoire permettent de rejoindre Bordeaux en une cinquantaine de minutes. Ces lignes desservent l'ensemble des gares citées précédemment et disposent d'une cadence régulière avec un train toutes les 30 minutes entre 6h et 8h du matin en semaine, puis toutes les heures en direction de Bordeaux jusqu'à 16h. Une cadence de 30 minutes est ensuite opérée jusqu'à 20h30.

Cette desserte en direction de l'agglomération Bordelaise constitue un réel atout pour les actifs dans la mesure où le TER présente des temps de trajet avantageux en comparaison de la voiture.

Gare de départ en direction de Bordeaux	Temps de trajet moyen en train	Temps de trajet moyen en voiture
Arcachon	50 mn	1h06
Biganos	30 mn	40 mn

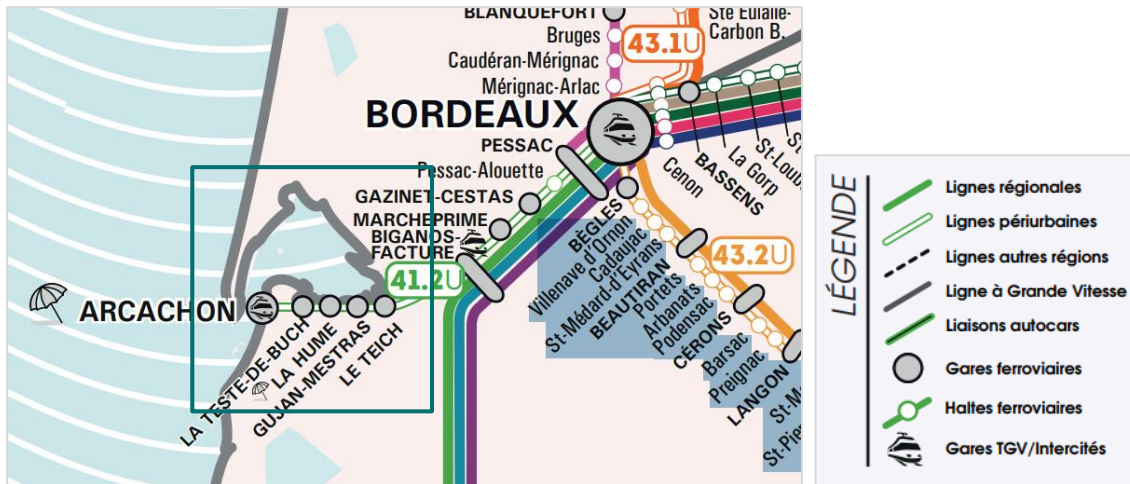
La fréquentation de ces gares a par ailleurs fortement augmenté entre 2016 et 2017. Si cette évolution a pu se constater sur l'ensemble du territoire national, c'est environ 3 147 000 voyageurs qui ont été comptabilisés au total en 2017 contre 2 860 000 en 2016, soit une augmentation de 10,1% de la fréquentation sur l'ensemble des gares du territoire du SCoT (*Source : Fréquentation gares, SNCF Open Data*). Une desserte TGV depuis Paris, davantage à vocation touristique, était assurée vers Biganos, La Teste et Arcachon les week-ends et les périodes de vacances. Une liaison directe Arcachon-Paris est prévue tous les jours de la semaine.

Ce sont principalement sur les gares de la COBAN que les évolutions les plus importantes ont pu être constatées, notamment à Facture-Biganos (+11,7%) et Marcheprime (+11,3%). Ces deux gares ont été transformées en pôles d'échanges intermodaux afin de mieux mixer les différents modes de transport, bien que des améliorations soient à apporter tant sur l'offre complémentaire que sur les articulations des modes de déplacement (*voir ci-après*).



Sur la COBAS, l'évolution de la fréquentation des voyageurs en gare d'Arcachon (+14,8%) contribue fortement au développement observé au sein de l'ensemble du territoire. Avec plus de 10 000 voyageurs par jour en semaine et 50 TER par jour depuis juillet 2017, la ligne Bordeaux-Arcachon est la ligne express régionale la plus fréquentée de Nouvelle Aquitaine.

Enfin, la présence des gares au sein de cette intercommunalité représente un véritable point fort dans la mesure où elles sont utilisées à 25% au profit des déplacements internes à l'agglomération. De plus, le rabattement sur ces gares s'effectue surtout à pied (58%), en voiture (36%) et à vélo (6%) et pourrait constituer l'un des lieux principaux de l'intermodalité au sein du Bassin d'Arcachon Sud.



Réseau ferroviaire de la Nouvelle Aquitaine en juillet 2019 – Source : SNCF et Nouvelle Aquitaine

Par ailleurs, la Région Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux Métropole et la SNCF envisagent de développer un « RER Métropolitain » en optimisant le réseau ferroviaire TER existant. Une liaison Bordeaux-Arcachon fait partie du projet, qui constituerait ainsi une solide alternative à l'usage de la voiture individuelle.

b) *Le TGV : une ouverture au reste de la France*

Depuis le 2 juillet 2017, l'ouverture de la ligne à grande vitesse entre Bordeaux, Tours et Paris a permis aux communes du Bassin de se rapprocher fortement de la capitale, la rendant accessible en environ 3h lorsque le trajet est direct. L'ouverture de cette ligne constitue une opportunité pour accroître encore davantage l'attractivité du territoire du SCoT, garantissant une visibilité importante pour devenir une destination privilégiée des courts séjours par exemple. Ce qui peut néanmoins constituer aussi un risque, en renforçant encore davantage la pression foncière.

D'autre part, l'ouverture de cette ligne est une des premières étapes au développement d'une ligne nouvelle à grande vitesse Paris-Bordeaux-Espagne, ligne reliant la péninsule ibérique au reste de l'Europe, facilitant par conséquent l'accessibilité ferroviaire de ce territoire à l'échelle nationale et européenne.

Enfin, les projets de développement des lignes à grande vitesse Bordeaux-Toulouse (prévue entre 2022 et 2037) ainsi que Bordeaux-Dax (prévue après 2037), pourraient ouvrir le territoire à des perspectives d'attractivité et d'accessibilité encore plus fortes. Ces projets permettront un renforcement de l'offre TER entre les polarités urbaines du département et ainsi favoriseront les relations inter-cités.

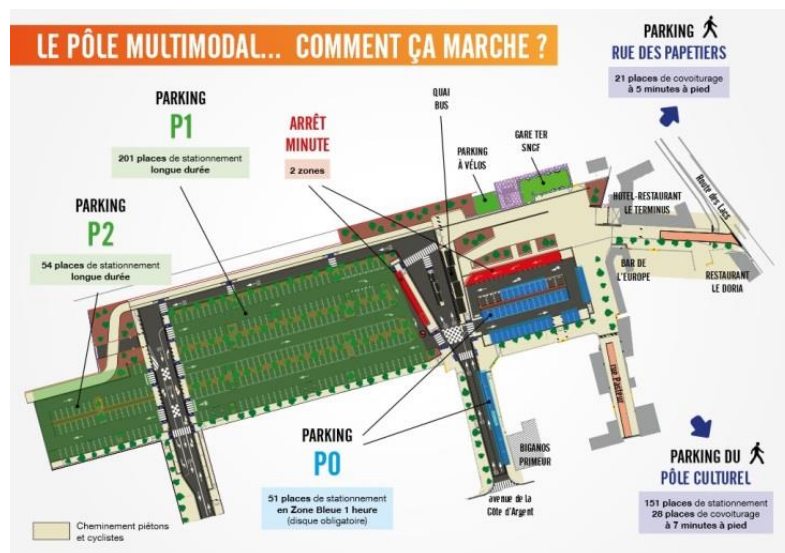
Si le réseau ferré apparaît comme complémentaire au réseau routier et satisfaisant afin de desservir les gares du territoire entre elles et plus largement l'agglomération bordelaise, il n'est pas sans constater que les communes situées sur le versant nord ne disposent d'aucunes gares, les accoutumant fortement à l'utilisation de la voiture pour rejoindre les gares du territoire.

c) La mise en œuvre de pôles multimodaux en réponse à la hausse de fréquentation

En réponse à la forte fréquentation ferroviaire, la gare de Biganos bénéficie depuis 2015 d'une gare multimodale lui permettant de proposer une offre dense :

- Services TER « navettes » omnibus Bordeaux – Arcachon cadencés toutes les 30 minutes en heure de pointe, et toutes les heures en heures creuses ;
- Services TER vers Dax toutes les heures ;
- Services TGV (le week-end seulement en hiver).

Cette gare a en effet fait l'objet d'un réaménagement important intégrant une gare routière, un parking de 350 places et d'un traitement qualitatif des espaces publics. Néanmoins, le parking apparaissait déjà saturé en 2015 dans un diagnostic mobilité réalisé par le bureau d'études Ilex. Une demande avait par ailleurs été exprimée pour une meilleure offre en bus de rabattement sur cette gare. Le parking Carrerot sera livré en janvier 2020 avec 150 places supplémentaires.



Plan du nouveau pôle multimodal de Biganos – Source : infobassin.com

Face à cette saturation, les usagers choisissent de se reporter sur la gare de Marcheprime. Cette dernière profite en effet d'une accessibilité routière satisfaisante tant depuis le Val de l'Eyre que depuis le Nord du Bassin, évitant la congestion de la RD3, pour un temps de trajet en train vers Bordeaux réduit de 7 minutes. A titre d'exemple, la gare de Marcheprime a par ailleurs également fait l'objet d'un projet de réaménagement en PEM en 2018 faisant désormais état :

- D'un parvis piétonnier ;
- De places pour le dépose-minute, les taxis, les véhicules électriques ;
- Un arrêt pour les transports en commun routiers (Si à ce jour, la gare de Marcheprime n'est pas desservie par des cars, elle pourrait l'être à l'avenir et une réflexion de la COBAN est en cours. De plus, l'arrêt aménagé sera utile pour les cars de substitution TER Nouvelle Aquitaine.) ;
- Des stationnements vélos ;
- 190 places de stationnements voitures, dont 4 places pour les personnes à mobilité réduite.



Enfin, la ligne a fait l'objet d'une mise en service de nouveaux trains offrant une capacité de 600 places environ, la course la plus chargée aujourd'hui accueillant 480 passagers.

Les gares d'Arcachon, de Gujan-Mestras et du Teich font également l'objet de projet de pôles d'échanges multimodaux, portant leur nombre à 5 fin 2019.

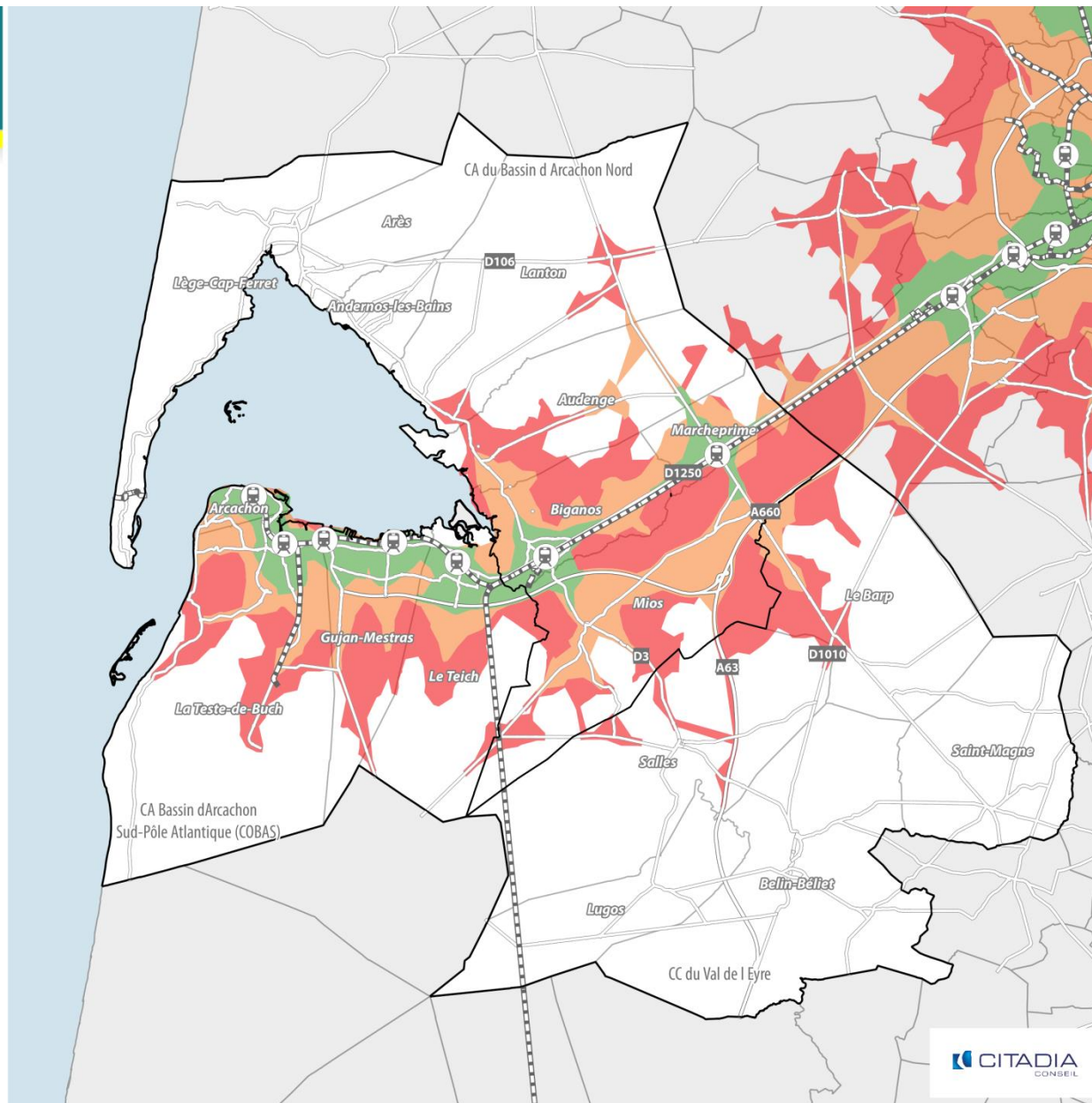


Accessibilité aux gares

- Limites SYBARVAL
- Limites d'EPCI
- Limites communales

- Réseau
- Réseau primaire
 - Voie ferrée
 - Gare

- Temps de trajet en voiture
- Moins de 5 minutes
 - Moins de 10 minutes
 - Moins de 15 minutes
 - Plus de 15 minutes



Sources : IGN - BD TOPO
 Réalisation : Citadia Conseil - Août 2019



III. Un réseau routier organisé en écho à la métropole bordelaise

a) *Un réseau routier diversifié et garant de l'accessibilité à la métropole bordelaise*

Positionné au cœur d'un triangle de villes fortement attractives que sont Bordeaux, Bayonne et Royan, le territoire entretient une relation privilégiée avec l'agglomération bordelaise. Sa localisation lui permet en effet de bénéficier d'une entrée directe avec l'intérieur des terres, et Bordeaux bénéficie en miroir d'un accès facilité aux côtes océanes.

Pour y accéder, un réseau radial se déploie de Bordeaux jusqu'au territoire du SCoT à travers divers axes majeurs :

- . A63-A660 passant par les communes de Mios, Le Teich, Gujan Mestras et La Teste de Buch et enfin Arcachon, avec un débranchement de l'A63 qui permet de traverser le Val de l'Eyre en direction des Landes, du Pays Basque et de l'Espagne ;
- . D1250 passant par Marcheprime et Biganos, axe historique créé au sud du Bassin ;
- . D106 desservant Lanton, Andernos les Bains, Arès et Lège Cap Ferret.

En matière de mobilités transversales, le territoire dispose de diverses départementales telles que la D652, D218, D146 au Sud, la D5 à l'Est ou encore la D3 qui permet de longer les communes de la COBAN du côté du Bassin d'Arcachon. Cette dernière, très empruntée, est sujette aux engorgements lors de la période estivale. La D218, au sud, et la D106, au nord, permettent également de longer la côte littorale. Les D218 et 259 à La Teste de Buch connectent la Gironde et les Landes, desservent le Grand Site de la Dune du Pilat, les 5 campings situés derrière la dune et les plages océanes. Cette liaison routière est cependant mise à mal par l'avancée dunaire et au recul du trait de côte, ce qui interroge sur le maintien de cet axe de desserte majeur.

b) *Des aménagements nécessaires pour fluidifier et sécuriser les flux*

Si cette accessibilité routière apparaît comme satisfaisante grâce également aux axes secondaires qui composent le territoire du SCoT, les déplacements restent polarisés sur certains axes qui desservent majoritairement l'agglomération bordelaise.

L'autoroute A63 qui permet de relier le territoire à Bordeaux ainsi que la circulation le long du littoral en direction de Royan au Nord ou de Biscarosse au Sud de la côte, apparaissent complexes (passage par Bordeaux, peu d'accès directs), notamment en raison du manque de réseau large et rapide pour parcourir les quelques kilomètres en voitures. A cela s'ajoute également un bilan de l'accidentologie réalisé en 2017 par le département montrant une concentration importante de blessés hospitalisés et blessés légers le long de la RN250, entre l'A 660 et la Teste-de-Buch.

L'autoroute A63 du pays basque à l'agglomération bordelaise est à 2X3 voies jusqu'à la commune de Salles. Le rapport du Conseil d'orientation des infrastructures remis le 1er février 2018 à la ministre des Transports a proposé **la finalisation de la mise à 2X3 voies de l'A63 entre Salles et la rocade bordelaise.**

D'autre part, l'axe Lège Biganos assuré par la RD3 qui se caractérise par une succession de plusieurs bourgs tels que Audenge, Lanton, Andernos-les-Bains, Arès, ou encore Lège,

constitue l'unique voie d'accès pour ces communes. Le fort trafic généré par les nombreux déplacements locaux, congestionne cette voie dont le trafic dense tend à s'accroître en raison de son étroitesse (2x1 voies), et du passage systématique en centre-ville, ralentissant également la circulation. Dans la continuité de ces éléments, le département de la Gironde a par ailleurs déjà pointé les problématiques suivantes :

- . Les difficultés de circulation,
- . L'insécurité des déplacements associés à cette situation,
- . L'attractivité limitée des modes de déplacements alternatifs à la voiture,
- . La nécessaire préservation de l'environnement du Bassin d'Arcachon.

Pour pallier cette forte contrainte, le Département de la Gironde, et la COBAN, ainsi que la Région Nouvelle Aquitaine et la Direction Interdépartementale des Routes Atlantiques ont engagé une réflexion autour des différentes mobilités sur le secteur Est du Bassin. Le projet porte ainsi 3 ambitions majeures :

- . Sécuriser les déplacements sur la voie littorale Nord du Bassin,
- . Développer l'attractivité des modes de déplacements alternatifs,
- . Préserver l'environnement du bassin.

La phase de concertation a commencé en 2017 et se poursuit actuellement.

Enfin, conscients des différentes entraves à leur accessibilité, la COBAS a également lancé en janvier 2019 des travaux sur la RN250 entre Gujan-Mestras et La Teste-de-Buch afin de désengorger le trafic automobile. Le projet consiste à aménager deux échangeurs en lieu et place des giratoires de Césarée et de La Hume (Gujan-Mestras) et à doubler la RN 250 jusqu'au rond-point de Bissérié. La réalisation devrait s'achever au courant de décembre 2019. **Dans la suite de ces travaux, il est prévu de poursuivre le doublement de la RN250 jusqu'à Arcachon.**

Tous ces projets feront l'objet de procédures particulières qui devront s'articuler avec le projet de SCOT.

c) Les flux de marchandises

Le territoire de la COBAS est composé de plusieurs pôles générateurs de trafic de poids lourd, situés principalement à proximité de l'axe A-660 et RN-250, **récemment agrémenté de deux échangeurs pour fluidifier la circulation**. De la même manière, le centre commercial E. Leclerc d'Arcachon, le complexe industriel des sources Abatilles et la criée les jours d'ouverture drainent un flux journalier important de marchandises. A Gujan-Mestras, seul deux sites peuvent être considérés comme des pôles générateurs : le chantier naval et l'usine de concassage de matériaux.

Plusieurs lacunes réglementaires ne permettent pas une gestion intégrée de ces flux. Ainsi, aucune limitation de tonnage n'est actuellement actée pour l'ensemble des communes. De plus, les places aménagées par les livraisons ne respectent que rarement les réglementations en vigueur, induisant des nuisances, tant pour les transporteurs que pour les autres usagers.

Réseau et trafic routier

- ▭ Limites SYBARVAL
- ▭ Limites d'EPCI
- ▭ Limites communales

Réseau routier

- Autoroute
- Nationale
- Départementale

Nombre de véhicules par jour

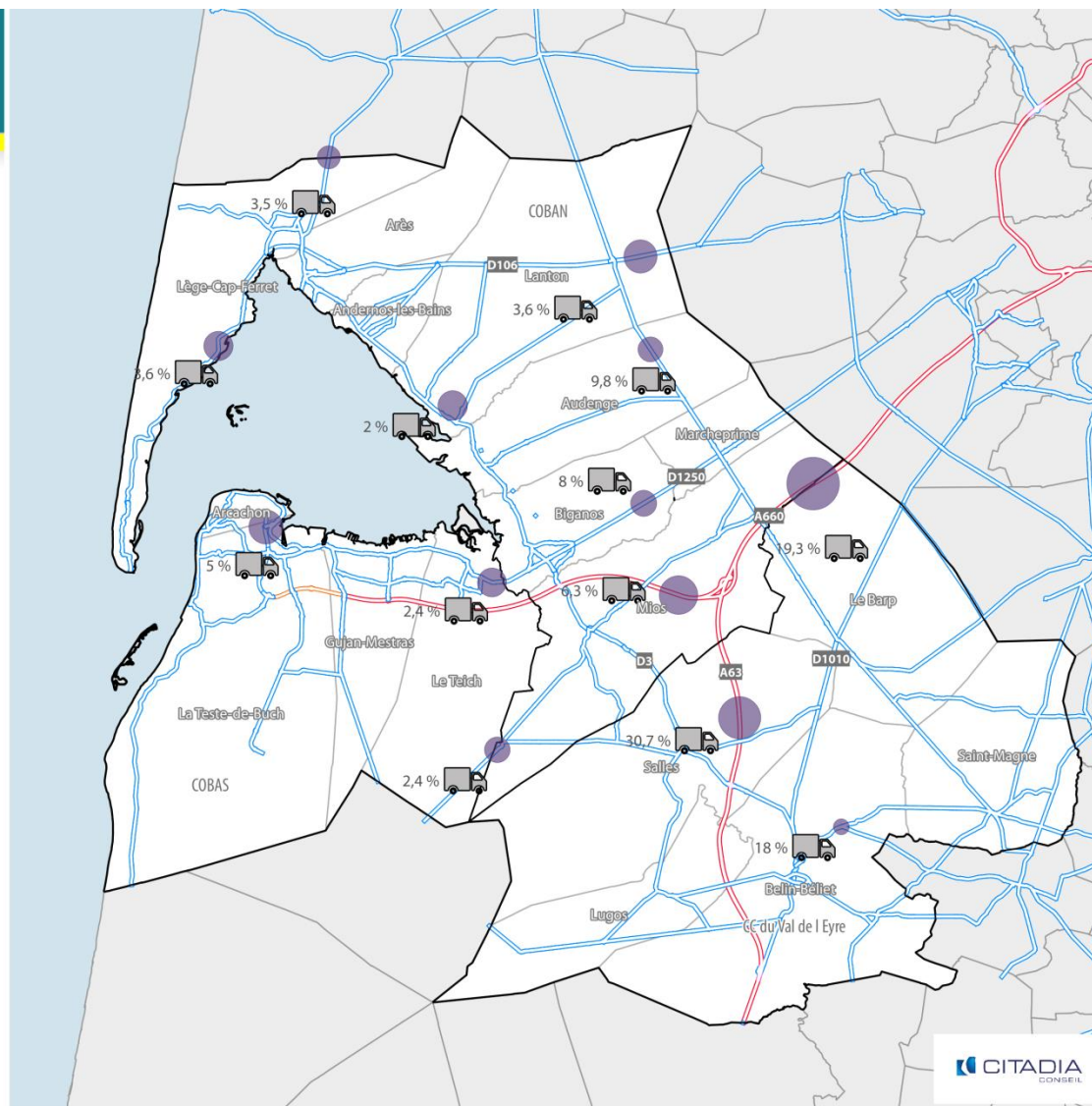


Dont part de poids lourds par jour



Les dernières données disponibles datent de 2018 pour les routes départementales et de 2017 pour les routes nationales.

Sources : IGN - BD TOPO, Ministère de la transition écologique et solidaire, DREAL Nouvelle Aquitaine
Réalisation : Citadia Conseil - Septembre 2019



IV. Des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle

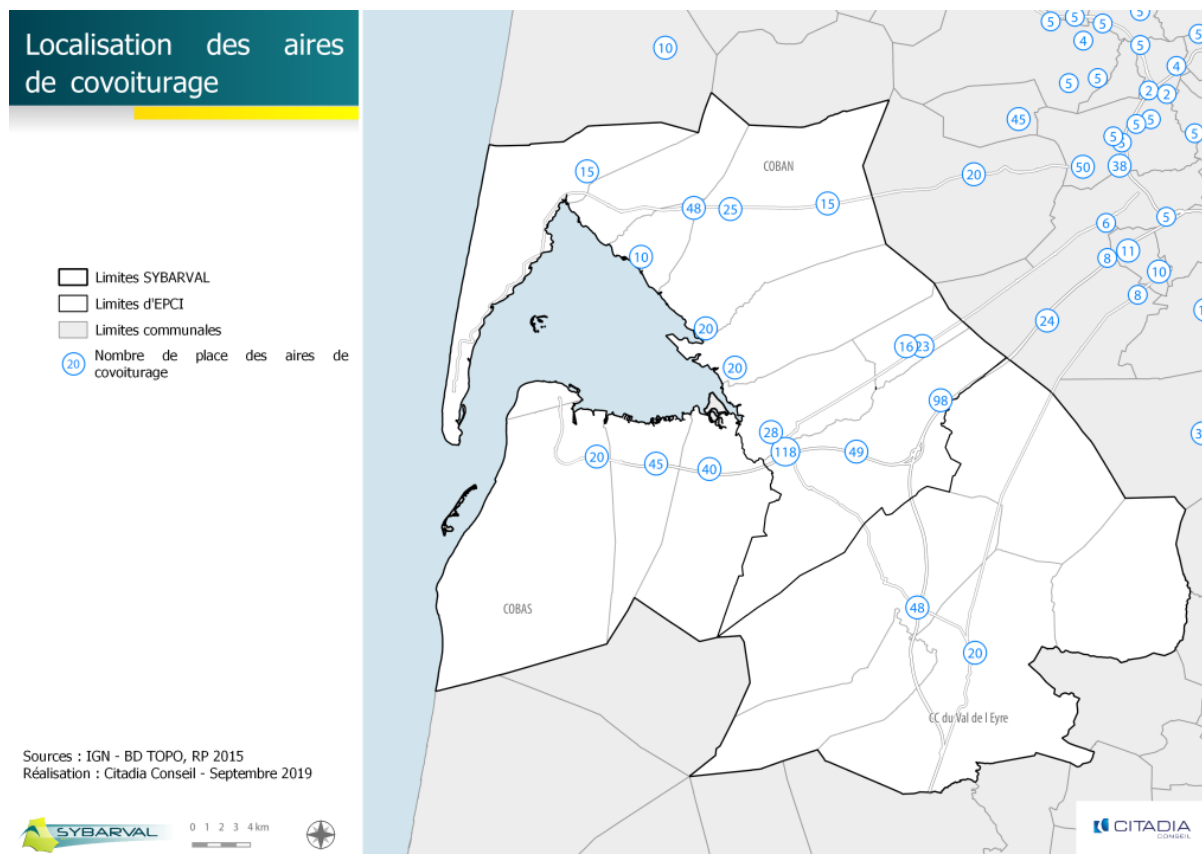
a) Le covoiturage

Le département de la Gironde dispose de nombreuses aires de covoiturage, 18 d'entre-elles sont localisées dans le SYBARVAL. Financées et construites selon les cas par le Département en association avec les EPCI et les communes, ces aires de covoiturage sont localisées sur les axes structurants du territoire, notamment sur la D3 à Lège-Cap-Ferret, Andernos-Les-Bains, Lanton, Audenge, Biganos, Mios, Salles (proposant 48 places) et Belin-Beliet, à l'intersection de la D5 et de la D106 à Lanton (Blagon), sur la D5 et la D1250 à Marcheprime ainsi que la D216, sur l'A6660 à la Teste-De-Buch et Gujan Mestras.

Dans la pratique, les aires positionnées à proximité des échangeurs autoroutiers et des gares ferroviaires sont les plus fréquentées. Preuve de cela, certaines ont été récemment agrandies pour répondre à la pratique croissante. Les aires situées dans les zones urbaines peinent quant à elles à être utilisées ou sont utilisées en tant que parkings.

Intercommunalité	Communes	Nombre de places de covoiturage
COBAS	Arcachon	-
	La Teste de Buch	20
	Gujan-Mestras	45
	Le Teich	40
COBAN	Lège Cap Ferret	15
	Arès	-
	Andernos	58
	Lanton	60
	Audenge	20
	Biganos	28
	Marcheprime	39
	Mios	265
	Val de l'Eyre	Salles
	Le Barp	-
	Lugos	-
	Belin-Beliet	20
	Saint Magne	-
SYBARVAL		658

Un site internet dédié à l'annonce des covoiturages est accessible afin d'améliorer la lisibilité de l'offre : <http://covoiturage.transgironde.fr/vers/paysbarval>



Aires de covoiturage – Source : Département de la Gironde

De la même manière, des parkings relais sont mis à disposition pendant la saison estivale à Arcachon, permettant de rejoindre le centre-ville en navette gérée par la commune, afin de pallier les congestions saisonnières.

b) Les voitures électriques

Le véhicule électrique s'est largement développé ces dernières années en France. N'émettant ni CO₂ ni gaz polluants lors de son utilisation, il permet une diminution nette de la pollution atmosphérique locale. Les véhicules électriques sont également très silencieux et garantissent une amélioration des conditions de vie en zone urbaine.

Le développement du véhicule électrique est conditionné par le déploiement d'une infrastructure de recharge adéquate. Les communes et EPCI du territoire, en partenariat avec le SDEEG33, se sont engagés dans le déploiement de bornes électriques après une étude d'opportunité publiée en 2014.

A l'échelle départementale, le SDEEG a choisi le scénario de déploiement de 302 points de charge. Au 1er janvier 2018, sur le SYBARVAL, 41 bornes publiques sont installées (voir détail dans le tableau ci-dessous), maillant le territoire sur les 3 EPCI.

EPCI	Communes	Lieux	Types de borne	Nb
COBAN	Andernos	Esplanade du Broustic	Borne accélérée (2h)	1
		Port ostréicole	Borne accélérée (2h)	1
		Giratoire de Querquillas	Borne rapide (30 min)	1
	Arès	Mairie	Borne accélérée (2h)	1
		Avenue de la plage	Borne accélérée (2h)	1
	Audenge	Mairie	Borne accélérée (2h)	1
		Parking Hortensias	Borne accélérée (2h)	1
	Biganos	Mairie	Borne accélérée (2h)	1
		Parking PEI	Borne accélérée (2h)	1
		Parking Résistance	Borne accélérée (2h)	1
	Lanton	Mairie	Borne accélérée (2h)	1
		Cassy	Borne accélérée (2h)	1
	Lège Cap Ferret	Mairie	Borne accélérée (2h)	2
		Claouey	Borne accélérée (2h)	1
		Cap Ferret	Borne accélérée (2h)	1
	Marcheprie me	Avenue Cote d'Argent	Borne accélérée (2h)	1
		Gare	Borne accélérée (2h)	1
	Mios	Mairie	Borne accélérée (2h)	1
		Echangeur les Pelouneyres	Borne rapide (30 min)	1
		Echangeur le Masquet	Borne rapide (30 min)	1
COBAS	Arcachon	Place Carnot	Borne accélérée (2h)	1
		Place Peyneau	Borne accélérée (2h)	1
		Gare	Borne accélérée (2h)	2
	Gujan-Mestras	Maire	Borne accélérée (2h)	1
		Rue du Dr Bezian	Borne accélérée (2h)	1
		Gare	Borne accélérée (2h)	2
	La Teste de Buch	Mairie	Borne accélérée (2h)	1
		Salle Gravey	Borne accélérée (2h)	1
		Port	Borne accélérée (2h)	1
		Place Carnot	Borne accélérée (2h)	1
		Pyla	Borne accélérée (2h)	1
		Avenue du Banc d'Arguin	Borne accélérée (2h)	1
		Cazaux	Borne accélérée (2h)	1
		Plaine des Sports	Borne rapide (30 min)	1
	Le Teich	Mairie	Borne accélérée (2h)	1
		Gare	Borne accélérée (2h)	1
VAL DE L'EYRE	Le Barp	Centre bourg	Borne accélérée	1
	Salles	Champ de foire	Borne accélérée (2h)	1

Pour permettre une meilleure mutualisation des bornes de recharge dans les premières phases du déploiement et assurer un meilleur service à l'utilisateur et pour un intérêt économique, deux types de bornes ont été installés : des bornes de recharge accélérée (puissance jusqu'à 22 kVA) et bornes de recharge rapides (puissance de 43-50 kVA).

Il est précisé que le territoire bénéficie aussi de bornes privées, mises à disposition des usagers (par exemple, sur les parkings de certaines grandes surfaces ou équipements de loisirs). Sur la COBAN, un partenariat a par exemple été engagé entre l'EPCI et RENAULT Côte d'Argent qui devrait permettre la mise à disposition de deux véhicules RENAULT, au niveau du Pôle d'Echange Intermodal de Biganos, à proximité du parvis de la gare.

A Arcachon, le service privé Blue Car permet à 8 voitures électriques d'être en libre-service. L'engagement de la Ville en faveur des déplacements alternatifs ont également permis de créer une jonction entre Arcachon et Bordeaux, en voiture électrique. Quatre stations sont par ailleurs implantées sur la station balnéaire, sur la gare (37/43 avenue Gal de Gaulle), à l'Aiguillon (9 rue de la Pêcherie), Plage Péreire (2 avenue du Parc Péreire) et au Moulleau (235 boulevard de la Côte d'Argent). Chacune comprend cinq bornes de charge et une borne de réservation.

Le Syndicat Départemental d'Energie Electrique de Gironde a souhaité encourager le développement de la mobilité électrique sur son territoire. Pour y parvenir, ce dernier a mis en place deux bornes sur les communes du Barp (Place du Val de l'Eyre), ainsi qu'à Salles (Rue Va aux Champ - sur le parking du rampeau).

c) Location vélo électrique

À titre expérimental, la COBAN propose depuis début juin 2019, pour une durée de 6 mois, des vélos à assistance électrique en libre-service. Ils sont disponibles au P.E.I. de Biganos (Gare), à l'aire de covoiturage d'Audenge, ainsi qu'à Mios à proximité de l'arrêt « Salle des Fêtes » de la ligne de bus 610. Le bilan de l'expérimentation permettra d'évaluer le dispositif.

V. Les voies maritimes et aériennes

a) Les navettes maritimes sur le bassin, un atout touristique certain et un moyen de palier la géographie du site

Si la configuration du territoire rend les échanges routiers difficiles entre les communes au Nord Bassin et celles du Sud, les navettes maritimes constituent une réelle alternative pour les déplacements quotidiens. De nombreuses navettes permettent aujourd'hui de traverser en moins d'une heure le Bassin (15 à 60 minutes) et sont également accessibles aux vélos toute l'année pour une partie d'entre elles :

- Arcachon-Cap Ferret
- Le Moulleau – Cap Ferret
- La Canon – Arcachon
- Andernos-Arcachon
- Dune du Pilat-Cap Ferret

- Dune du Pilat-Banc d'Arguin

Des initiatives intermodales à l'image du bus de mer proposé par la COBAS en juillet-août, en partenariat avec le réseau Gaia, relevant de la même tarification.

Surtout utilisées par les touristes en haute saison, le territoire ne permet pas (ou peu) d'utiliser ce réseau à destination des déplacements quotidiens des habitants. A noter toutefois que l'ostréiculture pratiquée dans le Bassin constitue une contrainte forte à prendre en compte dans les déplacements maritimes. Sensibles à la pollution, l'activité nautique doit être réfléchie en lien avec le développement économique de cette ressource certaine pour le territoire du SCoT.

Par ailleurs, en matière de fret maritime, le territoire ne dispose pas de port à destination d'une activité portuaire notamment en raison de la configuration du Bassin, dont la profondeur, qui peut varier d'1 à 5 mètres en quelques heures selon les coefficients des marées, ne permet pas l'accueil d'une plateforme logistique et industrielle pour les navires.

b) Des liens avec l'aéroport de Bordeaux Mérignac à maintenir

Le territoire profite largement de la proximité avec l'aéroport de Bordeaux Mérignac, à seulement 45 minutes d'Ares. Cet accès permet aux habitants du territoire de disposer de nombreux vols en interne à la France mais également à de nombreuses destinations en Europe et au Nord de l'Afrique (Maroc, Tunisie). Cependant, aucune liaison en transports en commun n'est disponible sur le territoire du Nord Bassin, la ligne 601 passant au sud de l'aéroport.

Enfin, le SYBARVAL bénéficie de deux aérodromes localisés à La Teste de Buch et à Andernos les Bains. Ils ont pour principale fonction les activités de loisirs. La Base de Cazaux quant à elle, est interdite aux civiles car réservée à l'Armée de l'air et de l'Espace. Leur présence impose néanmoins aux communes la délimitation d'un périmètre sans obstacles, les servitudes aéronautiques de dégagement, afin d'assurer la sécurité des vols.

VI. De nombreuses infrastructures dédiées aux liaisons douces, pour les déplacements de loisirs et les usages du quotidien

a) Un maillage local dense

Le territoire du SYBARVAL dispose d'un réseau cyclable important, structuré essentiellement sur le pourtour du Bassin. Ce réseau permet aux habitants mais surtout aux touristes de bénéficier de nombreux itinéraires pour découvrir le site, permettant au territoire de se doter d'un véritable atout.



Le réseau se déploie autour du Bassin pour des itinéraires locaux et de proximité, mais il permet également aux cyclistes de s'aventurer le long du littoral pour rejoindre les grands sites touristiques du département (les grands lacs médocains au Nord...).

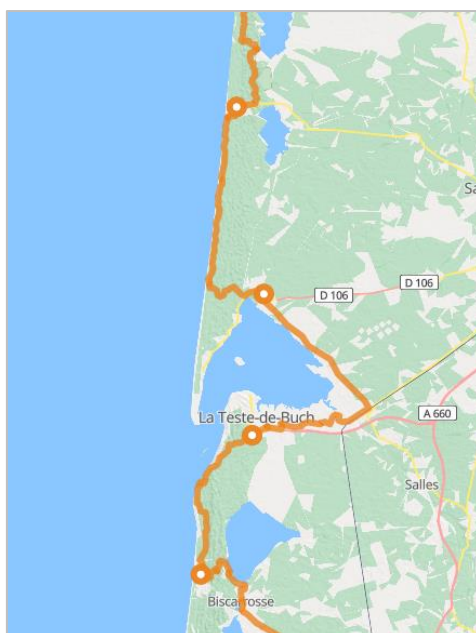
Carte des pistes à vélo – Source : site du Val de l'Eyre



b) La Vélodyssée : une véloroute de plus de 1200 km

Traversant la Bretagne et longeant l'Atlantique jusqu'à la côte Basque, la Vélodyssée relie la commune de Roscoff (département du Finistère) à la commune d'Hendaye (département des Pyrénées-Atlantiques). Il s'agit d'un tronçon d'un itinéraire cyclable européen (Atlantic On Bike, ex-EV1).

