



# **Rapport de Présentation**

**# Livret 1**

***Diagnostic territorial prospectif***

**Base de travail « V.1. »**

**Mars 2014**



Note :

Ce document capitalise et hiérarchise les informations obtenues depuis le démarrage des études du SCoT. *Nous nous sommes efforcés de ne retenir que le plus important, dans le souci de produire un document pragmatique et stratégique de moins de 100 pages.*

Ce document reste, il est vrai, incomplet sur certains points qui demandent des investigations supplémentaires (ces points sont actuellement en cours de traitement).

Les documents annexes auxquels ce rapport fait des renvois (atlas, annexes techniques) sont en cours de formalisation par nos soins (tri des informations, mise en forme). Ils ne sont pas encore diffusables mais le seront très prochainement. Toutes les illustrations (cartes, tableaux, schémas, ...) présentés au cours des différentes réunions précédentes donnent néanmoins un aperçu de ce qui figurera soit dans les annexes, soit dans l'atlas, soit dans le corps de ce document (selon l'importance de l'information pour la suite des travaux du SCoT).

**Il s'agit donc d'une première version « brute » (V1) de rédaction du diagnostic, soumise à la relecture des membres du Comité Technique pour premières impressions, avis, observations et propositions d'amélioration.**

Cette version sera complétée et retravaillée courant le mois en vue d'une version V2 qui sera diffusée plus largement.

*Le groupement CITADIA*

## Contenu du Rapport de Présentation, pour se situer avant de rentrer dans le cœur du dossier SCoT du Born ...



### **Rapport de Présentation**

**Livret 1** Diagnostic territorial prospectif



**Livret 2** Articulation du SCoT avec les documents de rang supérieur

**Livret 3** Etat Initial de l'Environnement et perspectives de son évolution

**Livret 4** Incidences notables du SCoT sur l'environnement

**Livret 5** Justifications du PADD et du DOO du SCoT

**Livret 6** Mesures d'évitement ou de compensation des dommages du SCoT

**Livret 7** Tableau de bord du suivi du SCoT

**Livret 8** Résumé non technique des intentions et de la méthode

**Livret 9** Programmation du SCoT

----

**Livret des annexes**

## Avant-propos

*Ce document capitalise les études préalables à la définition du projet SCoT du Born.*

*Il se veut stratégique dans le sens où il ne constitue pas une monographie du territoire mais une analyse orientée du fonctionnement actuel du territoire, en matière de dynamiques démographiques, dynamiques économiques et sensibilités environnementales.*

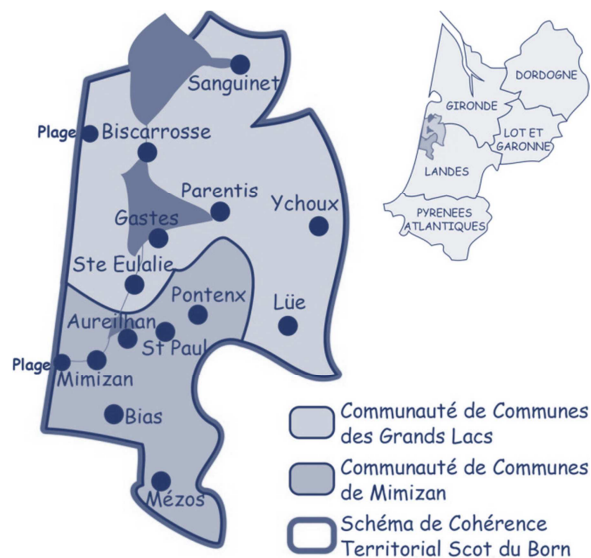
*Il se veut synthétique, didactique et illustré.*

→ Les données techniques sont annexées à ce document, ainsi qu'un atlas des cartographies majeures, pour tenir à portée de main des clés d'analyses et des illustrations lors de la lecture de ce rapport.

*Il se veut prospectif: les analyses découlent d'une étude approfondie des tendances observées ces dernières années et d'une remise en question de l'état actuel du territoire, afin d'en cerner les enjeux et les préoccupations d'avenir.*

→ Un recueil de synthèse est annexé à ce document, pour mettre en exergue ce qu'il faut retenir du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement en vue de la définition du projet du SCoT pour les années futures.

### LE TERRITOIRE DU SCOT DU BORN





## Contenu

<b>Les fondements du SCoT du Born</b>	<b>1</b>
▶ Les fondations physiques du SCoT du Born	2
▶ Les fondements administratifs et politiques : le périmètre du SCoT du Born	4
▶ Le positionnement territorial du SCoT du Born	6
<b>Le diagnostic humain et territorial</b>	<b>7</b>
<b>I. Une population dynamique</b>	<b>8</b>
I. 1) Un territoire qui connaît un fort dynamisme démographique	8
I. 2) Des ménages en pleine mutation	15
<b>II. Une dynamique résidentielle plus soutenue que la forte croissance démographique</b>	<b>19</b>
II. 1) Des dynamiques de l'habitat géographiquement marquées	19
II. 2) Un parc de logements inadapté aux profils des populations et inégalement réparti	25
<b>III. Un bassin d'emplois autonome marqué par une activité économique dynamique et diversifiée</b>	<b>33</b>
III. 1) Le Born : un bassin d'emplois autonome marqué par une activité économique de plus en plus liée à l'économie présentielle	34
III. 2) Un tissu économique qui "se tertiarise"	43
III. 3) Un tissu économique local principalement tourné vers les activités traditionnelles (industrie, agriculture, etc.) ...	44
III. 4) ... Mais des activités liées à l'économie présentielle (commerces, tourisme, artisanat, construction) bien représentées	50
III. 5) Une politique d'accueil économique qui manque de clarté	55
<b>IV. Une offre en équipements et services relativement satisfaisante mais qui peinera à accompagner la croissance résidentielle future sans anticipation</b>	<b>61</b>
IV. 1) L'offre commerciale de proximité, pour répondre aux besoins du quotidien des populations	61
IV. 2) Une offre insuffisante en services à la personne	61
IV. 3) Les équipements scolaires et de formation	65
IV. 4) Des manques identifiés en termes d'équipements récréatifs, sportifs et culturels	69
IV. 5) La desserte numérique (équipement permettant la dématérialisation)	71
<b>V. Un territoire accessible et bordé de grandes infrastructures</b>	<b>74</b>
V. 1) Contexte de mobilités : des actifs stables et des jeunes mobiles	74
V. 2) Etat des lieux des circulations : une desserte satisfaisante mais des congestions liées à la forte saisonnalité	78
V. 3) Etat des lieux du stationnement	81
V. 4) Etat des lieux de la multimodalité : une offre de transports en commun inégalement développée	83
V. 5) Etat des lieux des modes actifs : des initiatives à développer	87
<b>Table des illustrations</b>	<b>92</b>

---

## Documents joints

***NOTE DE SYNTHÈSE*** du diagnostic du SCoT du Born : [Voir document joint](#)

---

***ATLAS CARTOGRAPHIQUE*** du diagnostic du SCoT du Born : [Voir document joint](#)

---

***ANNEXES techniques utiles à la compréhension du diagnostic*** : [Voir document joint](#)

---

# *Les fondements du SCoT du Born*

---

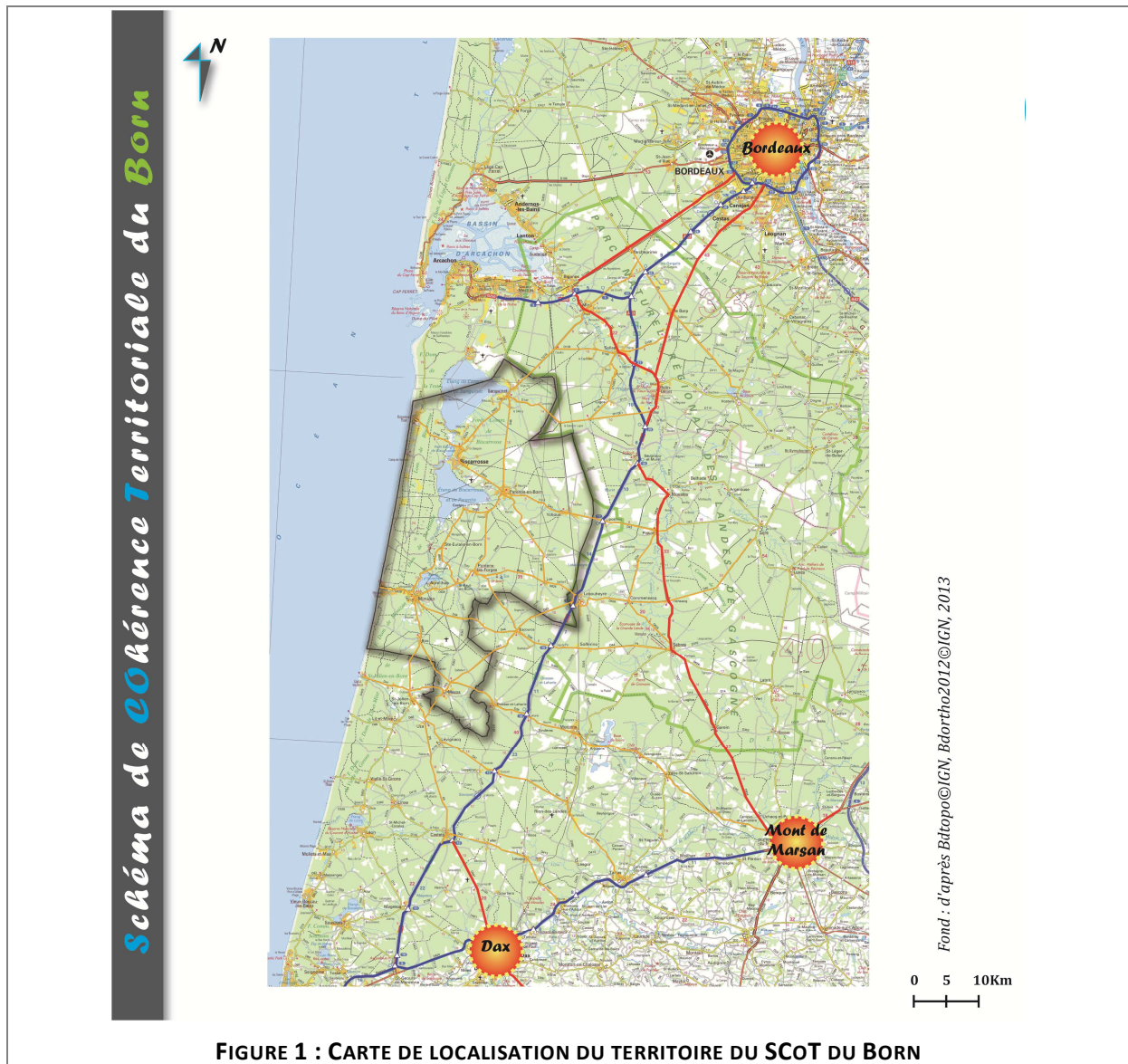
LES FONDATIONS PHYSIQUES DU SCoT DU BORN

LES FONDEMENTS ADMINISTRATIFS ET POLITIQUES : LE PERIMETRE DU SCoT DU BORN

LE POSITIONNEMENT TERRITORIAL DU SCoT DU BORN

---

## ► Les fondations physiques du SCoT du Born



Le territoire d'étude se compose de 13 communes du département des Landes et se situe à moins de 40 minutes de la métropole régionale d'Aquitaine, Bordeaux.

► **Une géographie particulière : un espace drainé, boisé, peuplé et ouvert sur le littoral Atlantique**

Géographiquement, le territoire du SCoT du Born appartient à l'entité des Landes de Gascogne. Celle-ci se caractérise par une **dichotomie entre un relief dunaire (à l'ouest, bordé par l'Océan Atlantique) et le plateau landais (à l'est, recouvert par des massifs résineux parsemés de quelques clairières)**. L'interface entre ces deux entités est marquée par une succession de lacs (dits d'arrière-dunes).



De par la proximité de l'océan, le climat du territoire du SCoT est particulièrement doux et ensoleillé l'été mais aussi humide et venteux. Globalement il est particulièrement attractif, tant pour les ménages qui désirent s'installer que pour les populations touristiques.

► **Un territoire rural dynamisé par la présence de deux villes moyennes littorales**

Les deux villes moyennes de **Mimizan** et de **Biscarrosse** rassemblent un peu plus de la moitié de la population du territoire du SCoT.

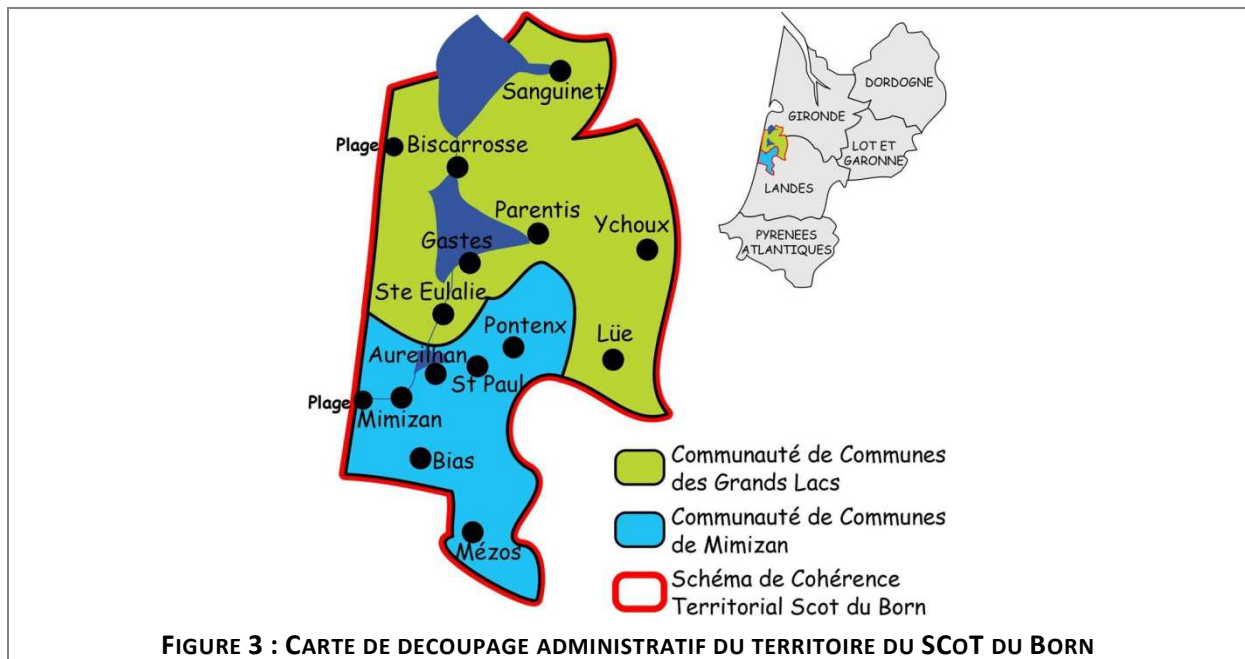
*Chiffres-clés qui caractérisent le territoire du Born*

- Superficie globale : 1254,4 km<sup>2</sup>
- Nombre de communes : 13
- Population totale : 36 979 en 2010
- Densité moyenne : 36 hab/km<sup>2</sup> en 2010
- Villes importantes : Biscarrosse, Mimizan et Parentis-en-Born concentrent 66% de la population en 2010

## ► Les fondements administratifs et politiques : le périmètre du SCoT du Born

Le syndicat mixte SCoT du Born a été créé par l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2012.

### ► Un syndicat mixte de SCoT né de l'unification de deux Communautés de Communes rassemblées autour de Mimizan, Biscarrosse et Parentis-en-Born



Le périmètre a été fixé par l'arrêté préfectoral du 23 mai 2011 regroupant la Communauté de Communes des Grands Lacs et la Communauté de Communes de Mimizan. Un second datant du 11 avril 2013 élargit le périmètre à la commune de Mézos suite à son intégration à la Communauté de Communes de Mimizan :

- **La Communauté de Communes des Grands Lacs (au nord du territoire du SCoT)**

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 et sur Bordeaux. Le tourisme, l'industrie (pétrochimie, agroalimentaire, ...) et l'armement sont les principaux atouts économiques de cette intercommunalité.

- **La Communauté de Communes de Mimizan (au sud du territoire du SCoT)**

Elle s'organise autour de Mimizan, ville littorale à rôle moteur de commune-centre et de chef-lieu de canton. Cette intercommunalité a notamment investi les champs du développement économique et touristique autour du thème de la filière bois-papier, le multimédia et les technologies de l'information et de la communication. Elle représente un des piliers économiques de l'Aquitaine.

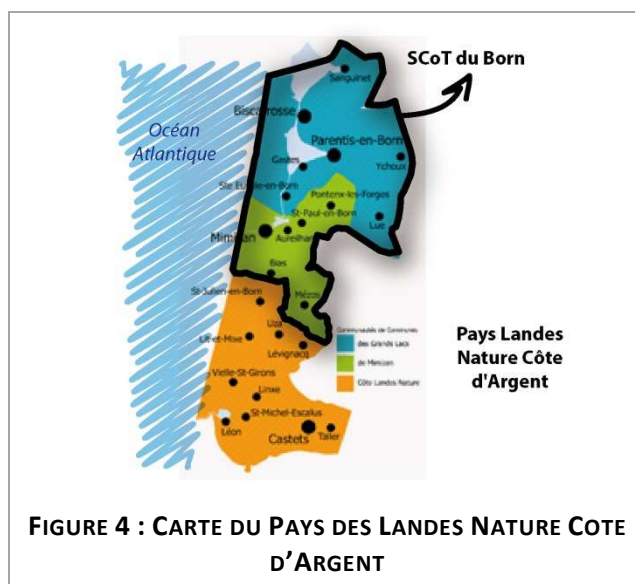
► **L'appartenance du territoire du SCoT au Pays des Landes Nature Côte d'Argent**

Le territoire du SCoT est intégré dans sa totalité au Pays Landes Nature Côte d'Argent :

- 23 communes,
- réparties en 3 intercommunalités : les 2 composant le SCoT du Born, auxquelles s'ajoute (au sud) celle de Côte Landes Nature autour de Castets.

**La Charte de Pays a été validée en 2003.**

**Le Contrat de Pays fixe les orientations communes de développement pour 2007-2013 (25 actions).**



**FIGURE 4 : CARTE DU PAYS DES LANDES NATURE COTE D'ARGENT**

► **Les préoccupations et les ambitions d'un projet de territoire commun et solidaire**

Le souhait des élus est d'anticiper les évolutions, pour les accompagner et non les subir, notamment par le renforcement et la cohérence du tissu économique, et par un accueil facilité des populations permanentes.

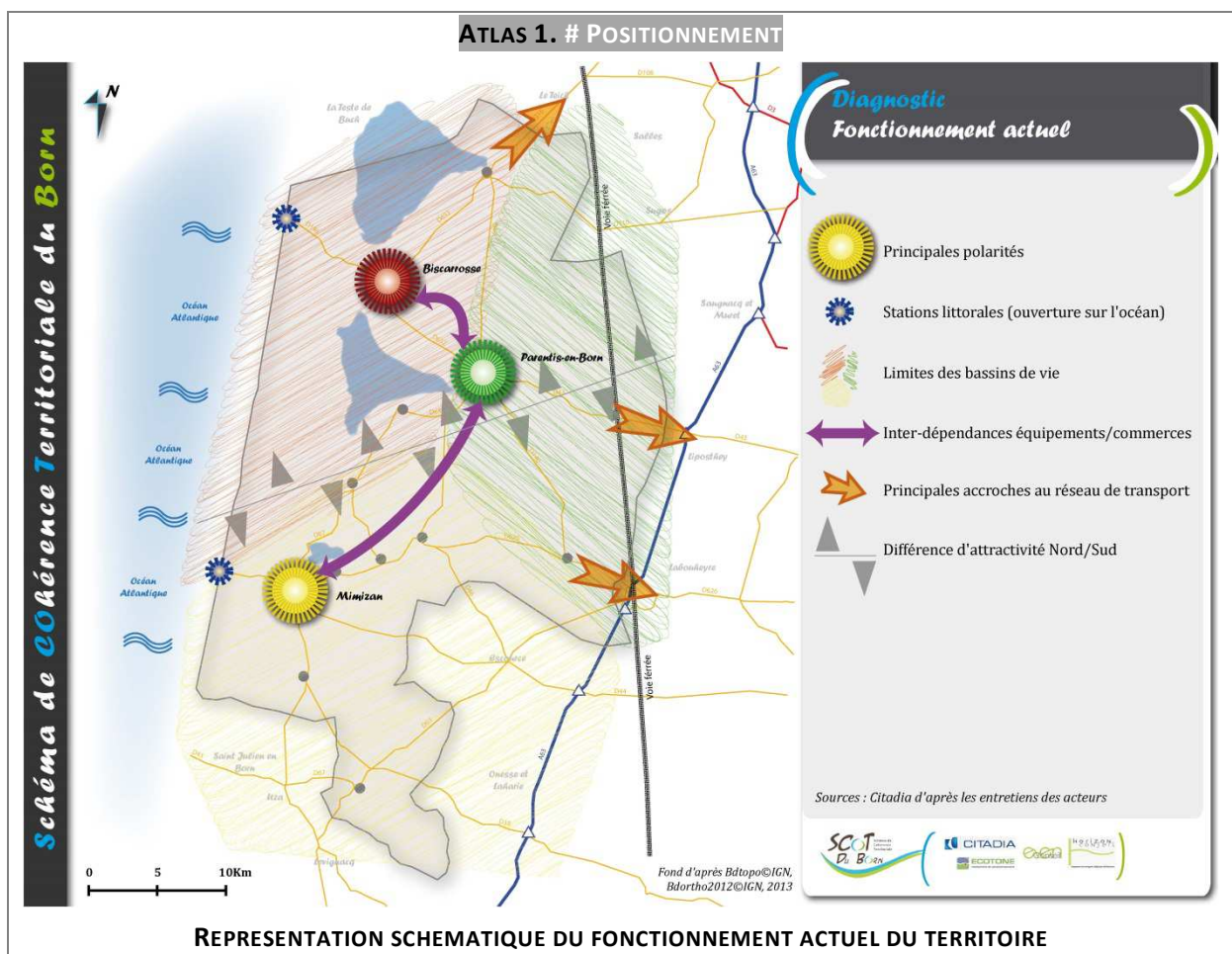
L'engagement des 13 communes dans l'élaboration de ce SCoT est l'opportunité de relever :

- Le défi de préserver et développer ce territoire de qualité en veillant d'une part à protéger et valoriser l'environnement, et d'autre part à améliorer la prise en compte des risques (érosion littorale, feux de forêt, ...) ;
- Le défi d'un développement harmonieux du territoire et d'une urbanisation maîtrisée pour répondre aux besoins de tous (notamment par une politique volontariste de l'habitat), sans pour autant porter atteinte aux milieux (réduction de la consommation foncière, sensibilité littorale et traduction locale de la Loi Littoral) ;
- Le défi d'une économie s'appuyant sur la cohérence globale à l'échelle du territoire, sur la revitalisation des offres de proximité (notamment en centres-villes et centres-bourgs) et sur l'utilisation des atouts du territoire (tourisme, filière-bois, ...).



► **Le positionnement territorial du SCoT du Born**

► **L'ouverture maritime et le lien avec l'intérieur des terres landaises**



(Voir planche correspondante dans l'atlas cartographique ci-joint)



# *Le diagnostic humain et territorial*

---

UNE POPULATION DYNAMIQUE

UNE DYNAMIQUE RESIDENTIELLE PLUS SOUTENUE QUE CELLE DE LA FORTE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

UN BASSIN D'EMPLOIS AUTONOME MARQUE PAR UNE ACTIVITE ECONOMIQUE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIEE

UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES RELATIVEMENT SATISFAISANTE MAIS QUI PEINERA A ACCOMPAGNER LA CROISSANCE RESIDENTIELLE FUTURE SANS ANTICIPATION

UN TERRITOIRE ACCESSIBLE ET BORDE DE GRANDES INFRASTRUCTURES

---

# I. Une population dynamique

## Quelques définitions utiles

(Définitions INSEE)

**Le solde migratoire** est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

**Le solde naturel** (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots « excédent » ou « accroissement » sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde naturel est alors négatif.

**Le Taux de Croissance Annuel Moyen, ou TCAM**, permet de calculer un taux d'évolution moyen sur une durée de n périodes. Au-dessus de 1 %, on parle de croissance réelle et non simplement de renouvellement de la population.

**L'indice de jeunesse** correspond au ratio entre la population âgée de moins de 20 ans et la population âgée de plus de 60 ans. Si le ratio se situe entre 0 et 1, la population âgée de plus de 60 ans est plus importante que celle de 20 ans. Si le ratio est supérieur à 1, le constat est inversé.