Au sein du territoire, la véloroute permet de relier La Teste-De-Buch à Lège-Cap-Ferret, en passant par les communes localisées sur le bassin. En effet, on compte environ 350 km sur l'ensemble du SYBARVAL (170 km sur la COBAN, 120 km sur COBAS et plus de 50 km sur le Val de l'Eyre). Cet itinéraire, très emprunté par les visiteurs, représente également une opportunité pour les habitants du SCoT tant en termes de loisirs que de déplacements quotidiens, domicile-travail, etc.



Parcours de Vélodyssée – Source : lavelodysee.com

c) Des territoires engagés et porteurs d'initiatives en faveur des déplacements à vélo

Le Val de l'Eyre : des itinéraires qui connectent le territoire aux grands sites touristiques de la Gironde

Le Val de l'Eyre dispose d'une départementale (D802) de 22 km de long qui se connecte à la Vélodyssée à Biganos et se prolonge vers Hostens et Bazas, voie constituant un itinéraire structurant en Gironde. A cela s'ajoute plusieurs parcours cyclables à l'écart de la circulation automobile, reliant le Bassin d'Arcachon au Bazadais. Aménagée sur une ancienne voie ferrée, la piste traverse une partie du Parc naturel régional des Landes de Gascogne, et relie différentes communes entre elles :

- Salles-Mios : 8 km
- Salles-Belin-Beliet (Centre du Graoux) : 9,5 km
- Salles-Hostens (hors SCoT) : 22,5 km

Plus largement, le Val de l'Eyre est traversé par Le Tour de Gironde à vélo, soit environ 30km de voies vertes sécurisées sur les 480km du département, qui permettent aux habitants comme aux visiteurs de traverser les landes de Gascogne, les vignobles, le Bassin et le littoral.

- **La COBAS : une facilitatrice à l'usage du vélo**

Dans la perspective d'améliorer et de faciliter la vie des usagers, la COBAS s'est engagée pour la mise en œuvre d'un schéma de jalonnement de voies cyclables afin d'optimiser leur accessibilité, leur continuité, et la complémentarité des circuits (source : COBAS). Un programme a par ailleurs été engagé en 2018 afin de conforter l'engagement de ce schéma à travers 100km de pistes sur le Sud Bassin, et plus de 9 stations de gonflage gratuites mises en place. Un schéma de jalonnement a également été mis en place afin de garantir le maillage des pistes.



Jalonnement de l'itinéraire côtier – Source : site de la COBAS

- **La COBAN : un schéma cyclable comme outil au service des usagers du quotidien**

En 2018, la COBAN se dote d'un schéma des modes doux à destination des déplacements quotidiens et touristiques. Celui-ci fait état de plusieurs atouts sur le territoire du SCoT et plus spécifiquement sur celui de la COBAN :

- De nombreux aménagements cyclables directs et sécurisés, utilisés quotidiennement pour des déplacements en direction du travail, études, achats... mais aussi ponctuellement ;
- Une part modale importante destinée à l'utilisation du vélo identifiée chez les jeunes et les personnes âgées.

En se dotant d'un schéma cyclable sur la COBAN et plus largement à l'échelle intercommunale, le territoire permet de créer des conditions optimales à l'utilisation du vélo en :

- Diminuant la dépendance vis-à-vis de la voiture ;
- Inciter et accompagner les changements de comportements vers des solutions de mobilité durable ;

- Créer les conditions de report modal ;
- Conforter la présence d'offres de transport structurantes pour le territoire ;
- Conforter et développer les écosystèmes modes doux en créant des conditions favorables à leur pratique ;
- Repenser les centre-bourgs pour favoriser la multimodalité ;
- Maintenir l'attractivité du territoire, tant touristique qu'économique, et conforter l'accessibilité pour faciliter la mobilité de tous ;
- Construire les conditions de l'organisation de la mobilité sur le territoire.



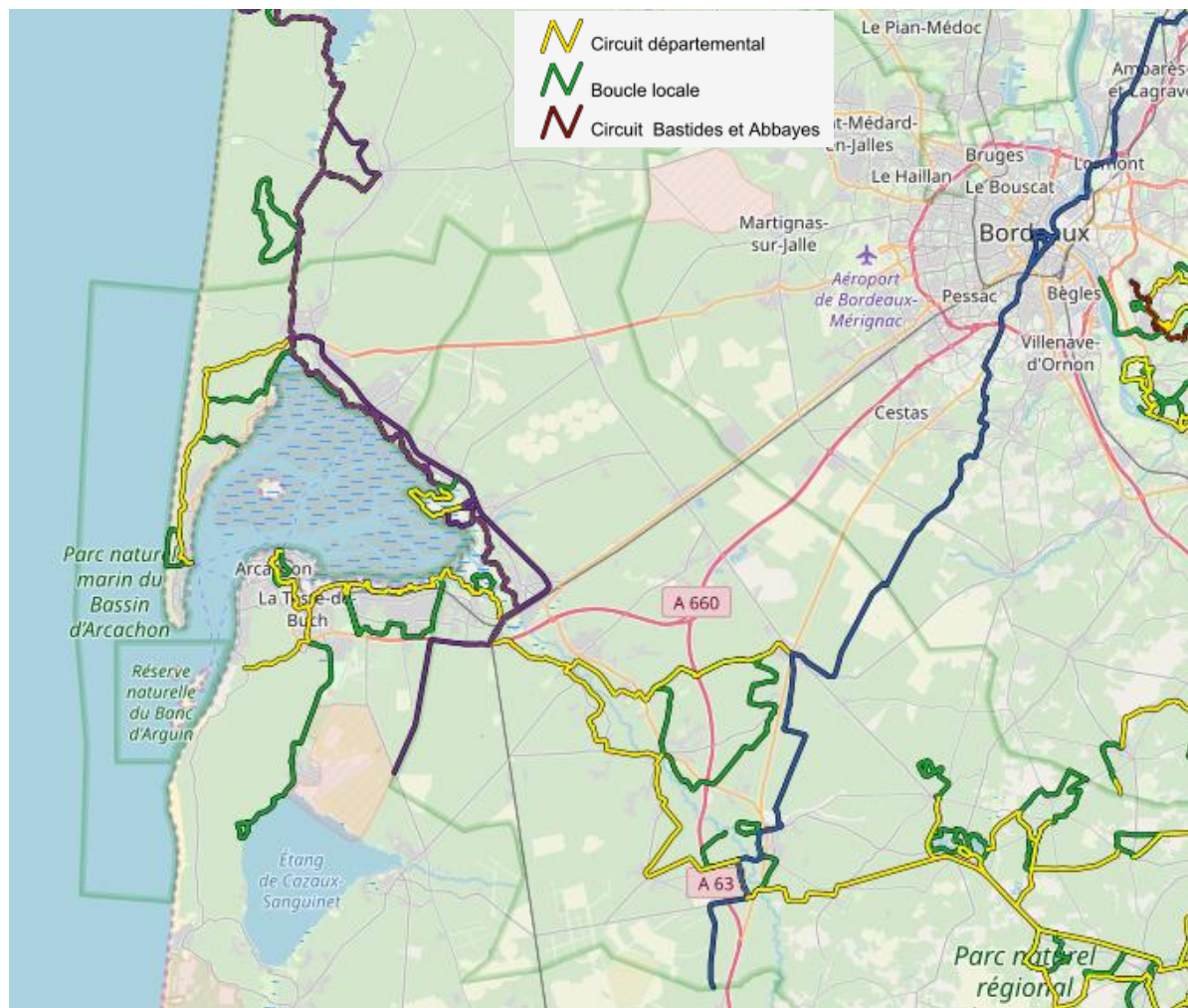
Afin de favoriser les pratiques, les collectivités devront veiller à la sécurisation des usagers (conflits d'usages observables sur la RD3), à la continuité des itinéraires et à une offre en stationnement vélo suffisante et sécurisée. En effet, les stationnements sécurisés sont aujourd'hui peu nombreux, même si les gares sont progressivement équipées en la matière.

A différentes échelles, le territoire s'investit afin d'améliorer le réseau cyclable, comme en témoignent les réponses à l'appel à projet de l'ADEME « Vélo et territoires »... A titre d'illustration, le plan pluriannuel d'investissement de la COBAN liste sur dix ans les pistes cyclables supplémentaires à créer dont la première Marcheprime-Biard a été mise en service le 17 septembre 2019.

d) Les chemins de randonnée

Le BARVAL est traversé par plusieurs parcours pédestre : des circuits départementaux, mais aussi des boucles locales, à destination des voyageurs comme des résidents.

Les chemins apparaissant au PDIPR – Source : CG33



Focus sur le schéma des mobilités du territoire du bassin d'Arcachon Nord :

En 2018, la COBAN a réalisé un diagnostic de la mobilité sur son territoire, et a élaboré sur ces bases un plan d'actions en 5 axes déclinés en 10 actions clés :

La COBAN, un territoire accueillant et fait pour la pratique cyclable

1. Tendre vers l'harmonisation du jalonnement et de la signalétique
2. Les petits aménagements cyclables permis par le Plan d'Actions pour les Mobilités Actives pour rompre les discontinuités cyclables ponctuelles
3. Offrir des conditions d'accueil vélo attractives

La promotion et l'accompagnement des plans de mobilité

4. Animer – Impulser des plans de mobilité scolaire

La mobilité et la vie urbaine

5. Apaiser les traversées de bourg en créant des zones de circulation apaisée

L'intermodalité, multimodalité et lieux de mobilités

6. Améliorer des points d'arrêts sur le territoire

7. Identifier et développer des pôles d'échanges de proximité / secondaire

8. Améliorer le fonctionnement du PEI de Biganos

Les offres de transports collectifs

9. Faire du report modal par du TC en boucle grâce à des lignes fixes

10. Harmoniser les fonctionnalités du TAD sur le Pays ou le redimensionner

Chapitre 2. Les pratiques de mobilité

I. Le SYBARVAL, un territoire marqué par une forte mobilité

a) *Des liens domicile-travail forts avec la métropole bordelaise et les territoires limitrophes*

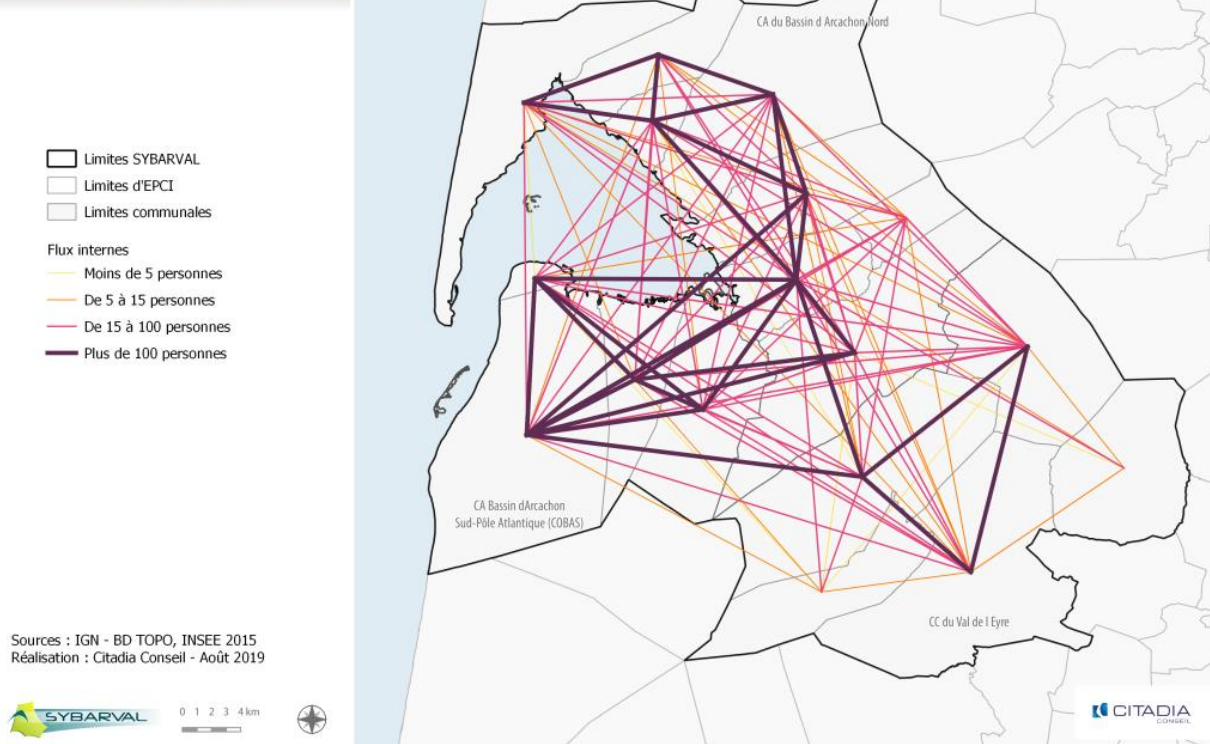
Au total, ce sont :

- **5 300 habitants du SYBARVAL qui partent travailler à l'extérieur du territoire** dont 27% en direction de Bordeaux : 44% proviennent d'abord de la COBAS, 40% de la COBAN et enfin 16% du Val de l'Eyre.

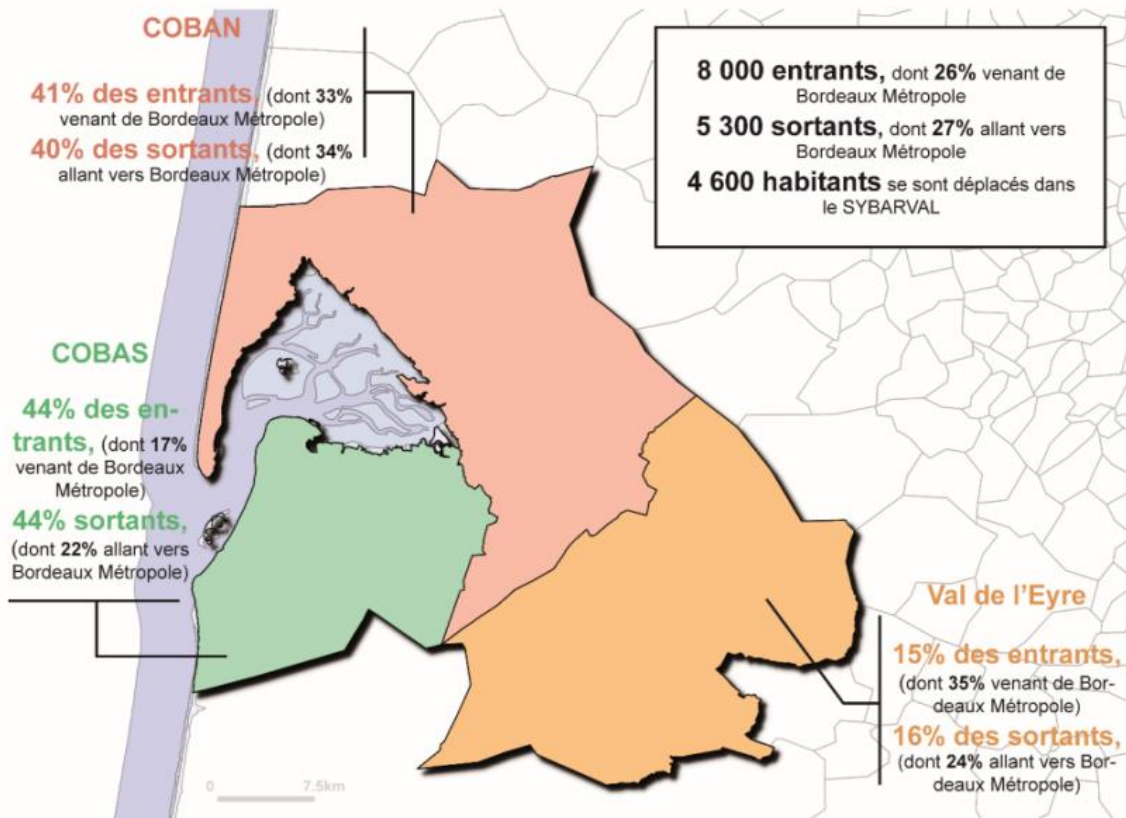
La carte ci-après permet de mettre en lumière les communes limitrophes qui captent le plus d'actifs. Parmi ces dernières, le quadrant Nord-Est est le plus sollicité puisque plus de 50 actifs se déplacent quotidiennement pour aller travailler à Cestas, Saint-Jean-d'Ilac, ou encore le Porge. Près de la COBAS, ce sont Sanguinet, Biscarosse et Parentis-en-Born qui détiennent les pôles d'emplois attractifs pour les actifs du SYBARVAL.

- **8 000 personnes viennent travailler sur le territoire du SCoT** dont 26% en provenance de Bordeaux : 44% d'entre eux viennent travailler sur la COBAS, 41% sur la COBAN et seulement 15% sur le Val de l'Eyre. C'est pourtant sur cet EPCI que la provenance des Bordelais est la plus importante (35%).
En écho aux actifs sortant du territoire, ce sont majoritairement les mêmes communes qui drainent des actifs en faveur du SYBARVAL. Ces échanges permettent de montrer l'interdépendance importante du territoire avec les communes limitrophes et les nombreux déplacements générés.
- **Au sein du territoire, ce sont 4 600 habitants qui profitent des pôles d'emplois du territoire.**

Mobilités domicile-travail: flux internes



La carte ci-dessus montre le niveau de liaisons entre les communes, démontrant la dynamique des mobilités au sein du territoire.



Bordeaux et son agglomération connaissent une pression foncière importante : une offre inférieure à la demande, une hausse du prix de l'immobilier qui pousse les populations à s'installer dans des communes périphériques et financièrement plus accessibles... Le BARVAL proposant un cadre de vie de qualité, il bénéficie ainsi également du desserrement de l'agglomération bordelaise, et se trouve ainsi soumis à une forte croissance démographique qui engendre sur le long terme une extension de l'urbanisation et un déploiement des zones d'habitation.

Des conséquences directes peuvent être observées sur les déplacements, dont une augmentation du trafic routier créant des phénomènes de congestion en raison des migrations pendulaires. En particulier, dans le Val de l'Eyre, les déplacements quotidiens sont très nombreux, majoritairement dominés par les déplacements domicile-travail. Les échanges y sont denses avec l'agglomération bordelaise (66% des actifs y ont un emploi en 2015) mais aussi avec les autres EPCI du BARVAL puisque seulement un tiers des actifs résidents du Val de l'Eyre restent y travailler.

Par ailleurs, près de 70% des actifs résidant dans la COBAN mais travaillant ailleurs que dans le SYBARVAL se rendent dans la métropole bordelaise. En ce qui concerne ceux qui travaillent au sein du SYBARVAL, 62% restent travailler dans la COBAN, 31% vont dans la COBAS, et 7% dans le Val de l'Eyre.

La COBAS fonctionne de manière plus autonome puisque 80% des actifs habitant la COBAS y travaillent également. 16% d'entre eux se déplacent vers la COBAN et seulement 4% dans le Val de l'Eyre. Ceux travaillant hors du BARVAL rejoignent majoritairement l'agglomération bordelaise (64%).

Il est important de souligner le nombre de plus en plus important de salariés provenant du Nord des Landes (Biscarosse, Sanguinet...) qui viennent travailler notamment sur le sud du bassin d'Arcachon, ou traversent le territoire pour aller travailler dans la métropole bordelaise.

En termes de déplacement domicile-travail, on compte donc deux aires d'influence majeures :

- l'agglomération bordelaise attirant notamment les populations venant de la COBAN et du Val de l'Eyre ;
- la COBAS, attirant des flux de populations venant à la fois de l'agglomération de Bordeaux, mais également des communes de la COBAN et du Val de l'Eyre.

Parmi les nombreux déplacements réalisés, ce sont ceux générés pour les loisirs qui sont les plus fréquents, et en particulier les sites touristiques localisés autour du Bassin d'Arcachon qui attirent les populations de l'agglomération bordelaise, plus spécifiquement durant la période estivale. Si les sites les plus touristiques sont accessibles en transports en commun ou modes doux, les autres sites sont surtout accessibles par voies routières.

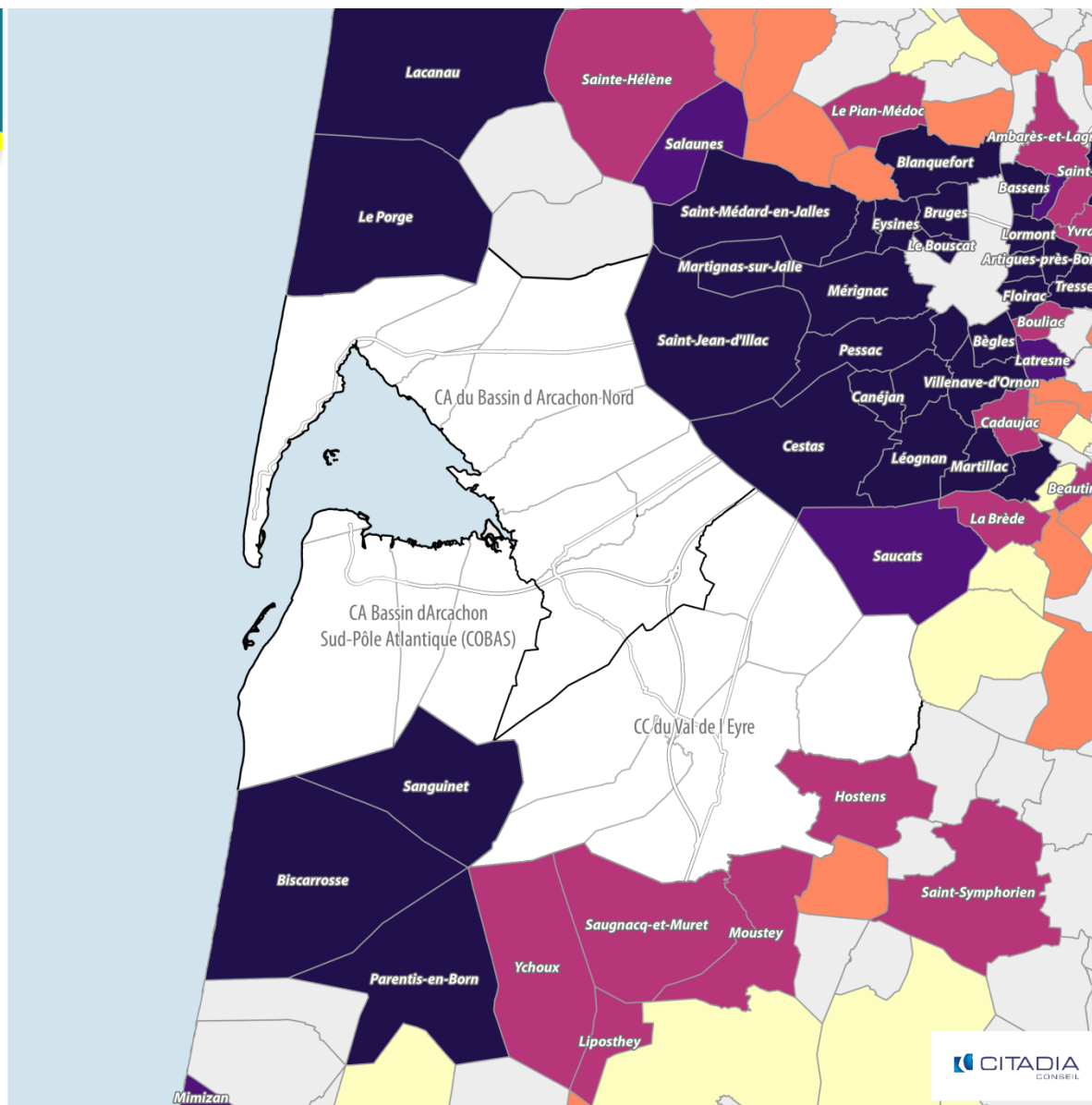
Lieu de travail des actifs allant travailler hors du territoire

- ▭ Limites SYBARVAL
- ▭ Limites d'EPCI
- Route primaire

Nombre d'actifs

- Moins de 5 personnes
- De 5 à 15 personnes
- De 15 à 30 personnes
- De 30 à 50 personnes
- Plus de 50 personnes
- Pas de flux

Sources : IGN - BD TOPO, INSEE 2015
Réalisation : Citadia Conseil - Août 2019

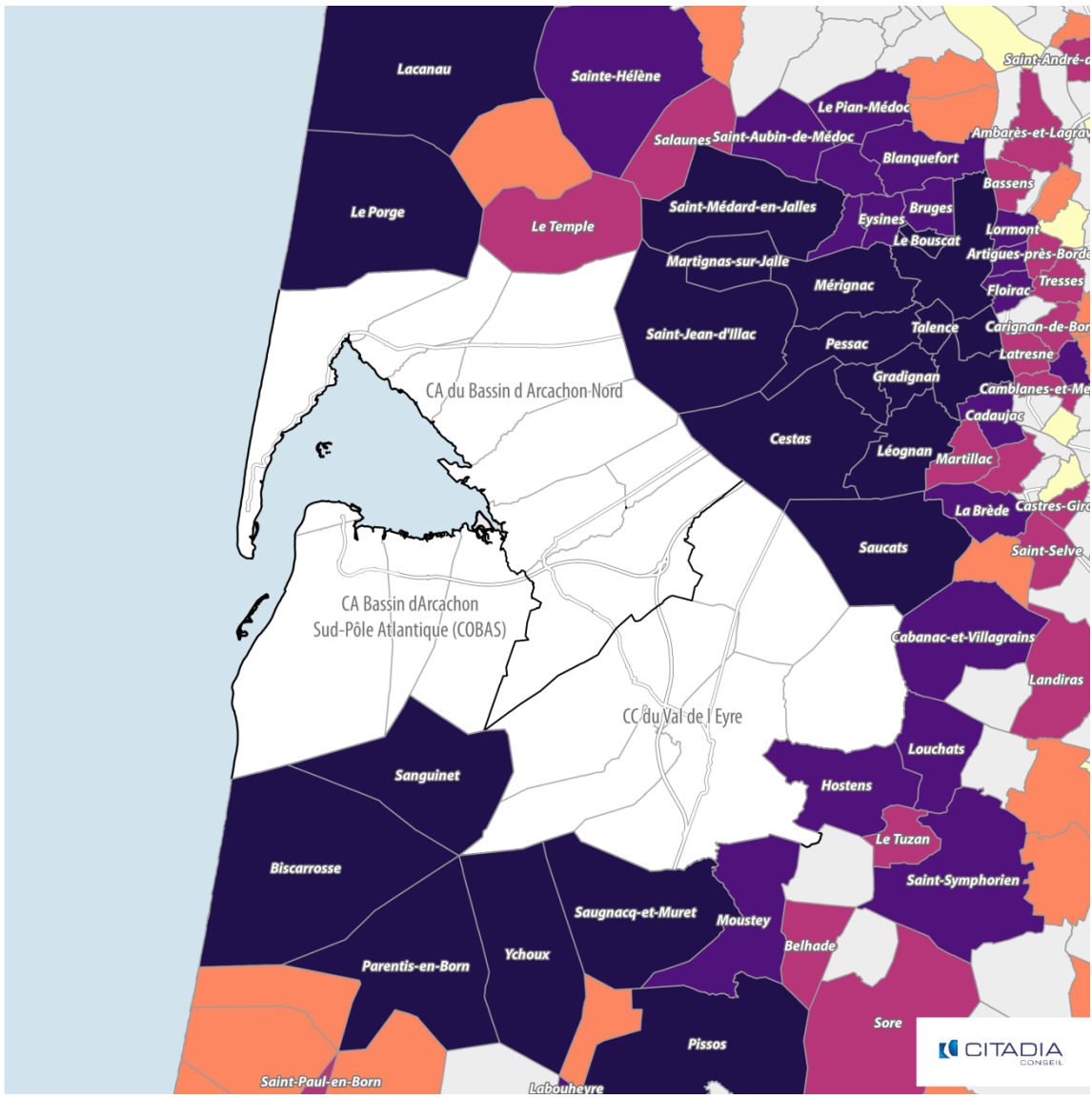




Lieu de résidences des actifs venant travailler sur le territoire

- Limites SYBARVAL
- Limites d'EPCI
- Réseau primaire
- Nombre d'actifs**
- Moins de 5 personnes
- De 5 à 10 personnes
- De 10 à 20 personnes
- De 20 à 50 personnes
- Plus de 50 personnes
- Pas de flux

Sources : IGN - BD TOPO, INSEE 2015
 Réalisation : Citadia Conseil - Août 2019



b) Des déplacements journaliers nombreux, et sur de longues distances

Le nombre important de déplacements à l'extérieur ou au sein du SYBARVAL montre que ces derniers profitent en effet des aires d'influence de proximité et effectuent de nombreux trajets : 4,03 déplacements par jour et par personne sont enregistrés au sein du territoire, lorsque les habitants hors agglomération effectuent 3,84 déplacements en moyenne sur l'ensemble des périmètres hors agglomération. Ces derniers se font majoritairement en voiture individuelle, la part modale de la voiture atteignant 72%, un chiffre supérieur à celui de l'ensemble du territoire national et du département de la Gironde, équivalents tous deux à 70%.

En plus d'une mobilité journalière importante, les actifs effectuent des distances quotidiennes particulièrement élevées, soit environ 43 km. Ces phénomènes s'expliquent notamment par des pratiques ancrées de l'utilisation de la voiture dans les déplacements au quotidien, mais sans doute aussi en raison d'une accessibilité restreinte aux moyens de transports en commun (manque de stationnements par exemple). Les cartes ci-dessus montrent également la part de plus en plus importante des salariés habitant dans le Nord des Landes venant travailler sur le territoire du bassin d'Arcachon val de l'Eyre ou le traversant pour aller dans la métropole bordelaise.

c) Les déplacements scolaires et commerciaux

Concernant les déplacements scolaires domicile-écoles-collèges-lycées, ils se font majoritairement au sein de l'intercommunalité. Lorsque le choix est fait de sortir du territoire, ce sont les communes du territoire du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise qui génèrent le plus de déplacements scolaires, notamment en direction de Cestos, Pessac, ou encore Mérignac, avec plus de 50 élèves venant étudier. En matière de déplacements des étudiants, ils se font essentiellement sur Bordeaux où l'offre plus importante permet de drainer d'avantage d'étudiants (*voir cartes pages suivantes*).

Les transports scolaires sont assurés par les intercommunalités (COBAS et COBAN) ou la Région Nouvelle-Aquitaine. Certaines communes disposent également d'une délégation pour le transport des primaires.

Enfin, en ce qui concerne les déplacements domicile-commerces, le Bassin d'Arcachon (COBAN et COBAS) est très autonome, les communes du Val de l'Eyre quant à elles, dépendent principalement de la COBAN et de l'agglomération bordelaise. L'évasion commerciale est en effet très faible sur le territoire (*voir partie commerce du diagnostic*).

Destination des scolaires du territoire pour la suite de leurs études (école primaire, collège, lycée)

▭ Limites SYBARVAL

▭ Limites d'EPCI

Route primaire

— Autoroute

— Nationale

— Départementale

Nombre de personnes

Moins de 5 personnes

De 5 à 15 personnes

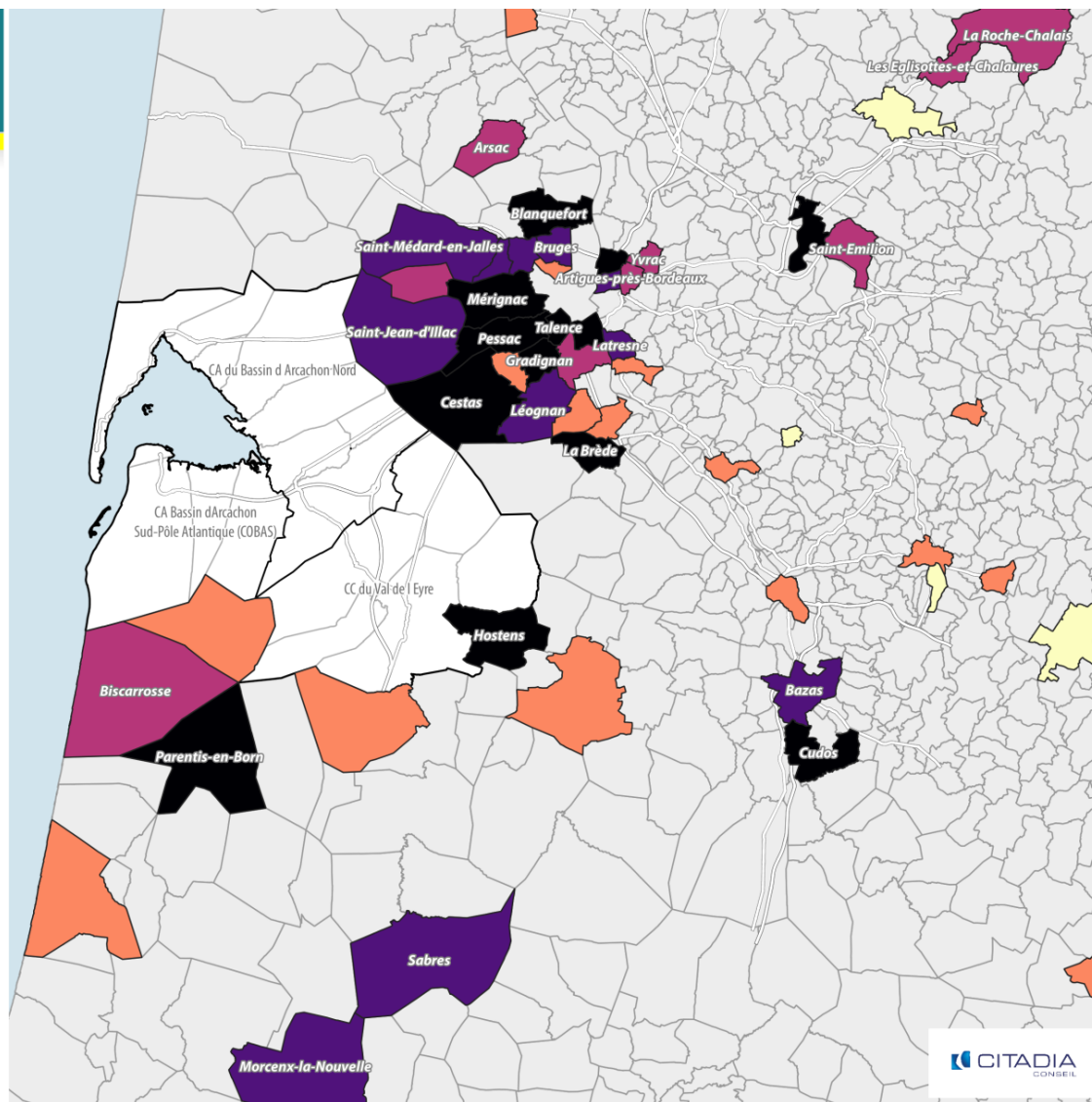
De 15 à 30 personnes

De 30 à 50 personnes

Plus de 50 personnes

Pas de flux

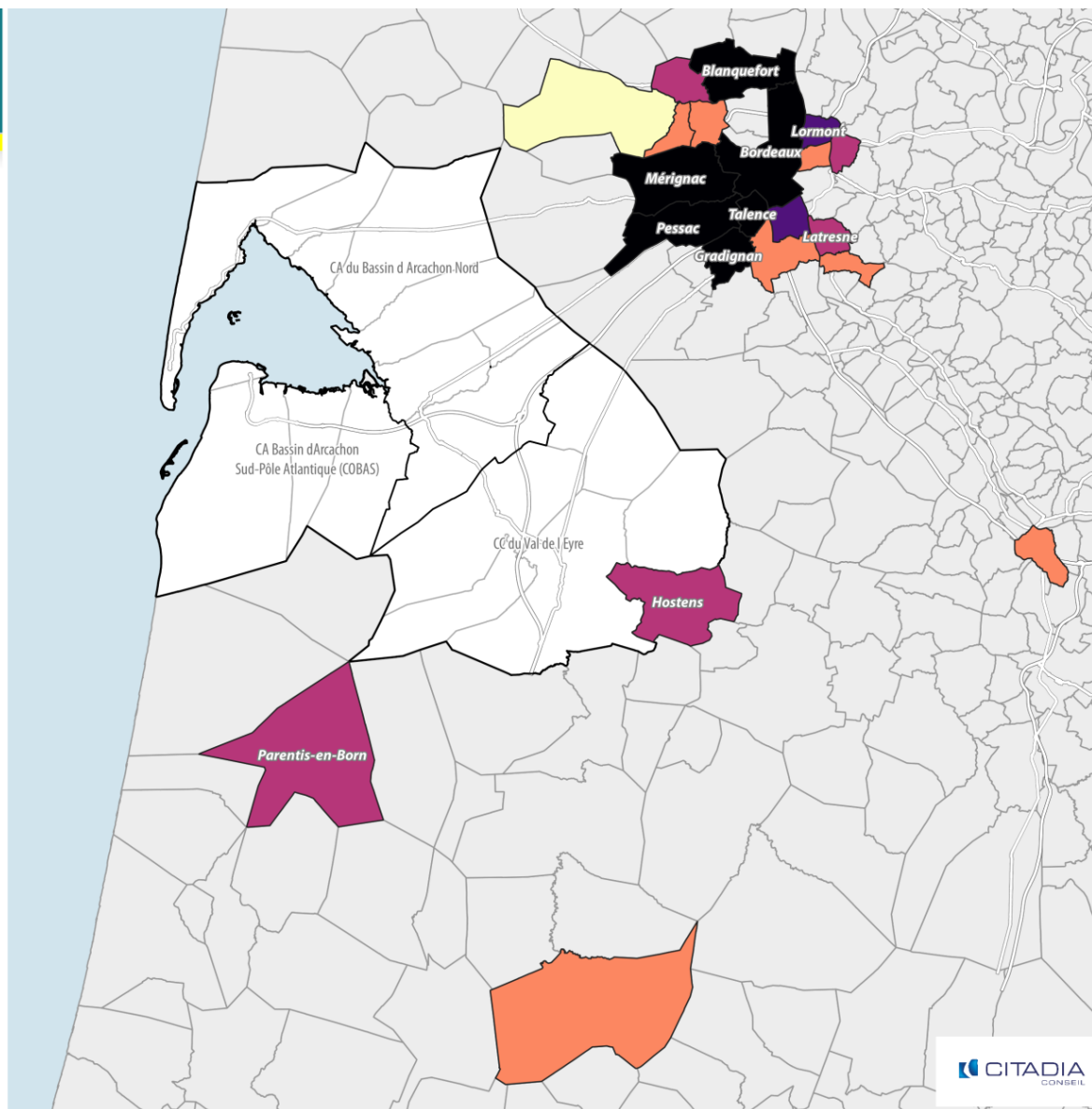
Sources : IGN - BD TOPO, INSEE 2015
Réalisation : Citadia Conseil - Août 2019



Destination des étudiants du territoire pour la suite de leurs études (études supérieures)

- ▭ Limites SYBARVAL
- ▭ Limites d'EPCI
- Route primaire
- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Nombre de personnes
- Moins de 5 personnes
- De 5 à 15 personnes
- De 15 à 30 personnes
- De 30 à 50 personnes
- Plus de 50 personnes
- Pas de flux

Sources : IGN - BD TOPO, INSEE 2015
Réalisation : Citadia Conseil - Août 2019



II. Une forte dépendance à la voiture individuelle, entraînant des effets de congestion routière

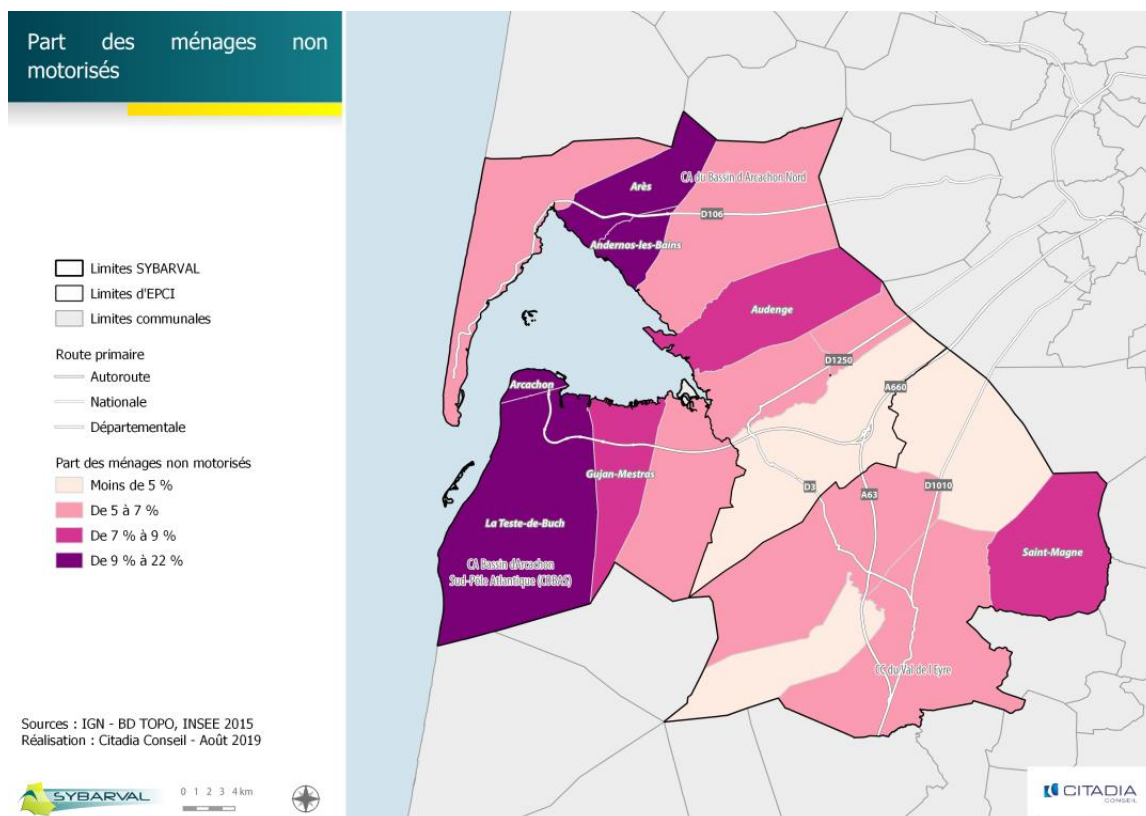
a) Une motorisation des ménages de plus en plus forte

La croissance démographique fulgurante enregistrée ces 40 dernières années provoque une augmentation des déplacements de tous types et surtout un accroissement de la mobilité individuelle, c'est-à-dire le nombre de déplacement par jour et par individu.

Au sein du territoire, les déplacements en véhicule individuel sont dominants, avec un taux de motorisation des ménages relativement élevé. 43,7% des ménages disposent de deux véhicules ou plus, contre 37% en Gironde. Les communes du Sud-Est du territoire (val de l'Eyre, Biganos, Mios) sont les plus concernées.

Evolution du taux de motorisation des ménages entre 2006 et 2015 : Source : INSEE RGP 2006-2015 – traitement CCIBG mars 2019

	Sybarval 2015	Evolution 2006-2015	Solde 2006-2015 Gironde
0 voiture	8,6	-2,1	-0,1
1 voiture	46,9	-1	-0,7
2 voitures	31,5	-4,6	+0,5
3 voitures ou +	6,4	+1,1	+0,3



b) Un trafic variable selon les axes et les saisons

Avec plus de 19 400 véhicules comptabilisés par jour sur l'A63 à Arcachon et 18 000 sur la D106 à Blagon, ces axes routiers sont les plus fréquentés du territoire en 2018. La part des poids-lourds y est relativement importante, s'élevant à 12,6% sur la D106 à Blagon et à 5% sur A63 au niveau d'Arcachon.

Par ailleurs, le trafic durant la période estivale est particulièrement marqué au sein des accès permettant de rejoindre les communes littorales : +50% sur la RD106 à Lège-Cap-Ferret, +300% au niveau de l'avenue du Pont des Chèvres à Lanton. Le RD106 connaît globalement une hausse de fréquentation de +40%. Sur la RD3, le trafic augmente de façon plus marquée entre Andernos et Lège (+25%) qu'entre Biganos et Andernos (des variations inférieures à 15%). L'augmentation du trafic routier reste également importante sur la RD3e9 (+20%) et la RD216 (+25%).

Quelques chiffres clés

DEPLACEMENTS

- ⇒ 4,03 déplacements par jour et par personne comptabilisés en moyenne sur le territoire
- ⇒ 72% des déplacements s'effectuent en voiture individuelle
- ⇒ 43 km parcourus en moyenne par jour et par personne
- ⇒ 55% des actifs vivant dans le Val de l'Eyre ont un emploi dans la métropole bordelaise, 32% pour la COBAN
- ⇒ 80% des actifs résidants dans la COBAS y ont un emploi

MOTORISATION ET FREQUENTATION


- ⇒ +32% des ménages disposent de deux voitures ou plus
- ⇒ 19 400 véhicules comptabilisés par jour sur l'A63 à Arcachon

TRANSPORTS EN COMMUN ET MOBILITES DOUCES




- ⇒ 6 lignes de bus régionaux
- ⇒ 16 lignes Baïa (COBAS)
- ⇒ Une offre en transport à la demande (TAD) sur tout le territoire
- ⇒ 3 147 000 voyageurs en gare sur l'ensemble du territoire en 2017, soit +10,3% de la fréquentation depuis 2016
- ⇒ 18 aires de covoiturage
- ⇒ 7 pôles d'échanges multimodaux : Arcachon, La Teste de Buch, La Hume, Gujan-Mestras, Le Teich, Biganos, Marcheprime
- ⇒ +350 km de pistes cyclables sur l'ensemble du SYBARVAL

SYNTHESE DIAGNOSTIC TRANSPORTS ET MOBILITES



1. Liaisons entre le SYBARVAL et les territoires extérieurs

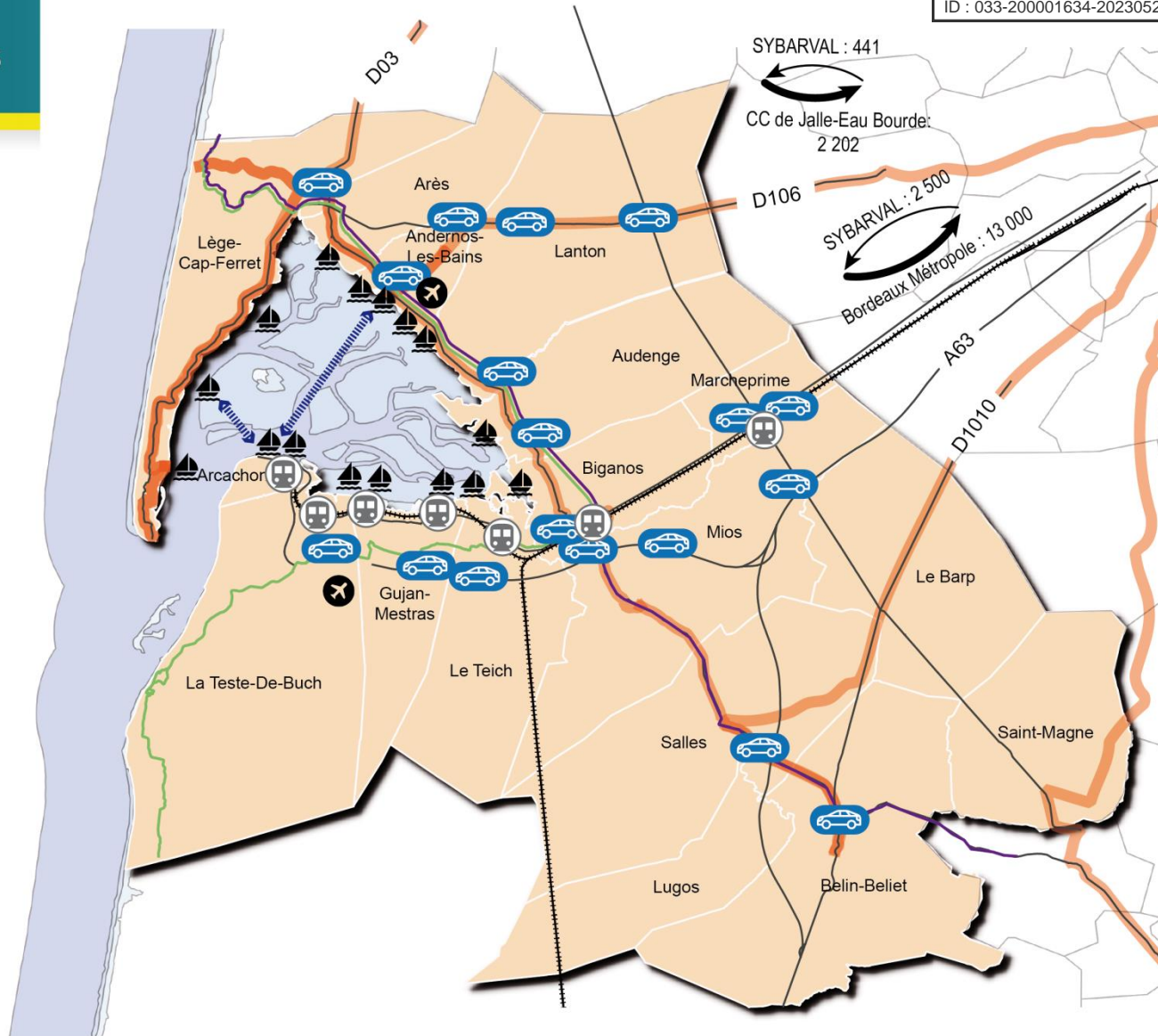
-  Route principale
-  Voie ferrée
-  Halte TER/TGV
-  Ligne de transport Transgironde
-  Aérodrome
-  Principaux flux domicile-travail
-  **17 300** déplacements internes

2. Développement des transports alternatifs à la voiture individuelle

-  Aire de covoiturage
-  Liaison cyclable Vélodyssée
-  Tour de Gironde en vélo

3. Déplacements lacustres

-  Port
-  Navette maritime :
Arcachon - Lège-Cap-Ferret
Arcachon - Andernos-Les-Bains



Source: Données SYBARVAL, CG33, TransGironde, SNCF

Enjeux

Le territoire du bassin d'Arcachon et du val de l'Eyre bénéficie d'un réseau d'infrastructures de transport relativement dense. Il existe deux axes principaux routiers au Nord (RD106) et au Sud (A63-A660) et un axe ferroviaire au Sud qui lie le territoire à la métropole Bordelaise pour accueillir les flux inhérents aux migrations quotidiennes.

Les trajets s'effectuent majoritairement en voiture individuelle. Néanmoins, les communautés de communes tendent à développer des alternatives à la voiture. Si le Val de l'Eyre et la COBAN bénéficient des services de transport en commun régionaux, la COBAS a développé son propre réseau, Baïa, qui dessert seize lignes de bus. Le territoire bénéficie également de sept gares ferroviaires articulées à des pôles d'échanges multimodaux. Au-delà des gares, plusieurs sites de covoiturages et de pôles multimodaux se développent.

Plus de 350 kilomètres de pistes cyclables parcourent le territoire du SCoT. Leur maillage se concentre plutôt sur le long de la côte littorale, à l'image de la piste Vélodyssée, mais les infrastructures cyclables tendent à s'adresser de plus en plus aux trajets du quotidien.

Fluidifier les flux depuis et vers le territoire

- ⇒ Maintenir des infrastructures routières et ferrées efficaces notamment vers et depuis l'agglomération bordelaise avec laquelle le territoire entretient de forts liens économiques (déplacements domicile-travail), et aussi avec le nord des Landes : aménagements pour une adaptation aux volumes de fréquentation et au gabarit des véhicules (poids lourds, flux liés aux activités nautiques...) et une sécurisation des flux ;
- ⇒ Compléter si nécessaire le maillage routier afin de fluidifier les mobilités, tout en veillant à l'intégration paysagère des infrastructures et à limiter leurs impacts sur le fonctionnement écologique du territoire, en lien avec les actions préconisées au sein du PCAET ;
- ⇒ Veiller à la bonne accessibilité des espaces économiques du SYBARVAL, notamment par les salariés et les poids lourds ;
- ⇒ Organiser les flux en période estivale pour limiter les risques d'engorgements, en particulier vers le bassin ;
- ⇒ Veiller à un bon accès aux stations littorales et aux plages et à la dune du Pyla ;

Faire des transports en communs un moyen de déplacement privilégié pour les habitants du territoire

- ⇒ Faire des gares de véritables lieux d'intermodalité, dans la continuité des aménagements des gares de Marcheprime et de Biganos : offre de stationnement voiture / vélo ; accessibilité piétons ; connexions au réseau de transports en communs (signalétique...) ; articulation des horaires...

- ⇒ Renforcer l'offre de transport en commun afin de développer les liaisons aussi bien en interne qu'avec les espaces voisins (via la mise en place de partenariats entre les différentes autorités organisatrices de transport), et notamment l'agglomération bordelaise, pour une coordination du transport à grande échelle (dans la continuité des actions menées par Nouvelle Aquitaine Mobilité) ;

Entretenir de bonnes conditions pour favoriser l'utilisation de moyens alternatifs à la voiture individuelle

- ⇒ Encourager les utilisations différenciées de la voiture individuelle : aires de covoiturage, plateformes pour mettre en contact les particuliers, promotion des nouvelles mobilités, équipement du territoire en bornes de recharge... ;
- ⇒ Sécuriser les itinéraires cyclables et piétons et veiller à leur continuité afin d'encourager les mobilités actives et éviter les conflits d'usages (voies dédiées...), et développer les équipements et services vélo (stations de gonflage, espaces de stationnement sécurisés...);
- ⇒ Apaiser les mobilités dans les centres-villes pour mieux faire cohabiter les différents modes et faire évoluer les espaces publics de façon à créer les conditions d'une mobilité plus locale, mieux partagée ;
- ⇒ Poursuivre le développement du maillage cyclable en lien avec les grands itinéraires existants (Vélodyssée...) afin que l'usage du vélo ait une visibilité auprès des visiteurs du territoire mais soit également un véritablement moyen de déplacement quotidien.

5. Aménagement



Chapitre 1. Etat des lieux et analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

I. Etude sur l'évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers (synthèse de l'étude du GIP Littoral)

Du fait de leur forte attractivité, les territoires littoraux de la Nouvelle-Aquitaine sont particulièrement soumis aux pressions démographiques et foncières ainsi qu'à des changements de pratiques et d'usages des sols.

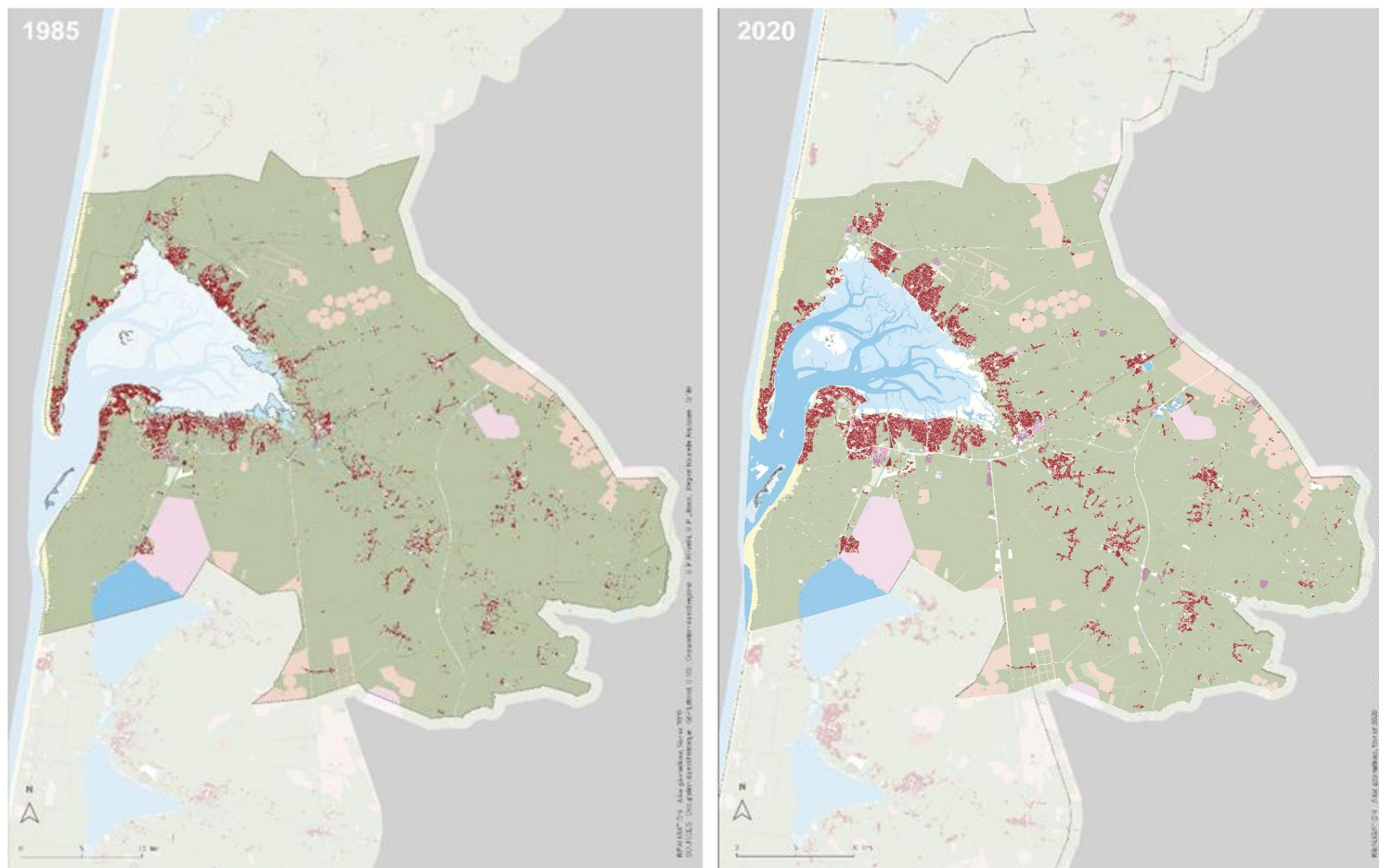
A l'échelle mondiale, comme à l'échelle locale, l'artificialisation et la fragmentation des espaces naturels, agricoles et forestiers (dits « espaces NAF ») figurent parmi les principales causes d'érosion de la biodiversité, en entraînant la dégradation ou la disparition des milieux de vie de la faune et de la flore, et des continuités écologiques qui permettent à la faune de se déplacer.

La consommation et les modifications d'espaces NAF fragilisent d'autant plus l'équilibre des écosystèmes et la pérennité des services rendus par ces milieux, qu'ils sont soumis à d'autres pressions, tels que les changements climatiques ou l'apparition d'espèces exotiques envahissantes.

La comparaison des différents millésimes (1985, 2000, 2009, 2015 et 2020) de la bande d'occupation des sols régionale produite par le Groupement d'Intérêt Public Aménagement du Territoire et Gestion des Risques (GIP ATGeRi) permet de visualiser les grandes évolutions des espaces naturel, agricole et forestier (NAF) du territoire.

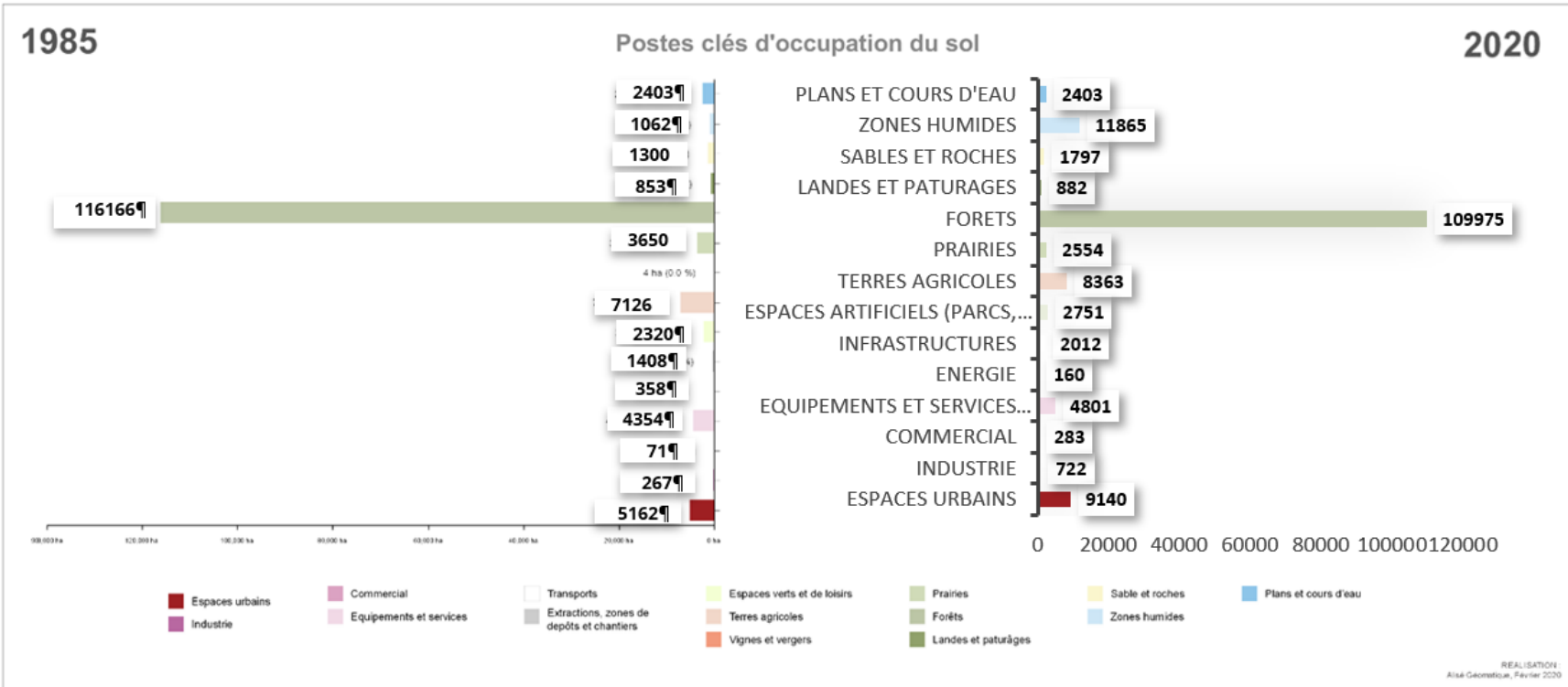
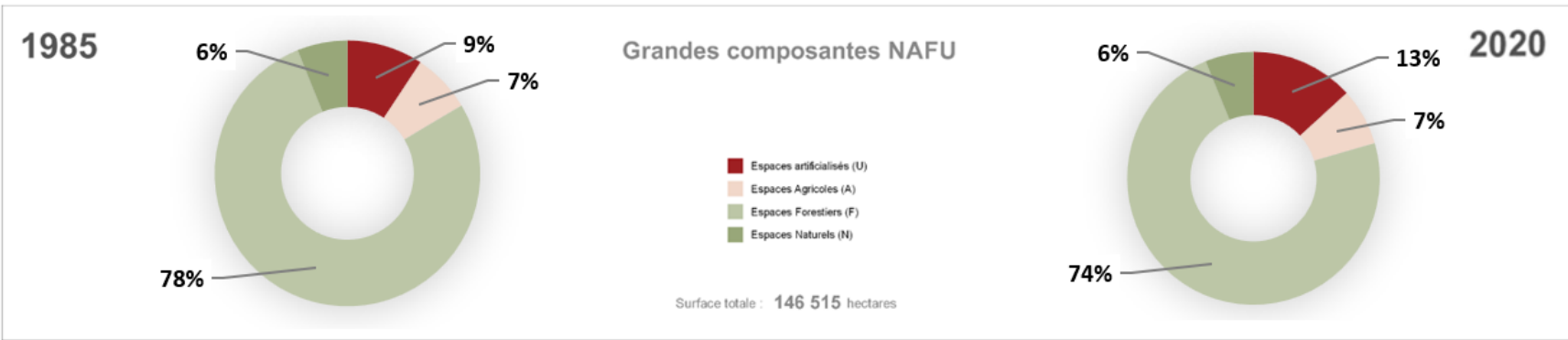
A l'échelle du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, la comparaison des millésimes 1985 et 2020 permet de constater :

- Une augmentation importante de la part des espaces urbanisés, passant de 9,51 % en 1985 à 13,56 % en 2020, soit + 5 930 hectares. Rapporté au nombre d'années écoulées, cela représente un rythme moyen d'environ 169 ha/an.
- Une diminution importante de la superficie des espaces forestiers (-6 173 ha), passant ainsi de 79,30 % à 75,06 %. Sur cette période de 35 ans, équivalent à environ -176 ha/an.
- Une proportion d'espaces agricoles et naturels restée relativement constante dans le temps.



Evolution de l'occupation du sol du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre entre 1985 et 2020

Légende des couleurs disponible en page suivante



En comparant les rythmes observés sur la période 1985-2015, puis 2015-2020, on constate un ralentissement notable de la progression annuelle des espaces urbanisés (passage d'un rythme de 175 à 132 ha/an) et de la régression des espaces forestiers (passage d'un rythme de - 187 à - 114 ha/an).

Ce ralentissement du rythme de l'urbanisation est la conséquence de décennies de lutte contre l'étalement urbain, portée par une succession de lois (SRU, Grenelle 2, ALUR) mises en œuvre à l'échelle locale.

Aujourd'hui, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique dite loi Climat-Résilience, promulguée le 22 août 2021, institue la division par deux du rythme de consommation des espaces NAF d'ici 2030 et l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée.

L'article 194 précise les modalités de mise en œuvre par les SRADDET, les SCoT, les PLU et les cartes communales. Entre 2021 et 2031 d'abord, la loi institue la diminution par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée sur le territoire les 10 années fixées par la loi (2011-2020). Puis, ce rythme devra être réduit tous les 10 ans jusqu'à atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050.

Le SCOT établit donc un état des lieux du processus en cours sur le territoire sur les 10 dernières années puis détermine l'enveloppe foncière nécessaire au projet à long terme (2040). Cette enveloppe sera échelonnée dans le temps, répartie par secteur et détaillée par usage dans le DOO.

Pour cela, le SYBARVAL a, dans un premier temps, confronté plusieurs méthodes existantes dans un souci de présentation de données multiscalaires, puis a engagé une réflexion sur la création d'une méthode d'analyse locale, nourrie des différentes méthodes étudiées.

II. Evaluation des méthodes de calcul de la consommation d'espaces

Trois critères ont été sélectionnés pour déterminer la meilleure méthode de calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période des 10 années fixées par la loi :

- **La reproductibilité** : la méthode retenue doit pouvoir être reproduite de manière régulière au cours du temps, dans les mêmes conditions que l'analyse initiale et sans impacter les résultats.
- **La précision** : la méthode retenue doit permettre une analyse fine ancrée dans les réalités locales.
- **La compatibilité au SRADDET** : la méthode retenue doit permettre une conformité avec les objectifs supra (régionaux et nationaux) inscrits au sein du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et du code de l'urbanisme.

Ainsi, trois méthodes ont été confrontées à cette série de critères :

- A l'échelle nationale, celle de l'Observatoire national de l'artificialisation.
- A l'échelle régionale, grâce à l'occupation du sol produite par le GIP ATGeRi sur commande de la Région Nouvelle Aquitaine.
- A l'échelle locale, celle proposée par le bureau d'études CITADIA.

a) La méthode de l'Observatoire National de l'Artificialisation

Dans le cadre du Plan Biodiversité (2018), la DGALN (Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature) a mis en place un dispositif national de référence pour mesurer l'artificialisation des sols, à travers le portail national de l'artificialisation. Cette méthode n'a pas été retenue par le SYBARVAL en raison du manque de précision de ces données issues des fichiers fonciers. En effet, ils ne renseignent pas l'usage du sol et sont publiés tous les deux ans, un pas de temps contraignant pour effectuer les mises à jour.

Reproductivité : 2/5
Un seul jeu de données disponible et encore trop peu de recul sur de potentiels futurs millésimes

Précision : 3/5
Une méthode qui repose sur des données globales « brutes » en dehors des réalités du terrain

Compatibilité au SRADDET : 4/5
Une donnée commandée par l'État mais non affinée aux échelles locales ou régionales

b) La méthode régionale

La méthode régionale se base sur l'occupation du sol de la plateforme PIGMA, elle-même issue de photo-interprétations de la BDORTHO de l'IGN. L'évolution de l'artificialisation est mesurée par comparaison entre les millésimes 2009 et 2020 de la base de données.

Cette méthode a été utilisée comme référence par le SRADET (2009-2015). Néanmoins elle contraint le SCOT à se plier aux délais de production de l'OCS régionale et de ses millésimes.

Reproductivité : 3/5

Une méthode dépendante des productions de l'OCS régionale et de ses millésimes

Précision : 4/5

Une précision accrue par le caractère infraparcellaire de la donnée et des classes affinées MAIS des données qui restent soumises à interprétation humaine

Compatibilité au SRADET : 5/5

Méthode de référence utilisée pour le calcul de la consommation d'espaces au sein du SRADET Nouvelle-Aquitaine

c) La méthode locale proposée par CITADIA

Enfin, la méthode locale produite par le bureau d'études CITADIA se base sur un script automatisé qui croise trois jeux de données : les fichiers fonciers du CEREMA (données des impôts anonymisées et simplifiées), l'occupation du Sol régionale (PIGMA) et les données BATI (BD TOPO IGN).

Cette méthode, la plus précise à l'échelle du SYBARVAL, contient néanmoins des failles. En plus du délai de deux ans nécessaire à la publication des fichiers fonciers, le traitement géomatique par auto-détection peut afficher certaines incohérences à l'échelle parcellaire. Par exemple, l'urbanisation en extension est différenciée de celle en densification par un critère de distance (60m) entre deux bâtiments. Fiable au sein des zones urbaines, ce critère trouve ses limites au sein des zones d'activités (notamment en raison des grands espaces de stationnement).

Reproductivité : 4/5

Une méthode qui repose dans un premier temps sur les fichiers fonciers mis à jour et qui implique ensuite un traitement lourd pour l'ajout de données supplémentaires

Précision : 3/5

Une méthode automatisée qui fait émerger des incohérences à l'échelle locale et une mise à jour annuelle avec deux années de décalage

Compatibilité au SRADET : 5/5

Une méthode qui s'appuie à la fois sur des données du SRADET et du Gouvernement

Après avoir étudié les différentes méthodes existantes, le SYBARVAL a choisi de parfaire la méthode locale proposée par CITADIA en développant un portail web de la consommation d'espaces et en organisant des rendez-vous annuels en communes pour affiner et fiabiliser la donnée à l'échelle locale grâce à l'expertise des services d'urbanisme communaux.

III. Présentation de la méthode choisie pour la détermination de l'enveloppe foncière

Le Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre a souhaité développer sa propre méthode d'analyse de la consommation d'espaces, insatisfait des résultats à l'échelle locale d'une grande partie des méthodes étudiées. L'objectif du développement d'une méthode en interne est double :

- Une fiabilisation et une pérennisation de la méthode,
- Une précision accrue grâce aux échanges avec les acteurs locaux (communes et EPCI) du territoire.

Pour initier ce travail, le SYBARVAL s'est appuyé sur des données existantes (Fichier fonciers du CEREMA, OCS Régionale). Les services d'urbanisme communaux ont ensuite été sollicités afin de fiabiliser les résultats.

Les communes sont à nouveau sollicitées annuellement pour mettre à jour cette base de données :

- A travers l'alimentation du portail cartographique en ligne de la consommation d'espaces développé par le SYBARVAL,
- Et lors de rendez-vous avec les services d'urbanisme pour consolider la donnée à l'échelle locale (2019-2020-2021-2022-2023) à partir des autorisations d'urbanisme.

Cette donnée consolidée est ensuite agrégée pour constituer la base de données de la consommation d'espaces du SYBARVAL. Pour maintenir une cohérence et la compatibilité avec la méthode utilisée par le SRADDET (OCS régionale), un seuil de surface est appliqué, excluant les parcelles inférieures à 1000 m².

Le travail engagé par le SYBARVAL a permis de créer une base de données constituée de millésimes allant de 2011 à 2022. Conformément à la Loi, l'analyse de consommation d'espaces du SCOT peut donc s'appuyer sur cette donnée, avec :

- Une période d'analyse de 10 ans fixée dans la Loi (2011-2020), permettant de définir les limites de l'enveloppe maximale de consommation foncière pour la période 2021-2030,
- Un suivi annuel de la consommation de cette enveloppe foncière à partir de 2021.

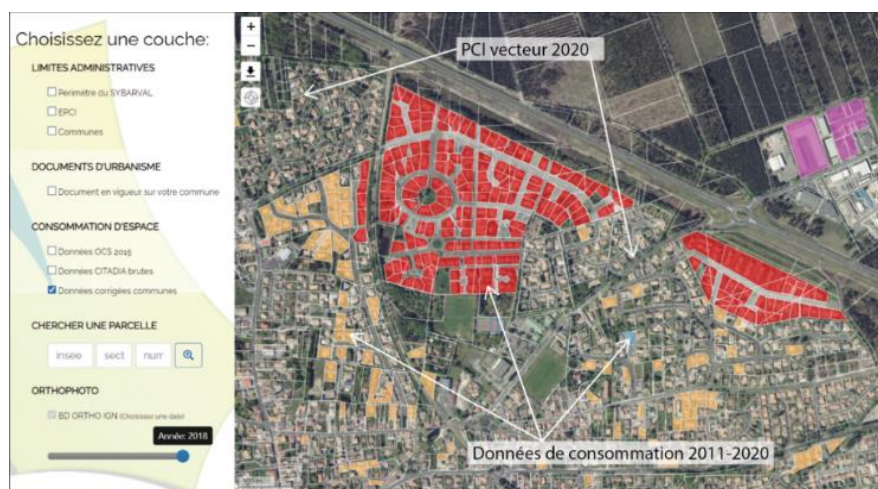
a) *Initiation du travail*

Les Fichiers fonciers constituent la base de la méthode du SYBARVAL. Ils permettent de déterminer si un local bâti a été construit sur une parcelle, et si c'est le cas, en quelle année.

Ce critère suffit à déterminer si une parcelle NAF a été consommée. La base de données du SYBARVAL est donc constituée des parcelles où un local a été construit au cours de la période de référence (2011-2020).

En revanche, les Fichiers fonciers ne donnent aucune information sur la vocation des locaux construits. Le SYBARVAL a donc croisé ces données avec l'OCS Régionale afin d'extraire cette information.

Ce résultat restant théorique, le SYBARVAL a sollicité les communes afin de bénéficier de leur expertise du territoire.



b) *Le portail web de la consommation d'espaces du SYBARVAL*

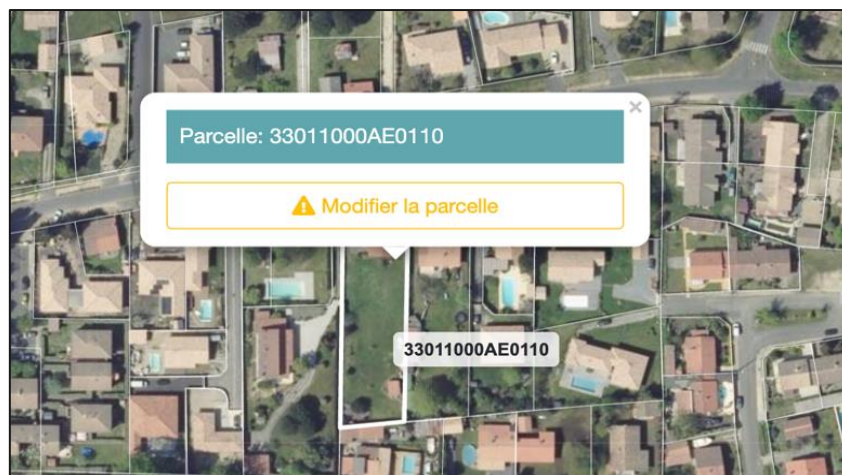
Le portail élaboré par le SYBARVAL vise à consulter ces résultats et, le cas échéant, à y apporter des corrections au niveau local.

L'objectif est d'affiner le travail précédemment engagé afin de minimiser les erreurs inhérentes à la méthodologie employée (biais des fichiers fonciers et de l'occupation des sols régionale). Ainsi, la donnée de consommation est traitée au cas par cas et à l'échelle parcellaire, offrant une fiabilité accrue et des résultats consolidés.

L'outil est accessible sur internet. Le SYBARVAL a transmis à chaque commune des codes d'accès uniques leur permettant un accès à leur territoire.

Le premier travail de chaque commune consiste à vérifier et à corriger si nécessaire ces données à partir des autorisations d'urbanisme. L'objectif est de palier d'éventuels manquements ou erreurs de traitement et donc de fiabiliser la base de données.

Pour ce faire, l'outil permet de remplir pour chaque parcelle les données correspondantes à partir d'un formulaire.



Ce dernier permet de préciser la destination de l'espace consommé (habitat, équipement, activité, infrastructure ou énergie). Le formulaire propose également un espace commentaire permettant à chaque commune de préciser des informations sur certaines données.

Elles peuvent ainsi alerter sur d'éventuels projets, préciser la nature de certaines opérations, et relever les erreurs observées.

Le second travail de chaque commune consiste, toujours de la même manière, à remplir l'outil annuellement à partir des autorisations d'urbanisme afin de garder une base de données à jour, aussi bien pour l'analyse de la consommation dans le SCoT que pour les indicateurs de suivi.

L'ensemble des données corrigées sont ensuite récupérés par le Sybarval pour un traitement global afin de constituer une base de données consolidée à l'échelle territoriale, et ce, chaque année.

c) Les rendez-vous en commune

Pour accompagner au mieux chaque commune dans ce travail, le SYBARVAL propose un accompagnement individuel avec des rendez-vous annuels auprès de chaque commune.

Ces rendez-vous annuels permettent de préciser la donnée auprès de chaque commune afin d'obtenir une analyse et un suivi les plus fins possible, et d'assurer une pérennité de la méthode.

Ces rendez-vous individuels se sont tenus en 2019, 2020, 2021, 2022 et 2023.

d) Justification du choix de la méthode réalisée en interne

Contrairement aux autres méthodes de calcul de la consommation d'espaces, tributaires des commandes de structures supérieures au SYBARVAL (Etat, Région), la méthode réalisée en régie permet une autonomie et une reproductibilité annuelle accrue.

La méthode interne du SYBARVAL assure également une justesse temporelle et géographique dans les millésimes qu'elle propose. En effet, elle repose sur une structure parcellaire et des autorisations d'urbanisme mises à jour annuellement.

De plus, la donnée est vérifiée à l'échelon territorial afin d'obtenir des résultats fiables et suivis dans le temps.

Cette méthode s'appuie donc sur les méthodes et données nationales et régionales pour offrir une donnée fiabilisée à l'échelle communale.