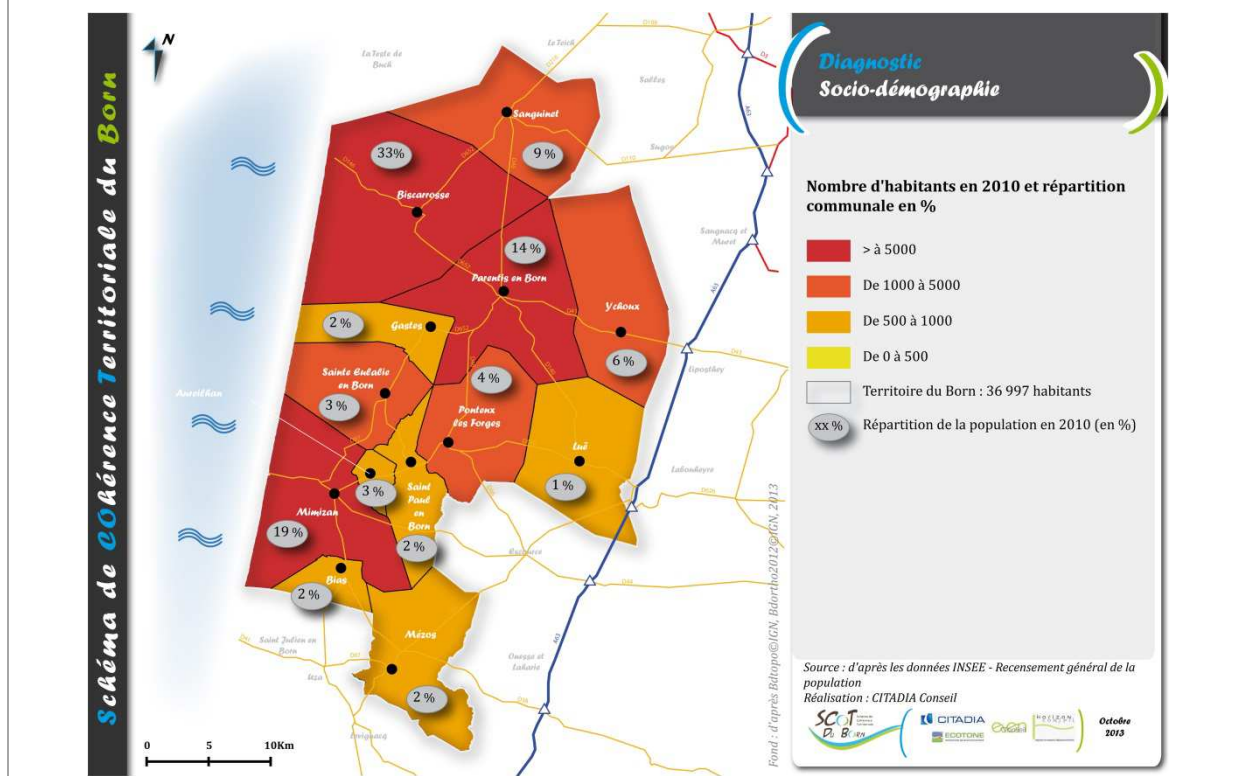
**La décohabitation** est le moment au cours duquel des personnes formant un même foyer cessent d'habiter sous le même toit. On parle de décohabitation au cours par exemple d'une rupture conjugale ou à une mutation professionnelle.

## I. 1) Un territoire qui connaît un fort dynamisme démographique

Source : Recensements INSEE

→ Voir les annexes techniques (Démographie) qui détaillent ces constats, chiffres à l'appui

FIGURE 5 : REPARTITION DE LA POPULATION DU TERRITOIRE AU REGARD DES DERNIERS RECENSEMENTS INSEE



En 2010, le territoire du BORN comptait 36 997 habitants (population permanente sans double compte), soit 9,6 % de la population du département des Landes. Son poids dans le département des Landes ne cesse de croître : il n'était que de 8,8 % en 1968 et atteignait en 2010 près de 9,6 %.

**FIGURE 6 : LE POIDS DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE DU BORN AU SEIN DES LANDES**

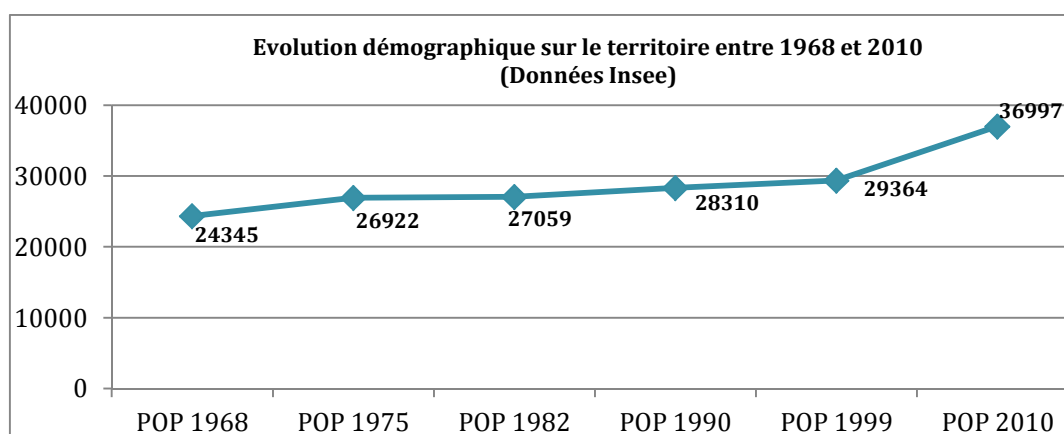
	1968	1975	1982	1990	1999	2010
<b>Population BORN</b>	24345	26922	27059	28310	29364	36997
<b>Population Landes</b>	277381	288323	297424	311461	327443	384320
<b>Poids démographique de BORN au sein des Landes</b>	8,8%	9,3%	9,1%	9,1%	9,0%	9,6%

*Source : INSEE RGP 1968-2010*

En 2010, la population des communes du territoire du BORN se répartissait ainsi :

- 3 communes avaient plus de 5 000 habitants : Biscarrosse (12 197 habitants), Mimizan (7 069 habitants) et Parentis-en-Born (5 304 habitants) ;
- 2 communes seulement avaient entre 2 000 et 5 000 habitants : Sanguinet et Ychoux
- 8 communes avaient moins de 1 500 habitants : Aureilhan, Bias, Gastes, Lüe, Mézos, Pontenx-les-Forges, Sainte-Eulalie-en-Born et Saint-Paul-en-Born-en Born.

### **1.1. a) Une population globale qui a augmenté de moitié en 40 ans et qui ne cesse de croître**

**FIGURE 7 : ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE DU SCOT DU BORN DEPUIS 1968**


	1990-1999	1999-2010
<b>BORN (volume)</b>	<b>+ 1 054</b>	<b>+ 7 633</b>
<b>BORN (taux annuel)</b>	<b>+ 1,4%</b>	<b>+ 2,1%</b>
<b>Landes (taux annuel)</b>	<b>+ 0,6%</b>	<b>+ 1,5%</b>
<b>Aquitaine (taux annuel)</b>	<b>+ 0,4%</b>	<b>+ 1,0%</b>
<b>Aire Urbaine de Biscarrosse (taux annuel)</b>	<b>+ 0,3%</b>	<b>+ 2,5%</b>
<b>Aire Urbaine de Mimizan (taux annuel)</b>	<b>+ 0,3%</b>	<b>+ 1,0%</b>

*Source : INSEE, RGP 1990-1999-2010*

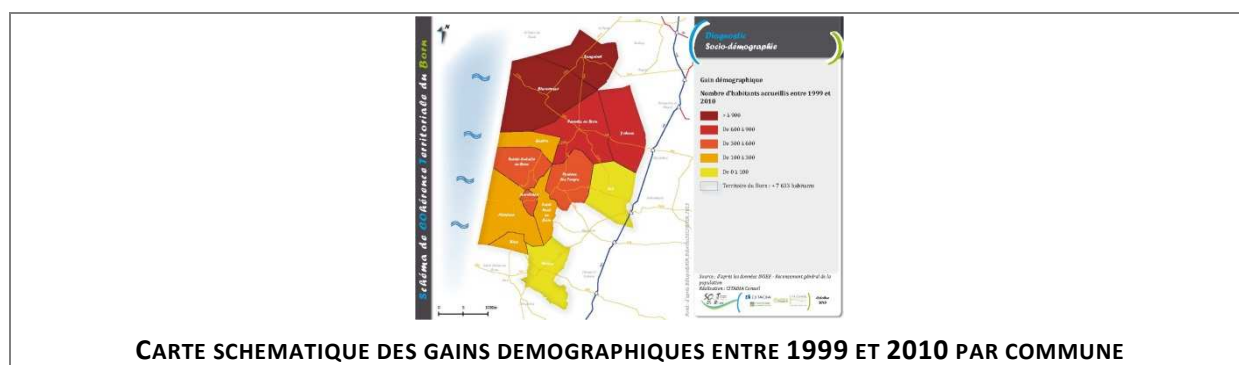
Entre 1999 et 2010, la population du Born est passée de 29 364 à 36 997 habitants, soit une augmentation de près de 26 %. (Note : la population du territoire a doublé entre 1968 et 2010).

Ces taux de croissance sont pour la plupart supérieurs à ceux enregistrés dans le département des Landes et dans la Région Aquitaine. **Le territoire du Born enregistré entre 1990 et 1999 une croissance annuelle de la population près de 2 fois supérieure à celle enregistrée au niveau du département.** Par ailleurs, les taux annuels moyens atteignant près de 2,1 % sur le Born contre 1,5 % sur le département et seulement 1% sur la région entre 1999 et 2010 montrent bien le fort dynamisme du territoire.

La comparaison avec les aires urbaines de Biscarrosse et de Mimizan<sup>1</sup> permet de constater que :

- Le territoire du SCoT « subit » des évolutions démographiques plus importantes sur l'aire urbaine de Biscarrosse, c'est-à-dire au niveau de sa moitié nord ;
- La moitié sud du territoire du SCoT enregistre un dynamisme plus faible (l'aire urbaine de Mimizan semblant être moins dynamique en termes de croissance démographique et d'emplois).
- Ces évolutions contrastées entre les parties nord et sud tendent même à se creuser entre les deux dernières périodes censitaires.

## ATLAS 2. # SOCIO-DEMOGRAPHIE



(Voir planche correspondante dans l'atlas cartographique ci-joint)

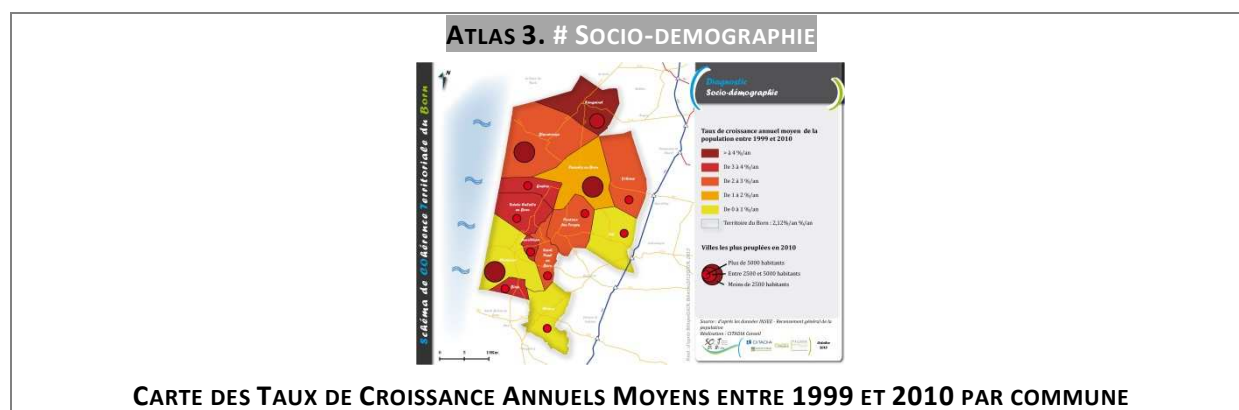
### 1.1. a) Une croissance démographique contrastée à l'échelle du territoire

L'analyse de la croissance démographique commune par commune entre 1990 et 2010 permet de constater que l'évolution de la population, bien que positive, est inégale sur l'ensemble du territoire du Born :

- **1 commune a connu une explosion de sa population entre 1990 et 2010 : Sanguinet (+92%), dont la population a pratiquement doublé en 20 ans.**
- **4 communes ont connu des taux de croissance très forts compris entre 50 % et 75 % : Aureilhan (+68%), Bias (51%), Gastes (+64%) et Sainte-Eulalie-en-Born (+50%).**
- 3 communes ont connu des taux de croissance modérés compris entre 30 % et 50 % : Biscarrosse (+34%), Parentis-en-Born (+30,8%) et Saint-Paul-en-Born (+36%).
- 3 communes sur 13 ont une croissance similaire à la moyenne (+30,7%) observée sur le territoire du Born, entre 1990 et 2010 : Pontenx-les-Forges (+28,9%), Ychoux (+28,7%) et Lüe (+21,9%).

<sup>1</sup> Définition INSEE : Les communes de Biscarrosse et de Mimizan sont considérées comme des communes appartenant à un petit pôle (de 1500 à moins de 5000 emplois). L'aire urbaine de Biscarrosse est composée d'une commune, la commune de Biscarrosse dont la zone d'emploi est localisée à La Teste de Buch. L'aire urbaine de Mimizan est composée de 4 communes : Aureilhan, Bias, Mimizan et Saint-Paul-en-Born.

- 2 communes se distinguent avec des taux de croissance nettement inférieurs à la croissance moyenne : Mimizan (+5,35%) et Mézos (+0,35%).



(Voir planche correspondante dans l'atlas cartographique ci-joint)

### I.1. b) Une densité démographique en progression

Ces évolutions démographiques ont pour corollaire une augmentation de la densité du territoire.

Toutefois, cette densité n'augmente pas proportionnellement à l'augmentation de la population en raison de la superficie importante du territoire de Born.

La densité de population est passée de 28,6 habitants/km<sup>2</sup> en 1999 à 36 habitants/km<sup>2</sup> en 2010. Cette densité est inférieure à celle observée dans des Landes (41,6 habitants/km<sup>2</sup>) et elle est quasiment deux fois moins importante que celle d'Aquitaine (78,3 habitants/km<sup>2</sup>).

Les plus forts taux de densité (> 60 habitants/km<sup>2</sup>) sont observés sur les communes d'Aureilhan, Biscarrosse et Mimizan (les 2 dernières communes étant les plus peuplées et la commune d'Aureilhan ayant un territoire restreint).

A l'opposé, les communes de Gastes, Lüe, Mézos, Pontenx-les-Forges, Sainte-Eulalie-en-Born, Saint-Paul-en-Born et Ychoux enregistrent les taux de densité les plus bas (< 35 habitants/km<sup>2</sup>).

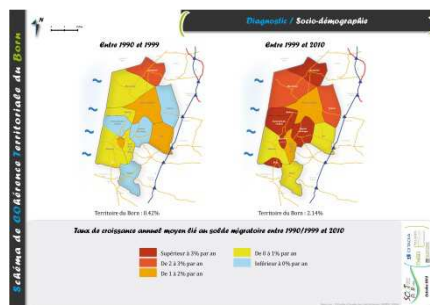
### I.1. c) Une croissance démographique exclusivement due aux mouvements migratoires

#### ○ Un solde migratoire positif qui compense un solde naturel déficitaire

La croissance démographique s'explique par l'apport de nouvelles populations puisque le différentiel entre les naissances et les décès était presque nul en 2010 (3 546 naissances contre 3 618 décès entre 1999 et 2010). Seules 4 communes connaissent un solde naturel négatif entre 1999 et 2010 : Mézos, Mimizan, Parentis-en-Born et Pontenx-les-Forges.

**Ainsi, sans apport de nouvelles populations, le territoire perdrait des habitants.**

## ATLAS 4. # SOCIO-DEMOGRAPHIE



### CARTES D'EVOLUTION DES SOLDES MIGRATOIRES PAR COMMUNE ENTRE 1999 ET 2010

(Voir planche correspondante dans l'atlas cartographique ci-joint)

L'arrivée de nouvelles populations est de plus en plus importante (+1,4 entre 1990 et 1999 contre +2,1 entre 1999 et 2010).

Le territoire du Born observe des tendances similaires à celle du département des Landes. Le territoire du Born a toutefois une progression plus importante avec une variation annuelle de 2,1 % contrairement au département qui connaît une variation de 1,5 %.

FIGURE 8 : TAUX DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

	BORN		Landes	
	1990-1999	1999-2010	1990-1999	1999-2010
<b>Variation annuelle (en %) :</b>	0,4	2,1	0,6	1,5
<i>due au solde naturel</i>	0,02	-0,02	-0,10	0,00
<i>due au solde migratoire</i>	+0,42	+2,14	+0,70	+1,50

Source : INSEE RGP 1990-1999-2010

Au regard des données, c'est le solde migratoire qui participe essentiellement à la croissance démographique de l'ensemble du territoire du Born.

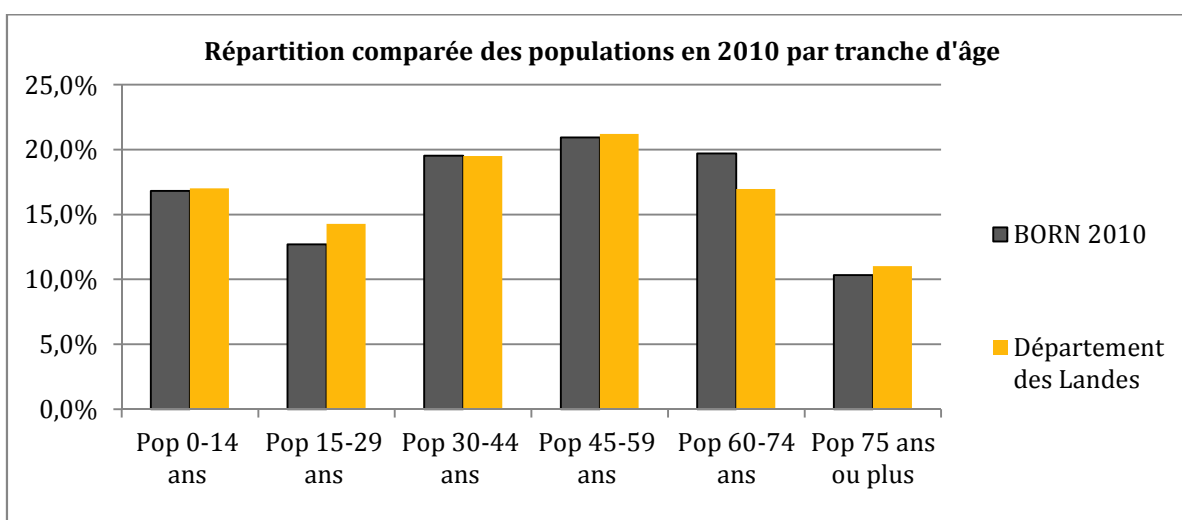
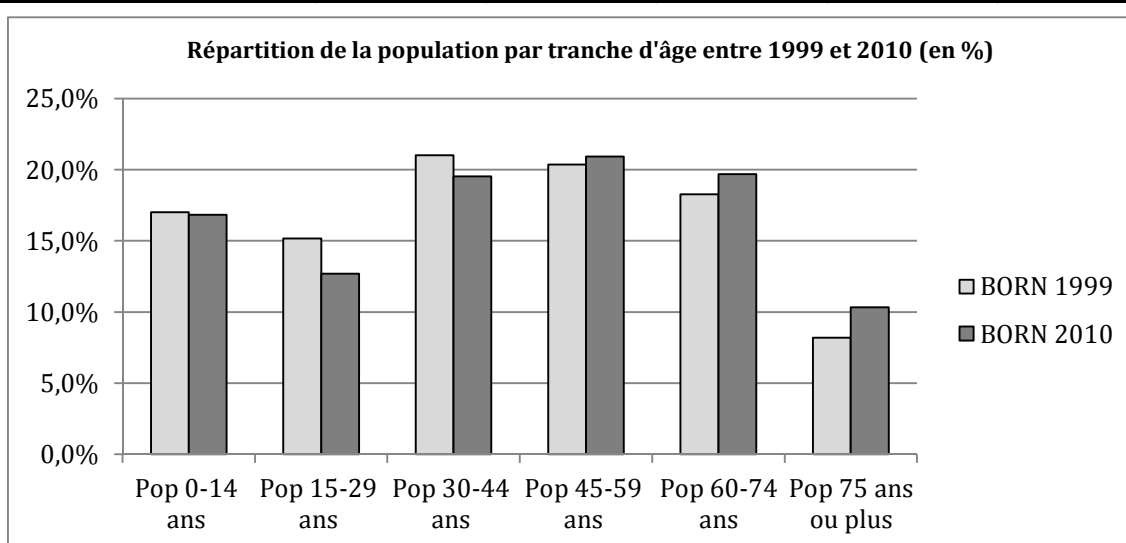
**1.1. d) Une population qui vieillit**

La répartition par tranches d'âge connaît une certaine stabilité sur la période 1999-2010.

Néanmoins le territoire est caractérisé par un vieillissement de sa population. Les plus de 45 ans sont en forte augmentation (+1,9 points pour la tranche des 45 à 75 ans et +2,1 points pour les plus de 75 ans).

**FIGURE 9 : EVOLUTION DE LA PYRAMIDE DES AGES DU TERRITOIRE**

	Pop 0-14 ans	Pop 15-29 ans	Pop 30-44 ans	Pop 45-59 ans	Pop 60-74 ans	Pop 75 ans ou plus
<b>BORN 1999</b>	17,0%	15,2%	21,0%	20,4%	18,3%	8,2%
<b>BORN 2010</b>	16,8%	12,7%	19,5%	20,9%	19,7%	10,3%

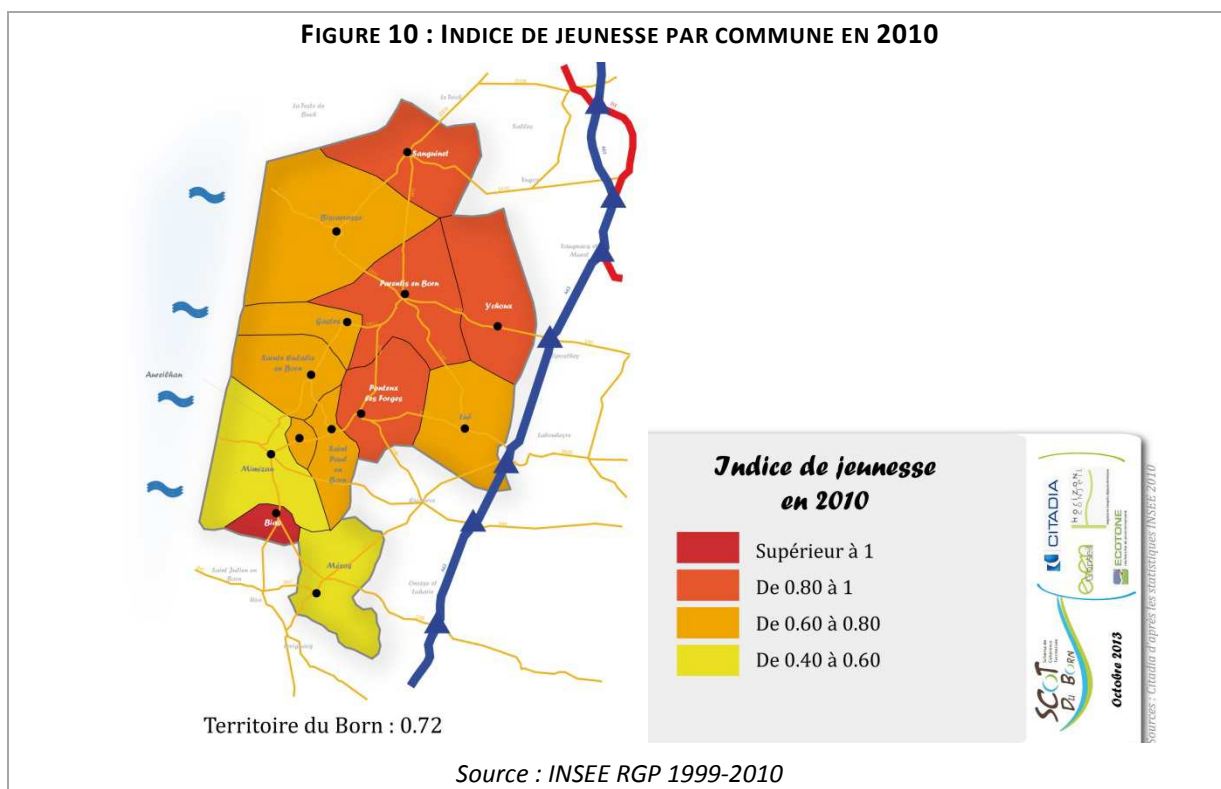


Source : INSEE RGP 1999-2010

Sur le territoire du Born, l'indice de jeunesse en 2010 était de 0,72 et était en légère baisse par rapport à 1999 : 0,83. Cette donnée signifie que **l'on compte sur le territoire près de 7 jeunes de moins de 20 ans pour 10 personnes de plus de 60 ans.**

Pour rappel, la croissance démographique du territoire est particulièrement forte (constats précédents) : **c'est la tranche des 45 à 75 ans et plus qui vient principalement alimenter la croissance de population.**

Sur le territoire de Born, on note donc un déficit des 0-14 ans et des 15-29 ans mais une sur-représentation des 60-74 ans, comparativement au département des Landes.



**Le territoire tend donc vers un vieillissement progressif de la population et attire des personnes souvent âgées.**



## I. 2) Des ménages en pleine mutation

Source : Recensements INSEE

→ Voir les annexes techniques (Démographie) qui détaillent ces constats, chiffres à l'appui

### I.2. a) Une augmentation du nombre de petits ménages aux revenus modestes

#### ○ L'évolution des ménages entre 1990 et 2010

En lien avec l'augmentation de population observée ces dernières années, le nombre de ménages augmente également. Alors que le territoire comptait 12 486 ménages en 1999, 16 799 sont recensés en 2010, soit 4 313 supplémentaires sur cette période, soit environ 392 ménages accueillis chaque année.