Reproductivité : 5/5

Une méthodologie conçue autour de données disponibles annuellement (fichiers fonciers et mis à jour avec les autorisations d'urbanisme) et une ingénierie interne

Précision : 4/5

Des données précises en accord avec les réalités du territoire et corrigés des potentielles erreurs humaines

Compatibilité au SRADET : 4/5

Une méthode qui s'appuie sur des données nationales, régionales et communales

IV. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)

Les objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation des sols sont fixés au regard de deux périodes d'analyse de la consommation d'espace.

En effet, l'article L.141-10 du Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance n° 2020-744 demande « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du schéma ». Dans le cas du SCOT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, cette période s'étend donc de 2013 à 2023. Les objectifs de réduction de moitié du rythme de la consommation d'espace portent donc sur la période 2024-2034 puis tend jusqu'à 2050 vers le Zéro Artificialisation Nette au travers d'objectifs décennaux.

Parallèlement, l'article 191 de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 précise : « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ». Les objectifs de réduction de moitié du rythme de la consommation d'espace portent donc sur la période 2021-2030 puis tend jusqu'à 2050 vers le Zéro Artificialisation Nette au travers d'objectifs décennaux.

Aussi, l'analyse de la consommation d'espace du territoire et les objectifs qui en résultent se basent sur ces deux périodes réglementaires.

1. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix années précédant l'arrêt du SCOT (2013-2023)

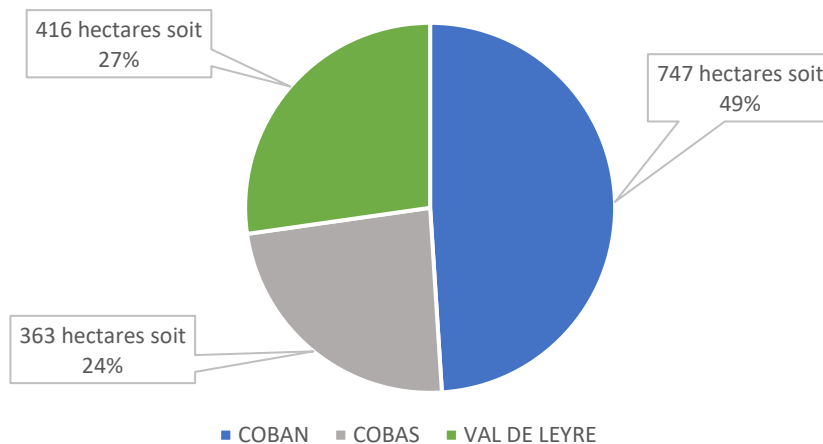
La consommation d'espace sur le territoire du SYBARVAL recense l'ensemble des espaces naturels, agricoles et forestiers ayant connu un changement de vocation au profit de l'urbanisation. **La surface consommée entre 2013 et 2023 s'élève à 1525 hectares.**

Avec 1525 hectares consommés sur une période de 10 années, la consommation d'espaces suit un rythme annuel moyen de 152,5 hectares/an à l'échelle du territoire.

Surface consommée sur les 10 années précédant l'arrêt du SCOT	1525 ha
Rythme annuel moyen	152,5 ha/an

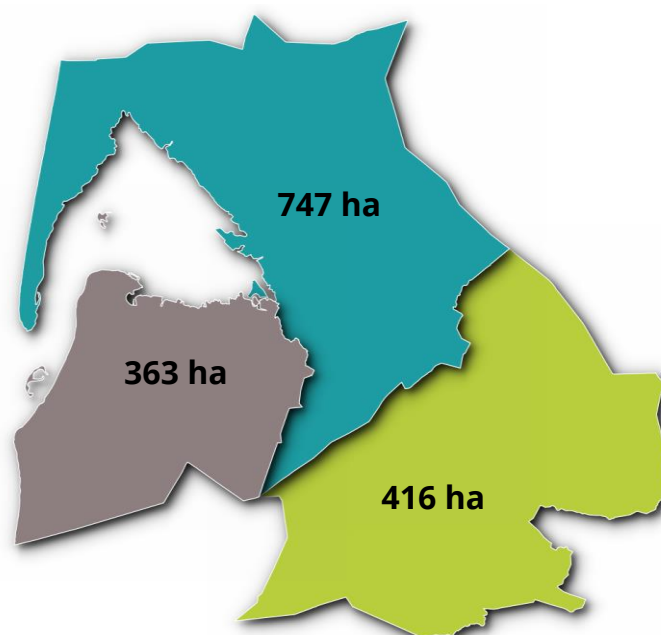
Ces 1525 hectares consommés sont répartis sur les 3 intercommunalités du territoire de manière hétérogène : la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) observe la plus faible quantité d'espaces consommés sur la période. En effet, ce territoire déjà fortement urbanisé dispose de peu d'espaces disponibles à l'ouverture à l'urbanisation.

Comparaison des surfaces consommées par EPCI entre 2013 et 2023 (en hectares)



La communauté de communes du Val de l'Eyre voit sa consommation d'espace augmenter de manière conséquente sur les 10 dernières années en raison d'une attractivité de plus en plus forte, portée par sa proximité directe avec le littoral girondin et l'aire d'attractivité de la métropole bordelaise.

Enfin, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) observe une consommation d'espaces très importante, puisqu'elle représente la moitié des espaces consommés sur le territoire du SCOT du SYBARVAL.



Répartition des surfaces consommées par EPCI (2013-2023)

Observatoire de la consommation d'espaces du SYBARVAL

a) La consommation d'espaces sur la COBAS

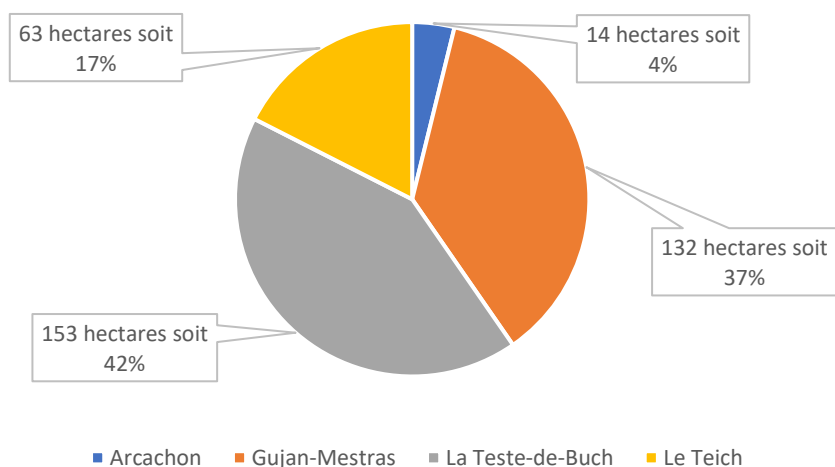
La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud observe la plus faible part d'espaces consommés sur le BARVAL sur les 10 dernières années. Avec 363 hectares consommés, elle représente seulement 24% de l'ensemble de la consommation d'espaces du territoire.

Cette consommation d'espaces suit un rythme annuel moyen de 36 ha/an.

COBAS	Arcachon	Gujan-Mestras	Le Teich	La Teste de Buch
Surface consommée entre 2013 et 2023	14 ha	132 ha	63 ha	153 ha
Rythme annuel moyen	1,4 ha/an	13,2 ha/an	6,3 ha/an	15,3 ha/an

Ce rythme moyen est à réintroduire dans le contexte du territoire du Bassin d'Arcachon Sud puisque près de 80% de la surface consommée l'ont été sur les communes de la Teste de Buch et de Gujan Mestras, en raison d'importantes opérations immobilières ou d'installations d'activités. A contrario, la commune d'Arcachon a peu consommé aucun espace naturel, agricole et forestier en raison de sa situation déjà très urbanisée et d'une très faible disponibilité foncière.

Répartition de la consommation d'espaces de la COBAS par commune (hectares - %)



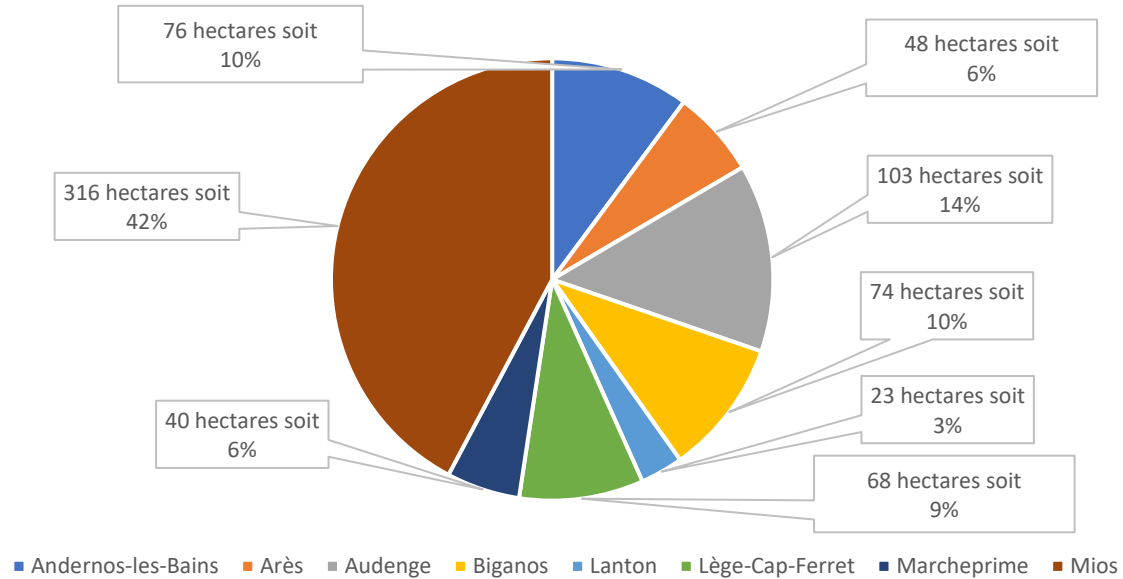
b) La consommation d'espaces sur la COBAN

La communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord observe la part la plus importante d'espaces consommés du BARVAL lors des 10 dernières années. Avec 747 hectares consommés, elle représente la moitié de la consommation d'espaces du territoire.

Cette consommation d'espaces suit un rythme annuel moyen de 74,7 ha/an. A la différence de la COBAS, la consommation d'espaces de la COBAN reste relativement homogène.

COBAN	Andernos les Bains	Arès	Audenge	Biganos
<i>Surface consommée entre 2013 et 2023</i>	76 ha	48 ha	103 ha	74 ha
<i>Rythme annuel moyen</i>	<i>7,6 ha/an</i>	<i>4,8 ha/an</i>	<i>10,3 ha/an</i>	<i>7,4 ha/an</i>
COBAN	Lanton	Lège-Cap-Ferret	Marcheprime	Mios
<i>Surface consommée entre 2013 et 2023</i>	23 ha	68 ha	40 ha	316 ha
<i>Rythme annuel moyen</i>	<i>2,3 ha/an</i>	<i>6,8 ha/an</i>	<i>4 ha/an</i>	<i>31,6 ha/an</i>

Répartition de la consommation d'espaces de la COBAN par commune (hectares - %)



La majorité des espaces sont consommés à destination de l'habitat, excepté pour Arès qui voit une part importante de sa consommation imputée à l'activité autour de sa zone commerciale.

La commune de Mios fait figure d'exception, puisqu'elle représente à elle seule presque la moitié des espaces consommés de la COBAN, et environ 20% de l'ensemble des espaces consommés sur le territoire du SCoT.

Avec 316 hectares consommés sur les 10 dernières années, elle observe un rythme annuel moyen de consommation de 31,6 ha/an. Ce chiffre conséquent s'explique par l'attractivité de la commune qui a entrepris au cours de ces dix dernières années de nombreuses opérations de lotissements pour répondre à la forte croissance démographique à laquelle elle a fait face. De plus, la commune a également créé une nouvelle zone d'aménagement concerté (ZAC) d'une centaine d'hectares avec l'installation entre autres d'un centre commercial Leclerc et d'un collège.

c) La consommation d'espaces sur le Val de l'Eyre

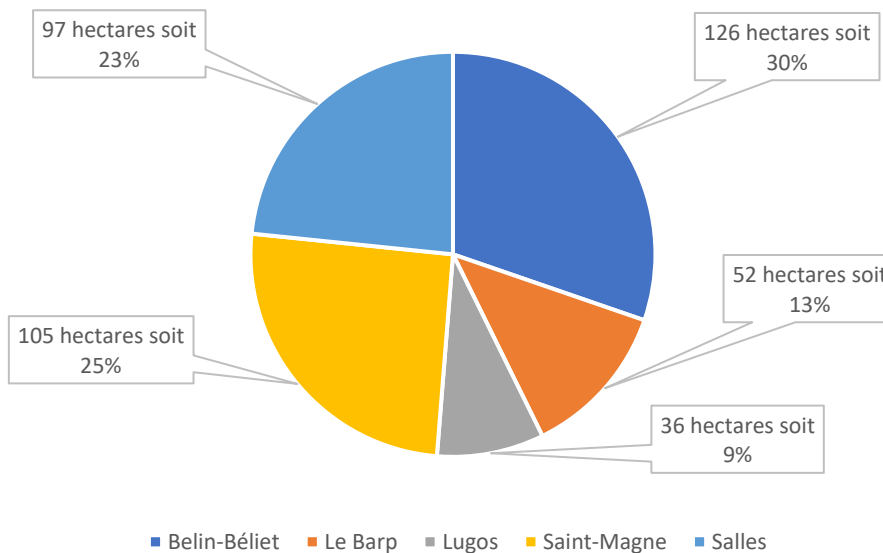
Le territoire du Val de l'Eyre est composé de cinq communes. Sur les 10 dernières années il observe une consommation d'espaces de 416 hectares avec un rythme annuel moyen de 41,6 ha/an. La consommation d'espaces sur le territoire reste relativement homogène bien que trois communes se distinguent par rapport aux deux autres. Les communes de Belin-Béliet, Salles et Saint-Magne ont été plus consommatrices d'espaces avec respectivement 126 ha, 97 ha et 105 ha d'espaces consommés ce qui les place dans la partie haute du tableau des communes les plus consommatrices sur le territoire du SCoT.

La commune de Saint-Magne possède une situation différente des autres communes puisqu'une part de sa surface consommée est liée à l'installation de parcs photovoltaïques sur son territoire. Belin-Béliet et Salles observent une consommation principalement liée à des

opérations de nouveaux habitats, en raison d'une forte attractivité du territoire sur ces 10 dernières années.

Val de l'Eyre	Le Barp	Belin-Béliet	Lugos	Saint-Magne	Salles
Surface consommée (2013-2023)	52 ha	126 ha	36 ha	105 ha	97 ha
Rythme annuel moyen	5,2 ha/an	12,6 ha/an	3,6 ha/an	10,5 ha/an	9,7 ha/an

Répartition de la consommation d'espaces du Val de l'Eyre par commune (hectares - %)



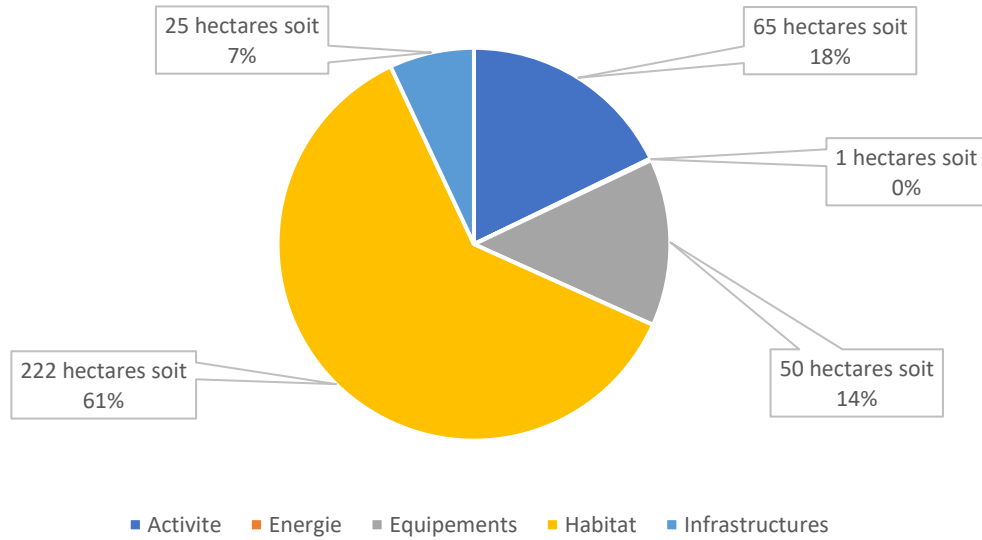
d) Répartition de la consommation d'espaces par classes

La méthodologie d'analyse employée pour le calcul de la consommation d'espaces répartit la consommation d'espaces à travers 5 classes :

- Activités : zones d'activités économiques, artisanales et commerciales.
- Énergie : parcs photovoltaïques.
- Équipements : écoles, collèges, terrains de sport, bâtiments médicaux, caserne, gendarmerie...
- Habitat : diverses opérations de logement.
- Infrastructures : voiries de lotissement, élargissement de l'A660.



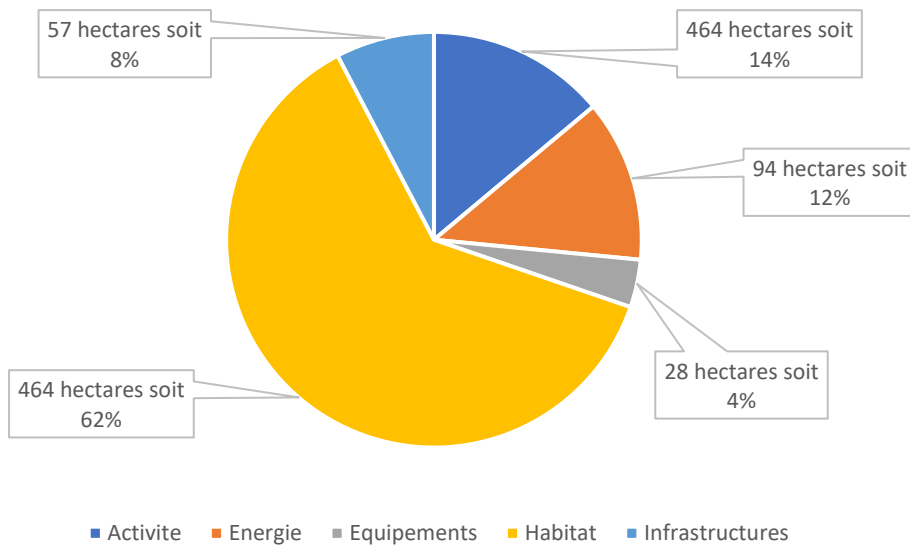
Répartition de la consommation d'espaces de la COBAS par classe (2013-2023)



Les deux tiers de la consommation d'espaces NAF de la COBAS sont dus à la création de nouveaux logements et près de 20% à l'extension de zones d'activités économiques, majoritairement situées sur la commune de La Teste-de-Buch.

Le secteur de l'énergie (installations photovoltaïques) n'a généré presque aucune consommation d'espaces NAF sur le territoire de l'EPCI lors des dix dernières années.

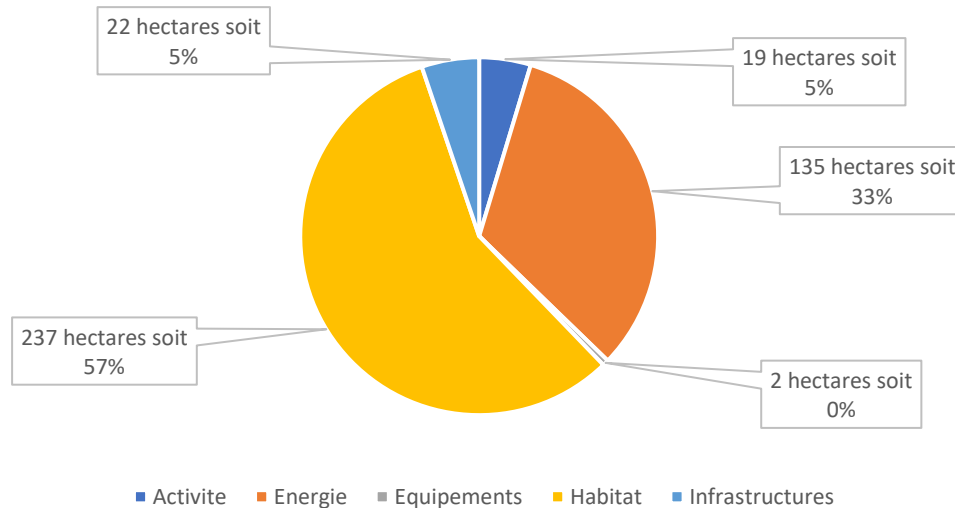
Répartition de la consommation d'espaces de la COBAN par classe (2013-2023)



A l'instar de la COBAS, les deux tiers de la consommation d'espaces NAF de la COBAN sont dus à la création de nouveaux logements, soit 464 hectares.

Le secteur de l'énergie a généré une part importante de la consommation d'espaces NAF, avec 94 hectares dédiés intégralement à l'installation de plusieurs parcs photovoltaïques sur la commune de Mios.

Répartition de la consommation d'espaces du Val de l'Eyre par classe (2013-202)



Le Val de l'Eyre est l'EPCI qui dédie proportionnellement la plus forte part de sa consommation d'espaces NAF à la production d'énergie photovoltaïque. Au cours des dix dernières années, des centrales se sont implantées sur les communes de Saint Magne, de Lugos, de Belin Béliet et de Salles afin de développer la production d'énergie renouvelable.

Le secteur de l'habitat :

Sur le territoire du SCoT, près de deux tiers des espaces consommés sont dus au développement du secteur de l'habitat (60%). Territoire attractif, le BARVAL a élargi son parc immobilier pour répondre aux besoins des nouvelles populations.

Ce phénomène est d'autant plus marqué sur les communes de la COBAN et du Val de l'Eyre, dont l'attractivité ne cesse de s'accroître, portée par leur localisation privilégiée entre le bassin d'Arcachon et la métropole Bordelaise.

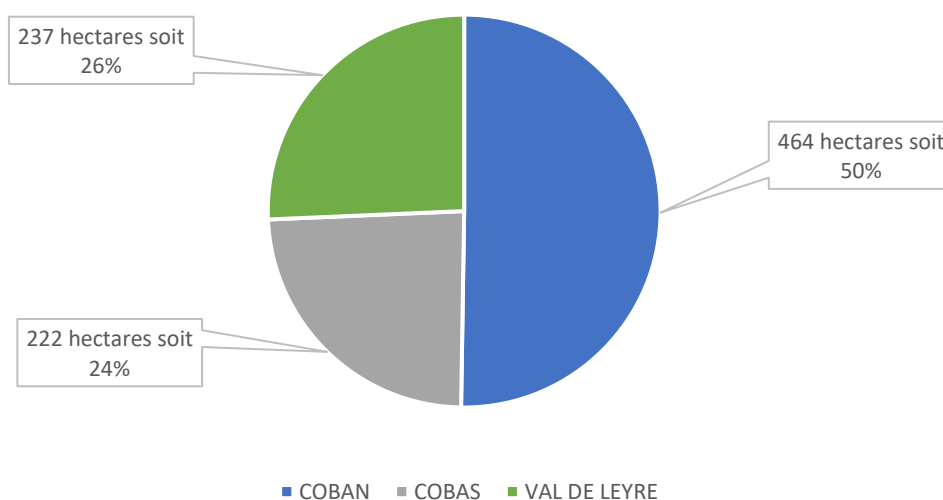
Sur la COBAN, 62% des espaces consommés l'ont été en faveur de la création de nouveaux logements, ce qui représente près de 464 hectares.

Sur le Val de l'Eyre, si l'on exclut les consommations liées aux opérations photovoltaïques localisées à Saint-Magne, Lugos, Belin-Beliét et Salles, presque 80% de la consommation d'espaces du territoire est dédiée à l'habitat.

Moins impactée par cette nouvelle attractivité, la COBAS reste toutefois soumise à une tension importante de son parc immobilier. Ainsi, l'habitat reste également la source principale de consommation d'espaces de l'EPCI, à hauteur de 61%.

		COBAN	COBAS	Val de l'Eyre
Surface totale consommée par EPCI	<i>STC</i>	747 ha	363 ha	416 ha
Surface relative au secteur de l'habitat	<i>SH</i>	464 ha	222 ha	237 ha
Part de la consommation liée au secteur de l'habitat au sein de chaque EPCI	$\frac{SH}{STC}$	62%	61%	57%

Répartition des surfaces consommées pour l'habitat par EPCI (2013-2023)



Les secteurs de l'Énergie

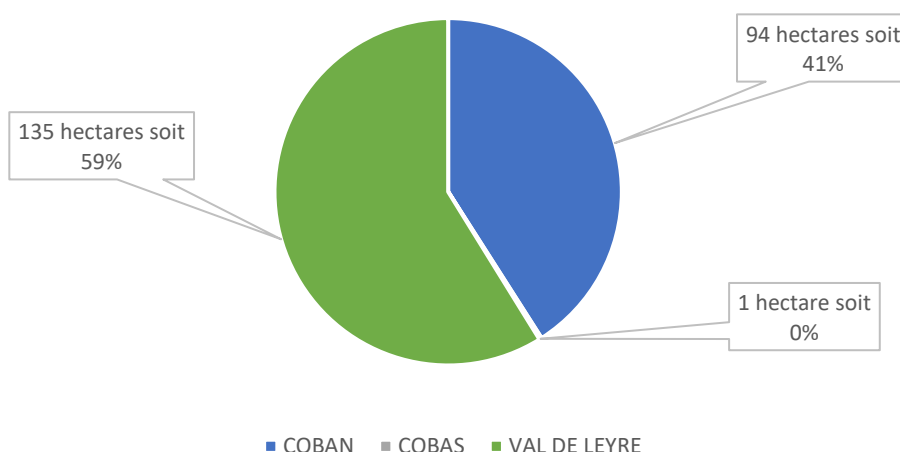
Le secteur de l'énergie, qui concentre toutes les installations photovoltaïques au sol créées au cours de ces dix dernières années, représente 13% des espaces consommés sur la période.

La consommation liée au secteur de l'Énergie résulte de grandes implantations de parcs photovoltaïques. Seulement cinq communes se partagent cette enveloppe : Mios, Saint Magne, Lugos et Belin Béliet et Salles.

Ces implantations consommatrices d'espaces sont le résultat du développement de la production d'énergies renouvelables sur le territoire afin de répondre aux objectifs inscrits au sein du Plan Climat Aire Énergie (PCAET).

		COBAN	COBAS	Val de l'Eyre
Surface totale consommée par EPCI	<i>STC</i>	747 ha	363 ha	416 ha
Surface relative au secteur de l'énergie	<i>SEnV</i>	94 ha	1 ha	135 ha
Part de la consommation liée au secteur de l'énergie au sein de chaque EPCI	$\frac{SEnV}{STC}$	12%	0%	32%

Répartition des surfaces consommées pour l'énergie par EPCI (2013-2023)



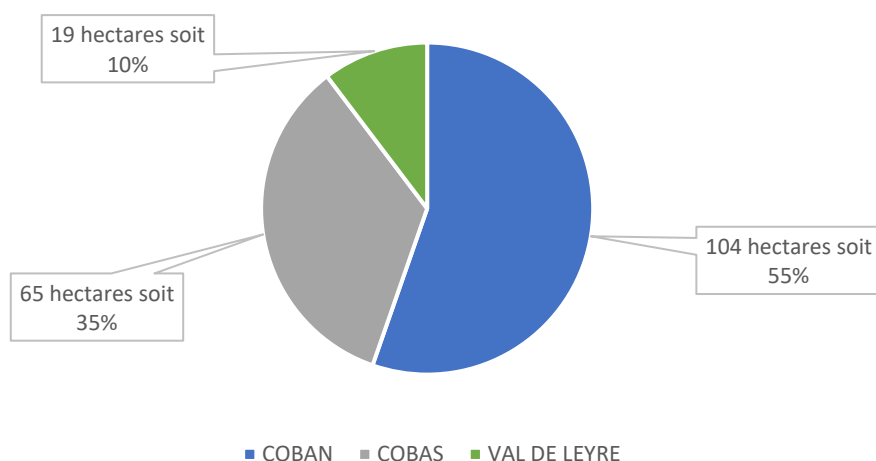
Le secteur des Activités économiques, artisanales et commerciales :

Les consommations en faveur des activités sont réparties de manière plus homogène sur le territoire. Toutefois, on observe un déséquilibre entre les communes possédant une zone commerciale, à savoir Arès, Biganos, Mios, Gujan-Mestras, Le Teich et La Teste de Buch, et les autres communes du territoire. Ces six communes recensent les trois quarts des espaces consommés à destination du secteur des activités (74%).

Si la COBAS observe la part la plus importante de sa consommation totale dédiée aux activités, c'est la COBAN qui a été la plus consommatrice en termes de surfaces, avec 104 hectares, soit presque deux fois plus que la COBAS et trois fois plus que le Val de l'Eyre.

		COBAN	COBAS	Val de l'Eyre
Surface totale consommée par EPCI	<i>STC</i>	747 ha	363 ha	416 ha
Surface relative au secteur des activités	<i>SA</i>	104 ha	65 ha	19 ha
Part de la consommation liée au secteur des activités au sein de chaque EPCI	$\frac{SA}{STC}$	14%	18%	5%

Répartition des surfaces consommées pour l'activité par EPCI (2013-2023)



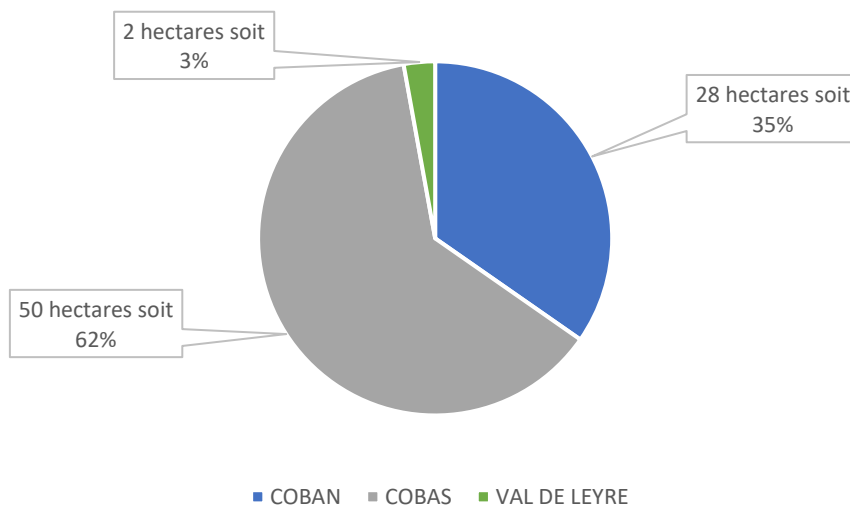
Le secteur des Équipements :

La création de nouveaux équipements a généré une moindre consommation d'espaces NAF au cours des dix dernières années. Avec seulement 80 hectares, le secteur concerne seulement 5% des espaces totaux consommés sur le territoire.

Plus de la moitié de la consommation totale d'espaces NAF dédiés à l'implantation de nouveaux équipements est imputée à la COBAS, et ce, très majoritairement sur la commune de La Teste-de-Buch, qui a consacré presque 30 hectares à ce secteur au cours des dix dernières années.

		COBAN	COBAS	Val de l'Eyre
Surface totale consommée par EPCI	<i>STC</i>	747 ha	363 ha	416 ha
Surface relative au secteur des équipements	<i>SE</i>	28 ha	50 ha	2 ha
Part de la consommation liée au secteur des équipements au sein de chaque EPCI	$\frac{SE}{STC}$	3%	13%	1%

Répartition des surfaces consommées pour les équipements par EPCI (2013-2023)



Le secteur des Infrastructures :

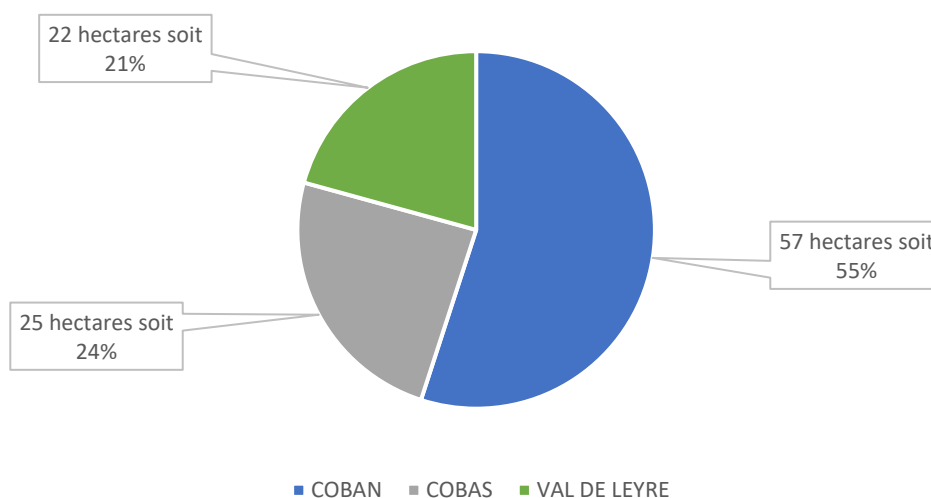
Avec 57 hectares d'espaces NAF transformés pour accueillir de nouvelles infrastructures, la COBAN est l'EPCI la plus consommatrice en faveur de ce secteur. Cette consommation est directement liée à la création de nouveaux lotissements sur la commune de Mios, qui ont nécessité le développement des infrastructures routières qui assurent leur desserte. En effet, cette commune représente à elle seule 20% des consommations liées aux infrastructures sur le territoire du SCoT, avec près de 20 hectares consommés.

Le Val de l'Eyre se positionne comme le deuxième territoire le plus consommateur en termes d'infrastructures en raison de l'extension du parc résidentiel nécessitant de nouvelles dessertes routières.

La répartition sur le reste du territoire est sensiblement homogène puisqu'aucun grand projet d'envergure n'a vu le jour au cours des 10 dernières années sur le territoire, à part la prolongation de l'A660 sur la COBAS.

		COBAN	COBAS	Val de l'Eyre
Surface totale consommée par EPCI	<i>STC</i>	747 ha	363 ha	416 ha
Surface relative au secteur des infrastructures	<i>SI</i>	57 ha	25 ha	22 ha
Part de la consommation liée au secteur des infrastructures au sein de chaque EPCI	$\frac{SI}{STC}$	7%	7%	5%

Répartition des surfaces consommées pour les infrastructures par EPCI (2013-2023)

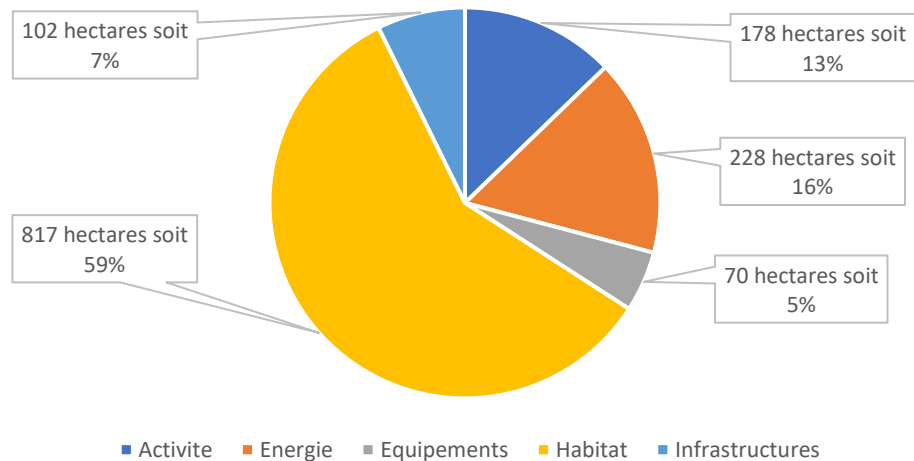


e) Analyse globale

Cette répartition de la consommation d'espace par classes illustre le développement du territoire sur les dix dernières années, poussé par une croissance démographique importante, qui a engendré une importante création de logements (62% de la consommation d'espaces). Les domaines des activités (13%), des équipements (5%) et des infrastructures (5%) accompagnent cette dynamique pour faire face à l'accueil des nouvelles populations. La consommation d'espace en faveur de la production énergétique (14%) doit être appréhendée

différemment car elle ne comprend que quelques équipements mais sur de grandes surfaces. Ces installations s'inscrivent dans la stratégie énergétique du territoire en faveur des énergies renouvelables, notamment photovoltaïque.

Répartition des surfaces consommées par classes à l'échelle du SCoT (2013-2023)



2. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période de référence de la loi Climat et Résilience (2011-2020)

La consommation d'espaces sur le territoire du SYBARVAL recense l'ensemble des espaces naturels, agricoles et forestiers ayant connu un changement de vocation au profit de l'urbanisation. **La surface consommée entre 2011 et 2020 s'élève à 1600 hectares.**

Avec 1600 hectares consommés sur une période de 10 années, la consommation d'espaces suit un rythme annuel moyen de 160 hectares/an à l'échelle du territoire.

Surface consommée sur les 10 dernières années	1600 ha
Rythme annuel moyen	160 ha/an

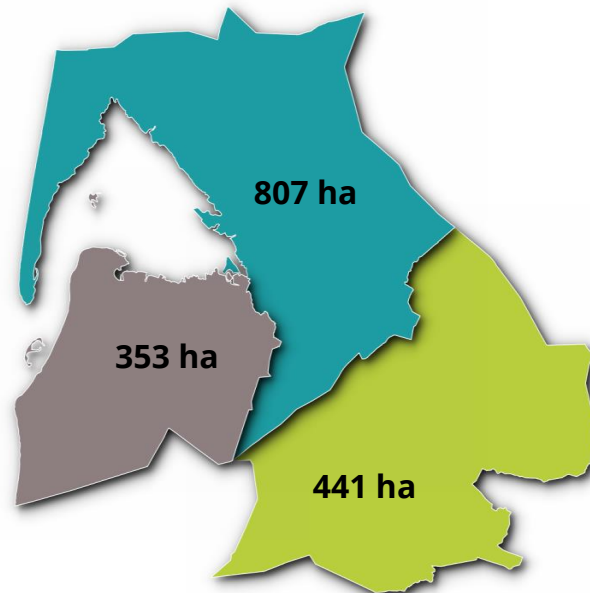
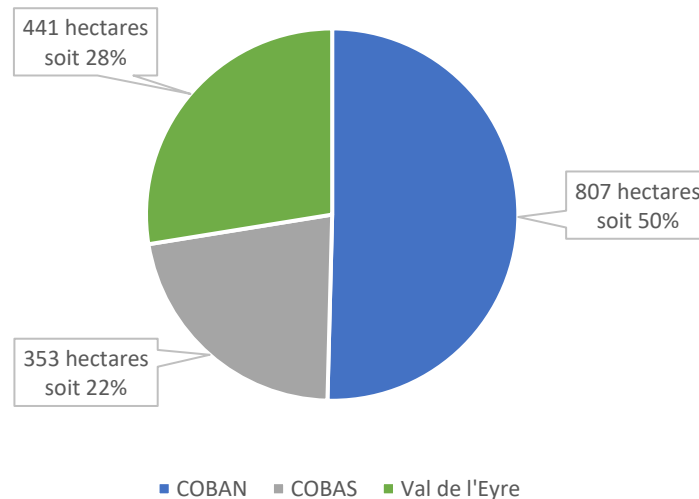
Ces 1600 hectares consommés sont répartis sur les 3 intercommunalités du territoire de manière hétérogène : la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) observe la plus faible quantité d'espaces consommés sur la période. En effet, ce territoire déjà fortement urbanisé dispose de peu d'espaces disponibles à l'ouverture à l'urbanisation.