A l'instar de l'évolution du nombre d'habitants, de fortes disparités sont observées entre les communes :

- Alors que deux communes (Biscarrosse et Sanguinet) ont chacune accueilli plus de 50 ménages par an entre 1999 et 2010,
- les communes de Gastes, Lüe et Mézos en ont accueilli moins de 10 chacune.

FIGURE 11 : EVOLUTION DU NOMBRE DE MENAGES SUR LE TERRITOIRE

Libellé géographique	Ménages en 1999 (compl)	Ménages en 2010 (compl)	Evolution entre 99/2010	Variation des ménages entre 1999 et 2010	Variation annuelle des ménages
Aureilhan	260	415	59,8%	155	14,1
Bias	188	323	72,0%	135	12,3
Biscarrosse	4072	5669	39,2%	1597	145,2
Gastes	172	258	50,1%	86	7,8
Lüe	176	222	26,3%	46	4,2
Mézos	334	399	19,5%	65	5,9
Mimizan	3056	3451	12,9%	395	35,9
Parentis-en-Born	1808	2321	28,4%	513	46,6
Pontenx-les-Forges	464	627	35,1%	163	14,8
Sainte-Eulalie-en-Born	316	502	58,9%	186	16,9
Saint-Paul-en-Born	228	360	57,9%	132	12,0
Sanguinet	824	1395	69,2%	571	51,9
Ychoux	588	856	45,6%	268	24,4
<b>TOTAL SCOT DU BORN</b>	<b>12486</b>	<b>16799</b>	<b>34,5%</b>	<b>4313</b>	<b>392</b>

Source : INSEE RGP 1999-2010

### I.2. b) Mais une baisse générale constatée du nombre de personnes par ménage

Le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2,54 en 1990 à 2,36 en 1999, pour arriver à 2,23 en 2009. Il est légèrement inférieur à celui du département (2,26 en 2009).

A l'échelle du territoire du Born, le nombre de personnes par ménages est actuellement à considérer de l'ordre de 2,20, de la même manière qu'à l'échelle départementale et régionale.

Les ménages « se desserrent » :

- Les ménages de 2 personnes (couples sans enfants) sont quant à eux plus nombreux : ils représentent près de la moitié des ménages du Born (52%) et l'autre moitié des ménages correspondent aux ménages avec enfants et les familles monoparentales.
- Les familles monoparentales ont augmenté de 43% entre les deux derniers recensements.

#### *Les éléments de comparaison*

##### **A l'échelle de la région**

Le nombre de personnes par ménage est identique au territoire du Born, soit 2,2 en 2010.

##### **A l'échelle du département**

Le nombre de personnes par ménage est identique au territoire du Born, soit 2,2 en 2010.

**Les effets de décohabitation<sup>2</sup> seront donc importants sur le territoire et à prendre en compte dans les scénarios prospectifs.**

### **1.2. c) De plus en plus de petits ménages aux revenus inférieurs à la moyenne départementale ou régionale**

Le territoire du SCoT présente des disparités au niveau des revenus des ménages :

- Les communes situées au nord du territoire du Born présentent des revenus plus élevés que les communes situées au sud et à l'est.
- Dans ces dernières, les revenus y sont plus modestes.

#### *Les éléments de comparaison*

Revenu net moyen par foyer fiscal en 2009

**A l'échelle du SCoT** : 21 049 euros

**A l'échelle de la région** : 21 830 euros

**A l'échelle du département** : 21 240 euros

**A l'échelle de la France** : 23 433 euros

De plus le revenu net moyen par foyer fiscal en 2010 sur le territoire du SCoT bien que proche de celui du département des Landes est inférieur à la moyenne départementale, régionale et nationale.

<sup>2</sup> Définition : La décohabitation est le moment au cours duquel des personnes formant un même foyer cessent d'habiter sous le même toit. On parle de décohabitation au cours par exemple d'une rupture conjugale ou à une mutation professionnelle.

## Synthèse # Socio-démographie

Quelques idées fortes sur la situation actuelle, susceptibles d'orienter stratégiquement le projet de territoire des prochaines années ...

DEMOGRAPHIE	Atouts / OPPORTUNITES		Freins / CONTRAINTES	
<i>Enjeux → défis à relever dans le SCoT</i>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Accueillir de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement urbain (maintenir un rythme démographique adapté à la capacité d'accueil du territoire) et accompagner cet accueil de nouvelles populations (équipements, infrastructures, services) sur les zones en hausse démographique importante</li> <li>▶ Maintenir les équilibres entre les secteurs urbains et ruraux (complémentarité des territoires)</li> <li>▶ Attirer et maintenir les jeunes sur le territoire du SCoT du Born</li> <li>▶ Anticiper l'évolution de la composition des ménages sur la demande et l'offre en logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un territoire au rythme de croissance soutenu</li> <li>▪ Une croissance démographique essentiellement due au solde migratoire</li> <li>▪ Des densités de population fortement marquées sur les principaux pôles urbains Biscarrosse et Mimizan et leurs communes satellites</li> <li>▪ Un territoire attractif pour les plus de 60 ans et plus</li> <li>▪ Des ménages en augmentation...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une dynamique démographique variable selon les territoires</li> <li>▪ Une densité de population relativement faible</li> <li>▪ Un renouvellement de la population inégalement réparti sur le territoire</li> <li>▪ Une population vieillissante et des retraités majoritaires à l'échelle du SCoT</li> <li>▪ Une baisse significative de la part des moins de 20 ans entre 1999 et 2010</li> <li>▪ ... Mais de plus en plus petits et aux revenus modestes</li> </ul>		

---

*Pour conclure sur cette thématique ...*



Consulter le ***livret de synthèse***,  
joint au diagnostic



## II. Une dynamique résidentielle plus soutenue que la forte croissance démographique

### Quelques définitions INSEE utiles

**Une résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

**Une résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

**Un logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- 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 ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

**Un logement individuel** est une construction qui ne comprend qu'un logement (maison).

**Un logement individuel** est un logement dans un immeuble collectif (appartement)

**Un logement conventionné** est un logement qui a fait l'objet d'une convention entre l'État et l'organisme gestionnaire du logement. Cette convention ouvre droit à une aide au logement.

### II. 1) Des dynamiques de l'habitat géographiquement marquées

Sources : Recensements INSEE, SIT@DEL, études prospectives et portrait territorial de l'ADACL préalablement au lancement du SCOT, ...

→ Voir les annexes techniques (Habitat) qui détaillent ces constats, chiffres à l'appui

#### II.1. a) Un parc de logements en constante évolution, mais réparti de manière inégale à l'échelle du territoire

Sources : Recensements INSEE, données du recensement officiel de la population en 2010

#### ○ La progression du parc total de logements

En 2010, le territoire du Born comptait 28 602 logements (+5 859 logements supplémentaires par rapport à 1999).

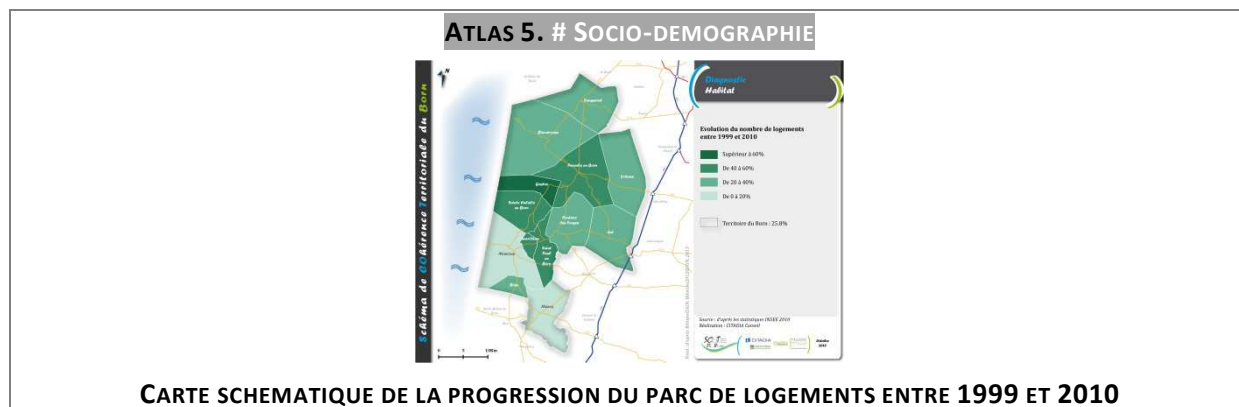
**FIGURE 12 : CARACTERISTIQUE DU PARC DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE DU BORN EN 2010**

	Nb total de logements	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
<b>BORN</b>	28 602	16 817	58,8%	10 576	37,0%	1 210	4,2%
<b>Landes</b>	231 466	167 923	72,5%	48 835	21,1%	14 707	6,4%
<b>Aquitaine</b>	1 773 116	1 442 479	81,4%	206 350	11,6%	124 287	7,0%

Source : INSEE RGP 1999-2010

L'analyse de la croissance du parc de logements (tous types confondus) commune par commune entre 1999 et 2010 permet de constater que l'évolution, bien que positive, est inégale sur l'ensemble du territoire du Born :

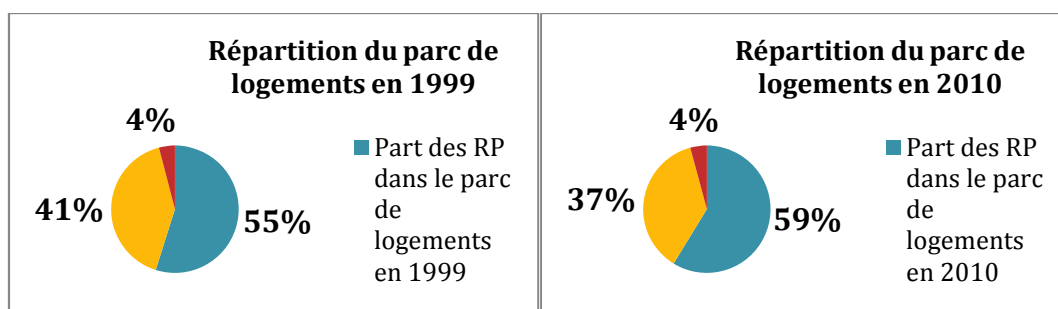
- **4 communes ont connu une très forte évolution du nombre de logements comprise entre 40 % et 70 % : Saint-Paul-en-Born (50,5%), Aureilhan (+48,3%), Parentis-en-Born (+44%) et Sainte-Eulalie-en-Born (+41,4%).**
- 7 communes ont connu une évolution modérée du nombre de logements comprise entre 20 % et 40 % : Ychoux (+38,7%), Bias (+37,4%), Pontenx-les-Forges (+30,8%), Gastes (+30%), Lüe (+24,6%), Sanguinet (+22,6%) et Biscarrosse (+21,5%).
- 2 communes sur 13 ont connu une évolution très faible du nombre de logements inférieure à 20 % (+ 25,8% observée sur le territoire du Born), entre 1999 et 2010 : Mézos (+16,6%) et Mimizan (+17,6%).



(Voir planche correspondante dans l'atlas cartographique ci-joint)

### ○ Des résidences principales plus nombreuses et de plus grande taille

**FIGURE 13 : EVOLUTION DE LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS ENTRE 1999 ET 2010**



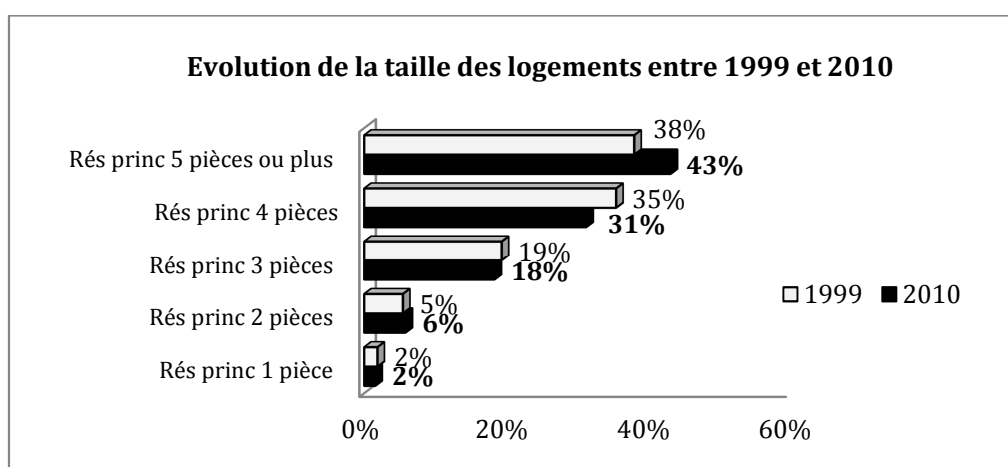
Source : INSEE RGP 1999-2010

L'analyse de la croissance du parc de résidences principales commune par commune entre 1999 et 2010 permet de constater que l'évolution, bien que positive, est inégale sur l'ensemble du territoire du Born :

- **2 communes ont connu une explosion du nombre de résidences principales entre 1999 et 2010 : Bias (+76,8%) et Sanguinet (+70,5%).**
- **4 communes ont connu une très forte évolution du nombre de résidences principales comprise entre 50 % et 70 % : Aureilhan (+59%), Gastes (+53,3%), Sainte-Eulalie-en-Born (+59,8%) et Saint-Paul-en-Born (56,5%).**
- 3 communes ont connu une évolution modérée du nombre de logements comprise entre 30 % et 50 % : Biscarrosse (+39,8%), Pontenx-les-Forges (+35,2%) et Ychoux (+45,1%).
- 4 communes sur 13 ont connu une évolution relativement faible du nombre de logements inférieure à 30 % (+ 34,8 % observée sur le territoire du Born), entre 1999 et 2010 : Mézos (+15,4%), Mimizan (+13,1%). Parentis-en-Born (+28,6%) et Lüe (+24,7%).
- En 2010, les résidences principales représentent plus de la moitié du parc de logements total, contre 72,5 % à l'échelle départementale et presque 82 % à l'échelle de l'Aquitaine.

FIGURE 14 : LA TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALES

Source : INSEE RGP 1999-2010



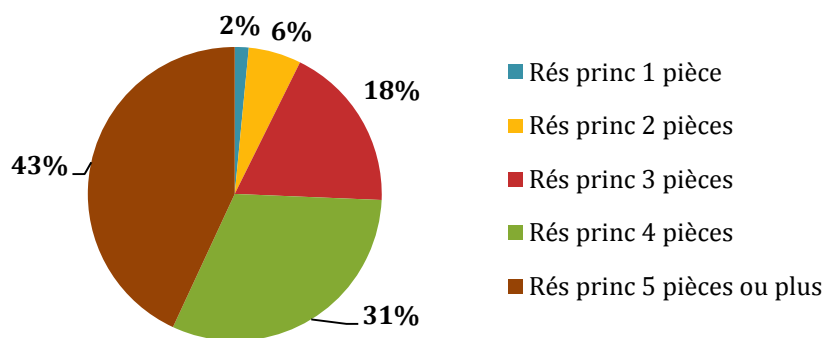
**Le parc de logements est principalement constitué de logements de grandes tailles, soit majoritairement des unités de 5 pièces et plus (à hauteur d'une part de 43 %).**

Les 3 communes de Biscarrosse, Mimizan et Parentis-en-Born concentrent près de 65 % des logements de plus de 5 pièces et plus.

Entre 1999 et 2010, les logements de 3 et 4 pièces ont diminué (- 5points sur la période) au profit des logements de plus petite taille, notamment **les Type 2 qui ont connu une augmentation de l'ordre de 1 point**. Ils sont essentiellement concentrés sur les deux pôles urbains du territoire : Mimizan et Biscarrosse (65% des T2).

**FIGURE 15 : LA TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALES**

**Répartition du parc de logements selon le nombre de pièces en 2010 à l'échelle du Born**



Source : INSEE RGP 1999-2010



### II.1. b) Des résidences secondaires concentrées sur les communes littorales

Sources : Recensements INSEE, données du recensement officiel de la population en 2010

La part des résidences secondaires, très importante, est en baisse depuis 1999 : -4,1 points.

Avec un peu plus d'un tiers du parc de logements du Born, **les résidences secondaires ou logements occasionnels sont encore surreprésentés sur le territoire**, avec une forte concentration sur les communes du littoral :

- Mimizan : 53,0 %
- Gastes : 51,0 %
- Biscarrosse : 40,9 %
- Mézos : 32,3 %
- Sainte-Eulalie-En-Born : 29,5 %

**Les résidences secondaires sur le territoire de Born représentent près de 22 % des résidences secondaires du département et 12 % au niveau régional.**

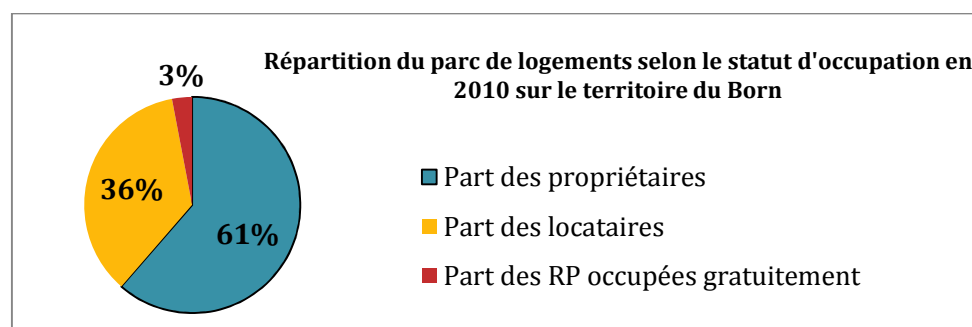
### II.1. c) Des logements principalement habités par leurs propriétaires

Sources : Données du recensement officiel de la population en 2010

Le territoire du Born se caractérise par une majorité de propriétaires occupants (**près de 2 logements sur 3 sont occupés par leur propriétaire**). Ce taux est d'ailleurs moins fort que sur l'ensemble du département des Landes, mais reste toutefois plus élevé qu'à l'échelle régionale. Bien que le taux de locataires soit plus faible qu'au niveau départemental et régional, **près d'1 résident sur 3 est locataire**.

**FIGURE 16 : LE STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES**

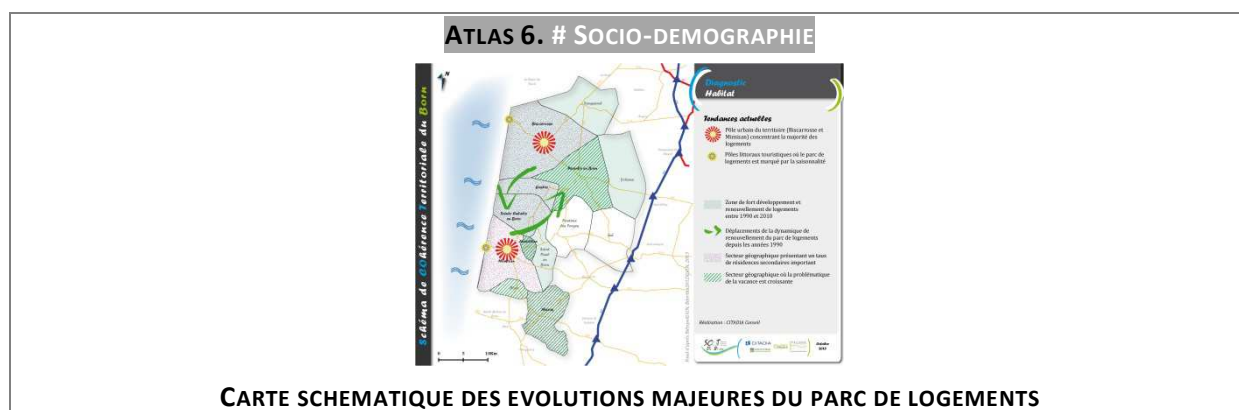
	Résidences principales		Propriétaires		Locataires		Logés gratuitement	
	Nb		Nb	%	Nb	%	Nb	%
<b>BORN</b>	<b>17 656</b>		10 838	61,4%	6 289	35,6%	529	3,0%
<b>Landes</b>	<b>167923</b>		109 170	65,0%	63 705	37,9%	4 671	2,8%
<b>Aquitaine</b>	<b>1442479</b>		872 706	60,5%	662345	45,9%	39 651	2,7%



Source : INSEE RGP 1999-2010

**Les 2 principales communes – Biscarrosse et Mimizan – concentrent près de 80 % de ces logements locatifs.** Ce sont les communes de Bias, Biscarrosse et Parentis-en-Born où les locataires sont les plus représentés (+ de 40 % de la population communale est locataire de son logement).

A l'inverse, c'est dans les communes rurales situées plus à l'est (Mézos, Lüe, Sainte-Eulalie-En-Born et Saint-Paul-en-Born) que le statut de propriétaire est le plus représenté (plus de 70 %).



*(Voir planche correspondante dans l'atlas cartographique ci-joint)*

## II. 2) Un parc de logements inadapté aux profils des populations et inégalement réparti

Sources : Recensements INSEE, SIT@DEL, études prospectives et portrait territorial de l'ADACL préalablement au lancement du SCoT, ...

→ Voir les annexes techniques (Habitat) qui détaillent ces constats, chiffres à l'appui

### II.2. a) Des logements collectifs concentrés sur les communes littorales mais qui tendent à se généraliser vers les communes périphériques

Sources : Données du recensement officiel de la population en 2010

**FIGURE 17 : LA TYPOLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES**

	1999		2010	
	Part des maisons	Part des appartements	Part des maisons	Part des appartements
<b>BORN</b>	75,4%	24,6%	73,6%	26,4%
<b>Landes</b>	77,4%	19,5%	71,9%	27,0%
<b>Aquitaine</b>	67,1%	32,2%	69,0%	28,3%

Source : INSEE RGP 1999-2010

**Le parc de logements est principalement constitué de maisons individuelles (73,6 %)**, le parc de logements collectifs est quant à lui moins important que les moyennes départementale et régionale (respectivement 26,4 %, 27 % et 28,3 %).

Bien que la proportion de maisons individuelles soit importante, elle tend tout de même à diminuer (-1,8 points entre 1999 et 2010) et ce au profit des logements collectifs. Ce parc a connu une évolution de l'ordre de 37 % entre 1999 et 2010, passant de 5 315 à 7 256 de logements.

Les **communes de Mimizan et Biscarrosse concentrent près de 80 % de ces logements collectifs** tandis que les communes d'Aureilhan, Bias et Sanguinet en concentrent près de 6 % et que les 14 % restants se répartissant entre les huit autres communes (Gastes, Lüe, Mézos, Parentis-en-Born, Pontenx-les-Forges, Sainte-Eulalie-en-Born, Ychoux et Saint-Paul-en-Born).

**La forte représentation des logements collectifs sur les communes littorales est souvent liée à des opérations pour la création d'hébergements touristiques.**

## II.2. b) Une stagnation de la vacance dans le parc de logement du Born, mais des efforts inégalement répartis

Sources : Données du recensement officiel de la population en 2010

Le **volume de logements vacants** représenterait 1210 unités selon le mode de recensement INSEE en 2010. Cela représente **4,2 % du parc total de logements, ce qui semble être peu**. Ce faible taux de vacance est le signe d'une **forte tension du marché immobilier sur le territoire**. Il en ressort donc que les marges de manœuvre dans le parc ancien sont quasi-inexistantes.

Toutefois, leur nombre a augmenté entre 1999 et 2010 (+ 30,5%), soit 283 logements vacants supplémentaires. Au niveau du département des Landes, cette tendance est encore plus marquée avec un nombre de logements vides qui a augmenté de 42,3 %, soit 4 377 logements vacants supplémentaires.

Si l'on s'intéresse plus précisément à la vacance communale, on peut noter que certaines communes ont connu ces onze dernières années, une augmentation importante du nombre de logements vacants. **Certaines communes telles qu'Aureilhan, Bias, Lüe, Mézos, Parentis-en-Born, Sainte-Eulalie-en-Born et Sanguinet ont vu leur parc de logements vacants augmenter entre les deux derniers recensements**. Une attention particulière devra être portée dans le cadre du présent SCoT.

A l'inverse, il est intéressant de noter une évolution positive sur certaines communes du territoire du Born, voyant ainsi le nombre de logements vacants diminuer à la baisse au sein de leur parc de logements. Ces communes sont peu nombreuses, mais elles permettent de mettre en lumière les efforts réalisés.

FIGURE 18 : LA TYPOLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES

	Logements vacants				
	1999	2010	Evolution	Part des RS dans le parc de logements en 1999	Part des RS dans le parc de logements en 2010
AUREILHAN	10	82	717,0%	2,3%	12,4%
BIAS	9	43	378,6%	2,9%	10,0%
BISCARROSSE	523	403	-22,9%	6,2%	3,9%
GASTES	20	21	5,1%	6,6%	3,6%
LÜE	11	18	62,6%	4,3%	5,6%
MEZOS	23	47	102,4%	4,1%	7,1%
MIMIZAN	98	116	18,5%	1,5%	1,5%
PARENTIS EN BORN	91	236	159,4%	4,4%	7,9%
PONTENX LES FORGES	29	33	13,6%	5,0%	4,3%
SAINTE-EULALIE-EN-BORN	17	43	152,9%	3,1%	5,5%
SAINT-PAUL-EN-BORN	14	18	28,6%	4,5%	3,9%
SANGUINET	39	97	148,8%	2,3%	4,7%
YCHOUX	43	53	23,3%	5,8%	5,2%
<b>SCOT DU BORN</b>	<b>927</b>	<b>1210</b>	<b>30,5%</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,2%</b>

Source : INSEE RGP 1999-2010

A ce jour, nous ne disposons pas des données FiloCom pour analyser plus finement la vacance sur le territoire. A noter que la vacance de plus d'un an représente une vacance à caractère structurel sur un territoire. Ainsi, si la vacance du logement n'apparaît pas trop préoccupante sur le territoire du Born, elle devra néanmoins être prise en compte dans le cadre du SCoT, notamment en recherchant à éviter que ce phénomène ne progresse.

## II.2. c) Un parc de logements sociaux insuffisant au regard de l'évolution des caractéristiques socio-démographiques

Sources : Site Internet de la DREAL AQUITAINE – Rubriques « Logement »

### ○ Un parc de logements sociaux inégalement répartis et qui font défauts

La part du logement social dans le parc de logements total du territoire du SCoT est **faiblement représentée**. Sur 16 817 résidences principales, **806 unités** sont dédiées à la vocation sociale en 2010, ce qui représente seulement **4,8 % du parc total**.

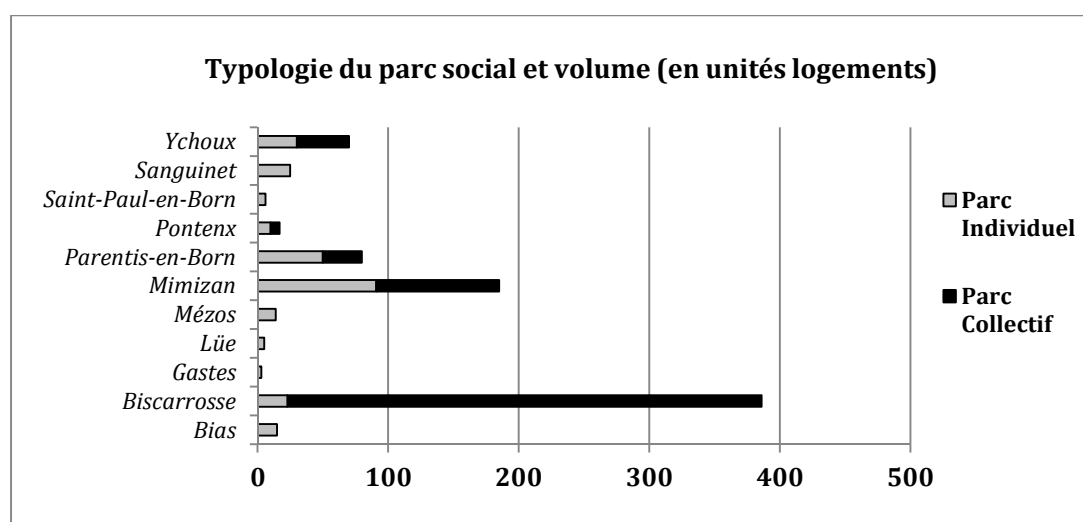
Il est important de noter que selon les données de la DREAL Aquitaine, toutes les communes du territoire du Born disposent de logements sociaux à l'exception faite des communes de Sainte-Eulalie-en-Born et Aureilhan.

**Les parcs communaux locatifs jouent un rôle significatif dans l'offre locative (ce parc représente 801 logements répartis sur 11 communes)**. En effet, 99 % du parc de logement social est en offre locative. On note **une faible présence du parc privé conventionné** sur le territoire avec 5 logements répartis sur l'ensemble du territoire communautaire.

Le parc de logement social à l'échelle du territoire du Born est dominé majoritairement par une offre en **logements collectifs (66 % du parc)** au dépend des logements individuels qui représentent seulement 34 % du parc total.

FIGURE 19 : LA TYPOLOGIE DU PARC SOCIAL DE LOGEMENTS

	Parc de logement social	Parc conventionné privé	%	Parc en location	%	Parc Individuel	%	Parc Collectif	%
<b>SCOT DU Born</b>	<b>806</b>	<b>5</b>	<b>1%</b>	<b>801</b>	<b>99%</b>	<b>272</b>	<b>34%</b>	<b>534</b>	<b>66%</b>



Source : DREAL Aquitaine : <http://www.aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/parc-locatif-social-a117.html>

**Le parc de logements social devra faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre des réflexions du SCoT du Born au regard des besoins des ménages, du niveau de revenus et de l'évolution de la composition des ménages (augmentation des familles monoparentales, des ménages d'une personne).**

## ○ Un parc de logements sociaux dominés par les grands logements

L'offre en logement social est monotypée et concerne pour 84 % du parc, des logements de 3 à ou 4 pièces.

Les logements plus petits (1 ou 2 pièces et 5 pièces et plus) ne représentent que 15,8 % du parc total.

**Ce parc social devra être à terme diversifié pour répondre aux attentes des populations.**

### II.2. d) Une offre en logements pour les populations spécifiques

#### *Les plans et programmes en matière d'habitat*

Plan Départemental d'Actions Pour Le Logement Des Personnes Défavorisées (PDALPD) est un document de coordination des actions menées en faveur du logement des personnes défavorisées. Son objectif principal est de garantir le droit au logement décent et de promouvoir l'insertion sociale par le logement. Ce plan est mis en œuvre conjointement par l'Etat et le Département, en collaboration avec : les collectivités locales, les bailleurs sociaux, les organismes payeurs de prestations sociales, les associations d'insertion et de logement. C'est un document pluriannuel, déterminé pour une période de 6 ans.

Le PDALPD du département des Landes a été établi pour la période 2012-2017.

Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document cadre qui vise à définir les choix stratégiques et les outils à mettre en œuvre en matière de politique du logement. Ce document n'est obligatoire que pour les grandes agglomérations. Ce document a été établi sur la CCC de Mimizan mais n'existe pas sur le territoire de la CC des Grands Lacs.

*Sources : Préfecture des Landes – PLH de la CC de Mimizan*

## ○ Le logement des personnes âgées

Le logement destiné aux Personnes Agées en structure collective est présent sur le territoire en plusieurs points :

- Biscarosse : 87 lits dont 22 Alzheimer
- Parentis en Born : 70 lits
- Sanguinet : résidence services 17 logements
- Mimizan : 124 lits

Il est par contre difficile d'estimer le besoin, qui reste de la compétence du département (schéma départemental).

## ○ Le logement des gens du voyage

Le territoire est pourvu en aires d'accueil à destination des gens du voyage. On compte sur le territoire :

- Une aire d'accueil de 20 emplacements à Parentis en Born
- Une aire d'accueil de 16 emplacements à Aureilhan
- Trois aires de grand passage à Biscarrosse, Sanguinet et Mimizan.

## ○ Le logement des saisonniers

Les productions de fruits et légumes soulèvent chaque année le problème de la main-d'œuvre saisonnière difficile à loger. **Plus de 1000 travailleurs saisonniers** se relaient sur les seules communes de Parentis-en-Born et Ychoux qui accueillent 4 importantes sociétés de la filière agro-alimentaire.

La problématique du logement des saisonniers est également posée pour les activités touristiques. Le supplément d'activités (qui est essentiellement concentré sur juillet-août) génère **près de 4000 emplois saisonniers** à l'échelle du Pays Landes Nature Côte d'Argent (80% des contrats sur juillet et août). Comme le logement de cette main d'œuvre saisonnière est un problème récurrent, plusieurs pistes apportent des éléments de réponse :

- Mise à disposition de l'internat du lycée de Parentis-en-Born,
- Contingent de places réservées sur les aires de camping-car de Biscarrosse,
- Prix réduit des emplacements au camping municipal de Mimizan.

### II.2. e) Un marché immobilier diversifié mais parfois éloigné du besoin

Sources : annonces sur le site internet « le bon coin », entretiens avec les agences immobilières locales, étude Portraits de territoires de l'ADACL, ...

## ○ Une offre diversifiée mais concentrée sur les pôles du territoire

L'offre en termes de studios, T2, T3, T4 et T5 et plus, est concentrée sur les principales communes du territoire, Biscarrosse, Mimizan et Parentis-en-Born, et dans une moindre mesure, Pontenx-les-Forges, Sanguinet et Ychoux. Les studios, T2 et T3 représentent la majorité des offres disponibles mais sont plutôt destinées à de la résidence secondaire au regard de la composition et du coût des logements.

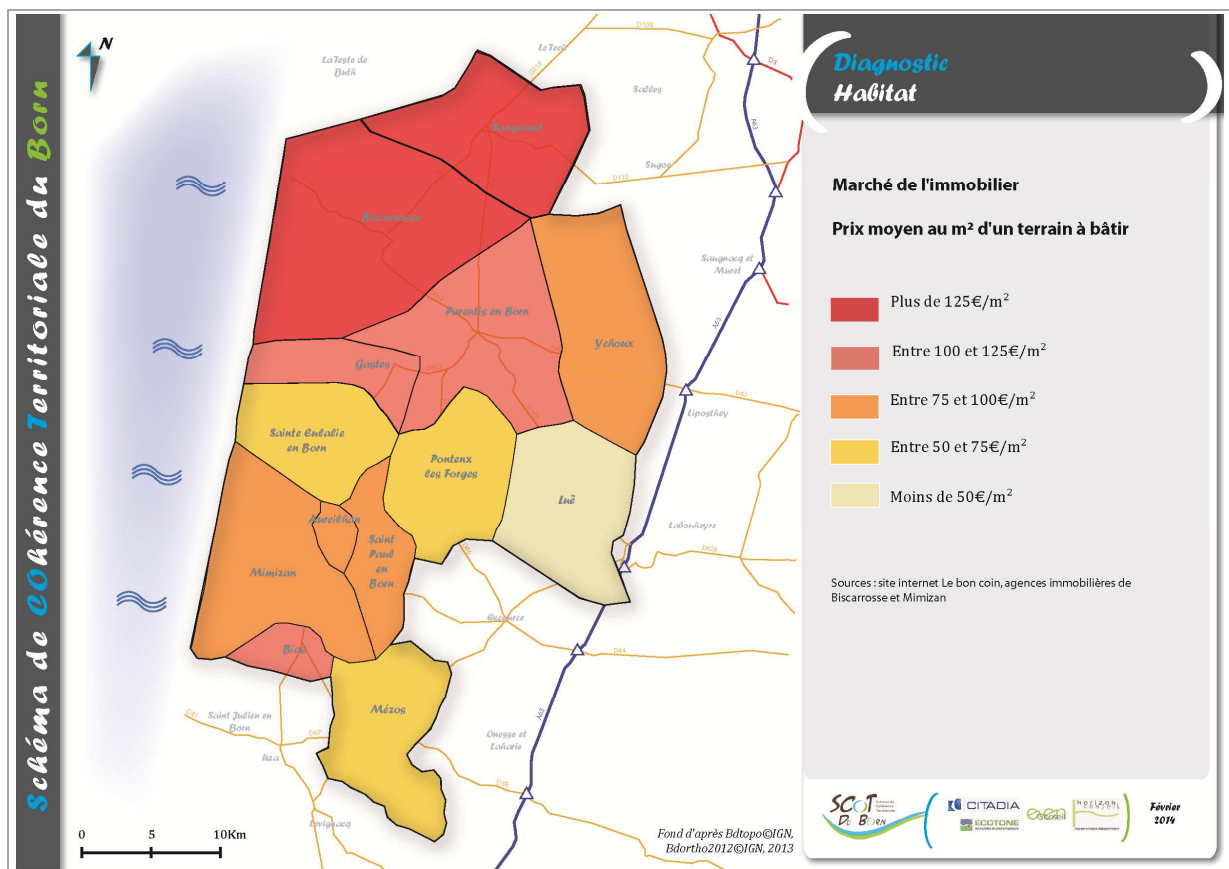
Les biens les plus coûteux se situent à Biscarrosse et Mimizan principalement, et ensuite dans l'arrière-pays. Par exemple, un appartement T1 coûte environ 86 000 € à Mimizan et 95 000 € à Biscarrosse, contre environ 60 000 € à Aureilhan.

Les prix des biens immobiliers ont fortement augmenté de 2004 à 2008, puis ont connu une baisse relative jusqu'en 2010, avant d'augmenter à nouveau jusqu'en 2011. Depuis 2012, ils stagnent.

L'offre en terrains à bâtir est plutôt abondante, même si elle l'est un peu moins au nord du territoire. Les prix sont très variables d'une commune à l'autre (environ 35 €/m<sup>2</sup> à Lüe et 260 €/m<sup>2</sup> à Biscarrosse) mais ils influent plus la taille des lots que le prix moyen d'une unité de terrain à bâtir.

### FIGURE 20 : LE PRIX DE L'IMMOBILIER

Source : Entretiens avec des agences immobilières locales, études ADAACL, entretiens communaux



### Une demande spécialisée : les maisons et les appartements T2-T3

Les maisons proches de la plage et les appartements de type T2/T3 sur les stations sont très demandés, même si ces biens sont de plus en plus rares.

Les terrains à bâtir sont également attractifs, et la demande diffère suivant les secteurs géographiques (leur taille varie selon les communes et leurs règles d'urbanisme). Par exemple, à Sanguinet, les terrains sont en moyenne de 800m<sup>2</sup>, et à Parentis-en-Born, de 500 m<sup>2</sup>.

Les budgets sont très différents suivant la localisation des terrains, ils peuvent dépasser les 300 000 euros pour un terrain situé près de la plage mais être plutôt situés aux alentours de 150 000 à 200 000 euros dans les autres cas.

Le budget des personnes extérieures au territoire est plus élevé que celui des ménages locaux. Le marché haut de gamme (300 000 € - 700 000 €) est tenu par des acheteurs « extérieurs ». Le budget des primo-accédants est plutôt de l'ordre de 180 000 € et les écarts se creusent entre les produits à la vente et la capacité d'investissement des ménages locaux.



## Synthèse # Habitat

Quelques idées fortes sur la situation actuelle, susceptibles d'orienter stratégiquement le projet de territoire des prochaines années ...

<b>HABITAT</b> <i>Enjeux → défis à relever dans le SCoT</i>	<b>Atouts / OPPORTUNITES</b>	<b>Freins / CONTRAINTES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Limiter la concurrence entre résidences principales et secondaires et le développement incontrôlé du parc de résidences secondaires</li> <li>▶ Créer des logements adaptés aux demandes (logements sociaux, personnes seules, jeunes ménages sans enfants, main d'œuvre saisonnière, ...)</li> <li>▶ Développer le parc locatif à l'année (et notamment à vocation sociale)</li> <li>▶ Limiter la consommation d'espace notamment par l'habitat pavillonnaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un renouvellement et une dynamique certaine du parc de logements</li> <li>▪ Un parc de logements dominé par les résidences principales mais où les résidences secondaires et/ou logements occasionnels représentent une part non négligeable</li> <li>▪ Une augmentation de la part des résidences principales entre les deux derniers recensements</li> <li>▪ Une stagnation de la vacance à l'échelle du Born mais avec des disparités entre les communes (certaines ont vu une explosion du nombre de logements vacants)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un parc de logements marqué par les effets de saisonnalité (pression sur les communes littorales)</li> <li>▪ Une part importante de résidences secondaires (plus de 37 % du parc total de logements mais qui tend à diminuer entre 1999 et 2010)</li> <li>▪ Des logements collectifs peu nombreux et concentrés sur les deux pôles urbains du territoire et aussi sur les communes littorales</li> <li>▪ Les logements collectifs et sociaux sont essentiellement l'offre en logements touristiques et non pour les résidents permanents</li> <li>▪ Un parc locatif sous-représenté et insuffisant (seulement 4,8 % du parc total)</li> <li>▪ Une urbanisation historique (traditionnelle) et contemporaine consommatrices d'espaces</li> </ul>

---

*Pour conclure sur cette thématique ...*



Consulter le ***livret de synthèse***,  
joint au diagnostic



### III. Un bassin d'emplois autonome marqué par une activité économique dynamique et diversifiée

#### Quelques définitions utiles

**La Superficie Agricole Utilisée (SAU)** est la superficies des terres labourables, des cultures permanentes, toujours en herbe, de légumes, fleurs et autres superficies cultivées de l'exploitation agricole (définition Agreste).

**L'Unité de Travail Annuel (UTA)** est une mesure en équivalent temps complet du volume de travail fourni par les chefs d'exploitations et coexploitants, les personnes de la famille, les salariés permanents, les salariés saisonniers et par les entreprises de travaux agricoles intervenant sur l'exploitation. Cette notion est une estimation du volume de travail utilisé comme moyen de production et non une mesure de l'emploi sur les exploitations agricoles (définition Agreste).

**Un actif occupé (ou ayant un emploi)** est une personne qui déclare être dans l'une des situations suivantes :

- exercer une profession (salariée ou non), même à temps partiel ;
- aider une personne dans son travail (même sans rémunération) ;
- être apprenti, stagiaire rémunéré ;
- être chômeur tout en exerçant une activité réduite ;
- être étudiant ou retraité mais occupant un emploi.

**Le ratio habitants/emploi** traduit le lien entre population résidente et économie. Un nombre d'habitants pour un emploi relativement faible (inférieur à 3) souligne un lien étroit entre habitat et économie et caractérise les pôles d'emplois principaux. Un ratio élevé (supérieur à 4) caractérise les territoires présentant plutôt une vocation résidentielle.

**Une Zone d'Activité Economique (ZAE)** est un site principalement dédié à l'accueil d'entreprises (fonction économique dominante)

**L'économie présentielle** regroupe les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

### III. 1) Le Born : un bassin d'emplois autonome marqué par une activité économique de plus en plus liée à l'économie présenteielle

Sources : Recensements INSEE, RGP 1999 et 2010, portrait territorial de l'ADACL préalablement au lancement du SCoT, ...

→ Voir les annexes techniques (Déplacements et Economie) qui détaillent ces constats, chiffres et cartes à l'appui

#### III.1. a) Un territoire attractif pour des populations actives

##### Les éléments de comparaison des taux d'activité en 2010 (en %)

- CC des Grands Lacs : 71 %
- CC de Mimizan : 68 %
- **SCoT du Born : 70 %**
- A l'échelle des communes voisines du département de la Gironde : 72 %
- A l'échelle des communes voisines du département des Landes : 69 %

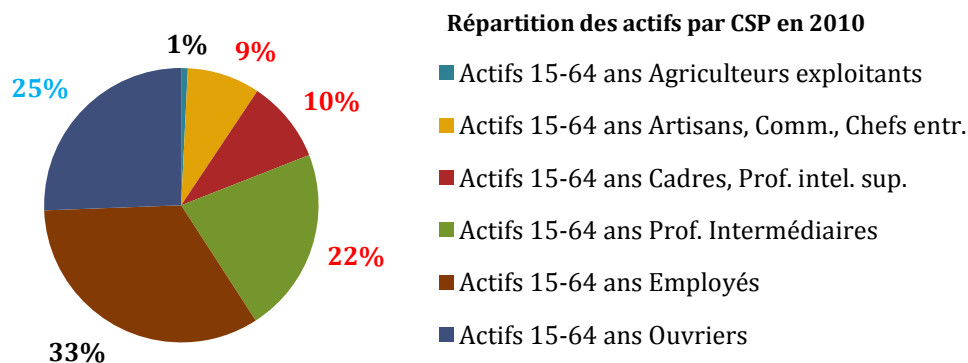
#### ○ Une population active et un taux d'activité en augmentation

En 2010, le territoire du SCoT compte 15 892 actifs, dont 13 835 actifs occupés. Par rapport à 1999, le territoire compte en 2010, 3 466 actifs de plus (dont 3 210 actifs occupés). Le territoire est donc attractif pour des populations actives.

Par ailleurs, le taux d'activités est en augmentation sur cette période en étant passé de 67 % en 1999 à 70 % en 2010.

#### ○ Un nombre d'actifs en hausse dans toutes les catégories socio-professionnelles, mais principalement chez les professions intermédiaires, employés et cadres

FIGURE 21 : CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES REPRESENTÉES SUR LE TERRITOIRE DU SCOT



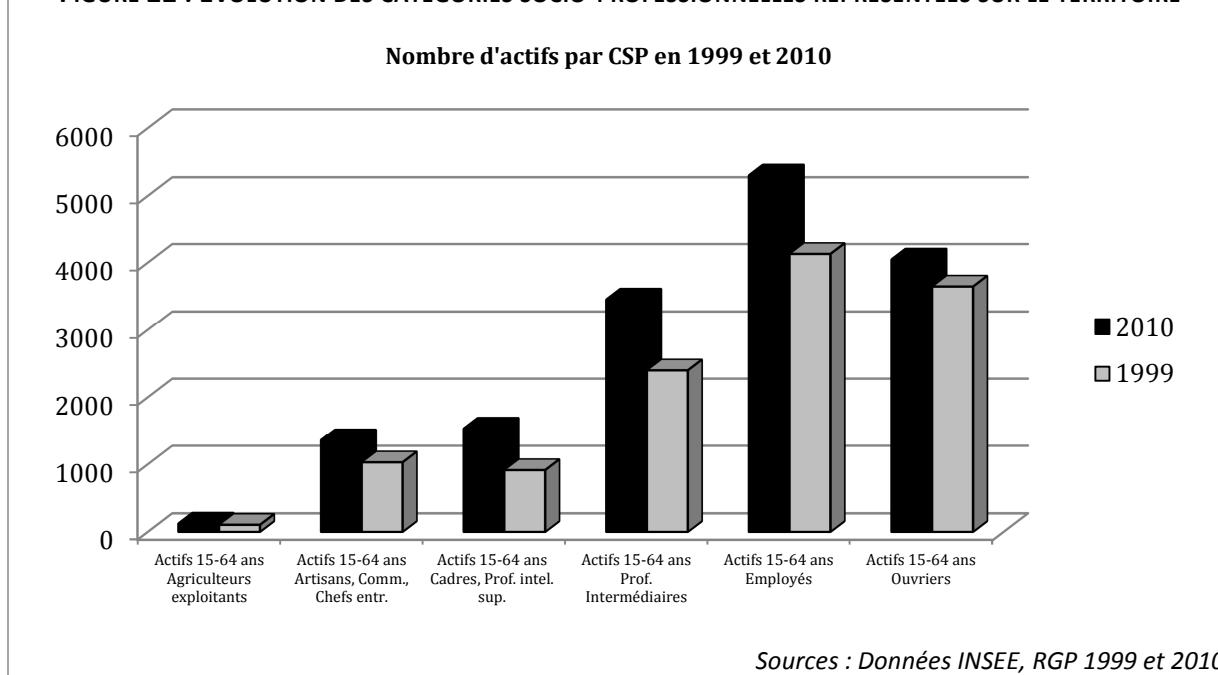
Proportion en augmentation entre 1999 et 2010

Proportion en baisse entre 1999 et 2010

Sources : Données INSEE, RGP 1999 et 2010

En 2010, les employés représentent la part la plus importante des actifs (un tiers) devant les ouvriers (un quart) et les professions intermédiaires (22% des actifs). Suivent les Cadres et Professions intellectuels supérieures (10%), les artisans, commerçants et chefs d'entreprise (9% et les agriculteurs exploitants (1%).

FIGURE 22 : EVOLUTION DES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES REPRESENTEES SUR LE TERRITOIRE



En termes de dynamique, **l'ensemble des catégories socio-professionnelles ont vu leur nombre d'actifs augmenter**. Néanmoins, si la part des employés est stable entre 1999 et 2010, celle des ouvriers est en baisse (malgré 400 actifs ouvriers supplémentaires) et celle des professions intermédiaires est en hausse. Les employés (+ 1 174 actifs) et des professions intermédiaires (+1 055 actifs) ont connu les plus fortes augmentations en nombre entre 1999 et 2010. En 2010, la part des cadres est également en hausse et compte 619 actifs de plus qu'en 1999.

### III.1. b) Une dynamique globale de création d'emplois qui masque des disparités territoriales et des secteurs d'activités en difficulté

Sources : Données INSEE, RGP 1999 et 2010

#### ○ Un tissu d'emplois fortement polarisé

En 2010, le territoire du SCoT du Born compte 11 644 emplois.

Les communes de Biscarrosse (4 531 emplois), Mimizan (3 244 emplois) et Parentis-en-Born (1658 emplois) concentrent à elles seules 81 % des emplois du territoire. Les autres communes comptent chacune entre une centaine et six cent emplois en 2010.

Par ailleurs, la CC des Grands Lacs, au nord, regroupe la majorité des emplois (2/3) des emplois du territoire alors que la CC de Mimizan, au sud, n'en représente qu'un tiers.