La communauté de communes du Val de l'Eyre voit sa consommation d'espaces augmenter de manière conséquente sur les 10 dernières années en raison d'une attractivité de plus en

plus forte, portée par sa proximité directe avec le littoral girondin et l'aire d'attractivité de la métropole bordelaise.

Enfin, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) observe une consommation d'espaces très importante, puisqu'elle représente la moitié des espaces consommés sur le territoire du SCoT du SYBARVAL.

Comparaison des surfaces consommées entre chaque EPCI (en hectares)



Répartition des surfaces consommées par EPCI (2011-2020)

Observatoire de la consommation d'espaces du SYBARVAL

a) La consommation d'espaces sur la COBAS

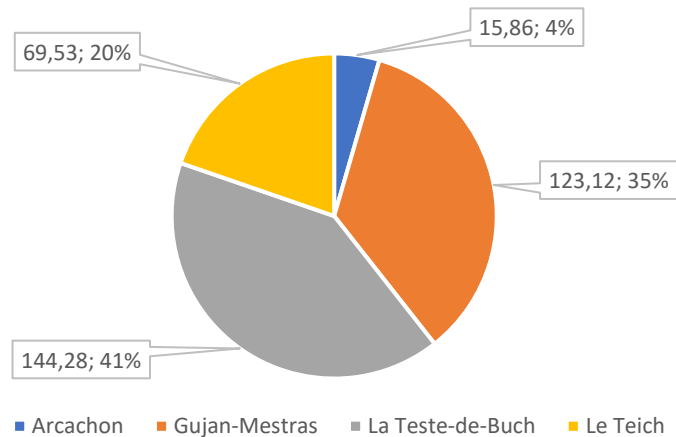
La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud observe la plus faible part d'espaces consommés sur le BARVAL sur les 10 dernières années. Avec 353 hectares consommés, elle représente seulement 22% de l'ensemble de la consommation d'espaces du territoire.

Cette consommation d'espaces suit un rythme annuel moyen de 35 ha/an. Ce rythme moyen est à réintroduire dans le contexte du territoire du Bassin d'Arcachon Sud puisque près de la moitié des 353 hectares consommés l'ont été sur la commune de la Teste de Buch, en raison d'importantes opérations immobilières ou d'installations d'activités.

A contrario, la commune d'Arcachon n'a presque consommé aucun espaces naturels, agricoles et forestiers en raison de sa situation déjà très urbanisée et d'une très faible disponibilité foncière.

COBAS	Arcachon	Gujan-Mestras	Le Teich	La Teste de Buch
<i>Surface consommée entre 2011 et 2020</i>	16 ha	123 ha	70 ha	144 ha
<i>Rythme annuel moyen</i>	1,6 ha/an	12,3 ha/an	7 ha/an	14,4 ha/an

Répartition de la consommation d'espaces de la COBAS par commune (hectares - %)



b) La consommation d'espaces sur la COBAN

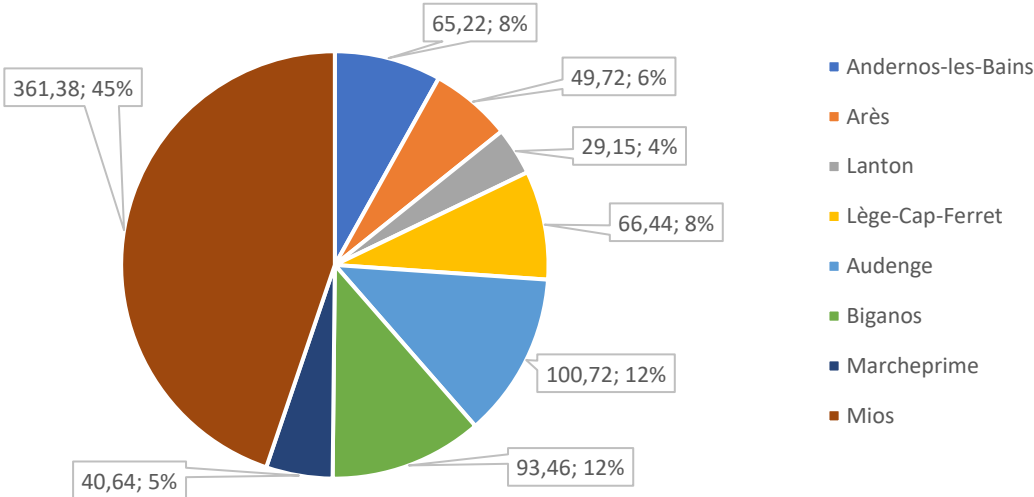
La communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord observe la part la plus importante d'espaces consommés du BARVAL lors des 10 dernières années. Avec 807 hectares consommés, elle représente la moitié de la consommation d'espaces du territoire.



Cette consommation d'espaces suit un rythme annuel moyen de 81 ha/an. A la différence de la COBAS, la consommation d'espaces de la COBAN reste relativement homogène. La majorité des espaces sont consommés à destination de l'habitat, excepté pour Arès qui voit une part importante de sa consommation imputée à l'activité autour de sa zone commerciale.

COBAN	Andernos les Bains	Arès	Audenge	Biganos
<i>Surface consommée sur les 10 dernières années</i>	65 ha	48 ha	101 ha	93 ha
<i>Rythme annuel moyen</i>	6,5 ha/an	4,8 ha/an	10,1 ha/an	9,3 ha/an
COBAN	Lanton	Lège-Cap-Ferret	Marcheprime	Mios
<i>Surface consommée sur les 10 dernières années</i>	29	66	41 ha	361 ha
<i>Rythme annuel moyen</i>	2,9 ha/an	6,6 ha/an	4,1 ha/an	36,1 ha/an

Répartition de la consommation d'espaces de la COBAN par commune (hectares - %)



La commune de Mios fait figure d'exception, puisqu'elle représente à elle seule presque la moitié des espaces consommés de la COBAN, et environ 20% de l'ensemble des espaces consommés sur le territoire du SCoT.

Avec 361 hectares consommés sur les 10 dernières années, elle observe un rythme annuel moyen de consommation de 36 ha/an. Ce chiffre conséquent s'explique par l'attractivité de la commune qui a entrepris au cours de ces dix dernières années de nombreuses opérations de lotissements pour répondre à la forte croissance démographique à laquelle elle a fait face. De plus, la commune a également créé une nouvelle zone d'aménagement concerté (ZAC) d'une centaine d'hectares avec l'installation entre autres d'un centre commercial Leclerc et d'un collège.

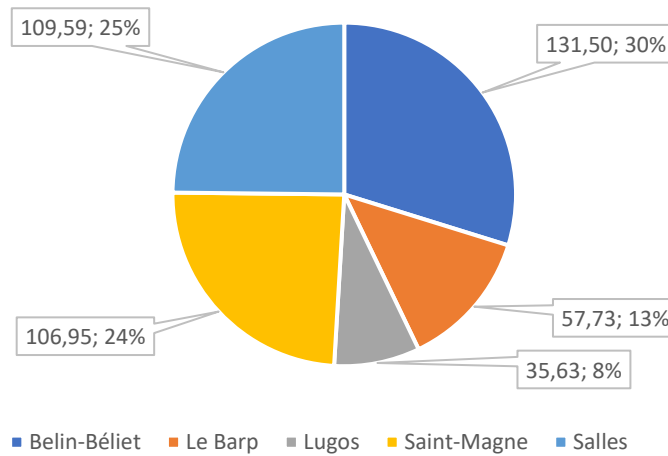
c) La consommation d'espaces sur le Val de l'Eyre

Le territoire du Val de l'Eyre est composé de cinq communes. Sur les 10 dernières années il observe une consommation d'espaces de 441 hectares avec un rythme annuel moyen de 44 ha/an. La consommation d'espaces sur le territoire reste relativement homogène bien que trois communes se distinguent par rapport aux deux autres. Les communes de Belin-Béliet, Salles et Saint-Magne ont été plus consommatrices d'espaces avec respectivement 131 ha, 110 ha et 107 ha d'espaces consommés ce qui les place dans la partie haute du tableau des communes les plus consommatrices sur le territoire du SCoT.

La commune de Saint-Magne possède une situation différente des autres communes puisque 90% de sa surface consommée est liée à l'installation de parcs photovoltaïques sur son territoire. Belin-Béliet et Salles observent une consommation principalement liée à des opérations de nouveaux habitats, en raison d'une forte attractivité du territoire sur ces 10 dernières années.

Val de l'Eyre	Le Barp	Belin-Béliet	Lugos	Saint-Magne	Salles
Surface consommée (2011-2020)	56 ha	131 ha	36 ha	107 ha	110 ha
Rythme annuel moyen	5,6 ha/an	13,1 ha/an	3,6 ha/an	10,7 ha/an	11 ha/an

Répartition de la consommation d'espaces du Val de l'Eyre par commune (hectares - %)

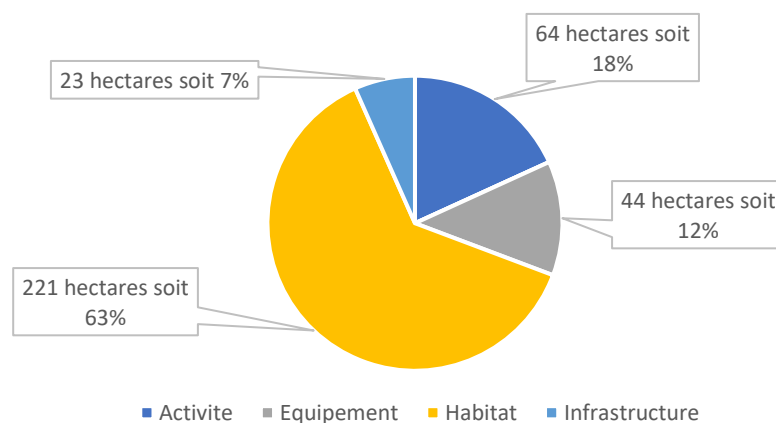


d) Répartition de la consommation d'espaces par classes

La méthodologie d'analyse employée pour le calcul de la consommation d'espaces répartit la consommation d'espaces à travers 5 classes :

- Activités : zones d'activités économiques, artisanales et commerciales.
- Énergie : parcs photovoltaïques.
- Équipements : écoles, collèges, terrains de sport, bâtiments médicaux, caserne, gendarmerie...
- Habitat : diverses opérations de logement.
- Infrastructures : voiries de lotissement, élargissement de l'A660.

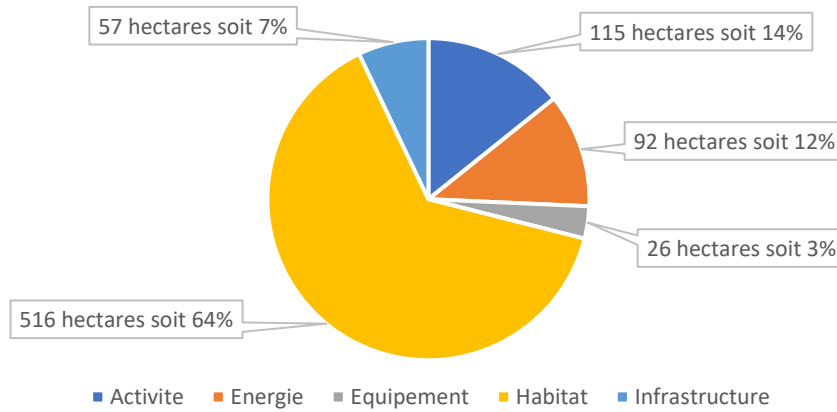
Répartition de la consommation d'espaces de la COBAS par classe (2011-2020)



Les deux tiers de la consommation d'espaces NAF de la COBAS sont dus à la création de nouveaux logements et près de 20% à l'extension de zones d'activités économiques, majoritairement situées sur la commune de La Teste-de-Buch.

Le secteur de l'énergie (installations photovoltaïques) n'apparaît pas sur le graphique ci-dessus car celui-ci n'a généré aucune consommation d'espaces NAF sur le territoire de l'EPCI lors des dix dernières années.

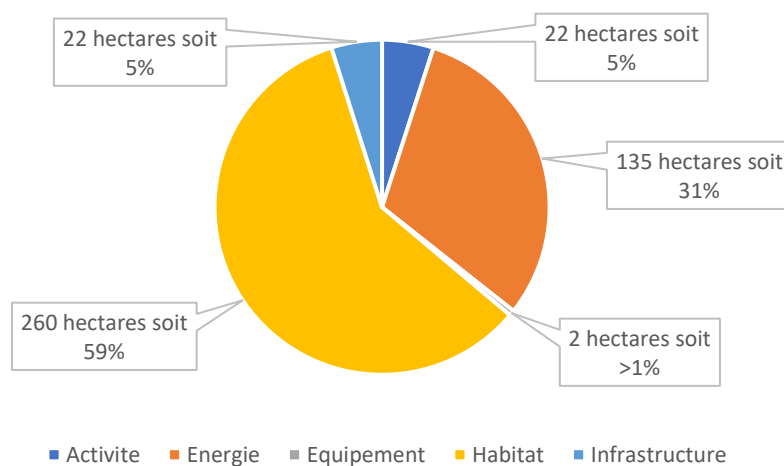
Répartition de la consommation d'espaces de la COBAN par classe (2011-2020)



A l'instar de la COBAS, les deux tiers de la consommation d'espaces NAF de la COBAN sont dus à la création de nouveaux logements, soit 516 hectares.

Le secteur de l'énergie a généré une part importante de la consommation d'espaces NAF, avec 92 hectares dédiés intégralement à l'installation de plusieurs parcs photovoltaïques sur la commune de Mios.

Répartition de la consommation d'espaces du Val de l'Eyre par classe (2011-2020)



Le Val de l'Eyre est l'EPCI qui dédie proportionnellement la plus forte part de sa consommation d'espaces NAF à la production d'énergie photovoltaïque. Au cours des dix dernières années, des centrales se sont implantées sur les communes de Saint Magne, de Lugos, de Belin Béliet et de Salles afin de développer la production d'énergie renouvelable.

Le secteur de l'habitat :

Sur le territoire du SCoT, près de deux tiers des espaces consommés sont dus au développement du secteur de l'habitat (62%). Territoire attractif, le BARVAL a élargi son parc immobilier pour répondre aux besoins des nouvelles populations.

Ce phénomène est d'autant plus marqué sur les communes de la COBAN et du Val de l'Eyre, dont l'attractivité ne cesse de s'accroître, portée par leur localisation privilégiée entre le bassin d'Arcachon et la métropole Bordelaise.

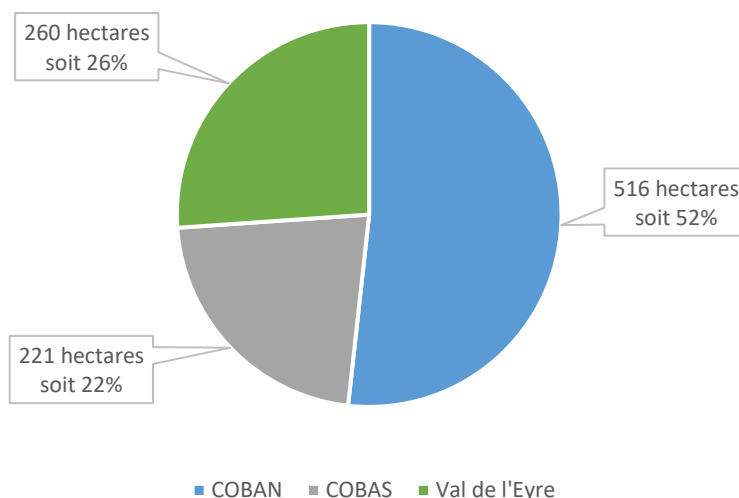
Sur la COBAN, 64% des espaces consommés l'ont été en faveur de la création de nouveaux logements, ce qui représente près de 516 hectares.

Sur le Val de l'Eyre, si l'on exclut les consommations liées aux opérations photovoltaïques localisées à Saint-Magne, Lugos, Belin-Beliet et Salles, presque 80% de la consommation d'espaces du territoire est dédiée à l'habitat.

Moins impactée par cette nouvelle attractivité, la COBAS reste toutefois soumise à une tension importante de son parc immobilier. Ainsi, l'habitat reste également la source principale de consommation d'espaces de l'EPCI, à hauteur de 63%.

		COBAN	COBAS	Val de l'Eyre
Surface totale consommée par EPCI	<i>STC</i>	807 ha	353 ha	441 ha
Surface relative au secteur de l'habitat	<i>SH</i>	516 ha	212 ha	260 ha
Part de la consommation liée au secteur de l'habitat au sein de chaque EPCI	$\frac{SH}{STC}$	64%	63%	59%

Répartition des surfaces consommées pour l'habitat par EPCI (2011-2020)



Les secteurs de l'Énergie

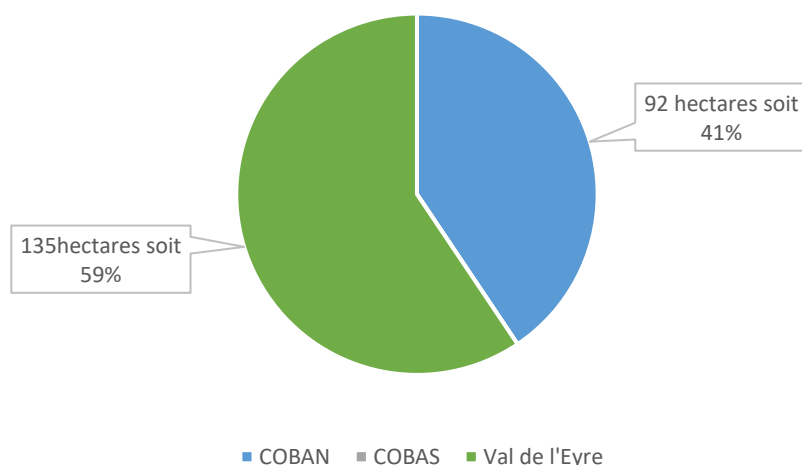
Le secteur de l'énergie, qui concentre toutes les installations photovoltaïques au sol créées au cours de ces dix dernières années, représente 13% des espaces consommés sur la période.

La consommation liée au secteur de l'Énergie résulte de grandes implantations de parcs photovoltaïques. Seulement cinq communes se partagent cette enveloppe : Mios, Saint Magne, Lugos et Belin Béliet et Salles.

Ces implantations consommatrices d'espaces sont le résultat du développement de la production d'énergies renouvelables sur le territoire afin de répondre aux objectifs inscrits au sein du Plan Climat Aire Énergie (PCAET).

		COBAN	COBAS	Val de l'Eyre
Surface totale consommée par EPCI	<i>STC</i>	807 ha	353 ha	441 ha
Surface relative au secteur de l'énergie	<i>SEnV</i>	92 ha	0 ha	135 ha
Part de la consommation liée au secteur de l'énergie au sein de chaque EPCI	$\frac{SEnV}{STC}$	16%	0%	31%

Répartition des surfaces consommées pour l'énergie par EPCI (2011-2020)



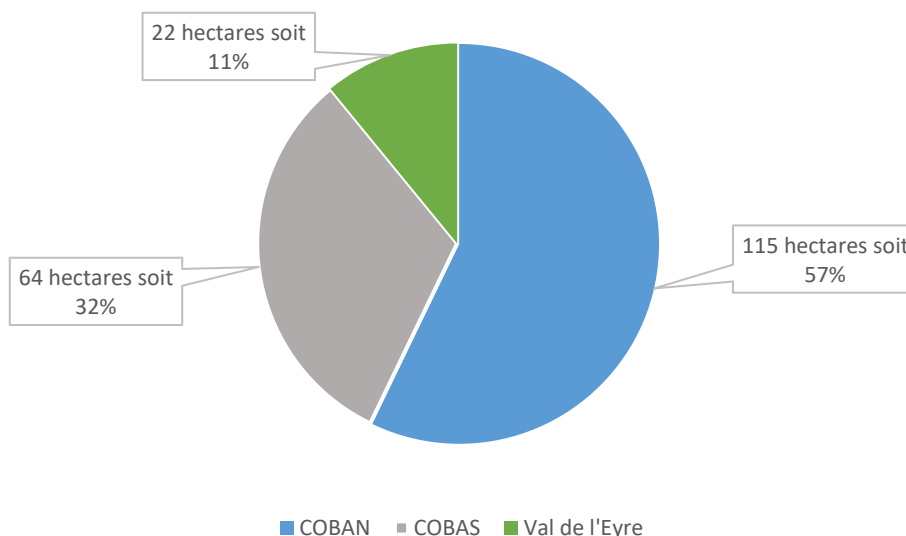
Le secteur des Activités économiques, artisanales et commerciales :

Les consommations en faveur des activités sont réparties de manière plus homogène sur le territoire. Toutefois, on observe un déséquilibre entre les communes possédant une zone commerciale, à savoir Arès, Biganos, Mios, Gujan-Mestras, Le Teich et La Teste de Buch, et les autres communes du territoire. Ces six communes recensent les trois quarts des espaces consommés à destination du secteur des activités (74%).

Si la COBAS observe la part la plus importante de sa consommation totale dédiée aux activités, c'est la COBAN qui a été la plus consommatrice en termes de surfaces, avec 115 hectares, soit presque deux fois plus que la COBAS et trois fois plus que le Val de l'Eyre.

		COBAN	COBAS	Val de l'Eyre
Surface totale consommée par EPCI	<i>STC</i>	807 ha	353 ha	441 ha
Surface relative au secteur des activités	<i>SA</i>	115 ha	64 ha	22 ha
Part de la consommation liée au secteur des activités au sein de chaque EPCI	$\frac{SA}{STC}$	14%	18%	5%

Répartition des surfaces consommées pour l'activité par EPCI (2011-2020)



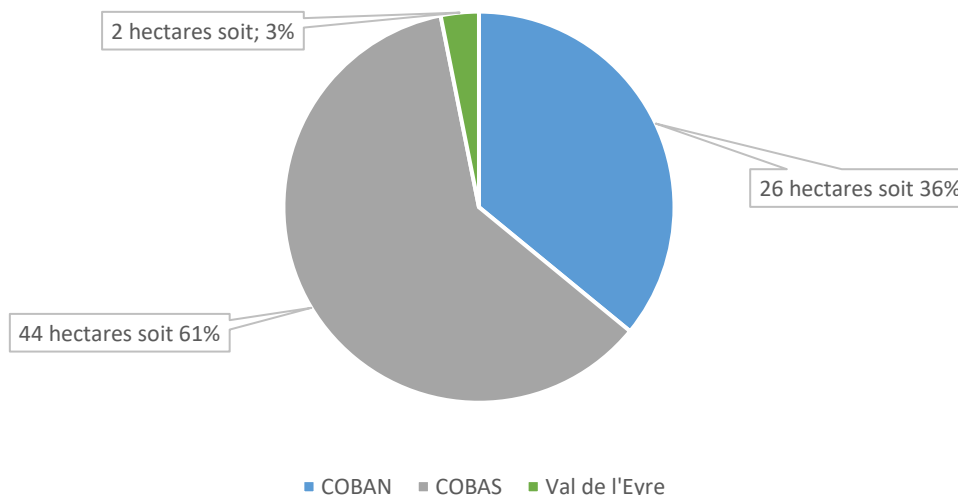
Le secteur des Équipements :

La création de nouveaux équipements a généré une moindre consommation d'espaces NAF au cours des dix dernières années. Avec seulement 73 hectares, le secteur concerne seulement 5% des espaces totaux consommés sur le territoire.

Plus de la moitié de la consommation totale d'espaces NAF dédiés à l'implantation de nouveaux équipements est imputée à la COBAS, et ce, très majoritairement sur la commune de La Teste-de-Buch, qui a consacré presque 30 hectares à ce secteur au cours des dix dernières années.

		COBAN	COBAS	Val de l'Eyre
Surface totale consommée par EPCI	<i>STC</i>	807 ha	353 ha	441 ha
Surface relative au secteur des équipements	<i>SE</i>	26 ha	44 ha	2 ha
Part de la consommation liée au secteur des équipements au sein de chaque EPCI	$\frac{SE}{STC}$	3%	13%	1%

Répartition des surfaces consommées pour les équipements par EPCI (2011-2020)



Le secteur des Infrastructures :

Avec 57 hectares d'espaces NAF transformés pour accueillir de nouvelles infrastructures, la COBAN est l'EPCI la plus consommatrice en faveur de ce secteur. Cette consommation est directement liée à la création de nouveaux lotissements sur la commune de Mios, qui ont nécessité le développement des infrastructures routières qui assurent leur desserte. En effet, cette commune représente à elle seule 20% des consommations liées aux infrastructures sur le territoire du SCoT, avec près de 20 hectares consommés.

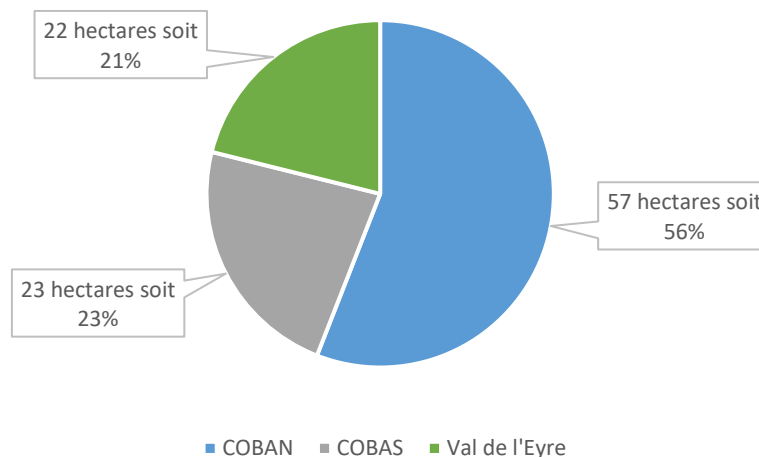
Le Val de l'Eyre se positionne comme le deuxième territoire le plus consommateur en termes d'infrastructures en raison de l'extension du parc résidentiel nécessitant de nouvelles dessertes routières.

La répartition sur le reste du territoire est sensiblement homogène puisqu'aucun grand projet d'envergure n'a vu le jour au cours des 10 dernières années sur le territoire, à part la prolongation de l'A660 sur la COBAS.

		COBAN	COBAS	Val de l'Eyre
Surface totale consommée par EPCI	<i>STC</i>	807 ha	353 ha	441 ha
Surface relative au secteur des infrastructures	<i>SI</i>	57 ha	23 ha	22 ha

Part de la consommation liée au secteur des infrastructures au sein de chaque EPCI	$\frac{SI}{STC}$	7%	7%	5%
---	------------------	-----------	-----------	-----------

Répartition des surfaces consommées pour les infrastructures par EPCI (2011-2020)

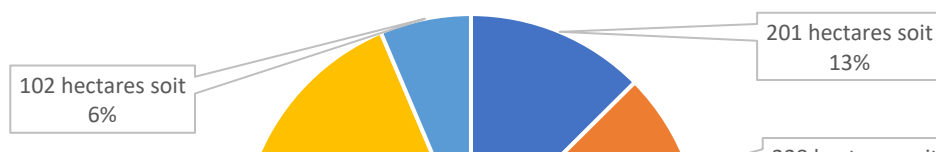


e) Analyse globale

Cette répartition de la consommation d'espaces par classes illustre le développement du territoire sur les dix dernières années, poussé par une croissance démographique importante, qui a engendré une importante création de logements (62% de la consommation d'espaces). Les domaines des activités (13%), des équipements (5%) et des infrastructures (5%) accompagnent cette dynamique pour faire face à l'accueil des nouvelles populations. La consommation d'espaces en faveur de la production énergétique (14%) doit être appréhendée différemment car elle ne comprend que quelques équipements mais sur de grandes surfaces. Ces installations s'inscrivent dans la stratégie énergétique du territoire en faveur des énergies renouvelables, notamment photovoltaïque.

Répartition des surfaces consommées par classes à l'échelle du SCoT (2011-2020)

Arrêt du



Envoyé en préfecture le 25/05/2023

Reçu en préfecture le 25/05/2023

Publié le



ID : 033-200001634-20230525-02_03_2023-DE

Chapitre 2. La mobilisation du foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine

I. La méthode de délimitation de l'enveloppe urbaine

La densification consiste à orienter le développement urbain en priorité à l'intérieur de l'enveloppe urbaine avant d'envisager des extensions urbaines afin de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La première règle du SRADDET stipule que : « Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes ». Le SCoT doit donc donner la priorité aux espaces et gisements fonciers disponibles au sein de l'enveloppe urbaine. Pour cela il convient de mesurer le potentiel foncier net de chaque commune au regard de quatre grands leviers : la mobilisation des logements vacants, la réhabilitation des friches, la division parcellaire, le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses.

Le SRADDET ne donne pas de méthodologie particulière pour déterminer l'emprise de l'enveloppe urbaine existante. Le SYBARVAL a donc choisi de conserver la méthodologie proposée par CITADIA. Celle-ci propose d'englober l'enveloppe bâtie d'une zone tampon de 60 mètres autour des espaces bâtis (deux bâtiments distants de plus de 120 mètres ne constitueront pas une continuité de l'enveloppe urbaine).

Pour les limites extérieures de l'enveloppe urbaine, si la zone tampon représente plus de 50% de la parcelle, l'enveloppe urbaine englobera la parcelle entière. Sinon, elle se limitera à une surface de 60 mètres autour du bâtiment.



Source : Travaux du SYBARVAL basés sur la méthodologie de CITADIA, 2021

II. L'identification du gisement foncier au sein de l'enveloppe urbaine

La forte pression démographique et l'amenuisement de la ressource foncière sur le territoire entraînent des préoccupations grandissantes quant à la capacité d'accueil de la population.

Les projections démographiques difficilement estimables, l'attractivité croissante du territoire et le report de population vers l'extérieur de la métropole, sont autant de facteurs qui compliquent l'obligation réglementaire de réduction de consommation d'espaces.

De nouvelles réflexions s'orientent donc vers le fait de trouver de la réserve foncière où il était inhabituel d'en chercher, et notamment à l'intérieur du tissu urbain en encourageant une politique de densification déjà engagée sur le territoire depuis plusieurs années.

En 2019, la DDTM33 a commandé au CEREMA un plugin SIG qui permet d'identifier cartographiquement le gisement foncier sur le département. Il se base sur les derniers millésimes des fichiers fonciers, de la BD TOPO® de L'IGN, et de l'occupation du sol de la Région. Il permet d'identifier non seulement les parcelles non construites, mais aussi les fonds de parcelle qui pourraient faire l'objet d'une division parcellaire, un phénomène très présent sur le territoire.

Le SYBARVAL a passé une commande auprès du CEREMA pour adapter le plugin au territoire. Les modifications apportées permettent 3 ajustements majeurs :

- L'introduction des documents d'urbanisme comme armature d'investigation du potentiel foncier
- La prise en compte des données de divisions parcellaires issues de l'étude et du suivi que le SYBARVAL mène et tient à jour avec l'appui du CAUE depuis 2019, pour déterminer les seuils de surface minimale divisibles.
- La possibilité d'introduire des couches discriminantes dans le script permettant d'écarter certaines zones réglementairement non constructibles (ex : zonage environnemental, risques) ou déjà urbanisées à partir des données de consommation d'espaces.

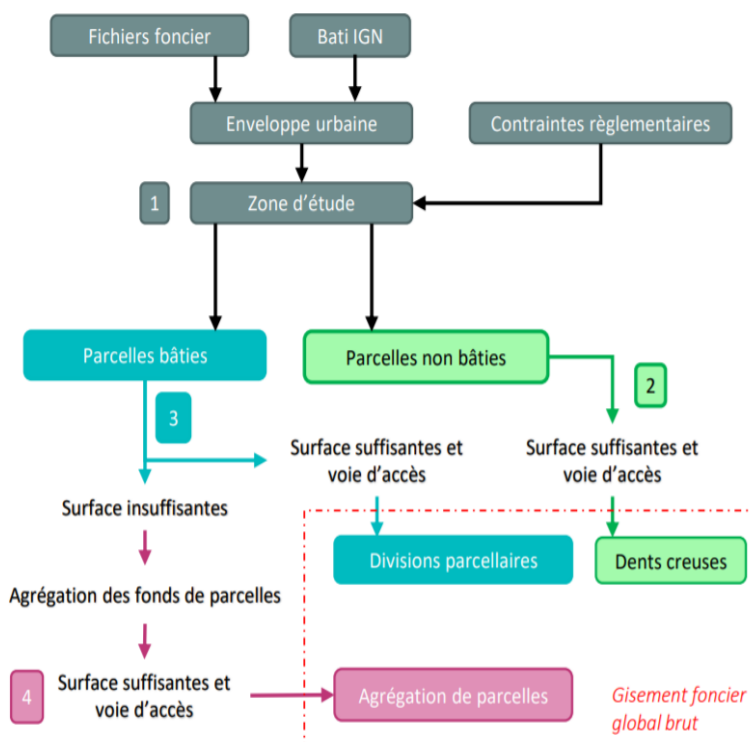
Le fonctionnement du script peut ainsi se décliner en 4 étapes :

Etape 1 : Détermination de la zone d'étude : basé sur les zonages simplifiés U et AU des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire, la zone d'investigation du script cartographique est réduite uniquement aux zones effectivement construites. A partir de cet état des lieux, un nettoyage cartographique est réalisé afin d'écarter les parcelles concernées par des périmètres de réglementations environnementales ou des zones de risques naturels.

Etape 2 : Identification du gisement foncier brut. Une fois les deux mailles déterminées (PLU et tissus urbains), le plugin évalue les polygones de potentiel foncier selon plusieurs facteurs : seuil de surface, possibilité d'accès à la voirie, forme géographique. Les surfaces foncières répondant à toutes ces contraintes sont ensuite différenciées en 3 classes :

- La classe 1 correspond à des parcelles complètes (dents creuses) ;
- La classe 2 englobe tous les fonds de parcelle. Le script créé une zone tampon de 10 mètres autour du bâtiment existant sur une parcelle déjà urbanisée, si la zone restante est accessible depuis la route, et que la surface globale est suffisante, ce fond de parcelle est considéré comme exploitable ;
- Si la surface n'est pas suffisante la donnée est conservée et la même procédure est appliquée aux parcelles voisines. Si l'agrégation de ces fonds de parcelle satisfont les contraintes d'accès et de surface, cette nouvelle emprise est alors conservée dans la catégorie 3.

Les gisements satisfaisant tous ces paramètres constituent l'enveloppe globale brute de foncier mutable sur le territoire, comme résumé sur le graphique ci-dessous.



Les étapes de la méthode de calcul du gisement foncier global brut SYBARVAL, 2021

L'utilisation d'un script a pour avantage d'automatiser beaucoup de traitement redondant et de faire gagner énormément de temps. En revanche la rigueur mathématique utilisée ne permet pas d'avoir une approche satisfaisante à l'échelle communale.

Les données géomatiques ne correspondent pas toujours aux réalités du territoire et il est indispensable de valider directement auprès des communes l'exactitude des emprises identifiées par le script. C'est pour cette raison qu'un travail de consolidation a été mené auprès de chaque commune afin de consolider les résultats obtenus par le script.

III. La dynamique de divisions parcellaires

Le processus d'intensification des tissus pavillonnaires par divisions parcellaires, filière de production de logements à l'œuvre depuis plusieurs années déjà, est très présente sur le territoire du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre. L'intérêt des porteurs de projets privés à diviser les terrains déjà bâtis pour mieux valoriser leurs biens sur le marché immobilier peut aller dans le sens des intérêts de la collectivité. Celle-ci bénéficie ainsi d'une offre diversifiée de logements individuels sans engendrer d'étalement urbain.

Cependant, la dynamique est telle sur le territoire que les collectivités subissent le phénomène, engendrant des coûts supplémentaires en termes de réseaux et de dégradation du paysage urbain. Il apparaît donc nécessaire de cibler les situations locales où les intérêts individuels et

collectifs se rejoignent. De plus, pour ne pas se contenter de seulement subir ces initiatives privées, la collectivité peut décider de définir des règles d'urbanisme aptes à les canaliser.

a) La méthodologie de l'étude

L'analyse par le CAUE sur la période 2009-2020, commune par commune, du nombre de demandes d'autorisations d'urbanisme accordées par an et concernées par une opération de division parcellaire a permis de repérer concrètement :

- La référence cadastrale et l'adresse du porteur de projet
- Le type d'autorisation d'urbanisme déposée (un permis d'aménager, une déclaration préalable, un permis de construire valant division, un permis de construire en l'absence de demande de déclaration préalable)
- Le nombre de lots/logements produits à l'issue de la division (un logement supplémentaire, deux logements supplémentaires, trois ou plus de trois logements supplémentaires)
- Le mode de détachement foncier généré (une division en drapeau en fond ou en front de parcelle, une division latérale, une division multiple)
- La localisation des parcelles divisées sur le territoire communal
- Les surfaces des parcelles sources et des parcelles détachées

b) Les résultats obtenus

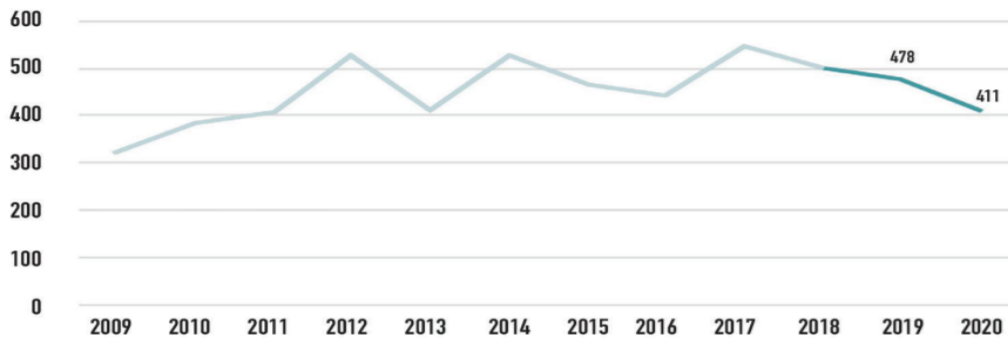
Ceci a permis de prendre la mesure de la dynamique à l'œuvre et d'exprimer :

- Le nombre de lots/logements (total et par année) produit par division parcellaire
- La part (en pourcentage) de la production annuelle de logements opérée par division parcellaire (par rapport au nombre total de logements autorisés sur la décennie étudiée et par rapport au nombre total de logements de la commune)
- La densité de lots/logements produits par division parcellaire : part (en pourcentage) des divisions produisant un logement supplémentaire, deux logements supplémentaires, trois ou plus de trois logements supplémentaires.

Après retraitement des données récoltées sur les dix-sept communes entre 2009 et 2020, le recensement de fait état de 3 683 situations de divisions foncières ayant généré la production de 5 007 lots/logements.

Ceci représente l'équivalent de 417 lots/logements créés par an par division parcellaire sur un total de 1 900 logements commencés chaque année sur cette période et d'une surface moyenne observée de parcelle détachée de 1 000 m², issue d'une surface moyenne de parcelle de 3 000 m².

Nombre de lots/logements issus de divisions parcellaires entre 2009 et 2020



Source : Etude menée conjointement par le SYBARVAL et le CAUE en 2021

A partir de 2018, on observe une légère réduction du nombre de logements issus d'opérations de division.

Cette tendance peut s'expliquer notamment :

- Par la mise en place de stratégies d'encadrement du processus de division parcellaire par les communes du territoire suite à la parution de l'étude en 2019 et l'accompagnement proposé par le CAUE ;
- Par la crise sanitaire relative à la pandémie de Covid 19 qui a influé de manière non négligeable l'ensemble des projets et opérations d'urbanisme au cours de l'année 2020, et par conséquent le phénomène de division parcellaire, bien que l'impact diffère en fonction des communes.

Cette tendance reste cependant à relativiser puisque le nombre de logements issus de divisions parcellaires reste relativement haut et toujours supérieur au rythme à l'œuvre dix ans plus tôt.

Toutes les fiches communales sont à retrouver sur le site internet du SYBARVAL : <https://www.sybarval.fr/divisions-parcellaires/>

V. La réhabilitation des friches

a) Contexte de l'étude

La loi Climat et Résilience introduit une définition des friches, à l'article L111-26 du Code de l'Urbanisme : « On entend par " friche " tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables ».

Le Code de l'urbanisme impose désormais une évaluation et une intégration des surfaces des friches dans les PLU.

Ainsi, l'ensemble des communes du SYBARVAL ont été sollicitées afin de déterminer l'ordre de grandeur que ces espaces représentent sur le territoire et ainsi les classer selon diverses caractéristiques. Ces espaces constituent cependant une opportunité de recomposer le tissu urbain des villes et des villages pour une meilleure attractivité dans un souci de développement durable.

Le SCoT porte la volonté de développer une approche plus systématique de ces friches. A ce titre, ce processus de recensement se révèle donc indispensable. C'est pourquoi leur devenir devra être pris en compte dans la vision prospective portée par le SCoT puis être retraduite dans les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux.

Le contexte réglementaire évoqué a poussé le SCoT, en partenariat avec les communes du territoire, à engager un inventaire des friches à l'échelle du SYBARVAL. Cette étape est indispensable afin de prendre la mesure de ce potentiel de développement. Cet inventaire constitue la représentation à un instant « T » des friches présentes sur le territoire et leurs caractéristiques.

Les sites repérés sont issus d'entretiens menés avec l'ensemble des 17 communes qui composent le SYBARVAL. Pour décrire ce qui constitue une friche, il a été signifié aux communes qu'un espace peut être ainsi défini qu'il soit bâti ou non, privé ou public, utilisé précédemment pour des activités (industrielles, commerciales etc...), vacant, sous utilisé et d'une parcelle de 1000m² minimum.

29 friches ont été retenues au regard des informations remontées par les communes, cela constitue donc la réalisation d'autant de fiches venant enrichir cet inventaire. Une cartographie est réalisée afin de localiser ces sites, renseigner leurs superficie, destination et les caractéristiques de celle-ci (nature de la friche, projets associés etc...).

Il est également important de préciser que l'expression « friche urbaine » ne doit pas se limiter à celle de friche industrielle. Bien souvent un raccourci est fait entre ces deux notions. Les friches urbaines recouvrent un champ bien plus large que celui des friches industrielles (caractérisées par la nature de l'activité économique qui s'y est déroulée). La friche urbaine se définit par sa localisation dans le tissu urbain, indépendamment du type d'activité d'origine. Les friches existantes, urbaines ou non sont diverses et variées. Chaque site est unique par sa localisation, sa taille, sa configuration, son état d'abandon, sa situation foncière et les enjeux qu'il revêt pour l'acquéreur et plus globalement le développement du territoire. Une typologie de ces espaces est cependant possible.

L'ensemble des fiches qui constituent cet atlas des friches représentent davantage qu'un simple inventaire. Si elles contribuent à illustrer les sites en friches sur le territoire, les dynamiques auxquelles ils sont confrontés, ces fiches permettant de constater selon quel processus ces espaces peuvent être « recyclés ». Par ailleurs, chaque friche au regard de sa destination initiale se trouve classé en trois catégories, habitat, équipement / commerce et industrie. Ces catégories bénéficient des couleurs ci-après tout au long de l'atlas :



Habitat



Commerce / équipements



Industrie / agricole

b) Atlas communal des friches repérées

Commune de Belin - Béliet



<p>Friche BB 1 - n°16</p>	<p>Le Bourg Centre bourg, ancien « Super U »</p>	<p>Belin Béliet Val de l'Eye</p>
--------------------------------------	---	---



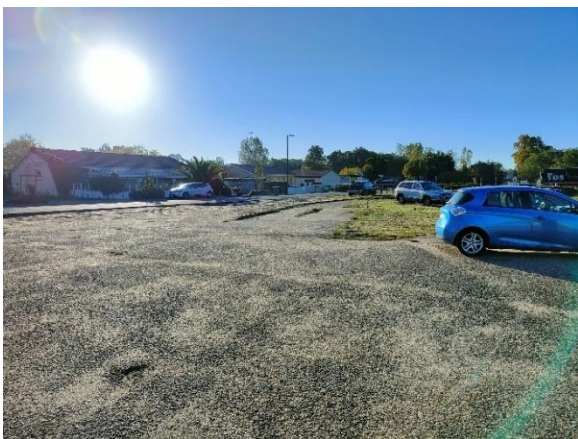
<p>Parcelaire et chiffres clés :</p> <p>Zonage Ua du PLU</p> <p>Parcelles cadastrées 29 BH 15, 16, 17 et 19 d'une superficie totale de 5 445 m² Avenue Aliénor</p> <p>164 avenue Aliénor, 33 380 BELIN BELIET</p>	<p>Projet :</p> <p>Cette friche commerciale correspond à un ancien supermarché situé en centre bourg de Belin Béliet. Cet espace concerne la structure de l'ancien supermarché et son parking. Le site bénéficie de deux accès, dont l'un situé sur D1010 et l'autre à l'arrière, Avenue du Graoux.</p> <p>Un projet de réhabilitation est en cours, mêlant une destination commerciale, la gendarmerie et de l'habitat.</p> <p>Un permis de démolir a été déposé en 2022.</p>
--	---

Friche BB 2 - n°6	Le Bourg - Belin 20 Route Sainte Quitterie	Belin Béliet Val de l'Eyre
------------------------------	---	---------------------------------------



<p>Parcellaire et chiffres clés :</p> <p>Zonage Ua du PLU</p> <p>Parcelles cadastrées BK 15, 16, 39, 40, 101 et 102 d'une superficie totale de 3 342 m² dans le bourg de Belin.</p> <p>20 route Sainte Quitterie, 33 380 BELIN BELIET</p>	<p>Projet :</p> <p>Cette friche résidentielle correspond à un programme issu d'une autorisation d'urbanisme obtenue en 2005. Cet espace concerne six parcelles mitoyennes, classée Ua dans le PLU opposable en 2022. L'opération initiale devait permettre la réalisation de 20 logements.</p> <p>Rappel, une autorisation ADS est toujours valable si les travaux n'ont pas été interrompus sur une durée de douze mois.</p>
--	--

Friche BB 3 - n°12, 18 et 31	Béliet 38 à 40 Route de Bordeaux	Belin Béliet Val de l'Éyre
---	---	---



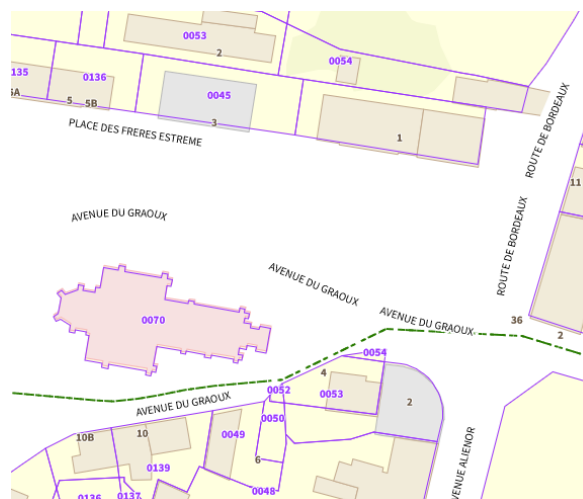
<p>Parcellaire et chiffres clés :</p> <p style="text-align: center;">Zonage Ub du PLU</p> <p>Parcelles cadastrées 041 AE n° 89, 90 et 91 d'une superficie totale de 1 928 m² situées à l'entrée nord du bourg de Béliet.</p> <p style="text-align: center;">38 à 40 Avenue de Bordeaux, 33 380 BELIN BELIET</p>	<p>Projet :</p> <p>Cette friche commerciale correspond à une ancienne station-service. Cet espace concerne trois parcelles mitoyennes forme triangulaire longées par 2 voies, classée Ub dans le PLU opposable. L'opération doit permettre la réalisation d'un bar / restaurant.</p> <p>Ce site bénéficie d'une autorisation ADS favorable accordée en 2022.</p>
--	---

Friche BB 4 - n°17	Bourg Belin Lieu-dit Suzon	Belin Béliet Val de l'Eyre
-------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------



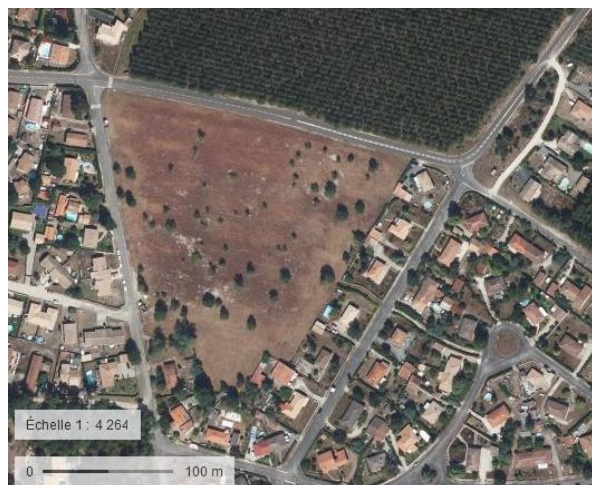
<p>Parcellaire et chiffres clés :</p> <p>Zonage Ua du PLU</p> <p>Parcelle cadastrée BB n° 35 d'une superficie totale de 1 033 m², située à l'arrière du nouveau supermarché « Super U ».</p> <p>38 à 40 Avenue de Bordeaux, 33 380 BELIN BELIET</p>	<p>Projet :</p> <p>Cette friche correspond à un ensemble de deux constructions. Cet espace concerne une parcelle située à l'arrière du supermarché, et est la propriété de celui-ci. Ce bien bénéficie d'un classement Ua dans le PLU opposable.</p> <p>Ce site ne bénéficie d'aucune autorisation ADS (en cours ou déposée) afin de muter ce site.</p>
--	--

Friche BB 5 - n°19	Bourg de Béliet Place des frères Estrémé	Belin Béliet Val de l'Eyre
-------------------------------	---	---------------------------------------



<p>Parcellaire et chiffres clés :</p> <p>Zonage Ua du PLU</p> <p>Parcelle cadastrée 041 AM 44, d'une superficie totale de 467 m² située place des Frères Estrémé, en centre bourg de Béliet, face à l'Eglise.</p> <p>19 Place des Frères ESTREME, 33 380 BELIN BELIET</p>	<p>Projet :</p> <p>Cette friche correspond à des travaux engagés sur le site de l'ancienne école de Béliet. La réhabilitation de cette parcelle a été menée en partie uniquement. Cet espace bénéficie d'un accès privilégié aux services de ce bourg.</p> <p>L'autorisation ADS ne fait à ce jour l'objet d'aucun procès-verbal pour interruption de travaux (procédure qui annulerait la validité du permis de construire initial).</p>
--	--

Friche BB 6 - n°21	Belin Lieu-dit Bernet	Belin Béliet Val de l'Eyre
-------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------



<p>Parcellaire et chiffres clés :</p> <p>Zonage Ub du PLU Parcelle cadastrée BN 204, d'une superficie totale de 31 098 m² située à l'est du bourg de Belin</p> <p>Lieu-dit Bernet 33 380 BELIN BELIET</p>	<p>Projet :</p> <p>Cette friche correspond à un permis de lotir dont la procédure n'a pas été achevée après accord préalable. Les travaux de bornage ont été réalisés mais cette autorisation a expiré. Cet espace bénéficie d'un accès à plusieurs infrastructures routières, et bénéficie d'une situation en « dent creuse ».</p> <p>Cette parcelle est devenue Nf dans le PLU actuel et rien n'est envisagé par la commune dans le cadre du futur PLUi.</p>
--	---

Friche BB 7 - n°32	Belin Avenue des Pins	Belin Béliet Val de l'Eyre
-------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------



<p>Parcellaire et chiffres clés :</p> <p style="text-align: center;">Zonage Ub du PLU</p> <p>Parcelles cadastrées en section BN à proximité du bourg de Belin, sur un bâtiment d'une superficie totale de 4644 m².</p> <p>Avenue des Pins, 33 380 BELIN BELIET</p>	<p>Projet :</p> <p>Cette friche industrielle correspond au site de l'ancienne entreprise Fexmo. Cet espace concerne une ex- usine de machines-outils / agricoles, classée Ub dans le PLU opposable en 2022. Il est mentionné des échanges en vue d'une opération de logements.</p> <p>Cependant, aucune autorisation ADS n'a fait l'objet d'un dépôt en commune, il n'en est pas prévu sur les mois à venir.</p>
---	---

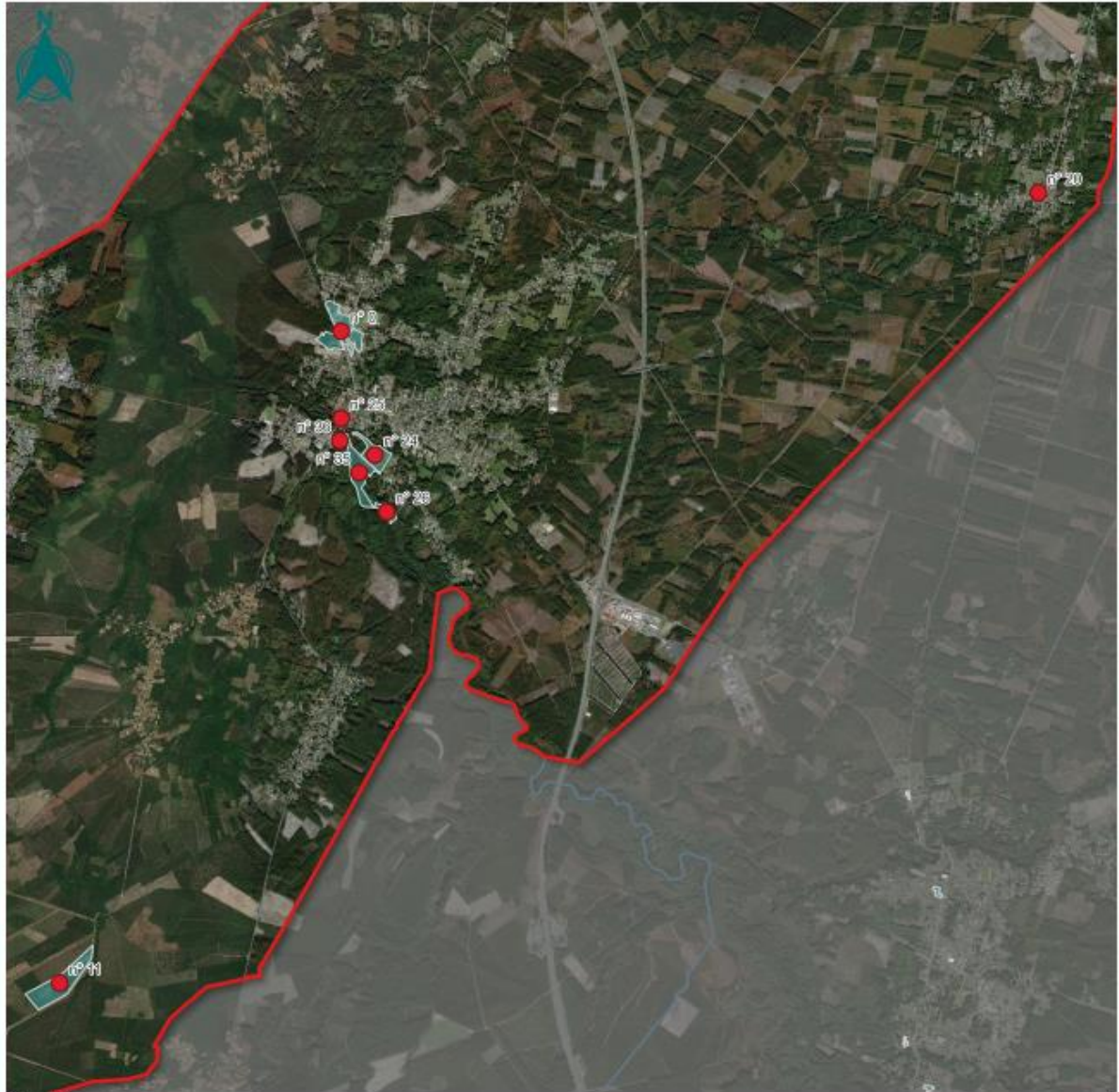
Friche BB 8 - n°9	Ancienne carrière Ballion Sud	Belin Béliet Val de l'Eyre
------------------------------	--	---------------------------------------



<p>Parcellaire et chiffres clés :</p> <p style="text-align: center;">Zonage Nf du PLU</p> <p>Parcelles cadastrées 041 D 58, 599, 600, 601 et 605 d'une superficie totale de 260 000 m² le long de la Départementale n°3</p> <p style="text-align: center;">Route de Bazas (D3), 33 380 BELIN BELIET</p>	<p style="text-align: center;">Projet :</p> <p>Cette friche industrielle correspond à une ancienne carrière. Ce site est concerné par un projet de panneaux photovoltaïque dont les caractéristiques sont à définir précisément.</p>
---	---

Commune de Salles

Friches SYBARVAL VAL DE LEYRE - Salles



03/10/2022

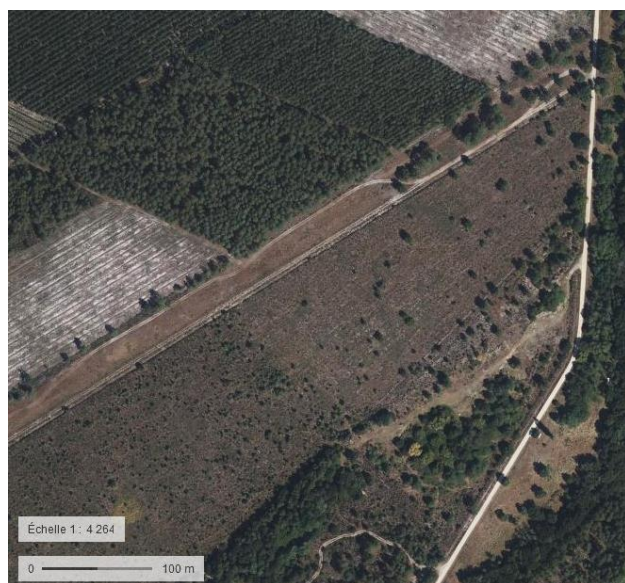
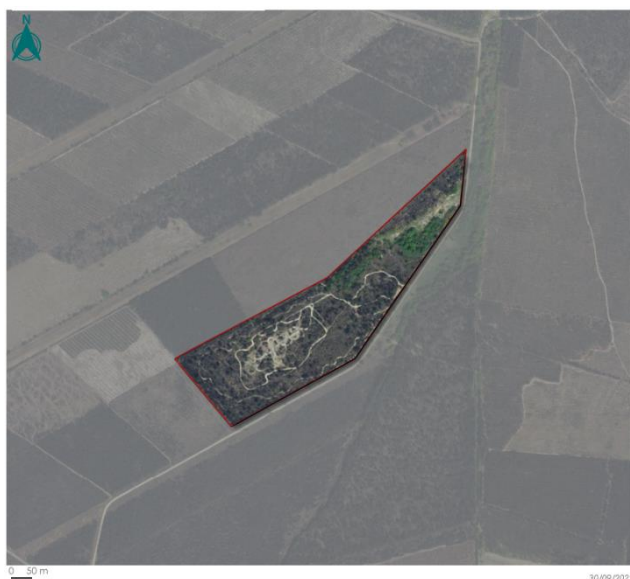


<p>Friche S 1</p>	<p>Zone industrielle Courbin, Lieu-dit Courgeyres Entrée nord - Bourg de Salles</p>	<p>Salles Val de l'Eyre</p>
-------------------------------------	---	---



<p>Parcellaire et chiffres clés :</p> <p>Zonage Uy du PLU</p> <p>Parcelles cadastrées AK 2, 100, 101, 102, 106, 107, 110, 112, 113 et AA 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56 et 57 d'une superficie totale de 115 532 m² le long de la Route de la Garenne.</p> <p>Lieu-dit COURGEYRE (D3), 33 770 SALLES</p>	<p>Projet :</p> <p>Cette friche industrielle correspond à l'ancienne scierie Courbin, en friche depuis 2021. La commune est en discussion avec le propriétaire et ses représentants. Il est souhaité faire de ce site un PAPG dans le PLUi pour constituer une OAP sur ce site. L'implantation d'un stade de rugby a été définie comme prioritaire.</p> <p>Le déménagement du magasin ALDI sur ce site est une éventualité étudiée (ce qui est possible avec le PLU opposable). Un entrepôt de garage pour bus pourrait aussi être accueilli.</p>
---	--

Friche S 2	Ancienne décharge Lieu-dit Au Saus	Salles Val de l'Eyre
-----------------------	---	---------------------------------



<p>Parcellaire et chiffres clés :</p> <p>Zonage N du PLU</p> <p>Parcelle cadastrée G 74 d'une superficie totale de 30 000 m² au sud de la commune.</p> <p>Lieu-dit Au Saus, 33 770 SALLES</p>	<p>Projet :</p> <p>Cette friche correspond à une ancienne décharge (décharge du Tronc), propriété de la commune de Salles. Sa superficie totale est de 3 ha.</p> <p>Un projet de d'accueil d'une centrale photovoltaïque est envisagé par la commune. L'enquête publique associée à ce projet s'est déroulé en juin 2021 pour laquelle le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable.</p>
--	---

Friche S 3 - n°20	Ancienne habitation 3 Route de Lavignolle	Salles Val de l'Eyre
------------------------------	--	---------------------------------



<p>Parcellaire et chiffres clés :</p> <p>Zonage Uc et N du PLU Parcelle cadastrée BV 36 d'une superficie totale de 3 946 m² au sud de la commune.</p> <p>3, Route de Lavignolle, 33 770 SALLES</p>	<p>Projet :</p> <p>Cette friche correspond à une ancienne habitation en R+1 délabrée, acquise par la commune de Salles, par délibération lors du conseil municipal du 14 juin 2021.</p> <p>La commune entend développer un service de proximité dans ce quartier, de par la situation stratégique de cette parcelle à l'intersection avec la Route de Compostelle.</p>
--	---

Friche S 4 - n°24, 26 et 35	Anciennes habitations 36 rue du Château	Salles Val de l'Eyre
--	--	---------------------------------------



<p>Parcellaire et chiffres clés :</p> <p>Zonage NC, NS et N du PLU correspondant à un STECAL</p> <p>Parcelles cadastrées AV n°64p, 65, 66, 67, 73, 91, 92, 93, 95, 96p, 97, 99, 102 et 103 d'une superficie totale de 110 000 m² au sud du bourg de la commune.</p> <p>36 rue du Chateau, 33 770 SALLES</p>	<p>Projet :</p> <p>Ce site correspond au château de Salles, acquis par la commune de Salles, par délibération lors du conseil municipal du 14 juin 2021.</p> <p>En vente depuis plusieurs années, et considérant l'urgence de sa rénovation par la commune au regard du patrimoine histoire et vernaculaire qu'il constitue, la commune de Salles considère sa réhabilitation urgente et indispensable.</p> <p>Au regard de son intérêt patrimonial, historique et culturel de l'édifice, sa situation à proximité du bourg et la proximité de l'Eyre, la commune de Salles souhaite développer sur ce site un projet d'intérêt général, à des fins de préservation du patrimoine, touristique, culturel et social ouvert au public.</p>
--	---

**Friche
S 5 - n°25**

**Ancienne habitation
Rue de la Haute Lande**

**Salles
Val de l'Eyre**



Parcelle et chiffres clés :

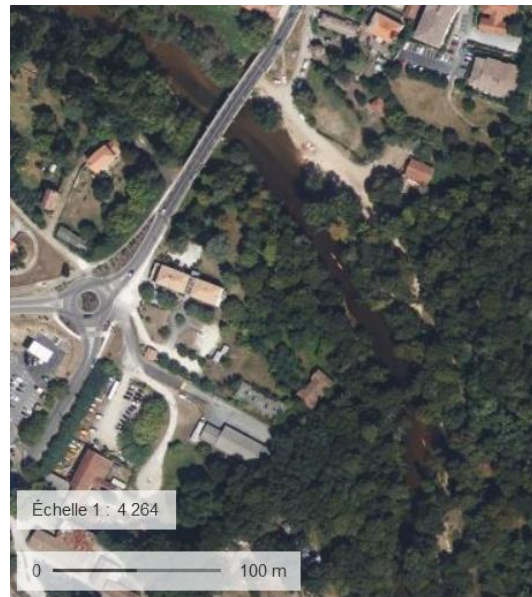
Zonage UA1 du PLU
Parcelles cadastrées AT n° 87 d'une
superficie totale de 462 m² au sud du
bourg de la commune.

Rue de la Haute Lande, 33 770
SALLES

Projet :

Ce site correspond à une ancienne
construction, nommé « maison du pendu » et
est en délabrement.
Ce bien appartient au site Courbin (l'ancienne
scierie correspondant à la friche n°0).

Friche S 6 - n°36	Construction non achevée Route du Minoy	Salles Val de l'Eyre
------------------------------	--	---------------------------------

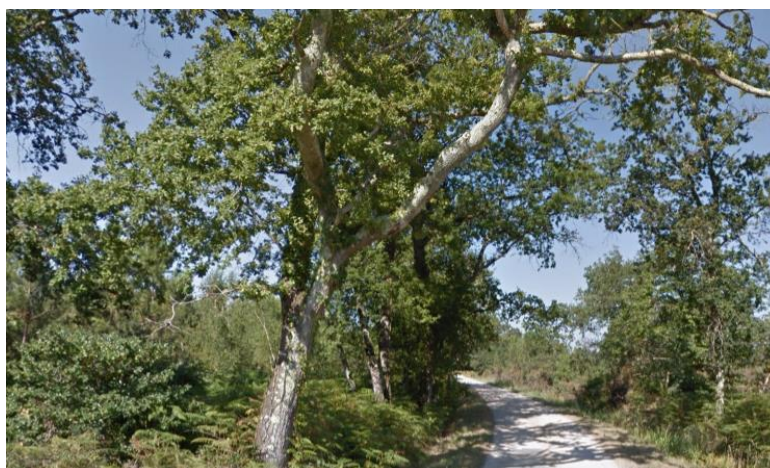


<p>Parcellaire et chiffres clés : Zonage UB et NS du PLU Parcelles cadastrées AV n° 76, 78 et 82p d'une superficie totale de 3 461m² en cœur de bourg de la commune.</p> <p>Rue de la Haute Lande, 33 770 SALLES</p>	<p>Projet : Ce site correspond à une opération à vocation d'habitat qui n'a pas été achevée. Ce permis de construire initial concerne la création de 4 bâtiments, dont les travaux sont interrompus. Le n° de dossier ADS est le PC 03349806075M01</p>
---	--

Commune du Barp



<p>Friche LB 1</p>	<p>Ancienne station d'épuration Lucandreau</p>	<p>Le Barp Val de l'Eyre</p>
-------------------------------	---	---



<p>Parcelle et chiffres clés :</p> <p>Zonage 2 AU du PLU (actuel et futur) Parcelle cadastrée 29 BC n° 1, d'une superficie totale de 29 808 m² située au nord du bourg de la commune.</p> <p>Lieu-dit Lucandreau, 33 114 LE BARP</p>	<p>Projet :</p> <p>Ce site correspond à une opération à une ancienne station d'épuration n'étant plus utilisée.</p> <p>Cette friche ne fait l'objet d'aucun projet à ce jour, le PLUi en cours d'élaboration prévoit de classer ce secteur en tant que réserve foncière via un zonage 2AU.</p>
--	---

Friche LB 2 - n°1	Friche commerciale Centre bourg	Le Barp Val de l'Eyre
------------------------------	--	----------------------------------



Parcellaire et chiffres clés :	Projet :
<p>Zonage UA du PLU (actuel et futur)</p> <p>Parcelle cadastrée 29 BH n° 15, 16, 17 et 19, d'une superficie totale de 5 145 m² située au coeur de la commune.</p> <p>Centre bourg, 33 114 LE BARP</p>	<p>Ce site correspond à l'emplacement de l'ancien supermarché « Super U », une parcelle située entre l'avenue des Pyrénées et l'Avenue du Médoc, en centre bourg de la commune du Barp.</p> <p>Le site de l'ancienne station-service a fait l'objet d'une dépollution. La commune envisage un programme mixte, liant habitats et commerce dont les caractéristiques restent à définir.</p> <p>Il n'y a pas de dossier ADS en cours associé à ce secteur.</p>

<p>Friche LB 3 - n°30</p>	<p>Friche industrielle Avenue de Gascogne, Sud du Bourg du Barp</p>	<p>Le Barp Val de l'Eyre</p>
--------------------------------------	--	---



<p>Parcellaire et chiffres clés :</p> <p>Zonage UG du PLU, le futur PLUi fera évoluer cela vers de l'habitat. Parcelle cadastrée 29 BN n° 171 d'une superficie totale de 8 213 m² située au sud du bourg communal</p> <p>88 Avenue de Gascogne, 33 114 LE BARP</p>	<p>Projet :</p> <p>Ce site correspond à l'emplacement de l'ancienne scierie DUPIN, rasée en 2021. Cette parcelle est située au sud du bourg.</p> <p>Le site est susceptible d'accueillir un lotissement communal. La commune du Barp envisage lors du passage en PLUi de proposer un zonage adapté à la réalisation de ce projet, puisque la zone UG actuelle est réservée à des projets d'équipements publics.</p> <p>Il n'y a pas de dossier ADS en cours associé à ce secteur.</p>
---	--

<p>Friche LB 4 - n°33</p>	<p>Friche industrielle Au buisson de Bayle</p>	<p>Le Barp Val de l'Eyre</p>
--------------------------------------	---	---



<p>Parcellaire et chiffres clés :</p> <p>Zonage Nc du PLU, le futur PLUi ne fera pas évoluer le caractère N de ce site.</p> <p>La totalité de ces parcelles cadastrées en section A totalisent près de 39 ha.</p> <p>Lieu-dit Au Chantier, 33 114 LE BARP</p>	<p>Projet :</p> <p>Ce site correspond à l'emplacement de l'ancienne carrière SIBELCO, située au Nord-Ouest de la commune.</p> <p>Le site est susceptible d'accueillir un projet visant à accueillir des panneaux photovoltaïques flottants. La commune du Barp envisage lors du passage en PLUi de proposer un zonage adapté à l réalisation de ce projet, puisque la zone UG actuelle est réservée à des projets d'équipements publics. Il n'y a pas de dossier ADS en cours associé à ce secteur.</p>
---	--

Commune de Saint Magne

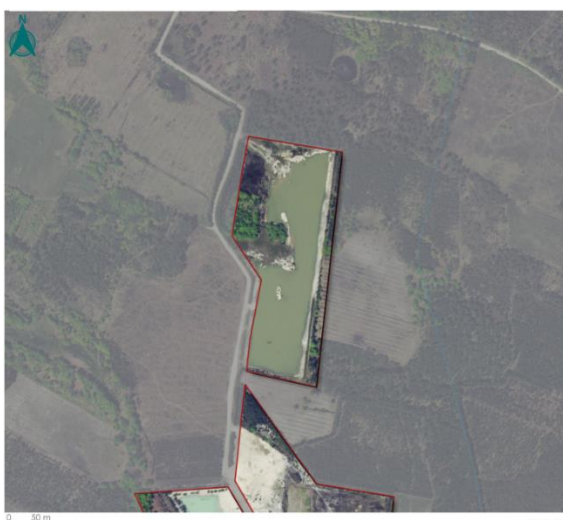
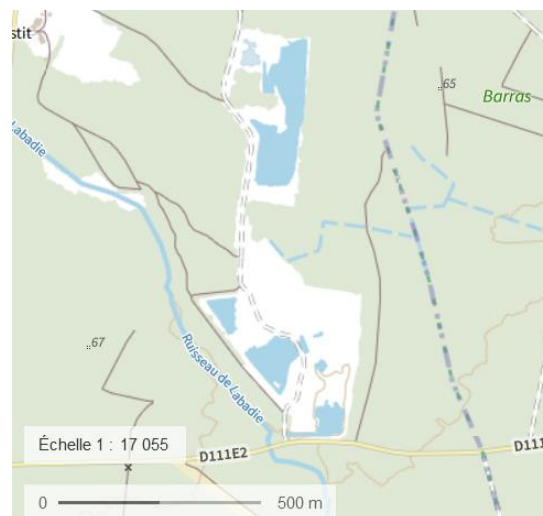


0 500 m

03/10/2022



<p>Friche SM 1 - n°22 et 5</p>	<p>Friche industrielle Lieu-dit Labadie / Barras</p>	<p>Saint-Magne Val de l'Eyre</p>
---	---	---



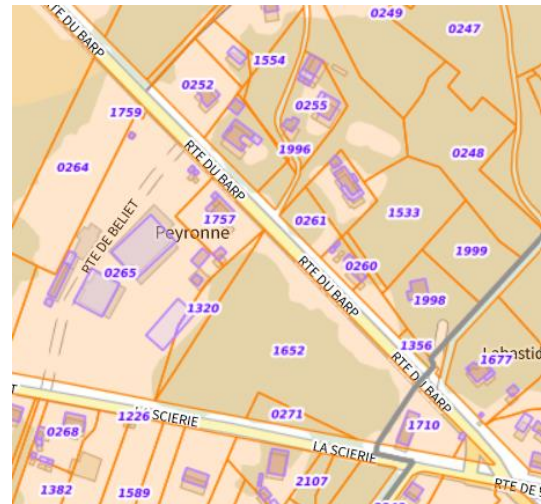
<p>Parcellaire et chiffres clés :</p> <p>Zonage N ou NER du PLU Parcelles cadastrées A 207, 208 (Labadie) puis 216, 217 et 218 (Barras), d'une superficie totale de 66080 + 136 170m², soit 202 250m² au total</p> <p>Lieu-dit Labadie / Barras, 33 125 Saint-Magne</p>	<p>Projet :</p> <p>Ce site correspond à l'emplacement d'anciennes carrières du groupe Lafarge (utilisées par Sud Gironde Granulat, dont l'exploitation est arrivée à terme), située au nord-est de la commune.</p> <p>Le site est susceptible d'accueillir un projet permettant l'accueil de panneaux photovoltaïques. Il n'y a pas de dossier ADS en cours associé à ce secteur. Ces terrains sont partagés entre plans d'eau et futaies / résineux.</p>
--	--

<p>Friche SM 2 - n°29</p>	<p>Friche industrielle 17 route d'haureuils</p>	<p>Saint-Magne Val de l'Eyre</p>
--------------------------------------	--	---



<p>Parcellaire et chiffres clés :</p> <p>Zonage N du PLU Parcelle cadastrée D 313, d'une superficie 46 080 m² au total</p> <p>17 Route d'Haureuils, 33 125 Saint-Magne</p>	<p>Projet :</p> <p>Ce site correspond à l'emplacement d'une ancienne scierie, située au nord-ouest de la commune. <i>Le site est identifié comme tel par la mairie, statut friche à confirmer puisqu'une activité (des rondins découpés) est observée à proximité.</i> Il n'y a pas de dossier ADS en cours associé à ce secteur.</p>
--	---

Friche SM 3 - n°28	Friche industrielle Route de Béliet	Saint-Magne Val de l'Eye
-------------------------------	--	-------------------------------------



<p>Parcelaire et chiffres clés :</p> <p>Zonage 2AU du PLU Parcelles cadastrées C 132, C 265, d'une superficie totale de 12 633 m²</p> <p>Route de Béliet, 33 125 Saint-Magne</p>	<p>Projet :</p> <p>Ce site correspond à l'emplacement d'une ancienne scierie, située à l'entrée ouest du bourg.</p> <p>Le site bénéficie d'un statut de réserve foncière qui sera confirmé dans le cadre du PLU en cours d'élaboration (via un zonage 2AU). Il n'y a pas de dossier ADS en cours associé à ce secteur. Le projet communal reste à définir entre habitat, commerce et artisanat.</p>
---	--

Friche SM 4 - n°4	Friche industrielle Lieu-dit Lucarius	Saint-Magne Val de l'Eyre
------------------------------	--	--------------------------------------



*Piste de Broustey, permettant d'accéder
au site de la friche depuis Saint Magne*

<p>Parcellaire et chiffres clés :</p> <p>Zonage NER du PLU Parcelles cadastrées A 813, 814, 815, 150, 152, 153, 154, 155, 835 et 836. La superficie totale de ces parcelles est de 103 845 m²</p> <p>Lieu-dit Lucarius, 33 125 Saint-Magne</p>	<p>Projet :</p> <p>Ce site correspond à l'emplacement d'une ancienne carrière / gravière du groupe Lafarge (utilisées par Sud Gironde Granulat, dont l'exploitation est arrivée à terme), située à la pointe nord-est de la commune. Le site est susceptible d'accueillir un projet permettant l'accueil de panneaux photovoltaïques flottants. Il n'y a pas de dossier ADS en cours associé à ce secteur. Ces terrains sont partagés entre plans d'eau et futaies / résineux.</p>
--	---

COBAN - Commune de Marcheprime



Friche M 1	Friche industrielle Renault Marine	Marcheprime COBAN
-----------------------	---	------------------------------





Parcelle et chiffres clés :

Ce site fait l'objet d'une OAP, découpée en sous-secteurs : celui de la source Nord, source sud, Catalpas et cœur de ville sur la commune de Marcheprime. L'ensemble du périmètre présente une surface totale d'environ 32 ha, dont 5 ha environ pour l'ancienne usine Renault Marine.

Le sous-secteur source Nord est situé au nord des voies de chemin de fer à l'ouest de la gare et correspond pour partie à la friche industrielle. Le sous secteur Sud est situé au sud-ouest des voies ferrées correspond à l'ancienne scierie Delest et Fils. Le sous-secteur Catalpas, en entrée ouest de la ville par la départementale correspond à la partie boisée de la friche et enfin le sous-secteur cœur de ville qui constitue le lien entre la friche et la gare.

Lieu-dit République, 33 380
MARCHEPRIME

Projet :

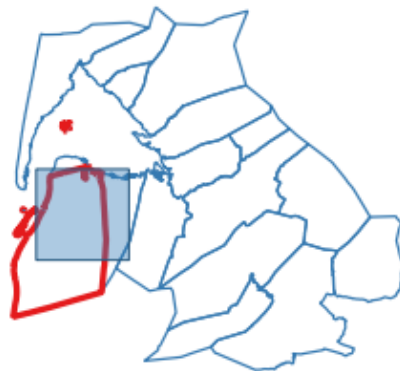
Ce site correspond à une OAP qui répond aux besoins de requalifier la friche afin d'offrir du logement diversifié et en adéquation avec la position stratégique de la commune de Marcheprime entre le Bassin d'Arcachon et Bordeaux. De plus, le but de l'opération est libérer le centre-ville d'une moyenne surface de distribution alimentaire et offrir des services de proximité autour d'une halle de marché.

Ce site accueillera 700 nouveaux logements sur l'ensemble de la zone, avec une proportion minimale de 37% de LLS, avec une densité allant de 20 à 80 logements par ha. Il est acté la préservation dans la mesure du possible du patrimoine des usines de térébenthine, la cheminée en brique de l'usine.