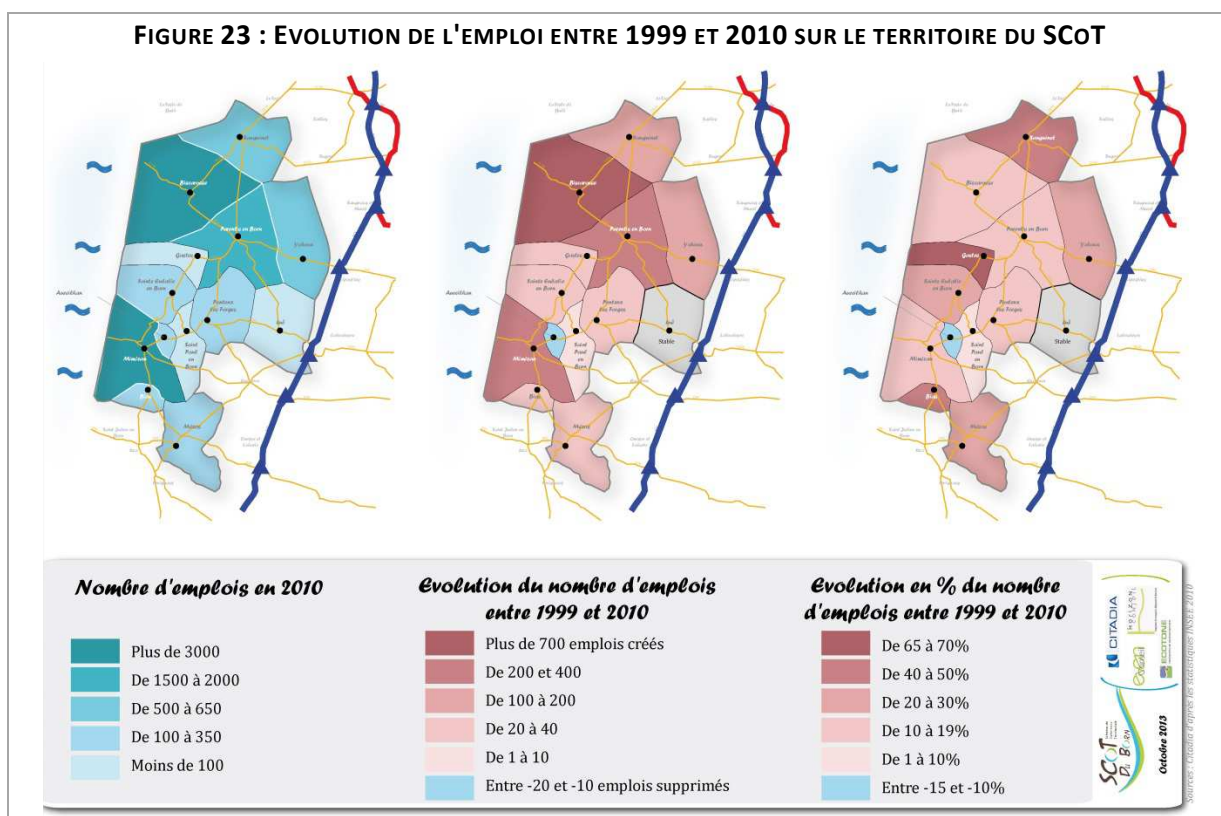
## ○ Une réelle dynamique de l'emploi avec 1 750 emplois créés entre 1999 et 2010

Entre 1999 et 2010, 1 746 emplois ont été créés sur le territoire, soit une hausse de 18 %. Cela correspond à une création annuelle de près de 160 emplois.

## ○ Une création d'emplois qui renforce les principaux pôles d'emplois, mais présentant des disparités entre le nord et le sud du territoire

Entre 1999 et 2010, un peu plus des trois quart des emplois créés sur le territoire du SCoT du Born l'ont été sur les principaux pôles d'emplois : Biscarrosse (+ 715 emplois), Mimizan (+365 emplois) et Parentis-en-Born (+ 249 emplois).

Toutefois, des disparités sont observées entre les parties nord et sud du territoire quant à la dynamique de création d'emplois. En effet, trois quarts des emplois créés l'ont été sur la Communauté de Communes des Grands Lacs contre seulement un quart sur la celle de Mimizan. La partie nord tend ainsi à représenter un poids de l'emploi de plus en plus important à l'échelle du territoire du SCoT.



○ Une création d'emplois liée pour partie à la dynamique de la métropole bordelaise

Dans un contexte élargi, le territoire du SCoT du Born connaît une dynamique de création d'emplois inférieure aux communes voisines de la Gironde mais supérieure aux communes riveraines du département des Landes. Les communes situées en Gironde, au nord du territoire du SCoT, profitent directement de la dynamique liée à la métropole bordelaise.

**Les éléments de comparaison**

Evolution du nombre d'emplois entre 1999 et 2010 en % :

**CC des Grands Lacs** : + 20 %

**CC de Mimizan** : + 13 %

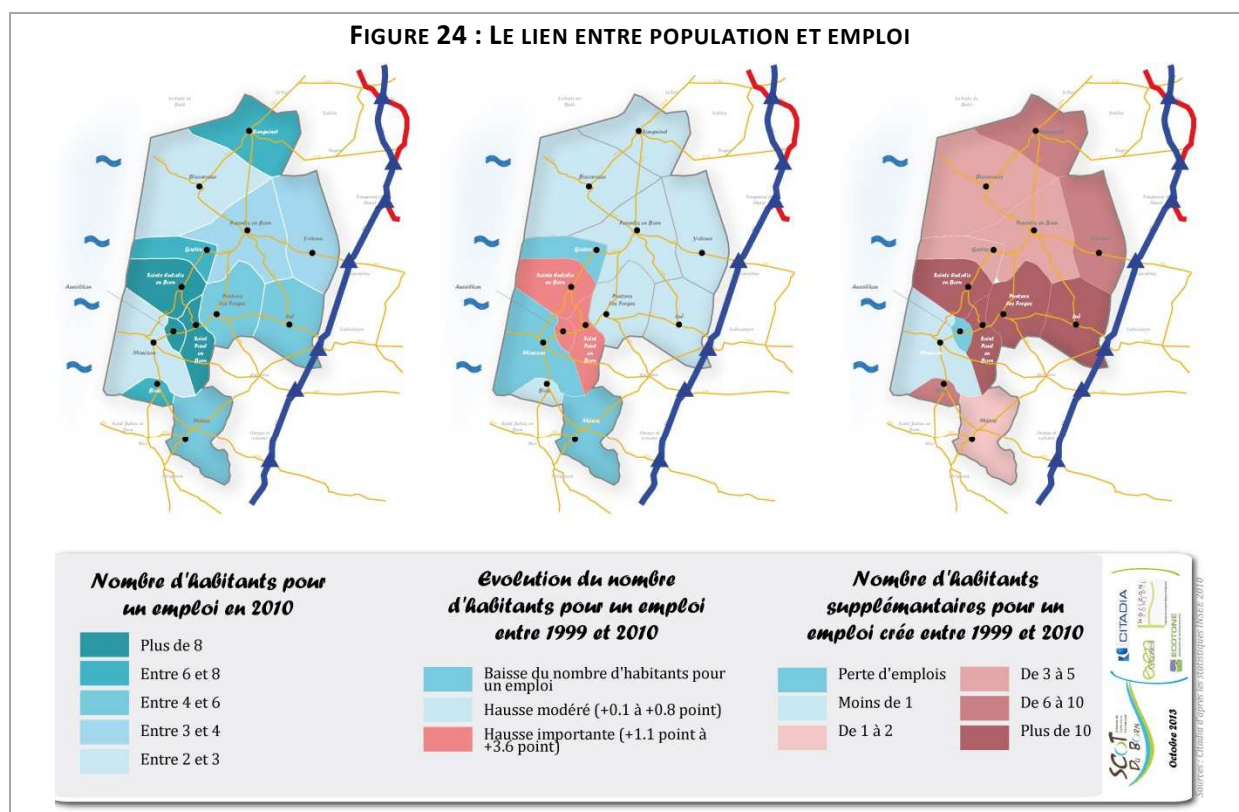
**SCoT du Born** : + 18 %

**A l'échelle des communes voisines de la Gironde** : + 31 %

**A l'échelle des communes voisines des Landes** : + 7 %

○ Un lien emploi-démographie qui tend à se distendre légèrement

FIGURE 24 : LE LIEN ENTRE POPULATION ET EMPLOI





Entre 2010, le territoire du SCoT du Born compte 3,2 habitants pour un emploi. Ce ratio est comparable à celui observé à l'échelle des communes girondines voisines, mais supérieur à celui observé sur les communes voisines des Landes.

#### *Les éléments de comparaison*

Nombre d'habitants pour un emploi en 1999 et 2010

CC des Grands Lacs : 3,0 et 3,3

CC de Mimizan : 2,9 et 3,0

SCoT du Born : 3,0 et 3,2

*A l'échelle des communes voisines de la Gironde* : 3,3 et 3,1

*A l'échelle des communes voisines des Landes* : 2,7 et 2,8

D'importantes différences sont néanmoins constatées à l'échelle du territoire :

- les communes de Mimizan (2,2), Biscarrosse (2,7), Parentis-en-Born (3,2) et Ychoux (3,4), présentent des ratios habitants/emploi soulignant le lien relativement étroit entre démographie et emploi.
- les autres communes offre un ratio supérieur à 5, voire 8 ou 9. Sur ces communes, le caractère résidentiel est affirmé.

Ce ratio a augmenté entre 1999 et 2010 sur les deux intercommunalités. Une évolution inverse est constatée sur les communes girondines riveraines (baisse du ratio). Seules trois communes (Gastes, Mimizan et Mézos) voient leur ratio habitants/emploi diminuer entre 1999 et 2010. **Par conséquent, même si le phénomène est relativement modéré, une tendance à la résidentialisation est observée sur le territoire du SCoT du Born.**

De plus, pour 10 emplois créés entre 1999 et 2010, le territoire a vu sa population augmenter de 44 habitants. Si ce ratio est comparable aux communes voisines des Landes (41), il est beaucoup plus élevé que sur les communes riveraines de la Gironde (24).

#### *Les éléments de comparaison*

Nombre d'habitants supplémentaires pour 10 emplois créés entre 1999 et 2010

CC des Grands Lacs : 48

CC de Mimizan : 31

SCoT du Born : 44

*A l'échelle des communes voisines de la Gironde* : 24

*A l'échelle des communes voisines des Landes* : 41

Néanmoins, des disparités sont observées à l'échelle du territoire. Le lien entre croissance de l'emploi et croissance démographique est beaucoup plus étroit sur la CC de Mimizan que sur la CC des Grands Lacs. La commune de Mimizan présente une particularité puisqu'elle est la seule du territoire à connaître une croissance de l'emploi (+ 365) plus importante que la croissance de population (+ 207) entre 1999 et 2010. Mimizan a ainsi accueilli « seulement » 6 habitants pour 10 emplois créés. **Sur les communes de Biscarrosse, Mézos et Parentis-en-Born le lien entre population accueillie et emplois créés reste étroit, mais pour les autres communes du territoire ce lien n'est pas avéré.**



### ○ Un tissu d'emplois locaux de plus en plus lié à l'économie présentielle et une économie productive fragilisée

En 2010, le nombre d'emplois liés à l'économie présentielle représente près des trois quarts des emplois du territoire. La sphère productive ne représente qu'un quart des emplois.

A l'échelle de la CC de Mimizan cette part des emplois de la sphère présentielle est moins élevée (moins de deux tiers des emplois).

#### Les éléments de comparaison

Part en % des emplois liés à l'économie présentielle en 1999 et 2010

CC des Grands Lacs : 66 et 75 %

CC de Mimizan : 59 et 62 %

SCoT du Born : 64 et 71 %

A l'échelle des communes voisines de la Gironde : 73 et 76 %

A l'échelle des communes voisines des Landes : 51 et 58 %

Cette prépondérance de l'économie présentielle est croissante puisqu'elle ne représentait « que » deux tiers des emplois en 1999 à l'échelle du SCoT du Born. Ce constat n'est cependant pas propre au SCoT du Born puisque les mêmes tendances s'observent sur les territoires voisins.

Si le nombre d'emplois liés à la sphère présentielle a fortement augmenté sur cette période (+1 926 emplois), ceux liés à l'économie productive ont diminué (-180 emplois). Les secteurs de l'industrie (-86) et de l'agriculture (-43) ont vu leur nombre d'emplois diminué alors que les emplois liés aux services, commerces, santé ... ont fortement augmenté (+1 723 emplois).

Néanmoins, c'est principalement sur la CC de Mimizan que l'économie productive est fragilisée (-96 emplois) alors que sur la CC des Grands Lacs la baisse est moindre (-32 emplois).

#### III.1. c) Un territoire peu dépendant des bassins d'emplois extérieur

Sources : Données INSEE, RGP 1999 et 2010

### ○ Le SCoT du Born : un territoire qui constitue son propre bassin d'emplois

Sur les 13 835 actifs occupés résidant sur le territoire du SCoT en 2010, près des trois quart y travaillent également, soit 10 010 actifs occupés. Ainsi, un quart des actifs occupés (3 826 actifs) se rend à l'extérieur du territoire pour travailler.

**FIGURE 25 : DEPLACEMENTS (ENTREES ET SORTIES) DES ACTIFS***Source : INSEE*

Lieu de résidence	Actifs occupés résidents sur le lieu de résidence				Actifs occupés venant travailler sur le territoire depuis l'extérieur	Bilan entrées/sorties d'actifs occupés
	y travaillant		travaillant à l'extérieur			
	Nombre	%	Nombre	%		
CC des Grands Lacs	6 257	65	3 436	35	1 249	-2 187
CC de Mimizan	3 043	73	1 100	27	889	-202
SCoT du Born	10 010	72	3 826	28	1 438	-2 388

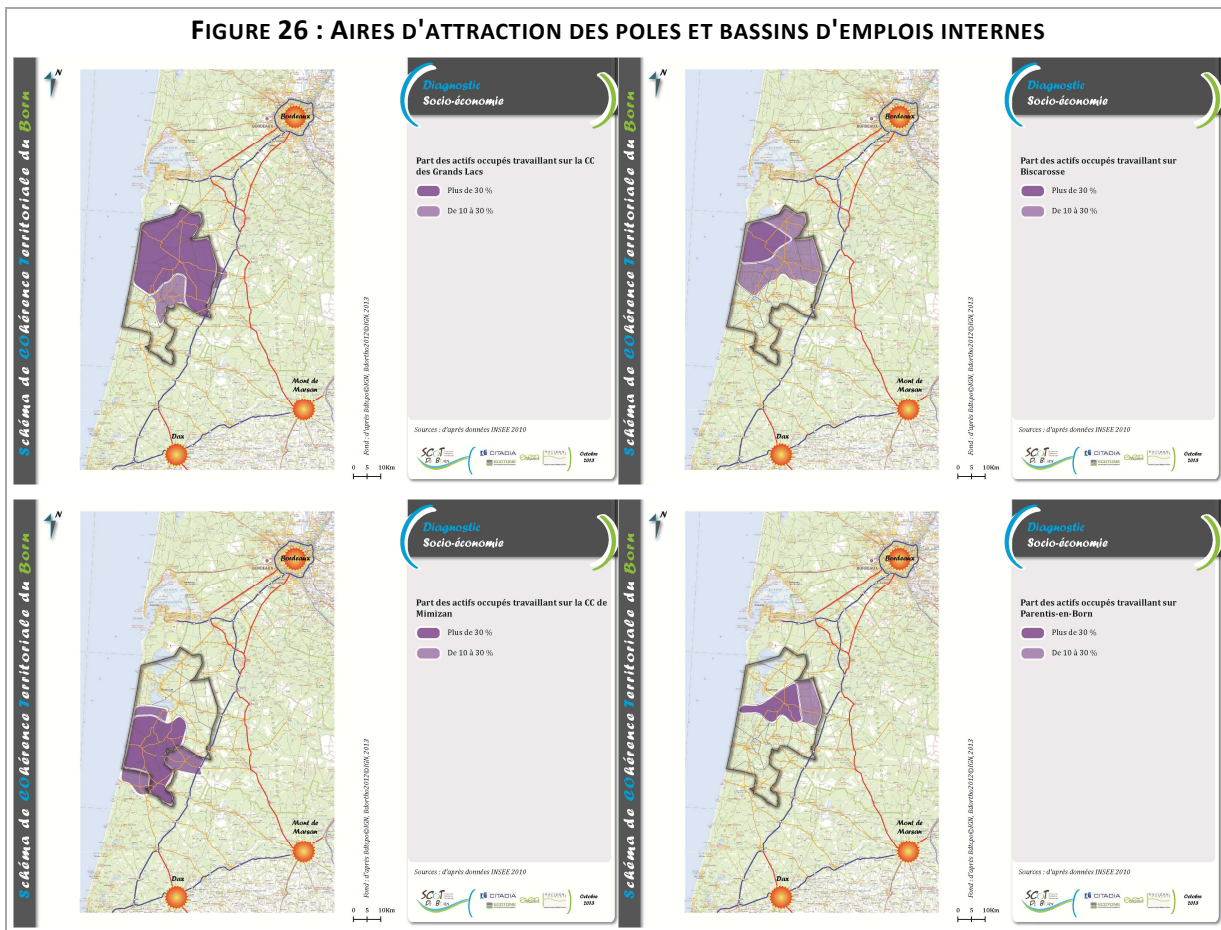
→ Voir le chapitre précédent sur le volet « Déplacements » dédié aux mobilités des actifs

La proportion d'actifs occupés résidant et travaillant sur la Communauté de Communes des Grands Lacs (65%) est moins importante qu'à l'échelle du SCoT. En conséquence, sur cette partie nord du territoire le bilan entrées/sorties d'actifs est largement négatif alors qu'il est presque équilibré sur le sud (Communauté de Communes de Mimizan).

A l'échelle communale, seule Sanguinet apparaît davantage liée à des pôles et bassins d'emplois extérieurs avec 60% de ses actifs occupés qui travaillent à l'extérieur du SCoT (dont une partie importante sur la base de Cazaux, située à la limite de la commune). Dans une moindre mesure, Lüe (48% des actifs occupés), Mézos (40% des actifs occupés) et Ychoux (36% des actifs occupés) comptent une part importante d'actifs travaillant à l'extérieur du SCoT. Ainsi, logiquement, les communes situées aux franges géographiques du territoire sont davantage en lien avec les territoires voisins. Sur les autres communes, au moins trois quart des actifs résident et travaillent sur le territoire du SCoT.

**Avec une majorité d'actifs y résidant et y travaillant, il ressort donc que le territoire du SCoT du Born est un bassin de vie à part entière. Le bassin d'emplois est peu influencé par les pôles d'emplois extérieurs (voir paragraphe suivant) et la zone d'influence du territoire correspond globalement au périmètre du SCoT.**

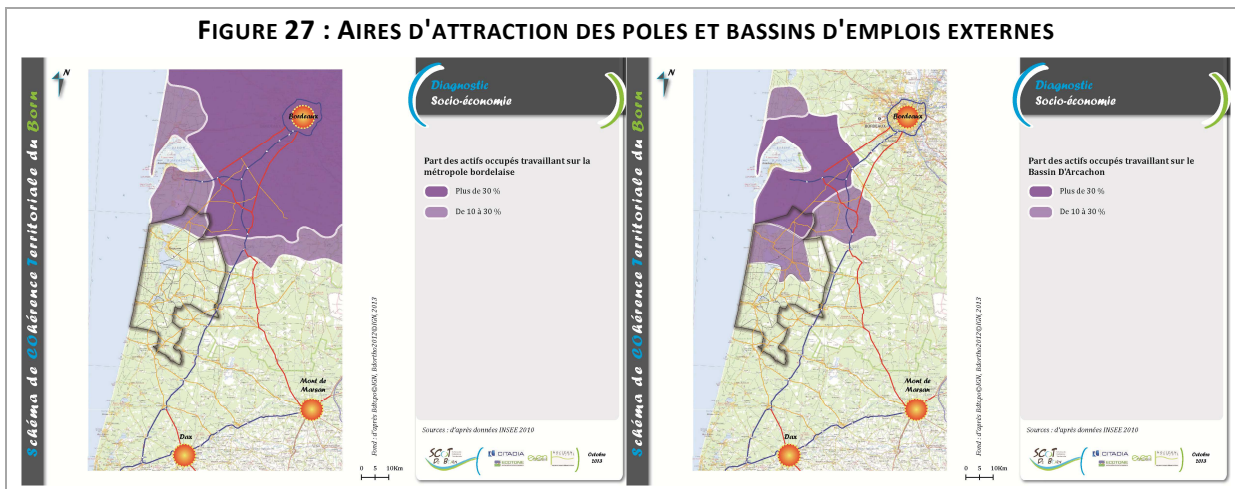
FIGURE 26 : AIRES D'ATTRACTION DES POLES ET BASSINS D'EMPLOIS INTERNES



Le SCOT du Born : une faible dépendance aux principaux pôles d'emplois extérieurs

Le territoire du SCOT du Born n'apparaît que très peu dépendant de pôles d'emplois extérieurs.

FIGURE 27 : AIRES D'ATTRACTION DES POLES ET BASSINS D'EMPLOIS EXTERNES



---

**Les principaux pôles d'emplois voisins du département des Landes** (unités urbaines de Dax et Mont-de-Marsan, et les communes de la Côte sud des Landes) **n'attirent qu'une très faible part d'actifs du territoire qui se situe hors des aires d'attraction principale de ces bassins d'emplois.**

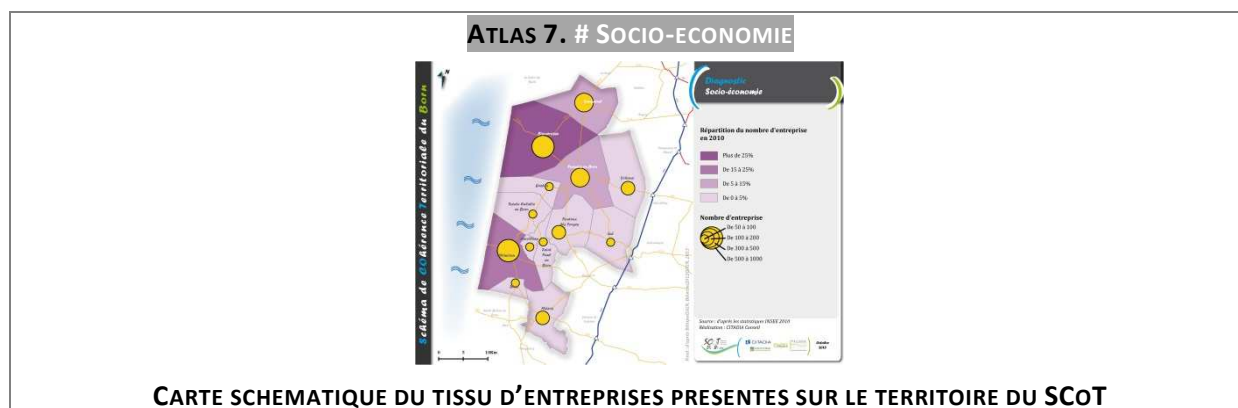
**Les pôles d'emplois voisins de la Gironde** (communes du Bassin d'Arcachon et métropole Bordelaise) **exercent quant à eux une influence sur le territoire mais qui reste limitée.** Seule la commune de Sanguinet apparaît fortement liée à ces bassins d'emplois avec 36 % des actifs de la commune qui travaillent sur le bassin d'Arcachon et 12 % sur la métropole bordelaise. Dans une moindre mesure, Biscarrosse et Parentis-en-Born sont également en lien avec le bassin d'Arcachon avec respectivement 12 % et 15 % des actifs occupés qui y travaillent. Il est à noter que le territoire du SCoT se situe globalement à la limite de l'aire d'attraction principale de la métropole bordelaise.

### III. 2) Un tissu économique qui "se tertiarise"

Sources : Données Insee (CLAP)

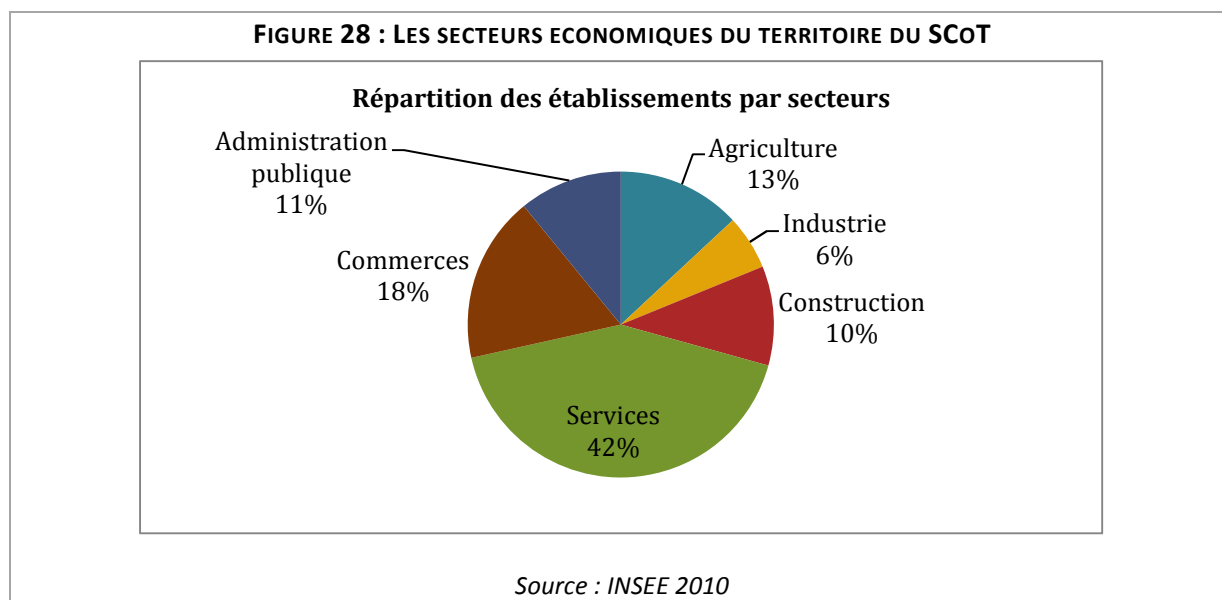
#### III.2. a) 80 % des entreprises du territoire concentrées sur 4 communes

A elles seules, les communes de Biscarrosse, Mimizan, Parentis-en-Born et Sanguinet concentrent 78% des entreprises du territoire.