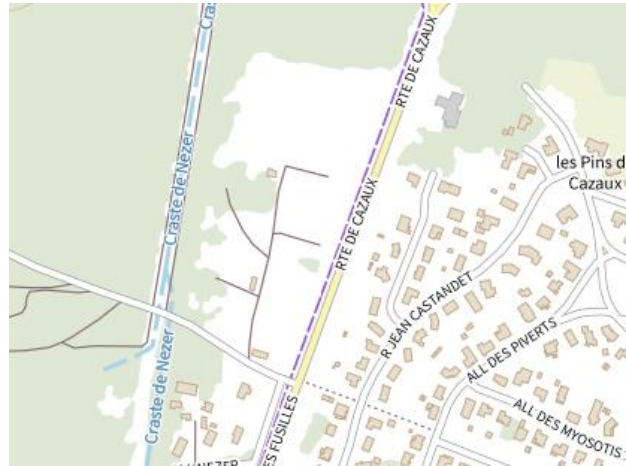
Une insertion architecturale en retrait avec les voiries afin de favoriser les accompagnements paysagés sera proposée conformément au règlement écrit du PLU. Il répartira la constructibilité selon les secteurs de densité du RDC au R+3 en fonction de la densité souhaitée.

- Les secteurs AUS1c, AUS2c et AUS3c correspondant au site de la friche accueilleront des constructions allant de R+1 à R+2.

COBAS - La Teste de Buch



<p>Friche LT 1</p>	<p>Friche Cap de Mount - Ancien camping</p>	<p>La Teste de Buch - COBAS</p>
-------------------------------	--	--



<p>Parcellaire et chiffres clés : Zonage du PLU NLC et 2AU, Parcelles cadastrées n° CO 197 et 198, la superficie totale de ces parcelles est de 57 000 m². Le secteur du Cap de Mount est soumis à servitude de mixité sociale et doit respecter l'Orientation de mixité urbaine et sociale. Pour ce dernier, il est stipulé que <i>«toute opération d'aménagement et de construction devra comporter 50% de logements sociaux»</i>.</p>	<p>Projet : Ce site correspond à un emplacement situé à l'entrée nord de Cazaux, sur la Route Départementale n°112. Propriétaire de ce terrain, la Ville a été autorisée par la préfecture à aménager l'emprise de l'ancien camping Cap de Mount. Ce programme d'habitat a pour objectif de pouvoir répondre à la demande croissante de logements sur le territoire testé tout en permettant de satisfaire les attentes de la population locale, à savoir de l'accession à la propriété à prix modéré. Si la moitié des logements sera dédiée à du logement locatif social ou en accession sociale, les 50 % restants seront destinés à la production de logements en accession. Le projet présenté par la Ville comprend donc une production d'environ 157 logements. Du logement individuel groupé et de l'habitat collectif.</p>
---	--

<p>Friche LT 2</p>	<p>Friche industrielle Pôle du Natus - Ancienne déchetterie</p>	<p>La Teste de Buch - COBAS</p>
-------------------------------	--	--



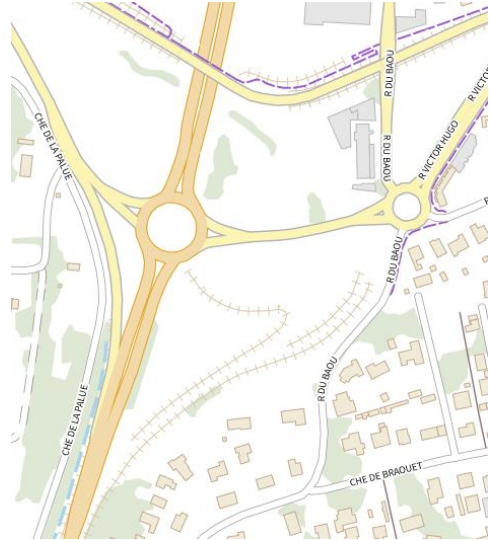
<p>Parcellaire et chiffres clés :</p> <p>Zonage NH au PLU de la commune de La Teste de Buch</p> <p>Parcelles cadastrées n° AY 523, 525, 527 et 528 La superficie totale de ces parcelles est de 24 000 m²</p> <p>Pôle du Natus, 33 260 LA TESTE DE BUCH</p>	<p>Projet :</p> <p>Ce site correspond à l'emplacement d'une ancienne déchetterie, et a été exploité par la commune de 1968 à 1997. L'arrêt définitif de l'exploitation a été constaté lors de la visite d'inspection du site le 02/05/2003. Une surveillance semestrielle des eaux souterraines et des eaux superficielles est prescrite par arrêté préfectoral du 02/12/2004.</p> <p>Le site est susceptible de faire l'objet d'une reconversion pour du Photovoltaïque.</p>
---	--

Friche LT 3	Friche Sécary - Ancienne friches agricole	La Teste de Buch - COBAS
------------------------	--	-------------------------------------



<p>Parcellaire et chiffres clés :</p> <p>Zonage du PLU 2AU et Up et concerne les parcelles cadastrées n°GZ 203+ et GZ1. La superficie totale de ces parcelles est de 51 000 m²</p> <p>Lieu-dit Sécary, 33 260 LA TESTE DE BUCH</p>	<p>Projet :</p> <p>Ce site correspond à l'emplacement d'une ancienne friche agricole située à proximité de la zone d'activité de la commune, lieu-dit Sécary.</p> <p>Cette friche accueillera un projet d'habitat notamment social (une déclaration de projet a été déposée en 2022) pour 150 logements dont 60 % de logements sociaux, conformément à la délibération n°2022-02-108.</p>
--	--

Friche LT 4	Friche équipement routier Baou - Ancienne infrastructure routière	La Teste de Buch - COBAS
------------------------	--	-------------------------------------



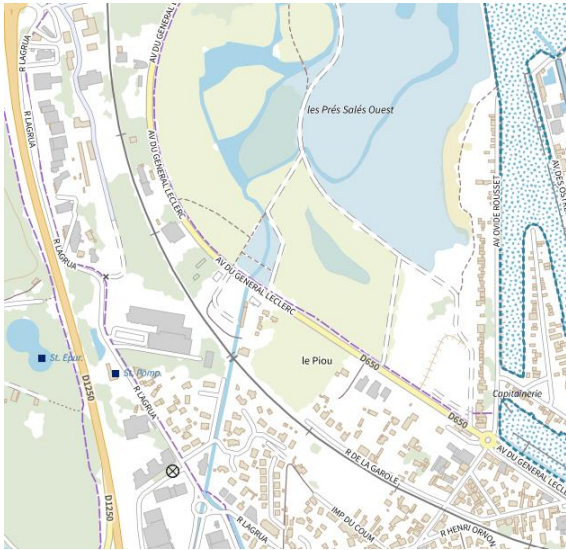
<p style="text-align: center;">Parcellaire et chiffres clés :</p> <p>Zonage 2AU du PLU sur les parcelles cadastrées n° FY 887, 888, 883, 886, 38, 780, 779 et 39. L'emprise foncière de ces parcelles est de 32 602 m²</p> <p>Il s'agit du délaissé de voirie du Conseil Départemental suite au réaménagement de l'échangeur de la RD1250. Lieu-dit Baou, 33 260 LA TESTE DE BUCH</p>	<p style="text-align: center;">Projet :</p> <p>Baou, ancienne infrastructure routière à proximité du centre bourg de la commune, en entrée de ville. La ville souhaite revaloriser ce secteur stratégique tout en s'assurant de sa parfaite intégration environnementale.</p> <p>Il s'agit d'un projet d'habitat à dominante sociale (déclaration de projet en cours) 101 logements sociaux + 30 logements libres, ainsi que des bureaux et des commerces, déclinés dans la déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLU de La Teste de Buch.</p>
---	--

Friche LT 5	Friche industrielle Anciens hangars industriels, entreprise de peinture	La Teste de Buch - COBAS
------------------------	--	-------------------------------------



<p>Parcellaire et chiffres clés :</p> <p>Zonage UB du PLU Parcelles cadastrées n FX 112 La superficie totale de ces parcelles est de 2 354 m²</p> <p>Rue Henri Dheurle, 33 260 LA TESTE DE BUCH</p>	<p>Projet :</p> <p>Ce site correspond à l'emplacement d'une ancienne entreprise de peinture située à l'entrée est du bourg de la commune, à proximité du stade de football et dans un tissu urbain pavillonnaire.</p> <p>Le site ne fait à la date d'approbation du SCoT d'aucune occupation et devrait être muté en en îlot dédié à l'habitat.</p>
---	--

<p>Friche LT 6</p>	<p>Friche industrielle Façade maritime - Prés salés ouest</p>	<p>La Teste de Buch - COBAS</p>
-------------------------------	--	--

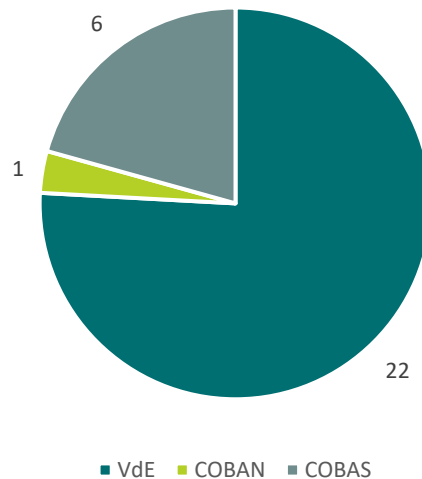


<p>Parcellaire et chiffres clés : Zonage 2 AU du PLU Parcelles cadastrées n°FO 05 + FO 04 + FO 03 + FO 01 + FG 91 + FG 92 + FG 140 + FG 93+ FG 143 + FG 142 + FG 97 + FG 98 + FG 99 + FG 100 + FG 101 + FG 102 + FG 103 dont la superficie totale est de 61 700 m² Avenue du Général LECLERC, 33 260 LA TESTE DE BUCH</p>	<p>Projet : Ce site correspond à la façade maritime des prés salés Ouest situé au nord du centre bourg, entre celui-ci et le quartier de l'Aiguillon. Le site est susceptible d'accueillir divers équipements et aménagements urbanistiques. Cependant, il conviendrait avant tout de déplacer la route départementale 650 le long de la voie ferrée pour laisser de la place à une voie douce, piétonne et cycliste. Les contours précis de ce projet restent à définir.</p>
--	--

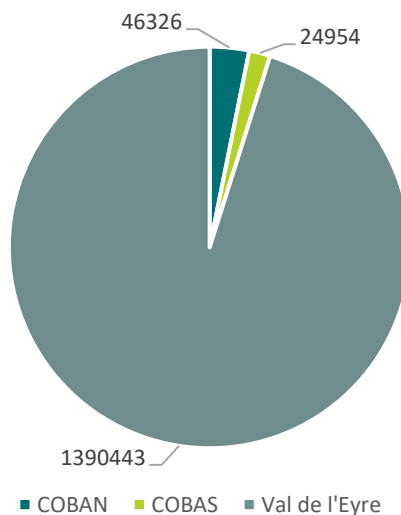
c) Résultats de l'étude

L'inventaire révèle des cas très divers de sites vacants, ainsi qu'une répartition géographique inégale sur le territoire du SYBARVAL puisque **22 des 29 friches recensées par les communes concernent la Communauté de communes du Val de l'Eyre**. Néanmoins, trois catégories peuvent être définies selon l'occupation d'origine, repris par le code couleur du cartouche de présentation de chaque friche (habitat, commerce / équipement et industrie).

Répartition par EPCI des friches recensées

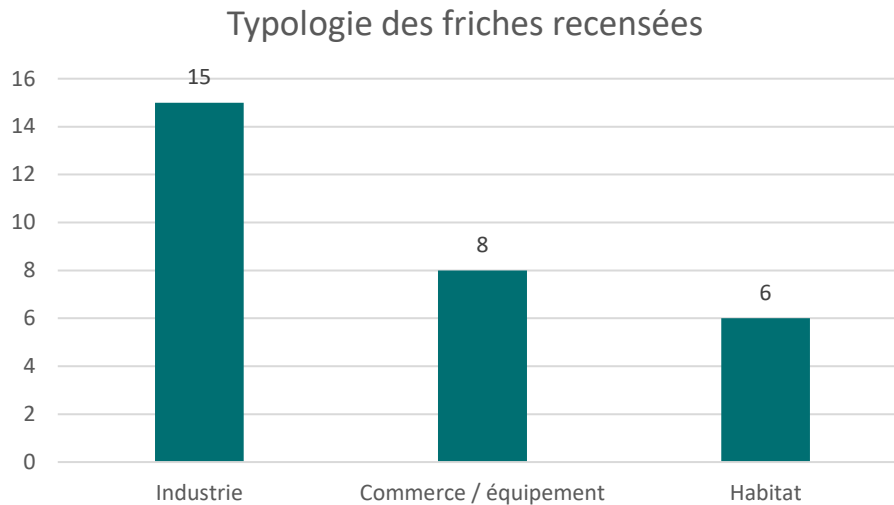


Pourcentage du parcellaire déclaré en friche sur le SYBARVAL, réparti par EPCI



Pour autant, ces catégories ne doivent pas préjuger d'un projet de reconversion orienté vers la même fonction ; c'est essentiellement la localisation urbaine de la friche qui orientera la

nature des projets. Au regard de ces classifications, le type de friche observé répond à la répartition ci-dessous.



Les friches d'habitat : 6 sites recensés

Cette catégorie comprend des terrains de maisons laissées à l'abandon ou vacante depuis plusieurs années (souvent pour des problèmes de succession). Les critères de sélection déterminants pour ce type de friche est la conjugaison d'un état dégradé du bâti et d'une vacance longue.

En effet, une friche d'habitat doit présenter un état du bâti fortement dégradé qui ne permet pas sa réutilisation immédiate et nécessite d'importants travaux de réhabilitation / rénovation. Pour information, le taux de vacance des résidences principales sur le territoire du SYBARVAL, comme sur la Communauté de Communes du Val de l'Eyre est de **6.15%** en 2019 (source INSEE).

Taille et surface :

- Les friches d'habitat totalisent un parcellaire de 122 244 m² soit 6.37 % de la surface totale des sites recensés.
- Le plus petit site mesure 462 m² quand au contraire le parcellaire du plus grand site représente 110 000 m² (le Château de Salles et ses dépendances)
- Si l'on fait exception du Château de Salles, les friches d'habitat représentent en moyenne une superficie de 3000m² par unité.

Localisation :

Lister les communes concernées, le nombre de friches concernées et la superficie

- 2 friches d'habitat sont recensées à Belin Beliet
- 4 friches d'habitat sont recensées à Salles

Enfin, afin de compléter l'état des lieux de l'existant il aurait été souhaité que les communes transmettent la durée de la vacance et renseigne une éventuelle pollution des sols (avérée, soupçonnée ou non déterminée). Cependant, bénéficié de l'année précise d'abandon d'un site est une donnée difficile à recueillir sans document administratif associé (autorisation ADS, concession pour une carrière...)

Les friches de commerce / équipements : 8 sites recensés

Cette catégorie comprend des terrains de site laissés à l'abandon ou vacant depuis plusieurs années comme un camping ou une ancienne station-service. Ce type de friche se distingue sur le territoire par une vacance assez longue due à une difficile mutation de ces espaces et une proximité des centres bourgs concernés (notamment sur le Val de l'Eyre).

Ces friches à vocation commerciale présentent un bâti associé à leur activité antérieure, qui ne permet pas systématiquement une réhabilitation ou un changement de destination aisé (notamment à vocation d'habitat). La réutilisation immédiate de ces sites nécessite d'importants travaux de réhabilitation et plus généralement le fait de reconstruire est l'option privilégiée par les aménageurs.

Taille et surface :

- Les friches industrielles totalisent un parcellaire de 195 383 m² soit 10.18 % de la surface totale des sites recensés.
- Le plus petit site mesure 467 m² quand au contraire le parcellaire du plus grand site représente 61 700 m² (pour le site des prés salés ouest sur la commune de La Teste de Buch).
- La taille de ces sites est variable la destination initiale de la friche. 50 % des friches recensées ont une superficie d'au moins 30 000 m².

Localisation :

Lister les communes concernées, le nombre de friches concernées et la superficie

- 4 friches ayant pour destination initiales du commerce ou un équipement sont recensées à Belin Beliet (et sont majoritairement de taille modeste).
- 4 friches d'habitat sont recensées à LA Teste de Buch et se caractérise par leur taille plus importante pour 3 d'entre elles et leur proximité immédiate du tissu urbain.
- 1 friche sur la commune de Le Barp correspondant à un ancien supermarché.

Les friches d'industrie / agriculture : 15 sites recensés

Cette catégorie comprend des terrains de site laissés à l'abandon ou vacant depuis plusieurs années comme des scieries, des carrières ou des entreprises. Ce type de friche se distingue sur le territoire par une vacance assez longue due à l'histoire industrielle du territoire, notamment dans sa partie forestière.

Ces friches à vocation industrielles présentent un bâti associé à leur activité antérieure, qui ne permet pas systématiquement une réhabilitation ou un changement de destination aisé (notamment à vocation d'habitat). La réutilisation immédiate de ces sites nécessite d'importants travaux de réhabilitation et plus généralement le fait de reconstruire est l'option privilégiée par les aménageurs.

Taille et surface :

- Les friches industrielles totalisent un parcellaire de près de 128 ha soit 83.45 % de la surface totale des sites recensés par les communes.
- Le plus petit site, intégré au tissu urbain d'une commune fait 4 644 m² quant au contraire le parcellaire du plus grand site représente 389 000 m² (une ancienne carrière arrivée au terme de son autorisation d'exploitation)
- Ces friches industrielles sont de taille variable pouvant aller de quelques milliers de m² pour les sites urbains ou plusieurs centaines de milliers de m², en général ces dimensions concernent les sites d'anciennes carrières.

Localisation :

L'ensemble des EPCI du territoire sont concernés par cette typologie de friche, dont la répartition est la suivante :

- 11 friches sont recensées sur le périmètre de la Communauté de Communes de Val de l'Eyre réparties à Belin-Béliet, Salles, Le Barp et Saint-Magne.
- 1 friche sur le territoire de la COBAN, à Marcheprime
- 3 friches industrielles et agricoles sur la COBAS (La Teste de Buch)

Quelle reconversion pour ces friches ?

Pour chaque site, les élus locaux ont pris soin de préciser si une ou plusieurs vocations sont pressenties ou ont été déterminées par destination (habitat, activité, équipement, renaturation...)

L'identification concertée de sites à forts enjeux territoriaux doivent émerger notamment via cet inventaire. La maîtrise foncière d'un site en friche est souvent la première préoccupation des élus avant d'envisager la possibilité d'une intervention publique. Plus le site reste vacant longtemps, plus il se dégrade et plus sa requalification sera difficile et coûteuse. Mais le site n'est pas toujours disponible à la vente et peut appartenir à plusieurs propriétaires. Les collectivités questionnées ont pour certaines déjà des contacts avec les propriétaires afin d'être en veille sur la situation des sites concernés.

Comme le tableau ci-dessous l'illustre, 15 des 29 friches identifiées font l'objet d'un projet officiellement affiché et faisant l'objet d'une délibération ou d'un acte ADS. Ces projets sont essentiellement à destination d'habitat ou des opérations mixtes habitat / commerce. Le cas de la commune de La Teste de Buch est révélateur de la démarche entreprise sur le territoire de reconquérir des espaces délaissés au sein du tissu urbain afin de proposer un habitat, souvent plus dense que celui observé sur le territoire mais aussi dans plusieurs cas, de répondre à la demande (et aux objectifs des PLH) en matière de logements locatifs sociaux.

N° de friche	Destination Initiale	Destination future
BB 1	Commerce	Habitat + Commerce
BB 2	Habitat	Aucun projet
BB 3	Commerce	Commerce
BB 4	Habitat	Aucun projet
BB 5	Equipement	Aucun projet
BB 6	Equipement	Aucun projet
BB 7	Industrie	Aucun projet
BB 8	Industrie	Centrale photovoltaïque
S 1	Industrie	Aucun projet
S 2	Industrie	Centrale photovoltaïque
S 3	Habitat	Service de proximité
S 4	Habitat	Site touristique
S 5	Habitat	Aucun projet
S 6	Habitat	Habitat
LB 1	Industrie / STEP	Aucun projet
LB 2	Commerce	Aucun projet
LB 3	Industrie	Habitat
LB 4	Industrie	Aucun projet (photovoltaïque?)
SM 1	Industrie	Aucun projet
SM 2	Industrie	Aucun projet
SM 3	Industrie	Habitat
SM 4	Industrie	Aucun projet
M 1	Industrie	Habitat
LT 1	Equipement (camping)	Habitat
LT 2	Industrie / déchetterie	Aucun projet
LT 3	Friche agricole	Habitat
LT 4	Infrastructure routière	Habitat
LT 5	Industrie (peinture)	Habitat
LT 6	Commerce	Equipements loisirs / commerce

Plan Locaux d'Urbanisme et OAP

Le plan local d'urbanisme est un outil qui peut permettre d'anticiper la reconversion des friches industrielles, même en cas d'occupation partielle. Les élus peuvent prendre en compte ces terrains dans l'énoncé des orientations du plan d'aménagement et de développement durable de leur commune, comme la commune de Marcheprime le fait pour la friche de Renault Marine. Aussi, il n'est pas rare que le classement des friches situées sur le Val de l'Eyre dans le futur PLUi soit déjà associé à la concrétisation d'un projet communal.

Pour les projets plus avancés, il est également possible de définir les grands principes d'un parti de réaménagement du site dans une orientation d'aménagement et de programmation du PLU afin de garantir sa bonne intégration dans le tissu urbain environnant. C'est un moyen d'orienter le devenir des propriétés privées durablement sans forcément acquérir les terrains.

Travail d'identification des vocations

Avant de s'engager dans un projet précis, il est nécessaire de réfléchir aux possibilités de futures vocations des sites en friche en tenant compte de leur potentiel intrinsèque de reconversion mais également en s'interrogeant sur les enjeux et les besoins du territoire aux niveaux communal, intercommunal voire au-delà. La future destination ne sera pas forcément la même que l'usage passé (comme pour l'ancien Super U de Belin Béliet ou les carrières ayant cessé leur activité). Il convient de s'informer sur les besoins en foncier d'accueil des entreprises mais aussi les sur besoins en logements en consultant les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) quand ils existent.

D'autres vocations sont aussi à envisager : comme la création d'équipements publics culturels, sociaux, sportifs, administratifs ou encore d'espaces publics (comme le site de Lavignolle voire le Château à Salles). Lorsque les bâtiments sont trop dégradés pour être réutilisés, le terrain offre son potentiel foncier pour de nouvelles opérations qui bénéficient souvent d'une bonne localisation et d'une bonne accessibilité (ancien Super U du Barp en cœur de bourg). Dans certains cas, une renaturation peut aussi être envisagée. La période de transition avant d'engager de nouveaux projets, peut être mise à profit pour des usages temporaires compatibles avec le site, sa sécurisation et son environnement (stockage, activités de loisirs ou artistiques). Elle peut aussi être l'occasion d'une valorisation, si le site présente un intérêt culturel patrimonial ou historique (cf. les visites organisées par la mairie de Marcheprime de la friche Renault Marine ou la volonté d'ouvrir au public le Château de Salles au regard de sa situation et son histoire).

VI. Le logement vacant

L'INSEE considère un logement comme vacant s'il est inoccupé et :

- Proposé à la vente, à la location,
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- En attente de règlement de succession,
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- Sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

A l'échelle de chaque EPCI, l'INSEE relève en 2019 :

	Part des logements vacants dans le parc total							
	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2018	2019
COBAN	56,0%	4,0%	3,5%	3,3%	2,4%	4,1%	4,3%	4,3%
COBAS	7,3%	7,6%	6,8%	4,6%	3,6%	4,3%	3,7%	3,8%
VDE	7,3%	9,0%	7,6%	5,7%	4,6%	5,5%	6,1%	6,2%
SYBARVAL	6,6%	6,2%	5,5%	4,1%	3,2%	4,6%	4,7%	4,8%

Source : RP 2019

Un nouvel outil, le traitement LOVAC, lancé en 2020 dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants, permet aujourd'hui de repérer et caractériser les logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptés aux propriétaires concernés.

Le dernier millésime des Fichiers fonciers intègre ces données à partir du champ « ccthp », qui est un champ issu de la taxe d'habitation.

NB : La donnée des Fichiers fonciers 2021 est donc valable au 1er janvier 2020.

Source : Fichiers fonciers 2021

Commune	Parc total de logements	Nombre de logements vacants	Part de logements vacants dans le parc total
Andernos-les-Bains	10 203	508	5,0%
Arès	5222	257	4,9%
Audenge	5023	264	5,3%
Biganos	5277	215	4,1%
Lanton	5052	266	5,3%
Lège-Cap-Ferret	12 270	564	4,6%
Marcheprime	2267	72	3,2%
Mios	4808	202	4,2%
COBAN	50 122	2348	4,7%
Arcachon	17 886	963	5,4%
Gujan Mestras	13 425	734	5,5%
La Teste-de-Buch	19 948	1204	6,0%
Le Teich	4825	255	5,3%
COBAS	56 084	3156	5,6%
Belin Beliet	2872	136	4,7%
Le Barp	2402	79	3,3%
Lugos	490	25	5,1%
Saint Magne	532	39	7,3%
Salles	3747	193	5,2%
VDE	10 043	472	4,7%
TOTAL SYBARVAL	11 6249	5976	5,1%

Les Fichiers fonciers de 2021 relèvent un taux légèrement supérieur à celui de l'INSEE de 2018 à l'échelle du SYBARBAL, à hauteur de 5,1%. Du fait de ce très faible taux, inférieur de plus de trois points à la moyenne régionale, la réhabilitation et la rénovation des logements vacants est un levier moins prioritaire pour implanter des opérations de densification à vocation d'habitat.

VII. Les formes urbaines et les densités

a) La densité urbaine au service de la transition des territoires

La croissance fulgurante qu'a connu la France au cours des Trente Glorieuses a considérablement élevé le niveau de vie de la population, entrée dans l'ère de la consommation de masse : un modèle de développement auquel l'urbanisme n'a évidemment pas échappé, à l'époque où l'on aspire à la maison individuelle, conduisant à l'étalement des espaces périurbains.

Longtemps, cette consommation foncière s'est opérée au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers, pourtant garants de la qualité de vie des habitants. L'artificialisation des sols qui en résulte a ainsi généré de nombreuses conséquences néfastes sur l'environnement : destruction des milieux naturels réservoirs de biodiversité et des puits de carbone, réduction des surfaces arables et de la productivité agricole, amplification des risques d'inondations et de submersions marines causée par l'imperméabilisation...

L'étalement urbain entraîne également des conséquences directes sur les modes de vie locaux en éloignant les habitants des équipements, des services et des commerces, leur imposant ainsi l'usage quotidien de la voiture individuelle, qui génère congestions et émissions de gaz à effet de serre.

La densité urbaine, encore souvent associée à l'image des barres d'immeuble tristes et sans intimité, est pourtant un levier efficace pour lutter contre les conséquences de l'étalement urbain. Mobilisée de manière cohérente et adaptée, elle peut être garante d'un cadre et d'un mode de vie agréable pour les habitants du territoire grâce à la préservation des paysages et de l'environnement, la dynamisation des centre-bourg, la réduction des temps de trajets...

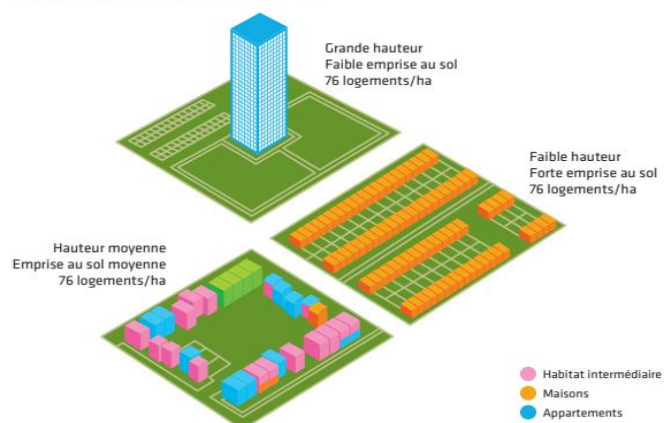
La densité est aussi synonyme de sobriété, et donc, d'économie d'espace. Pour les collectivités, elle permet de réduire les coûts liés au développement et à l'entretien des réseaux (voirie, transports en commun, eau, électricité, éclairage publique...). Pour les habitants, la densité permet de réduire les factures d'énergie et leurs dépenses liées au carburant.

Pour une même densité à l'hectare, de nombreuses formes urbaines et architecturales, traditionnelles ou plus récentes sont possibles.

L'important est de conserver une cohérence avec le contexte local dans lequel s'inscrit l'opération et d'anticiper les besoins des futurs habitants.

La densité ne correspond pas à des formes urbaines spécifiques et n'est pas synonyme de grande

3 quartiers pour 76 logements à l'hectare



Les modulations morphologiques de la densité
Source : Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France

hauteur. Plus que la hauteur, c'est la compacité et la continuité du bâti qui sont à mettre en relation avec la densité.

Une densification réussie passe par un traitement qualitatif des espaces « vides » (square, cours...), des espaces végétalisés, une gestion des vis-à-vis, la présence de mixité de formes (varier les typologies et les fonctions au sein d'une même opération) et une mobilité facilitée.

Dans un contexte d'approche renouvelée des notions de densification et de consommation foncière instituées par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 au travers de l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), il est aujourd'hui nécessaire et réglementaire de réencourager le développement de formes urbaines peu consommatrices d'espace.

b) Le contexte architectural et paysager du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

Le territoire du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre offre un panel varié de traditions architecturales reconnues comme faisant parties intégrantes du paysage local.

Aujourd'hui, élus locaux et aménageurs s'attachent à préserver cette identité au sein des nouvelles opérations, tout en les adaptant aux nouveaux besoins du territoire et de ses habitants.

La cité balnéaire d'Arcachon, sortie de terre au XIXe siècle, est ponctuée de majestueuses villas de style néoclassiques et néogothiques, agrémentées de belvédères, de tourelles, de vérandas, de balcons et d'avant-corps.



*Villa Vincenette, siège du SIBA à Arcachon
Source : SIBA*



*Résidence « Couleurs Tchanquées » à
Arcachon Source : CAUE*

Ces caractéristiques emblématiques ont été reprises avec soin pour de nombreuses nouvelles opérations d'habitat collectif, plus denses, mais toujours aussi travaillées. En témoigne la résidence « Couleurs Tchanquées » à Arcachon, qui propose une densité moyenne de 140 logements à l'hectare, le tout dans un cadre verdoyant.

Plus au Sud, au cœur du massif des Landes de Gascogne, le style néobasque s'est imposé. Ces maisons aux murs blanchis à la chaux rehaussés de pans de bois colorés rappellent la proximité culturelle du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre avec les territoires voisins des Landes et du Pays Basque.



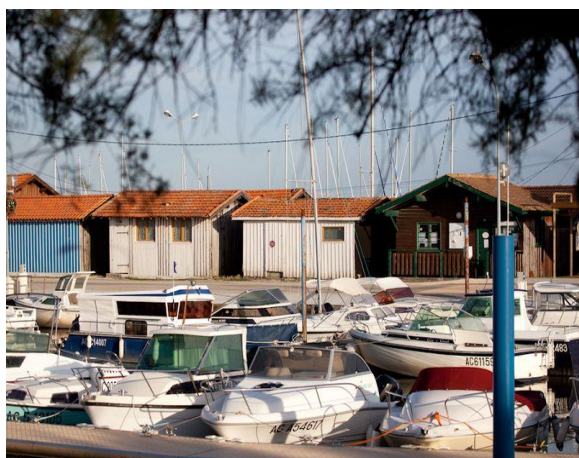
Villa au Pyla, sur mer, La Teste de Buch
Source : Gaume immobilier



Résidence Atmosph'Eyre, Belin-Béliet
Source : CAUE

Ces pans de toits caractéristiques qui couvrent une façade blanche ont servi de modèles à de nombreuses opérations plutôt basses (un ou deux étages seulement). La résidence Atmosph'Eyre à Belin-Béliet a repris ces codes en proposant une densité moyenne de 57 logements à l'hectare.

Sur les rivages du Bassin d'Arcachon se succèdent de nombreux petits ports ostréicoles, traversés de chenaux et de canaux. A La Teste de Buch, Gujan Mestras, Le Teich, Biganos, Audenge, Lanton, et tout le long du Cap Ferret, les cabanes ostréicoles servent de lieu de travail et de stockage. Ces petites cabanes colorés, faites de planches en bois, témoignent de cette activité traditionnelle.



Port d'Audenge
Source : Gironde Tourisme



Résidence l'Orée du Parc, Le Teich
Source : CAUE

Ces cabanes emblématiques ont inspiré l'architecture de la résidence l'Orée du Parc au Teich, qui reprend l'ambiance colorée des villages ostréicoles avec une densité moyenne de 88 logements à l'hectare.

En rétro-littoral, les communes du Val de l'Eyre, situées au cœur du massif des Landes de Gascogne, présentent un patrimoine bâti empreint de la vie industrielle, commerciale et agricole locale datant des XVIIIème, XIXème et XXème siècles (moulins, scieries, tuileries, briqueteries, fonderies, forges...). Au patrimoine industriel ancien, s'ajoute un patrimoine bâti caractérisé par une architecture remarquable dont une partie a été identifiée par le PNR Landes de Gascogne (maisons en pierre calcaire ou en garluche maisons à pans de bois et torchis, et dépendances en bardage bois...).



*Résidence de la Haute Lande (à droite) à Salles
Source : CAUE*

Avec une densité moyenne de 85 logements à l'hectare, la résidence de la Haute Lande à Salles s'insère avec sobriété aux côtés d'un bâti plus ancien, en reprenant une façade blanche et un toit en tuiles ocres, caractéristiques des demeures bourgeoises avoisinantes.

Au cours de la dernière décennie, élus locaux et aménageurs sont parvenus à proposer de nouvelles opérations respectueuses des différentes identités architecturales locales tout en proposant des densités moyennes de plus en plus importantes.

c) Les objectifs de densité de logements fixés localement

En effet, l'analyse des densités sur les tissus urbains a permis de révéler que les densités des opérations nouvelles sont, pour de nombreuses communes, généralement supérieures aux préconisations du SCOT de 2013.

Globalement, les communes ont travaillé les formes urbaines de leurs centralités avec des densités moyennes assez fortes.

Dans la continuité des efforts d'optimisation foncière fournis par les communes, les créations de logements au sein et en extension de l'enveloppe urbaine poursuivent des objectifs de densité moyennes ambitieux inscrits dans le Document d'Orientation et d'Objectifs.

A partir de ces nouveaux objectifs de densité, l'objectif est de réinventer des formes urbaines innovantes qui réinterprètent les codes architecturaux locaux. Celles-ci doivent être performantes et inspirées par le site pour produire un rapport nouveau entre ville et nature et prendre en compte les modes de vie et les impératifs de coûts abordables.

d) Appréhender de nouvelles formes urbaines plus denses mais toujours garantes d'un cadre de vie agréable

En 2014 le SYBARVAL a missionné trois bureaux d'études (DESURB, Lascabettes-Tricaud et GHECO) afin de constituer un vadémécum permettant de démontrer la faisabilité concrète de cinq niveaux de densité : 80, 50, 40, 20 et 15 logements à l'hectare, matérialisés au travers de différentes formes urbaines adaptées aux contextes architecturaux et aux besoins locaux.

L'intégralité de ces travaux est disponible sur le site internet du SYBARVAL.

En s'inspirant du patrimoine architectural local (airial, scierie, cabanes tchanquées...), cette étude illustre les différentes formes que peut prendre la densité, et prouve qu'elle n'est pas forcément synonyme de hauteur ou de promiscuité.



e) 15 logements à l'hectare : ambiance rurale et paysages ouverts

Ce niveau de densité permet de préserver de nombreux espaces ouverts et semi-naturels. Le parcellaire est organisé autour de petits îlots d'habitation accolés par deux ou trois et desservis par des promenades piétonnes.

Un grand espace boisé commun est conservé afin de garantir un cadre de vie agréable, de limiter les effets de ruissellement en cas d'intempéries et de maintenir une certaine fraîcheur en période estivale.

Le bureau d'études DESURB propose même de donner une vocation agricole à cet espace central afin de promouvoir une forme d'agriculture urbaine et partagée.



Proposition de DESURB



Proposition de Lascabettes



Proposition de GHECO

f) 20 logements à l'hectare : quartiers pavillonnaires peu denses agrémentés de « coulées vertes »

Sur les franges de ces quartiers pavillonnaires, les logements et jardins individuels sont implantés perpendiculairement à la lisière forestière pour ménager des perspectives sur la forêt d'exploitation. Dans les îlots centraux, le bâti est regroupé en recul, vers le fond de parcelle, de manière à dégager des espaces de jardin conséquents.

Ces quartiers sont desservis par une ou deux voiries principales puis par des cheminements doux afin de préserver des coulées vertes non-artificialisées.

Lorsque le site est parcouru par un cours d'eau, le modèle proposé par Lascabettes présente deux types de logements : des maisons surélevées permettant de préserver la continuité du paysage naturel, et des « maisons-pontons » qui rampent le long de la rivière.



Proposition de DESURB



Proposition de Lascabettes



Proposition de GHECO

g) 40 logements à l'hectare : mise en valeur de l'entrée de ville et multifonctionnalité

Ce niveau de densité intermédiaire, ciblé en entrée de ville, permet de former une centralité relais et d'affirmer le polycentrisme du territoire. En préservant un espace central destiné aux loisirs (équipements sportifs, culturels...), cette disposition évite de présenter une image d'étalement urbain par un unique « lotissement » de maisons individuelles.

L'esplanade centrale offre une belle opportunité pour les familles. Afin de garantir une mixité sociale, deux types de logements sont proposés : des maisons individuelles en bande et de l'habitat collectif sous forme de petits immeubles qui structurent le paysage de la voie principale et de l'esplanade.

Le bureau d'études Lascabettes propose par exemple d'implanter ce genre d'opération sur les sites d'anciennes scierie, dont le bâti pourrait être réhabilité ultérieurement pour accueillir d'autres fonctions (services, culture, sports...).



Proposition de DESURB



Proposition de Lascabettes



Proposition de GHECO

h) 50 logements à l'hectare : village ostréicole ou tchanqué en bord de Bassin

Implantée à proximité du littoral, cette densité permet de reconstituer le foisonnement et le charme des villages ostréicoles.

Les bureaux d'études Lascabettes et GHECO proposent de structurer le quartier autour d'un réseau de canaux et de darses, où la présence de l'eau conditionne les modes de vie et les pratiques qui y sont liées. Un vaste espace public, organisé autour d'une darse, offre un lieu central d'activité et d'animation. Le quartier est desservi par une seule voie qui l'entoure côté terre et les espaces de stationnements sont mutualisés. Les voies de desserte internes sont majoritairement piétonnes.

Le parcellaire, organisé en bande orientées vers le littoral, est occupé par une densité bâtie importante, compensée par de vastes espaces communs extérieurs favorisant la vie sociale. Les logements ne dépassent pas le R+1 et les sols non-bâties doivent être perméables.

Le bureau d'étude DESURB propose de tirer autrement parti de la proximité du quartier avec le littoral en proposant une « ville tchanquée » pour limiter l'emprise bâtie sur les sols et offrir une vue imprenable sur le Bassin.



Proposition de DESURB



Proposition de Lascabettes



Proposition de GHECO

i) 80 logements à l'hectare : intensification urbaine à l'entrée de La Teste-de-Buch

Les trois bureaux d'études ont travaillé ce niveau de densité au regard d'une éventuelle implantation sur le site du Baou à La Teste-de-Buch. Ce site, situé à proximité de l'échangeur autoroutier qui dessert le centre-ville, est en mesure d'accueillir une densité élevée de logements à l'hectare.

DESURB et Lascabettes proposent de tirer parti de cette situation pour réintroduire un tronçon boisé, connecté à la forêt grâce à un traitement des abords autoroutiers. L'aménagement du site s'appuie alors sur un maillage d'espaces publics proposant de larges bande boisées, prolongeant ainsi le paysage présent de l'autre côté de la départementale.

La mixité fonctionnelle du bâti est privilégiée grâce à des logements construits au-dessus de socles actifs (commerces, activités, équipements et stationnement). Cette forme urbaine aménage ainsi des vues vers la forêt et inscrit le site en lien avec les espaces publics du centre-ville et de la place du marché.

Le bureau d'études GHECO propose une reconfiguration des rues pour permettre la création de logements en ordre continu pour prolonger à l'identique le centre-ville. Ces logements alignés se répartissent sur trois niveaux : des logements de plein pied à rez de chaussée avec accès par la rue, et des logements distribués à R+1 et R+2 accessibles par un escalier extérieur situé côté jardin.



Proposition de DESURB



Proposition de Lascabettes



Proposition de GHECO

Pour rappel, l'intégralité de ces travaux est disponible sur le site internet du SYBARVAL.

VIII. La densification autour des gares

Le potentiel foncier à proximité des infrastructures de transport et des sites stratégiques structurants des gares et de leurs quartiers est une opportunité certaine qui privilégie les tissus existants pour préserver les espaces non-urbanisés. Ainsi, le SRADDET Nouvelle Aquitaine précise que : « les territoires favorisent, au sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêts desservis par une offre structurante en transport collectif. »

En 2019, le SYBARVAL a fait appel au CAUE pour identifier le potentiel foncier existant et les secteurs stratégiques d'intervention autour des 7 quartiers gare du territoire.

a) *Le cadre méthodologique de l'étude*

Le potentiel foncier a été repéré selon quatre modes de revalorisation :

- Les opérations de **réhabilitation** : 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 surélévation 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 démolition 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 maîtrisée** : pour urbaniser des sites stratégiques de développement en continuité des espaces déjà urbanisés qui ne déstructurent pas les espaces naturels et agricoles. Cette ressource foncière disponible est une opportunité importante du territoire qui nécessite néanmoins d'être maîtrisée pour pouvoir faire de ces sites des exemples de réhabilitation, en s'assurant de la qualité du cadre de vie proposé aux futurs habitants.

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 quartier de gares.

b) Les résultats obtenus

Le recensement effectué par le SYBARVAL et le CAUE en 2019 fait état de 180 parcelles mutables, totalisant une surface cumulée de 64,9 hectares repérée dans les 7 quartiers de gares du territoire du BARVAL, dans un périmètre d'1 kilomètre autour des sites de : Marcheprime, Biganos, Le Teich, Gujan Mestras, la Hume, La Teste-de-Buch et Arcachon.

Cette ressource foncière disponible est une opportunité importante du territoire qui nécessite néanmoins d'être maîtrisée pour pouvoir faire de ces sites des exemples de réhabilitation, en s'assurant de la qualité du cadre de vie proposé aux futurs habitants.

A titre d'exemple, le quartier de la gare d'Arcachon, en cours de restructuration, illustre ces dynamiques d'accroissement du parc de logements. Au sud de la voie ferrée, le long de la rue Georges Meran, de grandes emprises foncières, occupées par des formes d'habitat à faible valeur ajoutée, ont récemment fait l'objet de cessions en vue d'y réaliser de nouveaux programmes de logements. Lors des cinq dernières années, ce sont ainsi 8 opérations qui y ont vu jour (ou qui sont en cours de travaux) pour un total de près de 450 logements créés (dont 200 logements sociaux).

Un permis de construire de 188 logements supplémentaires (dont 96 logements sociaux) a également été accordé sur un foncier ferroviaire en bande (SNCF COGEDIM/ICF), jusqu'à ce jour resté en état de friche.

Au nord, le quartier gare a fait aussi sa mue autour du nouvel équipement public MA.AT (médiathèque, ludothèque, office de tourisme, salle de conférences, maison de quartier), plus une cinquantaine de nouveaux logements récemment livrés sur le boulevard du Général Leclerc.

Le potentiel foncier observé par modes d'intervention (au 31 décembre 2019)



Source : Etude SYBARVAL et CAUE - 2019

Toutes les fiches communales sont à retrouver sur le site internet du SYBARVAL : <https://www.sybarval.fr/potentiel-foncier-autour-des-gares-2019/>

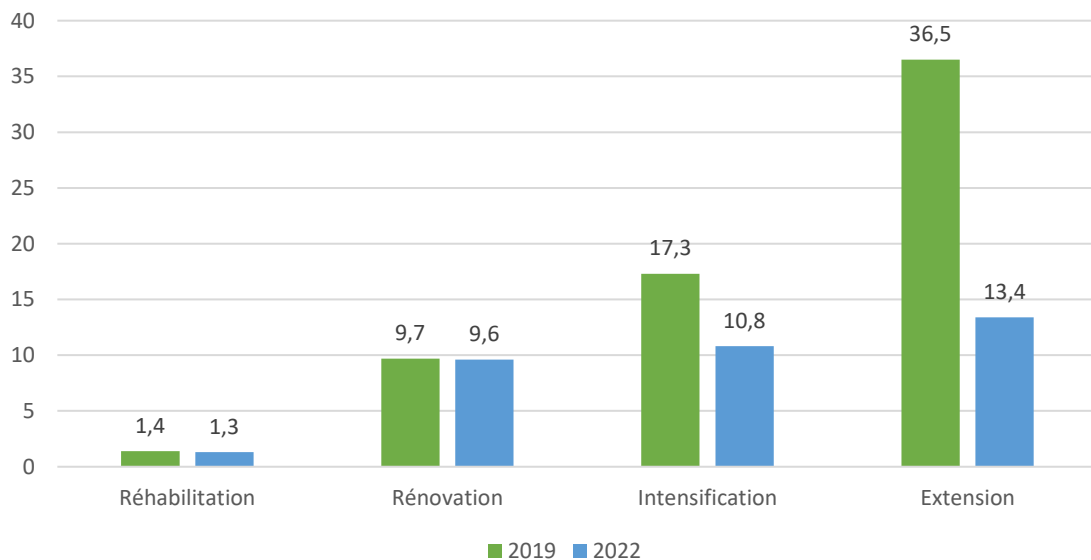
c) Actualisation de l'étude en 2022

Au printemps 2022, le SYBARVAL a réactualisé ces données, toujours avec l'appui technique du CAUE. Cette actualisation a été menée en trois étapes : les données de 2019 ont d'abord été traitées au regard de l'évolution actuelle de l'urbanisme local (fichiers fonciers et recensement des nouveaux permis de construire et d'aménager). Ensuite, un travail de terrain a été mené pour évaluer l'état des parcelles bâties qui avait été identifiées comme pouvant faire l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation.

En l'espace de trois ans, les parcelles repérées en intensification et en extension se sont drastiquement réduites. En revanche, les parcelles bâties à rénover ou réhabiliter ont subi peu de mutations.

La rénovation et la réhabilitation des parcelles bâties sont des opérations lourdes et leur acquisition peut faire l'objet de litiges entre les propriétaires privées et les communes.

Evolution de la répartition du potentiel foncier autour des gares du SYBARVAL entre 2019 et 2022 (en hectares)



Source : Etude SYBARVAL et CAUE - 2022

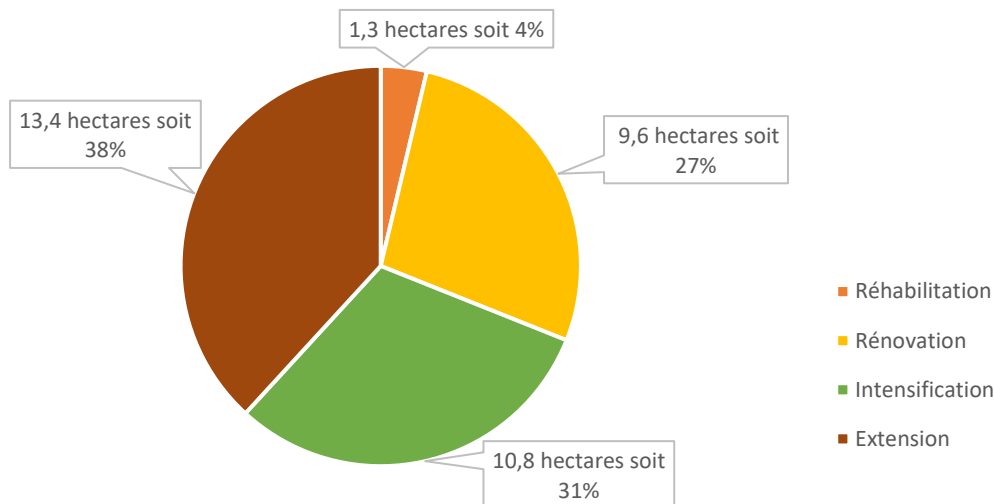


Parcelle bâtie à rénover identifiée en 2019 (à gauche) et toujours à rénover en 2022 (à droite)

d) Résultats obtenus en 2022

Aujourd'hui, les quartiers de gares abritent une réserve foncière de 35 hectares. Lesquels se répartissent de la manière suivante :

Répartition par type du potentiel foncier autour des gares en 2022
(méthode CAUE)



En 2022, le potentiel foncier des quartiers de gares réside principalement dans leur capacité à accueillir l'extension urbaine. Ces projets d'extension devront s'inscrire dans le cadre des volumes fonciers alloués à chaque commune mais ces terrains restent prioritaires dans le développement.

La dernière étape de cette actualisation a consisté à mobiliser les gisements fonciers identifiés en interne par le SYBARVAL grâce à la méthode détaillée dans la partie précédente (Cf. partie V : Identification du gisement foncier au sein de l'enveloppe urbaine).

Ces résultats ont été fiabilisés grâce à l'étude de chaque dent creuse (type 1), division parcellaire (type 2) ou agrégation de parcelles (type 3) repérées dans un rayon d'un kilomètre autour des sept gares du territoire.

Sept critères limitants ont permis d'effectuer le tri pour proposer une enveloppe foncière viabilisée et pouvant être mobilisée à court terme :

- La surface : un seuil de 1000 m² a été sélectionné afin de garantir la faisabilité des mutations d'envergure,
- La dureté foncière : certaines agrégations de parcelles nécessiteraient le rachat auprès de trop nombreux propriétaires (parfois jusqu'à 5 propriétaires différents) pour être réalisée rapidement,
- L'enclavement : certaines parcelles ne bénéficient pas d'un accès direct et efficace à la voirie,

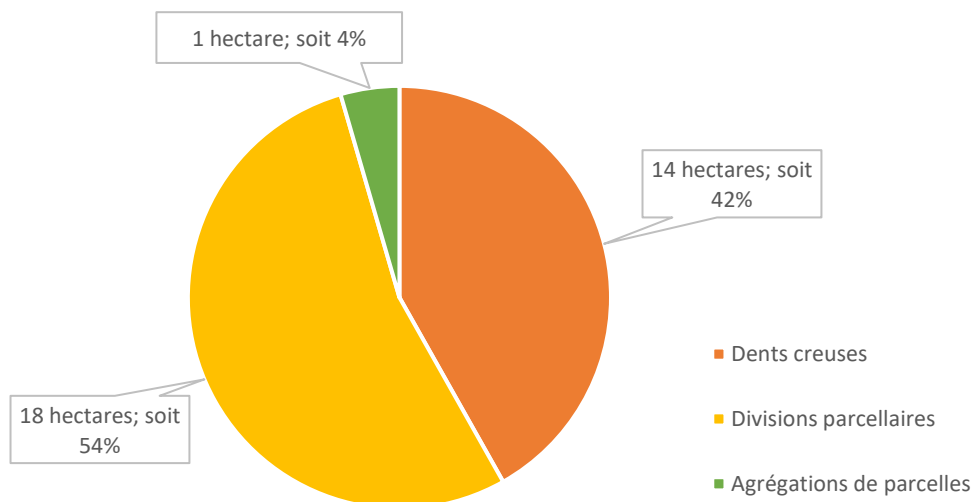
- La vocation d'espaces à maintenir non bâtis : certains espaces doivent être préservés dans leur vocation actuelle, en particulier les espaces verts identifiés comme des dents creuses et qu'il est nécessaire de préserver pour leur valeur paysagère et environnementale (îlots de fraîcheur, réservoir de biodiversité),
- La vocation d'espaces prioritairement mobilisables pour un programme d'équipements, d'espaces publics ou d'activités économiques,

Mais aussi,

- Les zones 2AU non encore ouvertes à l'urbanisation (dont la vocation reste à préciser),
- Les parcelles intégrées au sein d'un périmètre de projet global (reconversion d'un ancien site d'activité, zone 2AU, ZAC).
-

Au total, ces parcelles recensées comptent pour un total de 31 hectares.

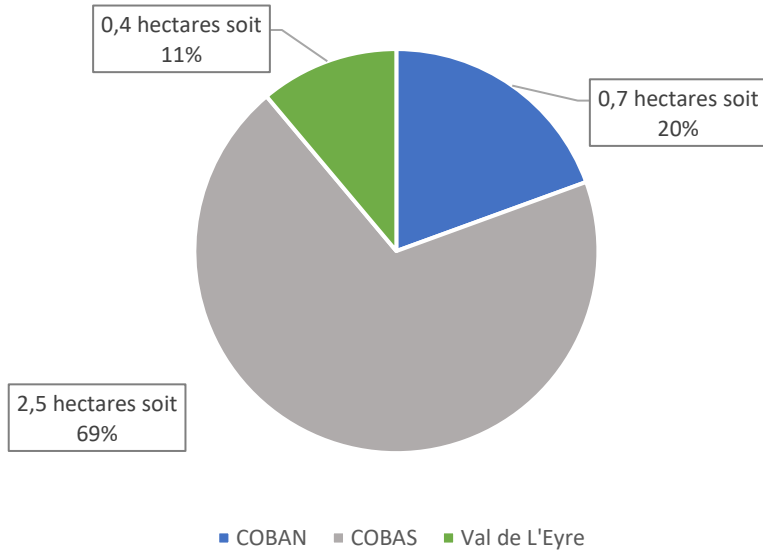
Répartition par type du nouveau potentiel foncier autour des gares du SYBARVAL en 2022



L'ajout de ces nouvelles parcelles porte à 66,3 hectares la surface totale mobilisable autour des quartiers de gare du territoire.

IX. La densification des zones d'activités

La méthode d'identification du gisement foncier au sein de l'enveloppe urbaine présentée ci-dessus a permis de détecter 3,6 hectares à l'échelle du territoire pouvant être mobilisés au sein des zones d'activités économiques. La grande majorité de ces gisements est issue de dents creuses.



Répartition des gisements fonciers identifiés pour l'activité par EPCI - Méthode SYBARVAL - 2022

La COBAS concentre la majorité du foncier encore disponible en densification au sein des zones d'activités, et ce entièrement sur la commune de La Teste-de-Buch (2,5 hectares).

En 2020, avant l'identification menée par le SYBARVAL, la COBAN a produit sa propre étude sur les gisements fonciers disponibles (dents creuses ou bâti inoccupé) au sein de ses zones d'activités. Chaque parcelle a été cartographiée, photographiée et classée en fonction de sa dureté foncière et de son intérêt pour accueillir de nouvelles implantations économiques.

A titre d'exemple, l'étude a repéré une dent creuse de 6200 mètres carrés au Sud de la gare de Marcheprime.

Parcelle	AH0339
Adresse	MARCHEPRIME
Commune	MARCHEPRIME
Surface au sol	6222 m ²
Nature	Terrain à bâtir
Zonage du PLU	UB



Dent creuse repérée à Marcheprime en 2020 par la COBAN Source : COBAN

Une étude de terrain complémentaire a permis de préciser les potentialités du site. Cette dent creuse, située juste à côté de la zone d'activité et en face d'un programme de logements neufs marque l'entrée de la zone. Elle a ainsi été identifiée comme ayant un intérêt majeur pour l'installation d'une éventuelle activité.

Ce petit extrait de l'étude montre que l'intercommunalité s'est saisi du sujet pour développer de l'emploi en limitant la consommation d'espaces.

Chapitre 3. L'intégration de l'objectif Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050

La loi Climat et Résilience décline la lutte contre l'artificialisation des sols en deux temps : d'abord la réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier à 2030, puis sa réduction progressive jusqu'à atteindre le zéro artificialisation nette en 2050.

Les objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation des sols sont fixés au regard de deux périodes d'analyse de la consommation d'espace.

En effet, l'article L.141-10 du Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance n° 2020-744 demande : « Une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du schéma ». Dans le cas du SCOT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, cette période s'étend donc de 2013 à 2023.

Parallèlement, l'article 191 de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 précise : « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ». Les objectifs de réduction de moitié du rythme de la consommation d'espace portent donc sur la période 2021-2030 puis tend jusqu'à 2050 vers le Zéro Artificialisation Nette au travers d'objectifs décennaux.

I. Présentation de l'OCS Grande Echelle

Les modalités de calcul de l'évolution de l'artificialisation sont en cours d'élaboration à l'échelle nationale.

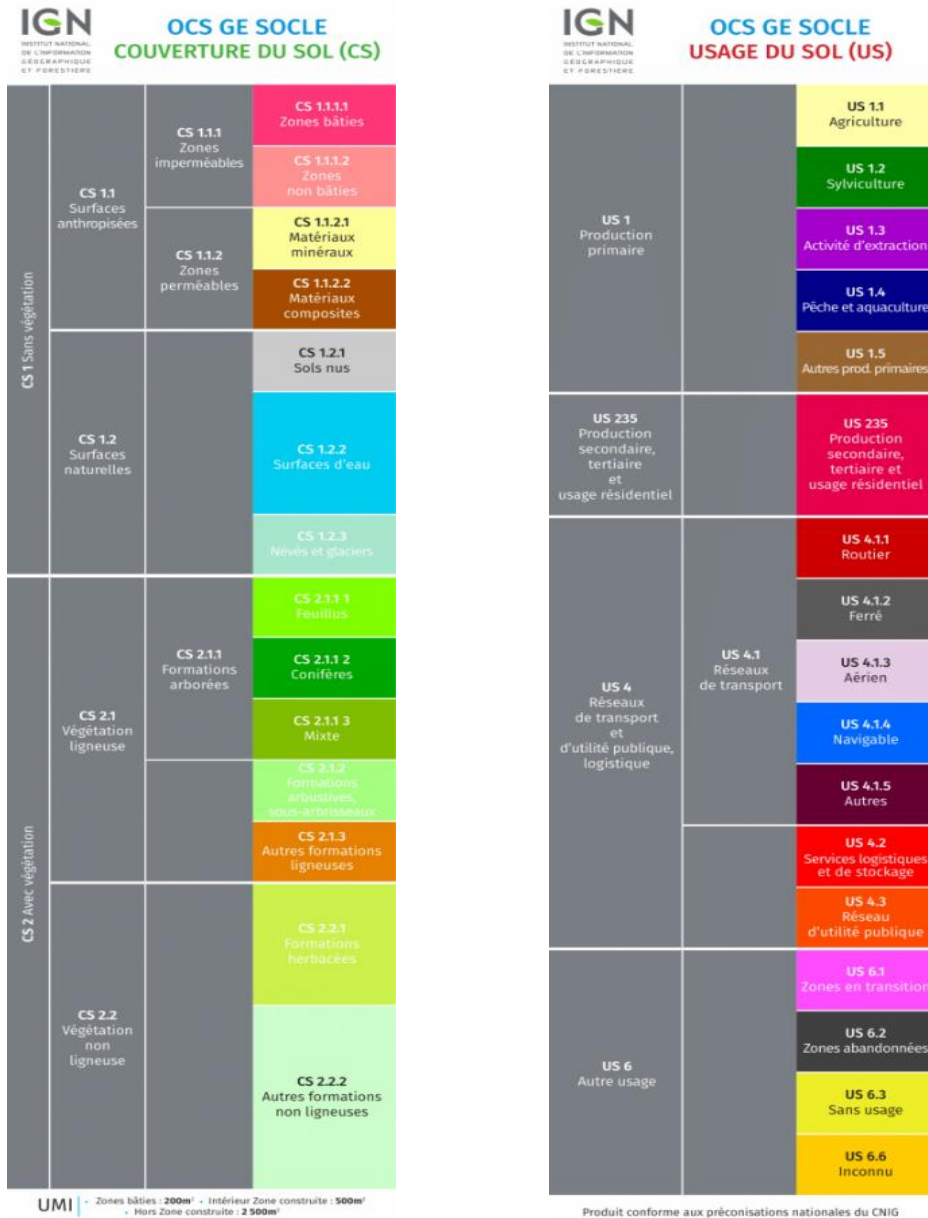
Dans la continuité du travail engagé pour la production du portail national de l'artificialisation, le groupe de travail organisé autour du consortium IGN-CEREMA-IRSTEA a engagé la production d'une Occupation du Sol Grande Echelle (OCS GE) pour une diffusion à partir de 2023 en Gironde et en 2024 à l'échelle nationale.

Cette occupation du sol vise à se positionner comme la donnée de référence à l'échelle nationale (Métropole et Outre-Mer), mise à jour tous les trois ans et accessible en « open data ».

Cette OCS GE traite l'occupation du territoire sous deux angles : la couverture du sol et l'usage du sol. Cette analyse de l'évolution des sols en deux niveaux offre une précision accrue et affinée des données.

Les éléments structurants comme le bâti et l’ossature (les réseaux routier, ferré, et hydrographique) sont issus de la BD TOPO. Les zones de végétation s’appuient sur la BD Forêt et le RPG (Registre Parcellaire Graphique). Ces informations sont enfin ajustées et complétées par une photo-interprétation de la BD ORTHO.

Afin de constituer cette base de données à l’échelle nationale, le groupe de travail a enclenché une démarche de prototypage au début de l’été 2020. C’est dans ce cadre que le Syndicat Mixte du Bassin d’Arcachon Val de l’Eyre a été désigné comme territoire test.



Nomenclature de l’OCS Grande Echelle : Occupation (à gauche) et usage du sol (à droite)

II. La réduction du rythme d'artificialisation des sols par périodes décennales

La méthode interne développée par le SYBARVAL peut assurer une autonomie de suivi de la consommation d'espaces au moins jusqu'au 31 décembre 2030.

En l'absence de décret précisant les modalités de calcul de l'artificialisation des sols et de base de données harmonisée à l'échelle nationale, la mise en œuvre de l'objectif Zéro Artificialisation Nette pourra continuer de se baser sur la donnée produite en régie.

En fonction des outils à disposition à cette échéance, une nouvelle analyse chiffrée devra être opérée par le SYBARVAL permettant de déterminer l'enveloppe foncière disponible pour la période 2031-2040.

Le SYBARVAL s'engage à respecter l'objectif Zéro Artificialisation Nette en procédant par étapes :

- De 2021 à 2030 : la réduction de moitié de la consommation d'espaces mesurée entre 2011 et 2020 (basée sur la méthode SYBARVAL),
- De 2031 à 2040 : la réduction de moitié de l'artificialisation des espaces effectifs entre 2021 et 2030 (basée sur l'OCS Grande Echelle),
- A partir de 2041 : une réduction progressive de l'artificialisation des sols pour atteindre l'objectif Zéro Artificialisation Nette en 2050.

Considérant ces étapes de mise en œuvre imposées par la Loi, l'enveloppe foncière disponible pour la période 2031-2040 ne sera connue que le 31 décembre 2030.

Dans ce contexte, le SCOT ne peut afficher aucune enveloppe chiffrée. En revanche, il est en mesure de planifier la stratégie suivante pour anticiper la période 2031-2040 :

- La réduction de moitié de l'artificialisation des sols par rapport à la période précédente (2021-2030),
- Une répartition foncière intercommunale (plutôt que communale),
- Une enveloppe foncière tous usages confondus (plutôt que détaillée par usage comme sur la période 2021-2030),
- Un renvoi à l'observatoire du SCoT pour le suivi de l'artificialisation et la définition du volume maximum.

La justification des choix précise les besoins en foncier et les volumes fonciers maximum à consommer / artificialiser par période décennale.

Chapitre 4. Coopération et cohérence avec les SCOT voisins

Le périmètre du SYBARVAL correspond au territoire délimité par les Etablissements de Coopération Intercommunaux de la COBAN, de la COBAS et de la Communauté de communes du Val de l'Eyre. L'objet du SCoT est de faire ressortir une vision stratégique partagée pour le territoire du BARVAL mais aussi lui permettre de rayonner à différentes échelles au-delà de son périmètre. C'est également construire divers projets en lien avec les territoires voisins et faire preuve de cohérence en vue de leur mise en œuvre. Les SCoT sont des opérateurs d'inter territorialité et doivent le demeurer, en augmentant et en diversifiant les échelles de coopération.

Développer des stratégies diverses d'alliance ou de coopération avec les territoires extérieurs en fonction des enjeux et des projets, et offrir aux collectivités membres de la construction des accords, ou de la conduite de maîtrises d'ouvrage complexes, constituent les futures missions interterritoriales croissantes des SCoT. Si la cohérence interne au territoire du SCoT demeure essentielle, la convergence avec les territoires extérieurs constitue le moyen de répondre aux défis d'ampleur plus large que celle du BARVAL.

Dans cette optique, l'ensemble des SCoT de Gironde se sont réunis. L'interSCoT girondin est « une démarche de coopération volontariste, qui a pour but d'identifier, entre territoires de SCoT, métropole bordelaise, Département et État, les grands enjeux collectifs d'aménagement et de développement durable du territoire girondin », et d'exprimer des engagements stratégiques autour de cette vision partagée. L'interSCoT est désormais une communauté de travail éprouvée, ayant pour objectif d'aider à la convergence des stratégies de territoires autour d'une vision partagée.

Au-delà de ces enjeux de cohérence le SCoT du BARVAL est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs et devient ainsi le document pivot : on parle de SCoT intégrateur, ce qui permettra aux PLU et PLUi de ne se référer juridiquement qu'à lui. Ces enjeux dépassant le cadre du territoire du SYBARVAL sont divers et concernent un large panel de thématiques.

- **Étalement urbain** : le développement soutenu de l'aire d'influence de l'agglomération bordelaise et l'accélération de l'étalement urbain questionnent les acteurs locaux dès la fin des années 2000. Dans le cadre de la mise en œuvre différenciée et territorialisée de la politique de lutte contre l'artificialisation des sols issue de la Loi Climat et Résilience, le SRADDET fixe une trajectoire vers le ZAN à 2050 et un objectif de réduction du rythme d'artificialisation par tranche de dix ans que le SCoT doit respecter.
- **Mobilités** : afin d'offrir des solutions de transports en commun efficaces à tous les habitants des zones urbaine et péri-urbaine de Bordeaux, de réduire l'usage de la voiture et de baisser les émissions de gaz à effet de serre et de polluants, Bordeaux Métropole et la Région Nouvelle-Aquitaine ont adopté une feuille de route en 2018 qui prévoit la mise en œuvre d'un RER Métropolitain. Cette démarche correspond à la

création de lignes de TER qui traversent Bordeaux sans changement de train à travers des dessertes allant de bout-en-bout entre Arcachon et Libourne. Ce projet permet un gain de temps dans les déplacements et un meilleur cadencement de cette ligne stratégique pour le territoire.

- **Environnement** : le SCoT du BARVAL doit être compatible avec les objectifs des SAGES et SDAGE, avec leurs orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et leurs objectifs de qualité et de quantité des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les différents SAGE qui couvrent le territoire.

Au sein du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne (PNRLG), la Charte constitue le projet du parc. Elle concourt notamment à la politique de protection de l'environnement, d'aménagement du territoire et à l'harmonisation des actions menées par les collectivités publiques en faveur de la préservation du patrimoine naturel sur le territoire du parc. La Charte invite à un véritable travail commun autour du SCoT, entre acteurs pour définir, ensemble, les « dispositions pertinentes » à transposer et ainsi traduire dans le SCoT la qualité du label « Parc naturel régional » de tout ou partie du territoire (ex. RICE sur le territoire).

Le GIP littoral Aquitaine est un groupement dont la réflexion stratégique porte sur les problématiques littorales de Nouvelle-Aquitaine. Il est un animateur important des politiques publiques dédiées à la préservation, l'aménagement et la gestion des espaces littoraux. Le GIP est un espace de production d'études à caractère prospectif sur la question des risques littoraux, mais aussi un outil de concertation, de mise en cohérence et d'accompagnement des projets, d'échanges d'expériences et de diffusion de bonnes pratiques dont le SCoT s'imprègne.

Le SCoT du BARVAL n'est pas isolé au sein de son environnement mais au contraire, fait partie d'un ensemble d'espaces liés les uns avec les autres. Ses orientations n'ont donc pas seulement des impacts sur son territoire mais également sur les espaces voisins. Inversement, les documents de planification des espaces proches peuvent avoir des incidences sur le territoire du SCoT. Ainsi, au-delà d'une démarche interSCoT mentionnée précédemment pour une approche cohérente de la planification à plus grande échelle, le SYBARVAL veille en s'inscrire en cohérence avec les enjeux identifiés par les territoires voisins (Sud Gironde, Aire Métropolitaine bordelaise, Médoc ou encore Born).

Les liens entre les différents territoires se doivent d'être identifiés et renforcés pour s'adapter aux continuités paysagères ou à l'émergence des réseaux métropolitains. Les actions de chaque territoire peuvent avoir des impacts sur le territoire du Pays BARVAL et, dans ce cadre, une vision d'ensemble et concertée semble nécessaire à une échelle pertinente.

a) SCoT Sud Gironde

Le SCoT Sud Gironde, mitoyen de celui du Pays BARVAL sur sa frange sud-est, a inscrit des prescriptions concernant les Réservoirs de Biodiversité Majeurs (RBM) et complémentaires (RBC), dont certains jouxtent le territoire du SCoT du Pays BARVAL. Des enjeux de préservations y sont règlementés. La continuité de ces milieux dans le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre ne peut être que bénéfique pour la biodiversité, venant ainsi renforcer l'impact de ces zonages et le maintien de la Trame verte et bleue à plus grande

échelle. Le SCoT Sud Gironde a réalisé un document de synthèse de 4 pages visant à permettre la compréhension des prescriptions du Sud Gironde en la matière.

Par conséquent, le nord-ouest de la commune d'Hostens est inscrit en tant qu'enjeux paysagers majeurs. En raison de la proximité géographique avec la limite des deux SCoT, la continuité entre ces espaces est assurée. Des cartographies relatives aux enjeux paysagers de ce secteur ont été réalisées par le SCoT Sud Gironde, elles permettent de mesurer la nature de cette prescription.

Outre les RBM et RBC, le SCoT Sud Gironde établit plusieurs prescriptions et recommandations au sujet de l'activité sylvicole bois-énergie concernant la forêt productive. Ici, l'enjeu est de préserver la ressource en bois à des fins économiques.

Le risque feu de forêt ne fait pas l'objet de traitement particulier dans le SCoT Sud Gironde, hormis le recul de 10m imposé entre tout espace bâti et espace agricole / sylvicole / résidentiel.

b) SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise

Ce SCoT, approuvé en 2014, identifiait déjà dans son DOO des enjeux de continuité paysagère avec le SCoT du BARVAL visant à « préserver le plateau agroforestier et les points d'ancrage des paysages », en faisant référence à l'enjeu n°1 de l'interSCoT girondin. L'objectif de cet enjeu est, au-delà de maintenir une continuité paysagère, s'assurer de poursuivre l'écoulement des eaux le long des crastes. Cet espace est qualifié par le SYSDAU de « ceinture verte » à vocation économique (production agricole), environnementale et sociale. Ainsi, il est prévu que les PLU(i) déterminent les modalités de gestion et de réhabilitation des constructions existantes sur ce périmètre, notamment en prenant en compte la « mise en valeur et la préservation des éléments remarquables du patrimoine architectural et bâti ».

Si ce SCoT ne fait aucune référence aux liens entre le BARVAL et la métropole bordelaise en matière de mobilité en 2014, plusieurs enjeux émergent. En matière de migration pendulaire, l'arrivée du RER métropolitain permettra d'assurer une desserte rapide et cadencée de la Métropole bordelaise depuis les gares du territoire du Pays BARVAL. Les données INSEE relatives aux mobilités des intercommunalités du BARVAL vers la Métropole bordelaise témoignent de ce rapport entre territoires. Il n'est pas fait mention d'actions particulières sur la question des migrations à la journée à destination des plages ou stations balnéaires.

Le SYSDAU travaille aujourd'hui avec Bordeaux Métropole sur son 3^{ème} programme ReVE (Réseau Vélo Express), visant à faire du vélo un mode de déplacement sûr et confortable. A ce titre, ce projet prévoit une infrastructure jusqu'au terme de son territoire à l'extrémité sud-ouest de Pessac (à destination du Bassin d'Arcachon). L'enjeu est d'assurer cette continuité par la CC Jalles Eau Bourde.

c) SCoT du BORN

Le SCoT du Born est voisin de celui du BARVAL sur la frange sud de ce dernier. Si Parentis-en-Born en est administrativement le chef-lieu cantonal, Biscarrosse reste le principal foyer démographique et économique de cette intercommunalité. Cet antagonisme apparent est néanmoins un atout pour le développement puisqu'il conjugue une centralité forte dans les

terres avec une centralité littorale forte ouverte sur le Bassin d’Arcachon. Les pôles d’emplois voisins de la Gironde (communes du Bassin d’Arcachon et métropole Bordelaise) exercent quant à eux une influence sur le territoire mais qui reste limitée. Seule la commune de Sanguinet apparaît fortement liée à ces bassins d’emplois avec 36 % des actifs de la commune qui travaillent sur le Bassin d’Arcachon. Dans une moindre mesure, Biscarrosse et Parentis-en-Born sont également en lien avec le territoire avec respectivement 12 % et 15 % des actifs occupés qui y travaillent.

En matière de services « supérieurs », le territoire du SCoT du Born se révèle moins doté que celui du BARVAL et peut signifier une certaine polarité du territoire de la COBAS, que ce soit en matière de santé avec l’hôpital de La Teste ou en matière de scolarité puisque ce territoire ne compte aucune formation supérieure.

Concernant les transports en communs, une ligne vient compléter le réseau en période estivale, la ligne 46 qui relie Parentis-en-Born à Arcachon (via Biscarrosse). Elle fonctionne seulement les samedis, dimanches et jours fériés à raison de 4 allers et 4 retours. Une ligne de bus La Teste-Parentis est à l’étude, ce qui complète l’offre estivale proposée par la ligne Arcachon-Biscarrosse.

Le territoire du SCoT s’intègre au cœur de la forêt des Landes de Gascogne, caractérisée par sa monoculture de pins maritimes. Le taux de boisement des communes du SCoT est variable mais tout de même élevé. La Défense de la Forêt Contre les Incendies (DFCI) intervient dans la gestion et la protection forestière, qui coordonne les programmes d’intervention engagés par les Associations Syndicales Autorisées (ASADFCI). L’importance des superficies boisées influence directement le risque d’incendies de feux de forêts, c’est pourquoi toutes les communes du SCoT du Born sont classées en risque élevé dans le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) arrêté par le préfet le 26 mai 2005 comme présentant un risque élevé. Un recul de 12m sur les massifs forestiers est imposé aux opérations afin d’assurer l’accessibilité au massif pour les engins de lutte contre l’incendie.

d) SMERSCOT

Le périmètre du SMERSCOT constitue la frontière nord du SCoT du BARVAL via sa frontière administrative entre les communes de Lège Cap-Ferret et du Porge. D’un point de vue paysager, la frontière entre ces SCoT se caractérise par la lande forestière de pins maritimes.

D’un point de vue démographique, le territoire du SMERSCOT se distingue par un phénomène de desserrement résidentiel des communes du Bassin d’Arcachon, dont le Porge bénéficie. De fait, les migrations pendulaires entre cette commune et plus globalement le territoire de la COBAN est un phénomène manifeste puisque, à l’échelle de ce SCoT 8 actifs sur 10 ne travaillent pas dans leur commune de résidence. Le Porge est qualifié dans le diagnostic de ce SCoT comme un « pôle émergent » et l’identifie comme « commune-relais entre le Bassin d’Arcachon et le Médoc », sans pour autant en faire, à ce jour, un réel pôle structurant.

Ce secteur mitoyen au territoire du BARVAL, mentionné comme « en voie de développement » n’ont pas encore vu leur niveau d’équipements socioculturels suivre la croissance démographique et proportionnelle des besoins et attentes qui en découlent. La proximité du Nord Bassin accentue la polarisation de cette commune vers le sud. L’urbanisation s’y

développe aujourd'hui dans les dents creuses en densification et dans une moindre mesure en extension le long des axes principaux et dans la forêt ce qui est de nature à accroître la vulnérabilité de la commune aux feux de forêt ainsi que le nombre de personnes et de biens vulnérables. La question de la gestion du risque incendie est intégrée à ce SCoT du fait de son historique en matière d'incendie sur son territoire. Pour toutes les constructions situées au cœur de la forêt il est imposé la mise en place de dispositifs de pare-feu, consistant à entretenir une bande libre et non arborée entre les bâtiments et la lisière forestière, limitant ainsi les risques de propagation du feu.

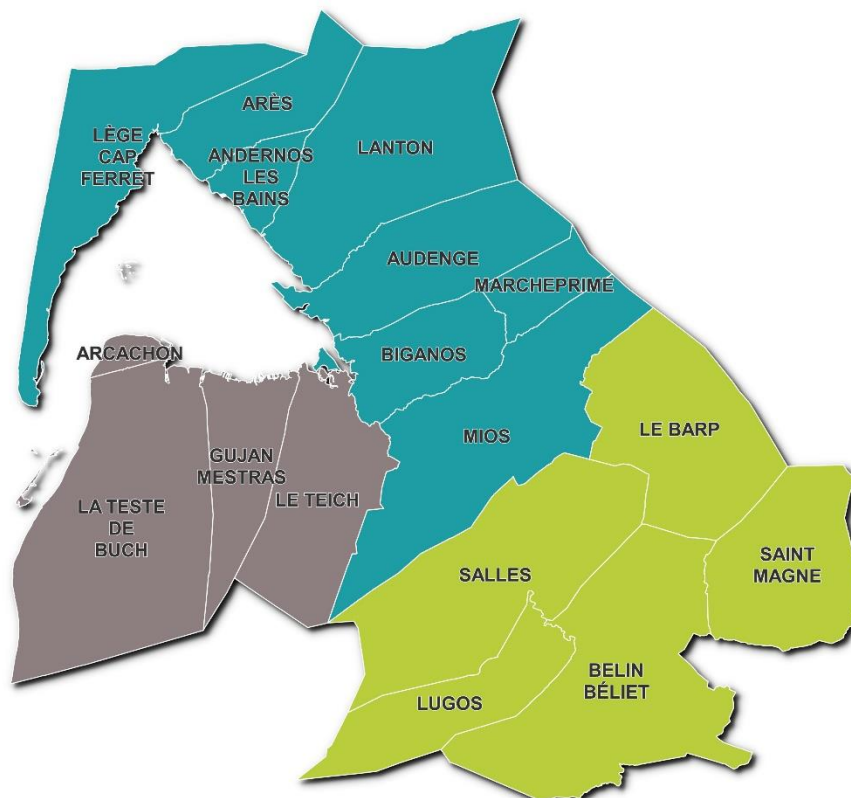


Syndicat Mixte du Bassin D’Arcachon et du Val de l’Eyre

Schéma de Cohérence Territoriale

Tome 3

3.1 Diagnostic socio-économique



Arrêt du SCOT – 25 mai 2023