(Voir planche correspondante dans l'atlas cartographique ci-joint)

#### III.2. b) Des entreprises essentiellement tournées vers la sphère présenteielle

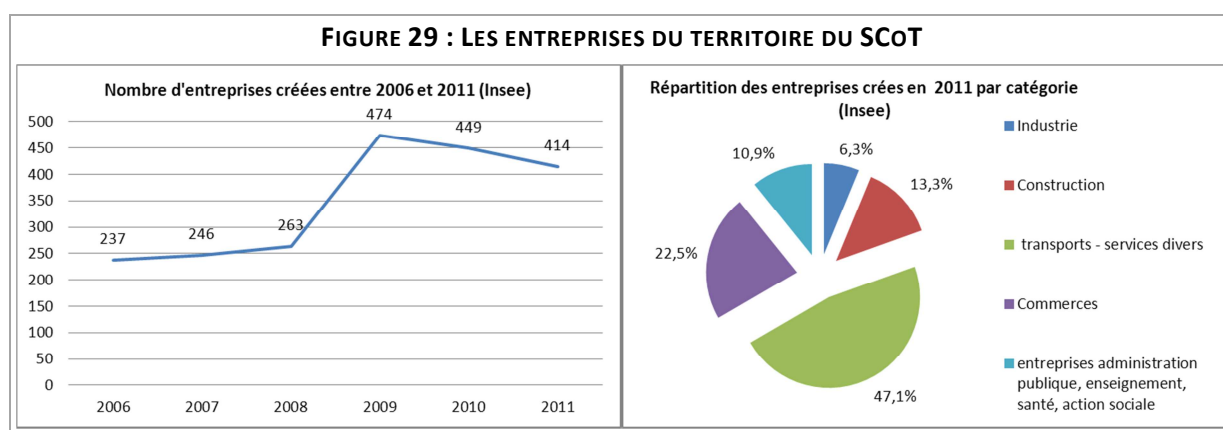


Sur les 3937 établissements comptabilisés en 2010, **42 % sont liés aux services**. Ce taux est légèrement supérieur à celui du département des Landes (35 %). La part des entreprises liées à l'industrie et au commerce est supérieur aux données départementales (6% et 14,5 %).

### III.2. c) Une forte hausse de la création d'entreprises depuis 2008

Depuis le début des années 2000, le territoire du SCoT du Born connaît une hausse importante du nombre d'entreprises créées sur le territoire.

Cette dynamique s'est accélérée depuis 2009 avec notamment la multiplication des auto-entrepreneurs. D'ailleurs, sur les 414 créations d'entreprises en 2011, 57 % sont des auto-entrepreneurs. La création d'entreprises entre 2006 et 2011 a largement profité au secteur des services divers (services à la personne, services aux entreprises, etc.) qui cumule près de la moitié des créations. Ensuite vient le secteur des commerces et de la construction.



**Le territoire du SCoT du Born est relativement dynamique en termes de création d'entreprises, notamment en ce qui concerne les entreprises individuelles. La difficulté réside dans la pérennisation des toutes petites structures.**

### III.3) Un tissu économique local principalement tourné vers les activités traditionnelles (industrie, agriculture, etc.) ...

Sources : Données Insee (CLAP), Diagnostic PLNCA

Le tissu d'entreprises du territoire est caractérisé par :

- la densité des petites entreprises commerciales et artisanales dans les services, le commerce alimentaire et d'équipement de la personne, le bâtiment et les activités du bois.
- la prédominance de l'activité bois qui regroupe un nombre très important de métiers allant de l'exploitation à la transformation,
- la place du secteur industriel et des grandes entreprises implantées localement (souvent en rapport avec la ressource bois).

### III.3. a) Un secteur industriel tourné essentiellement vers l'exploitation des ressources locales

Sources : Site Internet de la Communauté de Communes de Mimizan, Diagnostic PLNCA,

#### ○ La forêt/le bois : une ressource importante et stratégique

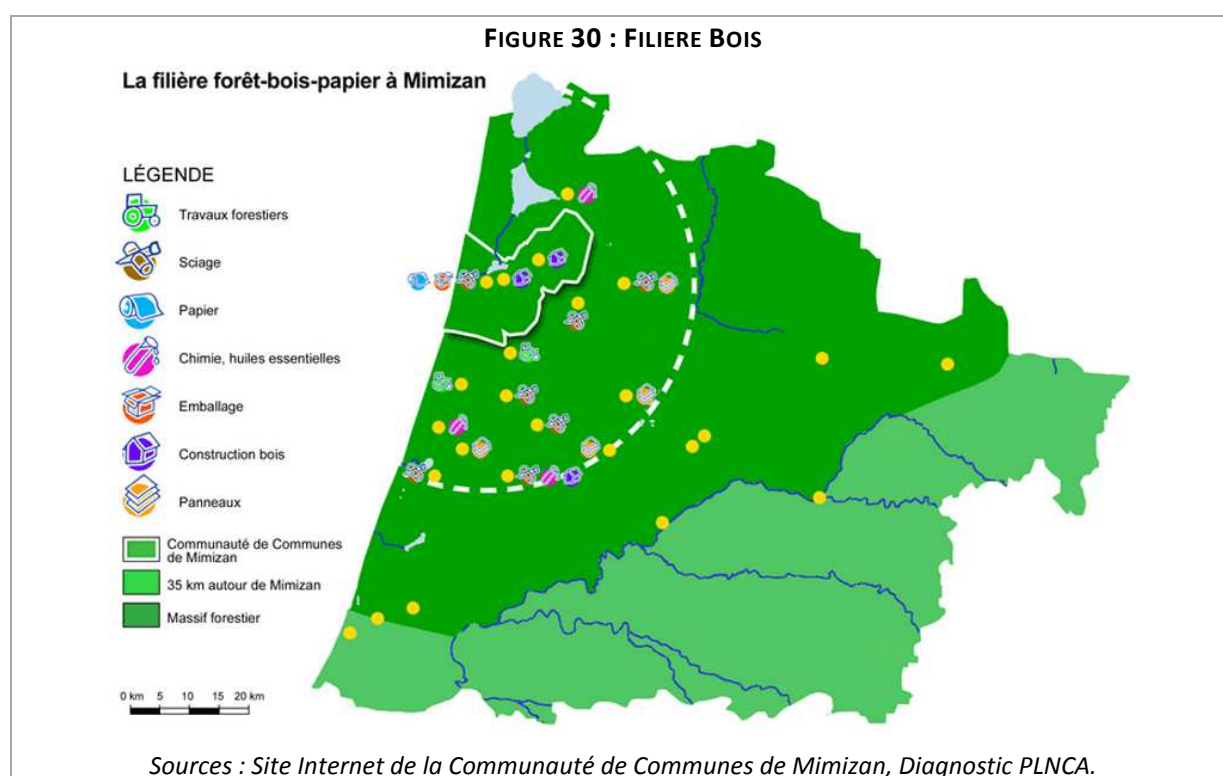
Au cœur du massif forestier des Landes de Gascogne, 1ère forêt cultivée d'Europe, le territoire du SCoT présente une "culture sylvicole et industrielle" ancienne et tout à fait singulière. De nombreux emplois sont concernés par l'exploitation et la transformation du pin des Landes.

La filière forestière est présente dans toutes ses dimensions sur le territoire du SCoT. Elle va de la plantation jusqu'aux modes de transformation ultimes les plus variés, en passant par l'exploitation. Parmi les principaux produits, nous retrouvons :

- Le papier kraft naturel (Papeteries de Gascogne),
- Les emballages de petite et moyenne contenance (Gascogne emballage),
- Le parquet et les lambris naturels ou colorés (FP Bois),
- Les maisons bois en pin maritime (plusieurs entreprises présentes sur ce segment),
- ...

Par ailleurs, le territoire du SCoT accueille de nombreux emplois dans le domaine de la sylviculture :

- Les exploitants forestiers
- Les entreprises spécialisées dans la préparation des sols et les plantations
- Les techniciens forestiers, le CRPF, l'ONF, etc.
- Les transporteurs spécialisés dans l'acheminement du bois vers les sites de transformation
- La recherche génétique sur les boisements (INRA et GIS " Pin maritime du futur " ),
- ...





---

Autour de Mimizan et dans un rayon de moins de 50 kms, on retrouve les plus importantes entreprises des Landes. A l'échelle du Pays Landes Côte d'Argent, 10 entreprises de plus de 50 salariés regroupent 2000 emplois.

Cette ressource, la matière première « bois » est un atout indéniable pour le territoire. Elle représente un enjeu important de valorisation, de diversification et d'innovation.

La sylviculture est de plus en plus exposée aux aléas climatiques exceptionnels qui fragilisent l'exploitation. La tempête KLAUS notamment, en janvier 2009, a eu de lourdes conséquences pour la forêt d'Aquitaine. Le massif des Landes de Gascogne a été très touché, mettant à terre 40 millions de m<sup>3</sup>, soit 1/3 de la réserve sur pied. Les questions relatives au climat, et l'impact qu'elles pourraient avoir sur la ressource, sont importantes à prendre en compte dans le cadre de cette réflexion prospective SCoT à 20 ans.

### La filière agroalimentaire

Comme dans l'ensemble du département des Landes, où l'agroalimentaire tient une place remarquable, cette activité de production et de transformation est représentée sur le SCoT du Born même si la proportion d'emplois liés à cette ressource est faible. Les productions de volailles, maïs, semences, légumes (asperges, carottes, tomates) constituent l'essentiel des activités dans un contexte général de baisse du nombre d'exploitations et de maintien de la Surface Agricole Utile (SAU). Tout comme en région Aquitaine la structure et les techniques de production agricoles ont évolué vers une « agriculture d'entreprise » avec une technicité de plus en plus importante (équipement, environnement...).

Pour les productions de fruits et légumes se posent néanmoins chaque année le problème de la main-d'œuvre saisonnière difficile à trouver, à fidéliser et à loger.

À noter sur le territoire, la présence d'entreprises agro-alimentaires qui permettent de valoriser les productions locales :

- **Ychoux : LEGUMLAND et PINGUIN SURGELES** constituent un pôle d'activité conséquent du territoire avec environ 220 employés permanents (auxquels s'ajoutent des saisonniers). Ces deux entreprises de production et conditionnement de légumes bénéficient à la fois d'un bassin aux modes de productions intensives et d'une implantation géographique stratégique (en bordure de l'A63).
- **Parentis-en-Born** : la société **DITTMAYER AGRICOLA** (plus grande exploitation européenne de myrtilles) exploite depuis 13 ans près de 200 ha de myrtilles arbustives et sa production annuelle de fruits est de l'ordre de 600 tonnes. En haute saison, la structure emploie 800 travailleurs saisonniers pour lesquels la question du logement demeure toujours problématique. L'entreprise **TOM d'AQUI**, spécialisée dans la production de tomates sous serres, emploie actuellement près de 120 salariés et connaît un important développement.

**Même si leur poids a sensiblement diminué et reste faible aujourd'hui la question du maintien des exploitations agricoles se pose à l'échelle du SCoT du Born, notamment au regard des impacts que leur disparition pourrait générer sur les industries agroalimentaires locales.**

### La filière pétrolière

Le territoire compte une société pétrolière, la société Vermillon REP, spécialisée dans la recherche et l'exploitation pétrolières. Cette société emploie environ 120 personnes, produit environ 250 000 tonnes de brut par an et exploite 4 champs pétroliers en Aquitaine dont certains se trouvent sur Gastes et Parentis-en-Born.



### ○ L'armée et la filière de l'armement

La base aérienne de Cazaux, située sur la commune de La Teste du Buch, n'est pas intégrée dans le périmètre du SCoT d'un point de vue administratif (les emplois sont comptabilisés en Gironde). Cette base est pourtant située pour partie sur le territoire du SCoT et de nombreux actifs du territoire y travaillent (il existe une porte d'accès sur la commune de Sanguinet). Cette base compte 2500 personnes et représente donc un employeur très important, notamment pour les communes de la partie nord du territoire (pôle d'emplois très proche).

Avec un peu moins de 800 personnes de la Direction Générale de l'Armement dont 120 ingénieurs et cadres, auxquels il faut ajouter 225 personnels militaires, gendarmes et pompiers de Paris, le Centre d'Essai et de Lancement de Missile des Landes (CELM) situé à Biscarrosse est l'établissement le plus important des Landes et plus spécifiquement du territoire. D'après l'étude réalisée dans le cadre du Pays, et selon les informations données par le Centre d'Essai des Landes, ses retombées économiques secondaires (induites par la présence des familles) peuvent s'estimer entre 12 et 15 millions d'euros annuels.

Une vingtaine d'entreprises du territoire travaillent directement pour le CELM. Il est communément estimé que la structure génère environ 1000 emplois indirects.

Le CELM a un aussi un impact important en terme environnemental, puisqu'il constitue une réserve naturelle très importante en bordure de littoral.

### **III.3. b) Les dynamiques agricoles sur le SCoT du Born**

Source : *Les dynamiques agricoles sur le SCoT du Born, Agreste Aquitaine, Automne 2013*

### ○ De grands îlots de culture au sein du massif forestier

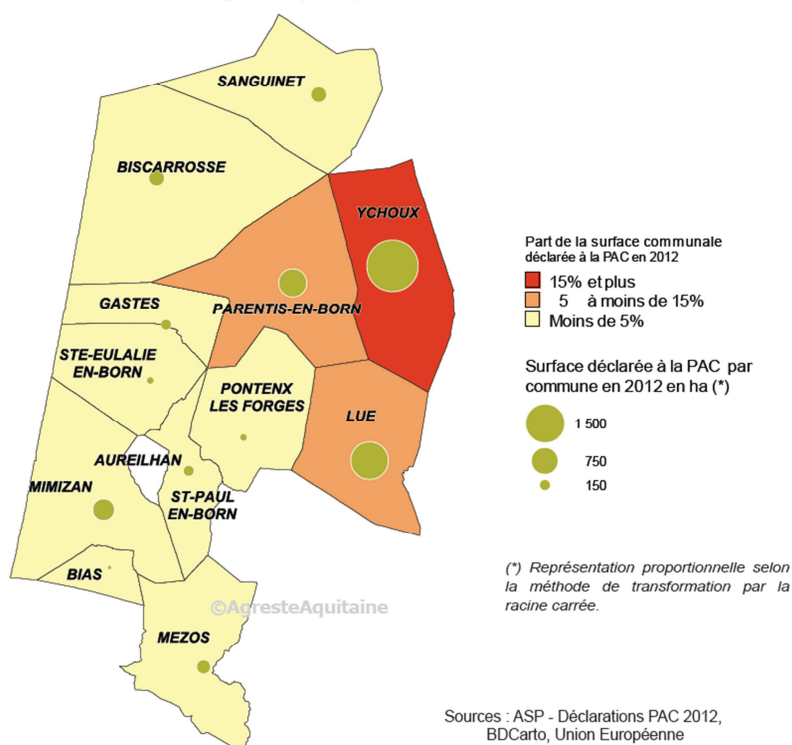
Les surfaces déclarées à la PAC constituent la majeure partie des espaces agricoles du territoire (**6400 hectares ont été déclarés à la PAC (Politique Agricole Commune) en 2012**). Ce sont essentiellement des terres arables destinées à la production de céréales ou de légumes de plein champ qui sont implantées au sein du massif forestier en grands îlots de culture plus particulièrement à l'est du territoire.

Avec plus de 3 100 hectares, le maïs est, de loin, la culture la plus répandue au sein du périmètre du Scot. Les trois quarts de la sole maïsicole est destiné à la production de maïs grain et le quart restant à celle de maïs semence.

Viennent ensuite les légumes de plein champ destinés à la transformation qui recouvrent 2 070 hectares. Les principaux légumes cultivés sont le maïs doux (1 200 hectares), les carottes (420 hectares), les haricots (120 hectares). Les surfaces fourragères représentent moins de 4% des surfaces totales déclarées à la PAC au sein du périmètre du Scot. Ce sont essentiellement des prairies temporaires.

**FIGURE 31 : AGRICULTURE, LES SURFACES DECLAREES**

*Une activité agricole plus présente à l'est du territoire*



**Entre 2008 et 2012, les surfaces agricoles déclarées à la PAC enregistrent une progression moyenne annuelle de 3%.**

Cette évolution est essentiellement due au développement de la culture de maïs alors qu'au niveau départemental, sur la même période, la sole maïsicole enregistre une diminution moyenne annuelle de près d'1%. Par ailleurs, les cultures légumières, après avoir légèrement régressé jusqu'en 2010, enregistrent une reprise à partir de 2011, pour se stabiliser autour de 2 070 hectares en 2011.

### ○ Structure des exploitations

- **20% des exploitations valorisent 80% de la SAU totale**

95 exploitations ont été recensées en 2010 au sein du périmètre du Scot et valorisent 5 300 hectares de surface agricole utilisée (SAU)<sup>3</sup>.

20% d'entre elles exploitent en moyenne plus de 100 hectares de SAU et regroupent plus de 80% de la SAU recensée sur le territoire. A contrario, 20% d'entre elles n'ont pas déclaré de SAU, ce sont en majeure partie des exploitations apicoles et quelques élevages hors-sol.

- **90% de la SAU exploitée par des sociétés**

38% des exploitations recensées ont opté pour un statut sociétaire. Elles valorisent près de 90% de la SAU recensée alors que dans le reste du département 57% de la SAU est exploitée par les sociétés.

Les exploitations individuelles, malgré leur effectif important, valorisent à peine plus de 10% de la SAU recensée. Ce sont le plus souvent des exploitations apicoles ou des petites exploitations de céréaliculture ou d'élevage d'herbivores.

<sup>3</sup> Il s'agit ici de la SAU rapportée au siège d'exploitation. N'est comptabilisée que la SAU des exploitations dont le siège est situé à l'intérieur du périmètre du SCoT,

- **Un renouvellement assuré pour les grandes exploitations**

40 exploitants ont plus de 55 ans en 2010, et regroupent 2 300 ha de SAU, soit 45% de la surface agricole du territoire. Deux sur cinq connaissent déjà leur successeur en 2010. Ils dirigent des grandes exploitations orientées en grandes cultures, mettant en valeur 1 500 hectares soit près des deux tiers de la SAU « libérable » d'ici 5 ans alors que dans le reste du département seulement 45% de la SAU libérable a un repreneur identifié. Les 25 exploitants qui n'avaient pas encore trouvé de repreneur sont à la tête de petites exploitations de polyculture-élevage ou de grandes cultures. Ils valorisent 820 hectares de SAU.

Toutefois, le renouvellement de la population agricole tarde à s'opérer : en 2010, 20% seulement des agriculteurs ont moins de 40 ans, 43% ont plus de 55 ans. Dix ans plus tôt, 26% avaient moins de 40 ans, 29% plus de 55 ans.

- **Les grandes exploitations de culture structurent l'économie agricole**

- **Légumes de plein champ et céréales, piliers de l'économie agricole du territoire**

Recouvrant la majeure partie de l'espace rural, les cultures de plein champ contribuent pour près de 70% de la production brute standard du territoire. Maïs et légumes de plein champ constituent la majeure partie de la sole cultivée, mais on trouve également de manière plus ponctuelle et sur des surfaces beaucoup plus réduites (quelques dizaines d'hectares) une production de bulbes de fleurs dont la culture apporte une très forte valeur ajoutée.

- **20% de la Production Brute Standard réalisée par les élevages hors sol**

Une trentaine d'exploitations élèvent des « granivores » (volailles ou porcs) et cette filière contribue pour près de 20% à la Production Brute Standard du territoire. Seulement un quart de ces exploitations sont spécialisées en élevage hors-sol, pour les autres, l'atelier de granivores vient en complément de productions végétales ou d'un petit élevage d'herbivores.

Un cinquième des élevages hors-sol sont des grandes exploitations et réalisent plus de 95% de la Production Brute Standard de cette filière. Les autres élevages sont des petites ou moyennes exploitations dont la moitié d'entre elles ont une activité de commercialisation en circuit court, essentiellement par vente directe à la ferme ou plus occasionnellement en vente sur les marchés ou en tournée à domicile.

- **5% de la Production Brute Standard apportée par les cultures sous serre**

Cinq exploitations réalisent des cultures sous serre ou abri haut. Au total leur emprise au sol est de 13,5 hectares et permet de produire l'équivalent de 68 hectares de cultures maraîchères dont plus de 90% sont des salades et 9% des tomates.

- **Une économie agricole qui valorise d'autres ressources du territoire**

Aux côtés des exploitations de grande culture qui valorisent la majeure partie de la ressource foncière agricole, coexistent des exploitations de moindre poids économique mais basant leur stratégie sur la valorisation d'autres ressources territoriales que le foncier. Quelques agriculteurs ont mis en œuvre des activités de loisirs en lien avec l'activité touristique du littoral et les apiculteurs valorisent la flore forestière relativement riche...

---

- **30% de la production de miel des Landes**

En 2010, 17 exploitations agricoles possèdent près de 3 000 ruches et produisent 42 500 kg de miel, soit près de 30% de la production du département des Landes. L'apiculture constitue l'activité exclusive de la quasi-totalité de ces dernières.

Selon le critère de dimension économique, la moitié des exploitations apicoles se classe dans les moyennes ou grandes exploitations, elles réalisent 80% de la miellée du territoire.

Près des deux tiers des apiculteurs du Born commercialisent tout ou partie de leur production en utilisant un circuit court de commercialisation. Pour plus des trois quarts d'entre eux, ce mode de commercialisation représente plus de 75% de leur chiffre d'affaires annuel. La vente à la ferme est le mode de vente le plus pratiqué, viennent ensuite la vente sur les marchés et celle à des commerçants détaillants.

- **15% des exploitations diversifient leur activité vers le tourisme (activités ou hébergements)**

13 exploitations, soit près de 15% de l'effectif total, diversifient leur activité contre moins de 10% dans le reste du département des Landes. A l'exception de 4 exploitations dépassant 10 hectares de SAU, la diversification est mise en œuvre par des agriculteurs établis sur des très faibles SAU ou n'en disposant pas du tout.

Près de la moitié des exploitants pratiquant la diversification ont mis en place des activités de loisir et trois d'entre eux y ont ajouté une activité d'hébergement. Pour les autres les activités mises en œuvre sont relativement disparates : transformation de lait, transformation d'autres produits, travaux à façon, sylviculture, artisanat, production d'énergies renouvelables.

Parmi les agriculteurs proposant des activités de loisirs, quatre d'entre eux élèvent des juments et des chevaux de selle. Le cheptel moyen par exploitation est de 36 têtes, toutes catégories d'équidés confondus.

La diversification représente une vraie stratégie d'entreprise pour près de la moitié des exploitations la pratiquant car ces activités contribuent pour plus de 75% à leur chiffre d'affaires total.

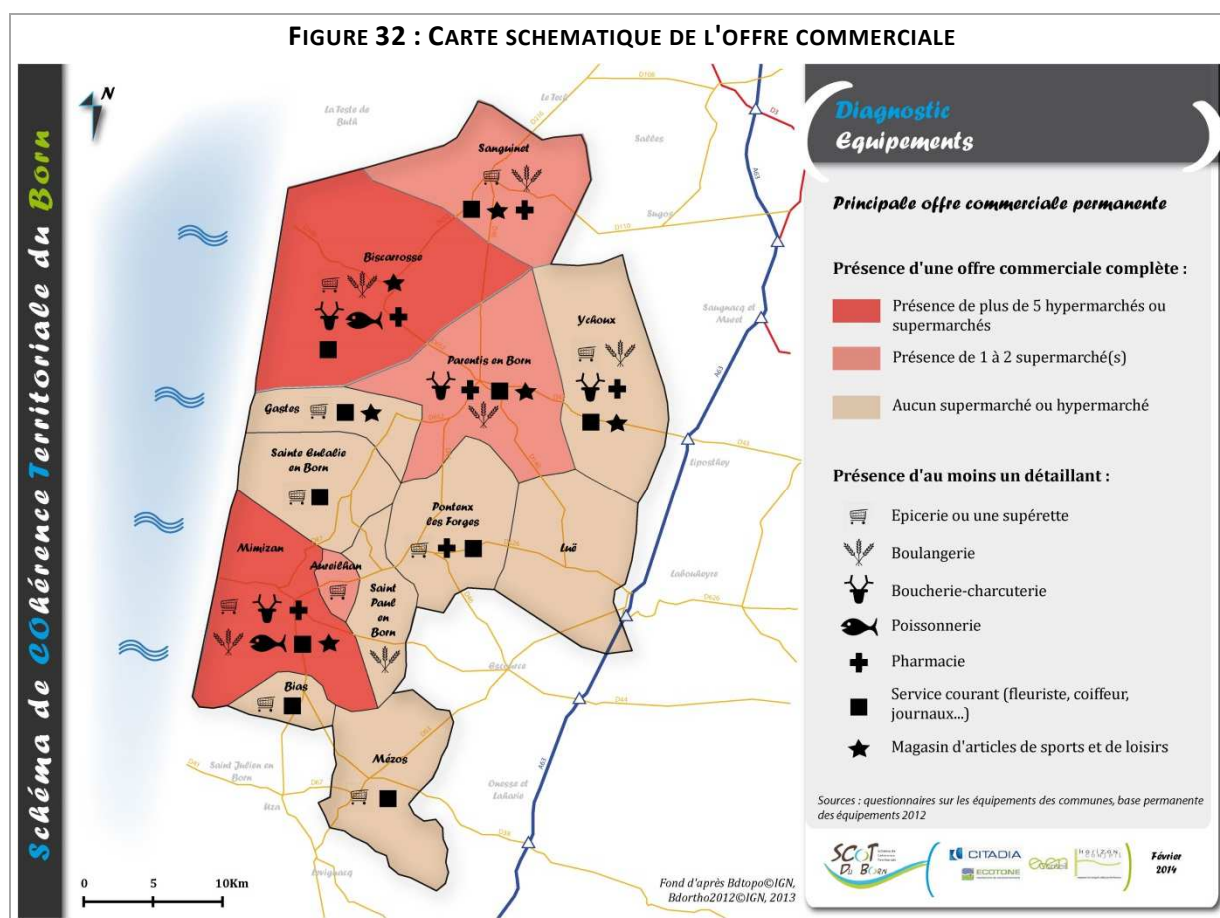
### **III. 4) ... Mais des activités liées à l'économie présentielle (commerces, tourisme, artisanat, construction) bien représentées**

#### **III.4. a) Le commerce**

Sources : Diagnostic préalable OCM, Pays LNCA, 2011 + ADACL et Citadia

→ Voir les annexes techniques (Equipements, Economie) qui détaillent ces constats, chiffres et cartes à l'appui

L'offre commerciale est complète sur le territoire et permet de satisfaire les besoins quotidiens, hebdomadaires et mensuels des citoyens locaux et visiteurs. Seuls les achats exceptionnels peuvent nécessiter de se rendre sur des commerces spécialisés situés hors du territoire du SCoT (notamment pour des achats spécifiques en équipements de la maison ou de la personne).



Le tissu commercial est géographiquement bien positionné au regard des infrastructures de communication présentes et de la répartition de la population permanente et touristique. A moins de 10 minutes en véhicule individuel, tous les citoyens ont accès à un tissu de commerces alimentaires relativement complet (*a minima* en saison).

L'étude préalable menée par le Pays Lande Nature Côte d'Argent dans le cadre de l'Opération Collective de Modernisation a permis d'établir une hiérarchisation des pôles sur le territoire du Pays et donc sur le territoire du SCOT.

- **Les pôles structurants : Biscarrosse et Mimizan**

Pôle structuré autour de 2 hypermarchés complétés par des hard discounters alimentaires et 1 supermarché de centre-ville. Offre diversifiée en Grandes Surfaces Spécialisées non alimentaire.

- **Les pôles secondaires : Parentis-en-Born**

Pôle structuré autour de 2 hypermarchés (ou 1 hypermarché et un supermarché) complétés par un hard discounter. Offre développée en bricolage et jardinage.

- **Les pôles de Proximité : Sanguinet**

Pôle structuré autour d'un supermarché (<2500 m<sup>2</sup>) complété par un premier équipement en bricolage et jardinage autour d'un centre-ville centré sur l'alimentaire et les services courants (pharmacie, pressing, fleuriste, coiffeur,...).

---

### **III.4. b) Une très forte densité artisanale**

Sources : Diagnostic préalable OCM, Pays LNCA

→ Voir les annexes techniques (Economie) qui détaillent ces constats, chiffres et cartes à l'appui

La densité artisanale permet d'analyser le nombre d'artisans par rapport à la demande potentielle locale, c'est à dire le nombre d'habitants. La densité moyenne sur le territoire du Pays Landes Nature Côte d'Argent est ainsi de 16,3 artisans pour 1 000 habitants. **Cette densité figure parmi les plus fortes densités observées sur des territoires comparables.**

L'implantation des artisans sur le territoire est homogène entre les différentes communautés de communes.

Notons que l'ensemble des communes possèdent au moins un artisan du bâtiment.

Le territoire accueille 47 artisans de la filière bois et 22 de la filière artisanat d'art. La forte part des artisans de la filière bois (34.6%) est directement liée au caractère forestier du territoire.

### **III.4. c) Un potentiel touristique affirmé**

Sources : Convention d'organisation et de développement touristique 2011-2013 Pays LNCA+ Citadia

#### **○ Une capacité d'accueil importante**

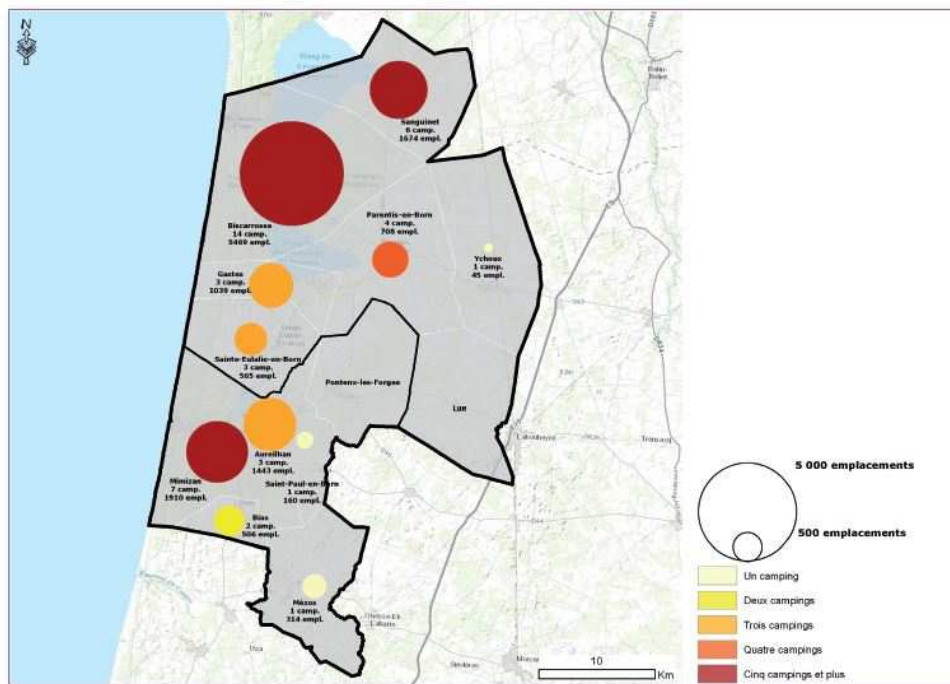
Les richesses paysagères du Pays Landes Nature Côte d'Argent et du territoire du SCoT du Born, expliquent que le tourisme est devenu l'un des piliers économiques du territoire (essentiellement sur la bande littorale).

A lui seul le territoire du SCoT du Born représente plus de 27 % de la capacité d'accueil du département avec près de 110 000 lits (dont 75 500 lits pour la communauté de communes des Grands lacs, 34 500 pour celle de Mimizan).

Les hébergements touristiques sont concentrés sur les communes de Biscarrosse et Mimizan, puis Parentis-en-Born, Sanguinet et Pontenx-les-Forges. Ces hébergements prennent souvent la forme de campings (45 établissements à l'échelle du SCoT), d'hôtels (25 établissements à l'échelle du SCoT), de gîtes et de chambres d'hôtes. Les villages de vacances sont très peu développés.

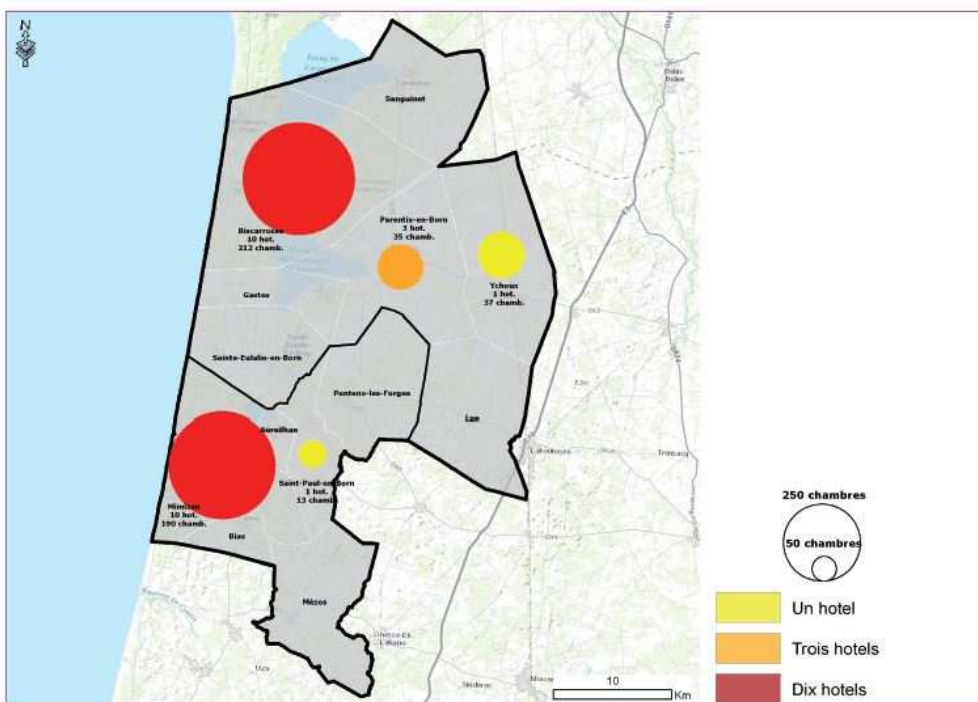


FIGURE 33 : LES CAPACITES D'ACCUEIL TOURISTIQUE DU TERRITOIRE DU SCOT



Source : Insee - Direction du tourisme 2013

	CdC de Mimizan	CdC des Grands Lacs	SCOT du BORN	Landes
Nombre de campings	14	31	45	153



Source : Insee - Direction du tourisme 2013

	CdC de Mimizan	CdC des Grands Lacs	SCOT du BORN	Landes
Nombre d'hôtels	11	14	25	163

Source : ADAFL40 d'après INSEE et Direction du Tourisme, 2013

---

## 🕒 Quelques caractéristiques de la clientèle touristique

L'enquête sur la clientèle du littoral landais menée par le CDT40, édition 2008, a permis de mieux connaître le profil et de la population touristique qui fréquente le territoire du Born.

Les touristes français proviennent principalement des régions Île-de-France, Aquitaine, Rhône-Alpes et Midi-Pyrénées.

Les clientèles hollandaise (27%) et allemande (28%) représentent plus de 50% du marché étranger landais, suivies par la clientèle britannique (16,5%) qui a fortement progressé. La clientèle espagnole continue sa progression et prend la quatrième place au classement des clientèles internationales.

Ces clientèles sont venues pour le bord de mer (76,8%), le climat (27,8%), l'environnement naturel de qualité (19,1%) et la diversité paysagère (17,2%). Elles pratiquent les activités suivantes : la plage et le farniente (91,2%), les promenades et les randonnées pédestres (47,9%), les promenades et les randonnées cyclistes (37,5%).

## Note : attente des chiffres de l'enquête CDT 2013

### 🕒 Une économie touristique très saisonnière

A l'échelle du Pays Landes Natures Côte d'Argent l'apport de populations supplémentaires (résidences secondaires et lits marchands) dynamise la consommation locale et représente l'équivalent de 43% du chiffre d'affaire des entreprises artisanales, commerciales et de services.

Source : Etude OCM

Le supplément d'activités est essentiellement concentré sur juillet-août et génère près de 4000 emplois saisonniers à l'échelle du Pays (80% des contrats sur juillet et août).

**Le logement de cette main d'œuvre saisonnière est un problème récurrent. Plusieurs pistes apportent des éléments de réponse :**

- Mise à disposition de l'internat du lycée de Parentis-en-Born,
- Contingent de places réservées sur les aires de camping-car de Biscarrosse,
- Prix réduit des emplacements au camping municipal de Mimizan.

### 🕒 Une structuration touristique inégalement répartie

#### • Une concentration des équipements en stations

L'activité touristique actuelle du territoire SCoT est l'héritière de la démarche planificatrice de la MIACA (Mission Interministérielle pour l'Aménagement de la Côte Aquitaine) qui dans les années 1970 avait organisé la Côte d'Argent en une succession de zones à urbaniser, antennes balnéaires de bourgs préexistants (Biscarrosse Plage, Mimizan Plage) et de secteurs naturels à sauvegarder (zones militaires du Centre d'Essai des Landes notamment).

La présence des stations de Mimizan et Biscarrosse structure des pôles majeurs.

De manière générale, l'accessibilité aux plages, notamment en période estivale, s'avère difficile du fait de l'éloignement de l'A63 et de la saturation des liaisons A63/bourgs/plages aux heures de pointe.

#### • Une structuration de la politique touristique à clarifier

Le SCoT du Born regroupe 4 offices de tourisme sur son périmètre (Sanguinet, Parentis-en-Born, Biscarrosse, Mimizan). Les offices de tourisme n'ont pas les mêmes compétences et ne sont pas structurés de la même façon. Seule la commune de Mimizan dispose d'un office de tourisme communal. Cette inégalité de moyens et de compétences entre stations balnéaires importantes et stations secondaires existe également entre le littoral qui accueille 74% des touristes et l'arrière-pays qui souffre de ce déséquilibre.



De la même manière, la taxe de séjour n'est pas prélevée dans toutes les communes (Ychoux et Lüe ne l'appliquent pas) et celles relevant cette taxe n'ont pas les mêmes taux, ni même les mêmes périodes de prélèvement.

**L'activité balnéaire est le principal facteur d'attraction du territoire, mais elle ne se limite pas aux « petites » ouvertures sur la façade océanique.** Les enjeux de valorisation autour des lacs sont importants. Il est nécessaire de s'appuyer sur cette « vitrine balnéaire » pour faire découvrir aux touristes les autres richesses, plus diffuses du territoire. Malgré de fortes potentialités, et la nécessité de penser l'accueil touristique de manière large, avec une offre multiple et complémentaire, le tourisme ne fait pas l'objet d'une politique globale spécifique. **Le SCoT devra porter une réelle politique touristique à 20 ans**, en cohérence avec l'étude prospective tourisme du GIP Littoral Aquitain (mars 2013).

### III. 5) Une politique d'accueil économique qui manque de clarté

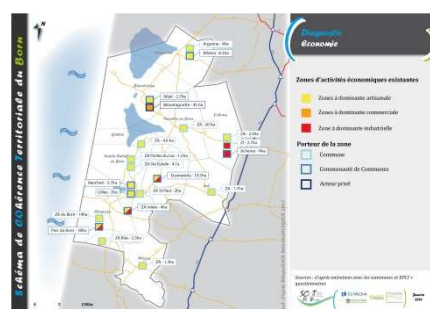
Sources : Entretiens, visites sur site, questionnaires

#### III.5. a) Des zones d'activités économiques bien réparties sur le territoire du SCoT

Le territoire du SCoT compte plusieurs petites zones artisanales de rang communal et plusieurs sites majeurs pour l'accueil d'activités artisanales et industrielles de rang communal ou communautaire qui couvrent le territoire du SCoT dans son ensemble.

#### ○ Une multitude de zones d'activités sur le territoire du SCoT aux disponibilités globalement peu nombreuses

FIGURE 34 : LES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES



**D'importantes zones artisanales sont implantées sur le territoire du SCoT, mais, finalement, les disponibilités foncières immédiates sont relativement peu nombreuses.** Si les sites en capacité d'accueillir des entreprises industrielles sont équipés et peuvent permettre de s'implanter en plusieurs points du territoire, les sites destinés à l'artisanat ou aux activités tertiaires et commerciales présentent finalement peu de disponibilités.



*(Voir planche correspondante dans l'atlas cartographique ci-joint)*

### ○ Les « grands sites économiques » du territoire du SCoT

Au-delà des petites zones artisanales locales, destinées principalement à l'accueil d'entreprises locales, quelques grands sites sont aujourd'hui identifiés :

- **EcoMateria, pôle éco-industriel (Pontenx-les-Forges)**

La zone d'Activités EcoMatéria est un site de 20ha dédié aux activités du recyclage et de valorisation des matières. Il dispose d'une petite quinzaine d'hectares prêts à accueillir de nouvelles entreprises et pourrait éventuellement être étendu en cas de besoin. Cette zone d'activité est située à 20 minutes de l'échangeur de Labouheyre (sortie n° 16) ou l'échangeur de Liposthey (sortie n° 17).

- **Parc d'activités du Born (Mimizan)**

Cette zone, créée en 2005, est située au lieu-dit Jouanne, à 2 km du centre-bourg de Mimizan. Elle compte 51 lots, quasiment tous occupés, et accueille de petites entreprises artisanales (maçonnerie, ferronnerie, charpentier, plomberie-chauffage...). Dans le prolongement de cette zone d'activités, la Communauté de Communes et la ville de Mimizan disposent d'une réserve foncière de près de 18ha, sur une partie de l'emprise correspondant à l'ancienne aire de stockage et de conservation des bois de la tempête de 1999. Un projet d'extension est prévu sur cette emprise afin de pouvoir répondre aux demandes d'implantation. Cette zone est située à 15 minutes de l'axe A63/RN10 (Bordeaux-Bayonne) via l'échangeur de « Cap de Pin » (sortie n° 15),

- **Z.A. Achernar (Ychoux)**

La communauté de communes des Grands Lacs a réalisé une zone d'activité économique intercommunale sur la commune d'Ychoux : l'Achernar.

- 92 050 m<sup>2</sup> sont disponibles pour des bâtiments à usage artisanal, de commerces, de services ou d'industries.
- Les surfaces cessibles sont adaptables aux besoins des entreprises. Néanmoins, un minimum de 1 000 m<sup>2</sup> est imposé pour l'acquisition d'un lot pour garantir la constructibilité du bâtiment.
- La zone d'activité intercommunale Achernar bénéficie d'une situation géographique privilégiée à proximité de la RD 43, à proximité immédiate de l'échangeur A63 (liaison Paris/Bordeaux/Bayonne).

- **Z.A. Altaïr (Biscarrosse)**

La communauté de communes des Grands Lacs a réalisé une zone d'activité économique communautaire à vocation mixte, sur la commune de Biscarrosse.

L'Altaïr comprend 11 terrains pour une superficie cessible totale de l'ordre de 2,5 ha mais cette zone est entièrement commercialisée. Un important projet d'extension est par contre envisagé en continuité de cette zone et de la Mountagnotte, portant sur plus de 30ha.

Cette zone d'activité, dont la volonté est d'être à la fois qualitative et attractive, fait l'objet d'une démarche de valorisation environnementale. La communauté de communes a misé sur l'adhésion des entrepreneurs à répondre à l'ambition de conjuguer dynamisme économique et respect de l'environnement. Un cabinet environnemental a été mandaté pour apprécier le respect des critères à respecter pour bénéficier d'un rabais sur le prix de vente des terrains.

- **Z.A. Alhéna (Sanguinet)**

La communauté de communes des Grands Lacs travaille actuellement à la réalisation d'une zone d'activité économique à vocation mixte : "l'Alhéna".

Plus précisément, la collectivité est en phase d'acquisition de terrains et mène une réflexion d'aménagement de la future zone.

- **Z.A. Aldébaran (Parentis-en-Born)**

La communauté de communes des Grands Lacs travaille actuellement à la réalisation d'une zone d'activité économique à vocation artisanale sur Aldébaran.

Ce projet, qui porte sur 12ha, est inscrit au PLU de la commune de Parentis-en-Born mais n'est pour l'heure qu'à l'état de projet.

### **III.5. b) Une offre foncière économique qui manque de lisibilité et qui est déconnectée de la vie urbaine**

**En synthèse** il est important de noter que les communes, et les 2 Communautés de Communes, **portent une politique de développement économique depuis de nombreuses années**. L'offre foncière existe, et, même si elle manque de lisibilité, elle est bien présente.

**L'offre foncière est par contre déconnectée de la vie urbaine** des différentes communes et n'est pas intégrée au fonctionnement même des communes. Les pôles économiques sont presque tous situés en entrée de ville et l'intégration paysagère de ces entités, présentant des grands volumes, est souvent difficile.

→ Voir l'Etat Initial de l'Environnement qui dédie un chapitre à la question de l'intégration paysagère des zones d'activités

## Synthèse # Socio-Economie

Quelques idées fortes sur la situation actuelle, susceptibles d'orienter stratégiquement le projet de territoire des prochaines années ...

<b>SOCIO-ECONOMIE</b> <i>Enjeux → défis à relever dans le SCoT</i>	<b>Atouts / OPPORTUNITES</b>	<b>Freins / CONTRAINTES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Maintenir la dynamique économique engagée sur le territoire (attractivité d'actifs, création d'emplois)</b></li> <li>▶ <b>Viser au maintien de l'équilibre territorial en termes de répartition spatiale de l'emploi</b></li> <li>▶ <b>Affirmer un lien plus étroit entre croissance démographique et croissance économique</b></li>   <li>▶ <b>Créer les conditions de la pérennité d'une économie productive sur le territoire dans une démarche complémentaire avec l'économie présentielle</b></li>   <li>▶ <b>Conforter le territoire du SCoT du Born comme bassin d'emplois autonome</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Existence d'un tissu industriel « traditionnel » qui assure une activité à l'année et atténue les effets de la saisonnalité</li> <li>▪ Un territoire attractif pour des populations actives</li> <li>▪ Une dynamique de création d'emploi (1 750 emplois créés entre 1999 et 2010) qui renforce les principaux pôles d'emplois</li> <li>▪ Une création d'emplois qui semble bénéficier pour partie de la dynamique de la métropole bordelaise</li>   <li>▪ Une économie de plus en plus liée à l'économie présentielle (forte augmentation des emplois et des entreprises liés à l'économie présentielle)</li>   <li>▪ Le SCoT du Born : un territoire qui constitue son propre bassin d'emplois et faiblement dépendant des principaux pôles d'emplois extérieurs</li> <li>▪ Un territoire dynamique en termes de création d'entreprises</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une croissance de l'emploi principalement localisée sur la partie nord du territoire (baisse du poids de l'emploi sur la partie sud sur le territoire du SCoT)</li> <li>▪ Un lien emploi-démographie qui tend légèrement à se distendre</li>   <li>▪ Des emplois liés à l'économie productive fragilisés</li>   <li>▪ Un déficit d'entrées/sorties d'actifs en lien avec les mobilités domicile-travail (- 2 388 actifs)</li> <li>▪ Un grand nombre d'emplois dans les filières productives qui reposent sur quelques grosses structures. Cette concentration économique peut présenter un risque</li> <li>▪ Un renouvellement de la population agricole qui tarde à s'opérer</li> </ul>

<b>ECONOMIE</b> <i>Enjeux → défis à relever dans le SCoT</i>	<b>Atouts / OPPORTUNITES</b> <b>Freins / CONTRAINTES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Renforcer la lisibilité des sites d'accueil d'activités</li> <li>▶ Renforcer la structuration de la filière touristique (renforcer la mutualisation des moyens, définir une politique touristique globale)</li> <li>▶ Mettre en place les conditions nécessaires au maintien des activités productives du territoire (filiales bois, armement, chimie, agroalimentaire)</li> <li>▶ Favoriser la pérennisation des activités et des structures agricoles</li> <li>▶ Maintenir le maillage artisanal et commercial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un maillage important de zones d'activités</li> <li>▪ Une capacité d'accueil importante</li> <li>▪ Une structuration touristique inégalement répartie</li> <li>▪ Une tendance générale à l'évolution des compétences et des métiers du fait des évolutions techniques et technologiques nécessaire au maintien de la compétitivité</li> <li>▪ Une augmentation des surfaces agricoles</li> <li>▪ Des exploitations qui se diversifient</li> <li>▪ Un territoire organisé autour de pôles commerciaux majeurs : Biscarrosse, Mimizan et Parentis-en-Born</li> <li>▪ Une forte densité artisanale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des zones peu lisibles, peu qualitatives</li> <li>▪ Un grand nombre d'emplois dans les filières productives qui reposent sur quelques grosses structures. Cette concentration économique peut présenter un risque</li> <li>▪ Un renouvellement de la population agricole qui tarde à s'opérer</li> <li>▪ Risque de conflits d'intérêt entre exploitation de la ressource forestière et activités touristiques et de loisirs</li> </ul>

---

*Pour conclure sur cette thématique ...*



Consulter le ***livret de synthèse***,  
joint au diagnostic



## IV. Une offre en équipements et services relativement satisfaisante mais qui peinera à accompagner la croissance résidentielle future sans anticipation

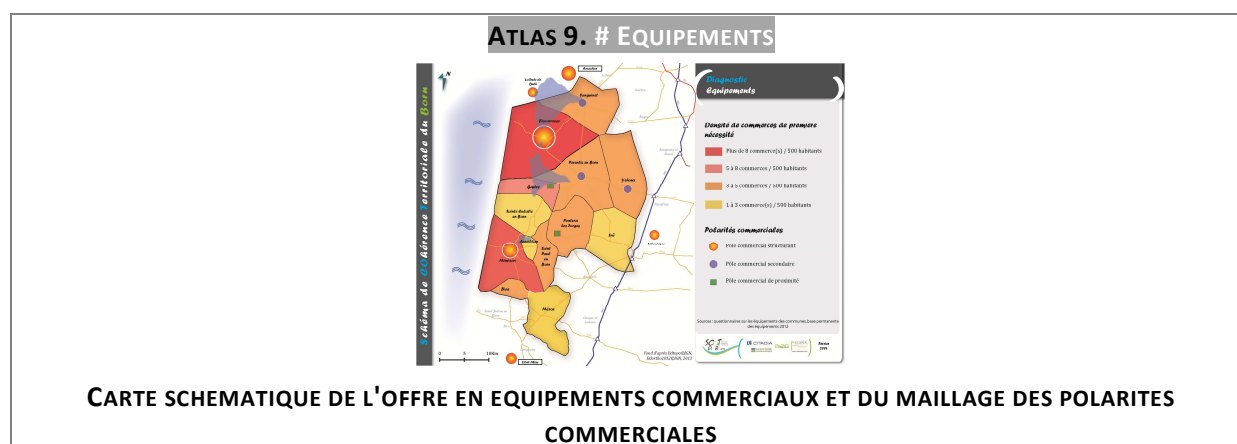
Sources : Recensements INSEE, SIT@DEL, études prospectives et portrait territorial de l'ADACL préalablement au lancement du SCoT, ...

→ Voir les annexes techniques (Equipements) qui détaillent ces constats, chiffres à l'appui

### IV. 1) L'offre commerciale de proximité, pour répondre aux besoins du quotidien des populations

L'analyse de l'offre commerciale est détaillée dans le volet « économie », il est cependant important de constater que le territoire est bien desservi.

→ Voir le chapitre précédent sur la dimension économique



(Voir planche correspondante dans l'atlas cartographique ci-joint)

### IV. 2) Une offre insuffisante en services à la personne

Sources : INSEE, Diagnostic de la Communauté de Communes de Mimizan et de la Communauté de Communes des Grands Lacs (2009), Livre Blanc du territoire (2007), portrait territorial de l'ADACL préalablement au lancement du SCoT, ...

Sur le territoire, les services à la personne sont principalement concentrés sur les communes de Biscarrosse, Mimizan, et Parentis-en-Born ainsi que dans de moindres mesures sur Pontenx-les-Forges. Le rayonnement de ces équipements dépasse peu les limites du territoire intercommunal, des pôles plus importants se situant à proximité (Bordeaux, Dax, Mont de Marsan, ...). Les autres communes du SCoT du Born possèdent un nombre d'équipements plus limité.

---

#### **IV.2. a) Des services d'aide à la personne bien organisés et bien répartis, pour le maintien des populations à domicile**

##### **○ Une bonne coordination d'ensemble des structures compétentes en matière de santé et de la prise en charges des populations âgées pour un maintien à domicile**

Chaque commune dispose d'un Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) hormis les communes de Gastes et de Lüe. Les CCAS proposent en général des services de portage de repas à domicile, de téléalarme ainsi que d'autres services destinés aux personnes dépendantes.

Les deux communautés de communes sont désormais chacune dotées d'un Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS). Le CIAS des Grands Lacs est en cours de constitution (transfert d'une compétence sociale par délibération du 27 septembre 2013). Les CIAS proposent ces services mais coordonnent également le Service de Soins Infirmiers A Domicile (SSIAD) ainsi que des services d'aide à la personne, de garde de jour ou de transports.

Par ailleurs, il existe sur Parentis-en-Born et Mimizan un service d'Hospitalisation A Domicile (HAD) qui permet d'assurer au domicile du malade (qui serait normalement pris en charge en établissement de santé traditionnel), des soins médicaux et paramédicaux continus et coordonnés an association avec le médecin hospitalier, le médecin traitant et tous les professionnels paramédicaux et sociaux.

**Ce bon maillage sur le territoire contribue à faciliter grandement le maintien à domicile des personnes âgées ou dépendantes.**

##### **○ Une structure à destination des jeunes en difficultés**

Il faut noter que le CIAS de Mimizan gère le fonds local d'aide des jeunes en difficulté pour les communes du canton de Mimizan et les communes de la communauté de communes des Grands Lacs. Ce fonds a pour but d'aider les jeunes de 16-25 ans ayant un projet d'insertion (formation, ...).

#### **IV.2. b) Des établissements d'accueil pour personnes âgées disposant de trop peu de places**

En ce qui concerne la prise en charge des personnes âgées, le territoire dispose de 4 Etablissements d'Hébergements pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) situés sur Biscarrosse, Mimizan, Parentis-en-Born et Sanguinet. Ils ont une capacité globale de 283 places d'hébergement permanent.

L'EHPAD de Biscarrosse propose également un Accueil de Jour Alzheimer disposant de 10 places.

Ces EHPAD accueillent des personnes autonomes, semi-dépendantes et dépendantes mais avec les services à domiciles offerts sur le territoire, les personnes qui rentrent sont de plus en plus dépendantes. De plus, au regard du vieillissement de la population, **les places disponibles dans ces établissements ne sont pas suffisantes**. A titre d'exemple, il y avait environ 90 personnes en liste d'attente en 2009 pour l'EHPAD de Mimizan soit près de 75% de sa capacité totale.

#### **IV.2. c) Une faible densité médicale, préoccupante**

Sur le territoire, les professionnels de santé se situent notamment sur les communes les plus importantes, à commencer par Biscarrosse et Mimizan. On compte **au total 40 médecins généralistes** exerçant sur les communes de Biscarrosse, Mimizan, Mézos, Parentis-en-Born, Pontenx-les-Forges, Sanguinet et Ychoux.

**En parallèle avec la répartition de la population** (32% de la population du SCoT habitent la Communauté de Communes de Mimizan au sud et le reste habite la Communauté de Communes des Grands Lacs au nord), **la partie nord du territoire compte plus de médecin que sur la partie sud.**



Cependant, à l'échelle du SCoT, **leur nombre est insuffisant**. En effet, sur le territoire la densité est de 110 médecins pour 100 000 habitants, inférieure même à la moyenne nationale qui est de 112.

Les éléments de comparaison			
	Densité pour 100 000 habitants		
	Landes	Aquitaine	France
Infirmiers libéraux	137	159	117
Médecins généralistes libéraux	130	134	112
Masseurs-kiné libéraux	103	97	83
Médecin spécialistes libéraux	64	101	87

Source : DRASS Aquitaine, *Les professionnels de santé en aquitaine, Etat des lieux et éléments de projections locales, décembre 2009*

**Ceci est un réel problème sur le territoire d'autant plus que l'âge moyen des médecins ne cesse d'augmenter (44,2 à 48,8 dans les Landes) et qu'une partie des médecins va partir à la retraite dans les années à venir.** Plusieurs regroupements de professionnels de santé se sont déjà organisés sur le territoire afin de mutualiser les services d'accueil et de secrétariat, soit d'initiative publique (Ychoux) soit d'initiative privée (Biscarrosse, Parentis-en-Born). La communauté de communes de Mimizan porte un projet de Maison de Santé Pluriprofessionnelle (MSP) qui regroupera en un lieu unique une vingtaine de professionnels de santé (médecins, infirmiers, kinésithérapeutes, podologue). Plus largement une cinquantaine de professionnels élaborent autour de cette MSP un projet de santé afin de mener à bien des actions de promotion de santé et de prévention.

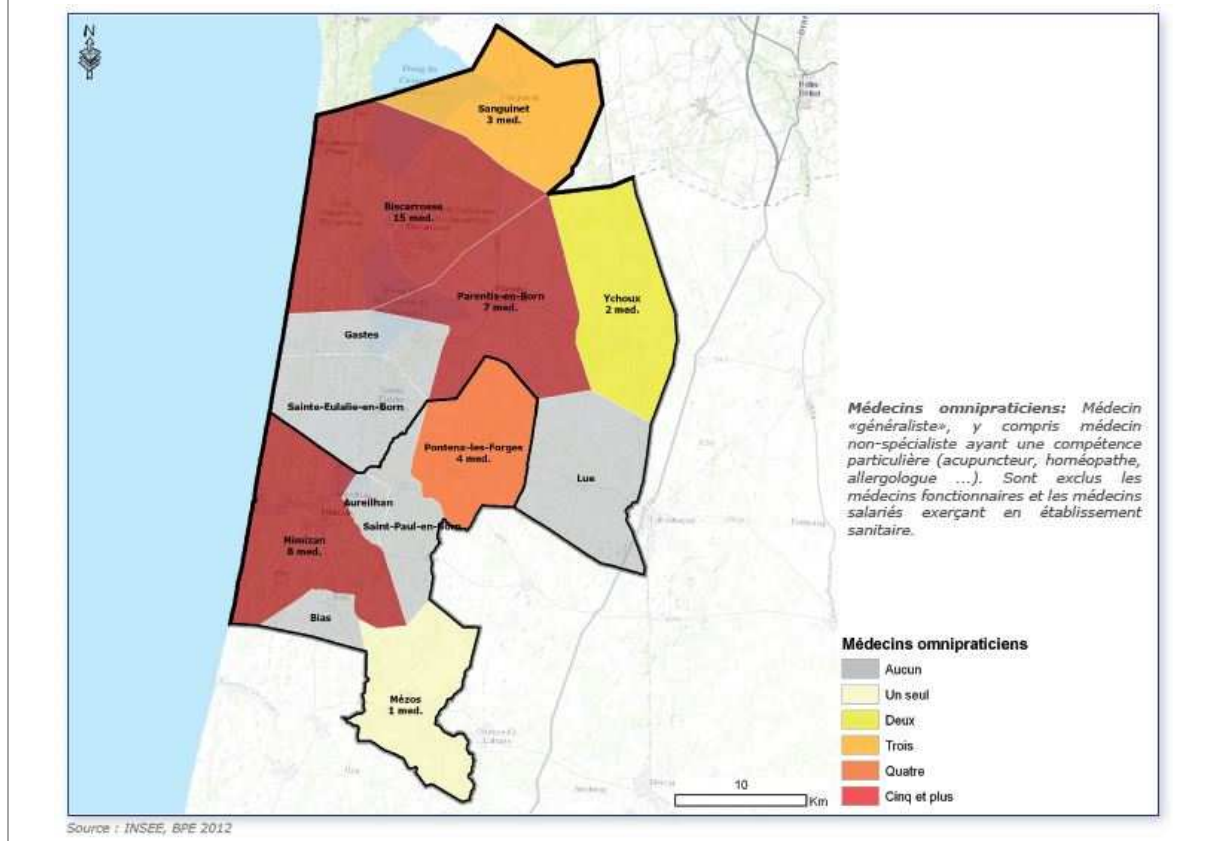
Bien qu'il n'existe le plus souvent qu'un seul praticien dans la spécialité, celle-ci a au moins le mérite d'être présent sur le territoire du SCoT. Parmi les spécialités représentées, on retrouve notamment des spécialistes en radiologie et imagerie médicale, des spécialistes en gynécologie ou encore en ophtalmologie. **Cependant, leur densité est de 60, inférieure à la moyenne départementale qui est de 64.**

D'autres professionnels de santé viennent compléter le dispositif de santé tels que des dentistes, orthophonistes, podologues ou encore orthoptistes.

**Aucun service supérieur de santé n'est présent sur le territoire :** les hôpitaux les plus proches se situent à La Teste de Buch, à proximité d'Arcachon, à Dax ou encore Mont de Marsan, soit 25 min d'éloignement dans le meilleur des cas (Sanguinet-La Teste de Buch) **mais plutôt 50 min en moyenne.**

FIGURE 35 : LA REPARTITION DES PRATICIENS SUR LE TERRITOIRE

Source : Etude ADACL



#### IV.2. d) Une démographie paramédicale satisfaisante

On dénombre sur le territoire 49 infirmiers, soit une densité de 134 pour 100 000 habitants, légèrement inférieure à la moyenne départementale (137) mais supérieure à la moyenne nationale (117). **Comme pour les médecins, ces professionnels de santé sont plus nombreux sur la partie nord du territoire et près de 70% de ces derniers sont situés seulement sur les 3 communes de Biscarrosse, Parentis-en-Born et Sanguinet.**

A l'inverse, les masseurs-kinésithérapeutes (au nombre de 38 sur le territoire), présentent une densité de 104 pour 100 000 habitants, soit un chiffre légèrement supérieur aux moyennes départementale, régionale et nationale.

Pour parfaire le dispositif médical, on dénombre 12 pharmacies réparties pour moitié sur Mimizan et Biscarrosse et également sur Parentis-en-Born, Pontenx-les-Forges, Sanguinet et Ychoux.

#### IV.2. e) Des services pour la petite enfance insuffisants

##### ○ Le constat préoccupant d'une offre trop limitée

Les services pour la petite enfance constituent un élément favorisant l'accueil des jeunes actifs.

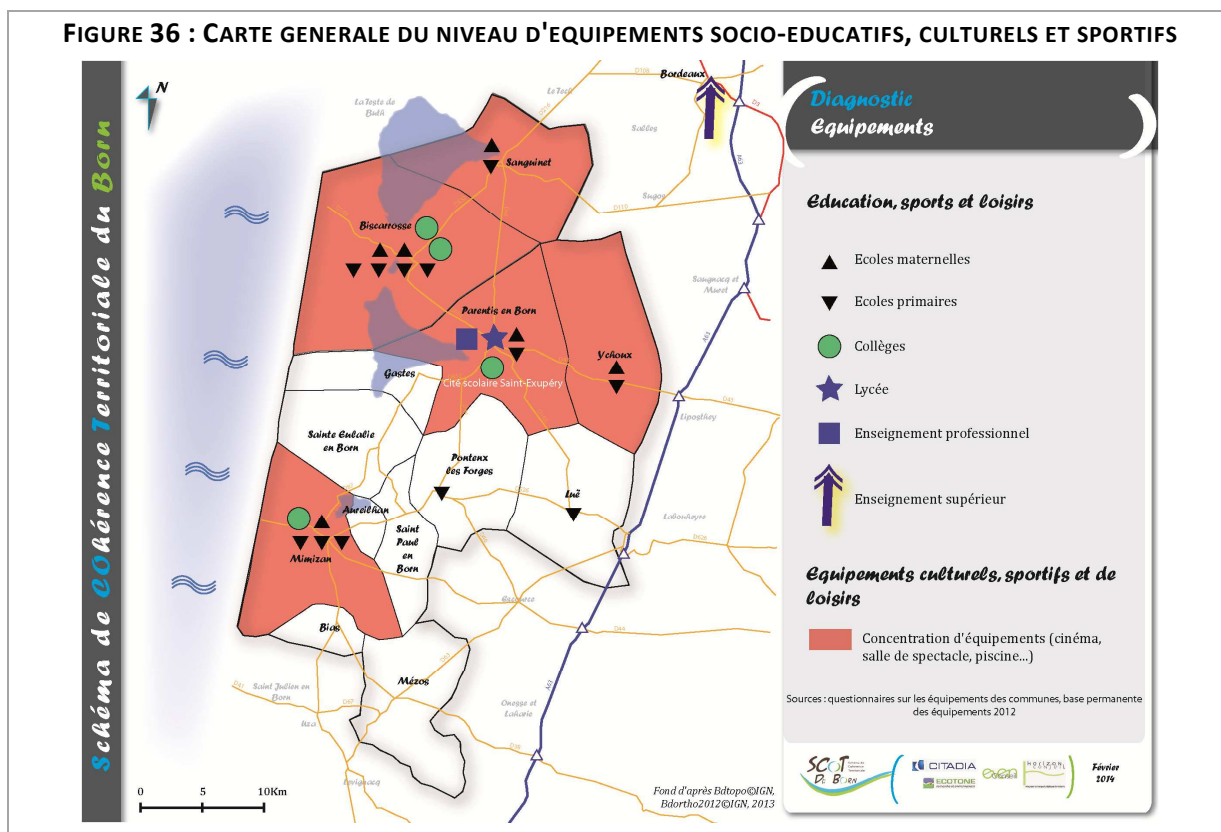
**Un manque est constaté dans ce domaine sur le territoire.** En effet, les communes de Mimizan, Biscarrosse et Parentis-en-Born ne disposent chacune que d'une structure multi-accueil comptant respectivement 20, 44 et 24 places et ont mis en place un relais d'assistante maternelle (RAM). **Le nombre de places proposé par ces structures est trop faible et ne permet pas de répondre à la demande sur le territoire.** Comme c'est le cas au niveau national, du fait d'un nombre restreint de place dans les structures d'accueil notamment, les parents se tournent préférentiellement vers les assistantes maternelles, pour assurer la garde de leurs enfants. Elles sont environ 230 sur le territoire.

##### ○ Des projets à court terme pour répondre aux urgences

Un projet de micro-crèche disposant de 10 places et la création d'un relais d'assistantes maternelles sont prévus sur la commune de Sanguinet en 2014. Cette commune prévoit également la création d'une deuxième micro-crèche d'ici 2019. La communauté de communes de Mimizan conduit quant à elle un projet de relais d'assistantes maternelles.

### IV. 3) Les équipements scolaires et de formation

Sources : Académie de Bordeaux, Education Nationale, Base Permanente des Equipements 2012, entretiens en communes



---

#### IV.3. a) Un enseignement du premier degré dispensé sur toutes les communes

##### ○ Des structures représentées dans chaque commune, un atout en milieu rural

Une des particularités de ce territoire, classé comme rural d'après l'INSEE, est qu'il dispose encore d'une école et de professeurs dans chacune des communes, que ce soit en fonctionnement indépendant ou en regroupement pédagogique intercommunal (RPI). Il existe 3 RPI sur le territoire : Bias-Mézos, Aureilhan-Saint-Paul-en-Born, Gastes-Sainte-Eulalie-en-Born. **L'existence d'une école dans chaque commune est un élément important, notamment en milieu rural.**

##### ○ La présence d'une offre spécifique aux élèves en difficulté

A noter également que les écoles élémentaires de Mimizan et de Parentis-en-Born disposent de CLasses pour l'Inclusion Scolaire (CLIS) permettant ainsi aux élèves en situation de handicap de suivre totalement ou partiellement un cursus scolaire en milieu ordinaire.

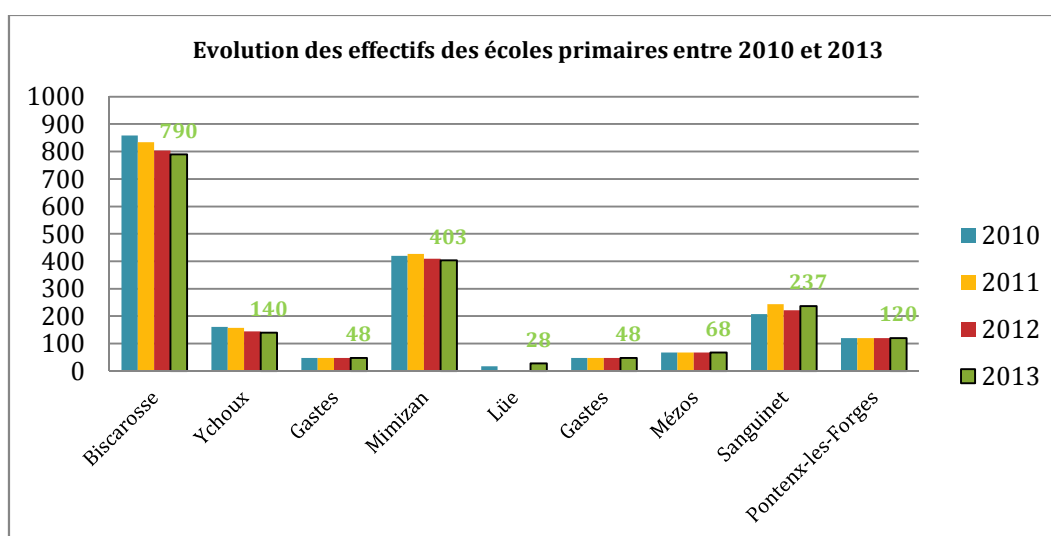
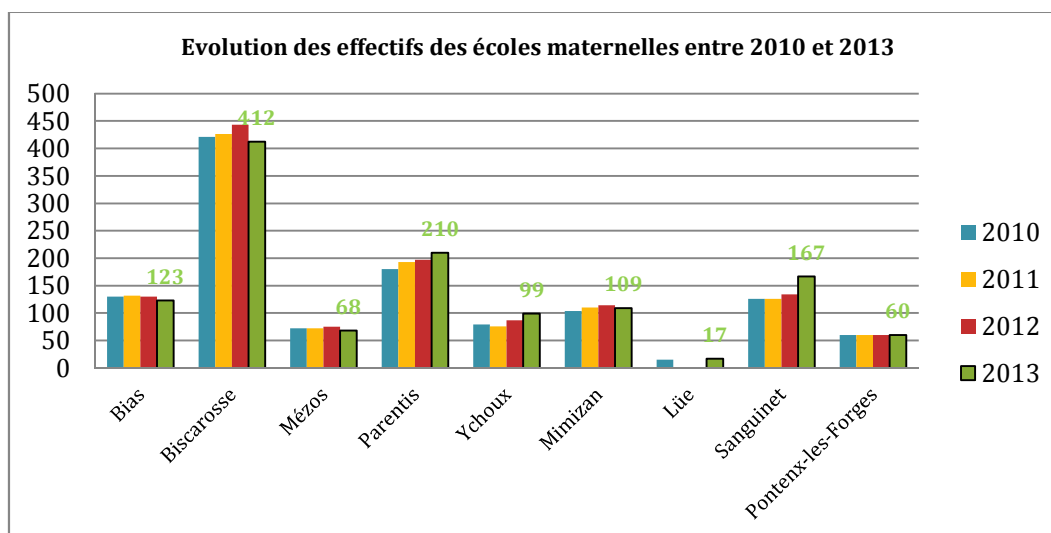
##### ○ Des effectifs stabilisés mais des besoins futurs croissants à anticiper

Quelques variations des effectifs scolaires peuvent être observées, que ce soit à la baisse (Biscarrosse au niveau des écoles primaires par exemple) ou à la hausse (Parentis-en-Born pour les écoles maternelles par exemple), **mais globalement, ils sont plutôt stables entre 2010 et 2013.**

Au total, d'après les chiffres de 2012 de l'Education Nationale, ce ne sont pas moins de 2850 élèves qui sont scolarisés dans le 1<sup>er</sup> degré sur le territoire du SCoT, dont plus d'un tiers sur la commune de Biscarrosse.

**Les besoins sont d'ailleurs de plus en plus importants, et la création de classes supplémentaires devient nécessaire, notamment à Ychoux et Biscarrosse. La commune de Sanguinet a d'ailleurs le projet d'étendre le pôle scolaire de 8 classes d'ici 2019.**

FIGURE 37 : EVOLUTION RECENTE DES EFFECTIFS SCOLAIRES



Source : questionnaires en vue de la formalisation du diagnostic

### IV.3. b) L'offre périscolaire

L'offre périscolaire se caractérise par des Centres de Loisirs Sans Hébergements (CLSH) et des Accueils de Loisirs Sans Hébergements (ALSH) que l'on retrouve sur les communes de Biscarrosse, Gastes, Sainte-Eulalie-en-Born, Parentis-en-Born, Mézos, Ychoux et Mimizan. Certaines de ces structures accueillent les enfants pendant la période de vacances mais également en période scolaire, les mercredi après-midi par exemple.

---

#### **IV.3. c) Un enseignement secondaire assuré jusqu'au lycée permettant aux jeunes de rester sur le territoire**

##### **○ Des effectifs stables de l'ordre de 2900 élèves dans le secondaire sur le territoire**

L'enseignement secondaire sur le territoire est assuré par 4 collèges comptant environ 1970 élèves et 2 lycées (un d'enseignement professionnel et un d'enseignement général) comptant environ 920 élèves. Ce sont donc près de 2900 élèves qui sont scolarisés dans le secondaire sur le territoire.

##### **○ La cité scolaire «Saint-Exupéry» de Parentis-en-Born, rassemblant le lycée général, le lycée professionnel et le collège**

Ce site dispose de sections d'enseignement général et professionnel adapté (SEGPA) permettant l'accueil d'élèves présentant des difficultés d'apprentissage graves et durables. A noter que le lycée professionnel dispense 4 formations différentes de niveau BAC ainsi qu'un CAP serrurier-métallier.

##### **○ La nécessité de sortir du territoire pour accéder à une offre plus diversifiée de formations**

Pour l'accès à d'autres formations, les élèves doivent donc se déplacer sur des villes extérieures au territoire (Arcachon, Bayonne, Bordeaux, Dax, Mont de Marsan, ...).

**La présence de ces établissements sur le territoire et les diverses formations proposées permettent aux jeunes de rester sur leur territoire de résidence pour poursuivre leur formation.**

#### **IV.3. d) Une absence de formation supérieure sur le territoire incitant les étudiants à se déplacer vers les pôles universitaires**

Comme c'est le cas sur la plupart des territoires ruraux, le SCoT ne compte sur son territoire aucun établissement de formation supérieure. Les **étudiants doivent donc se déplacer sur Bordeaux, Dax, Mont de Marsan, Arcachon ou Pau** en fonction des parcours choisis.

Le territoire est par ailleurs confronté à une « fuite des jeunes » qui ne reviennent pas une fois diplômés.

#### **IV.3. e) Le centre Athéna à Mimizan : une offre de formation complémentaire**

**A compléter**

## IV. 4) Des manques identifiés en termes d'équipements récréatifs, sportifs et culturels

Sources : Base Permanente des Equipements 2012

### IV.4. a) De nombreux équipements sportifs répartis sur l'ensemble des communes

Le territoire compte de nombreux équipements sportifs, répartis sur l'ensemble des communes (toutes les communes disposent d'un terrain de tennis et nombreuses sont celles disposant d'un terrain de grand jeu).

Les équipements sportifs supérieurs (piscine, salle de sports, ...), du fait de leurs coûts plus importants, sont mutualisés et se situent souvent sur les villes les plus importantes :

- Biscarrosse : piscine communale,
- Mimizan : piscine intercommunale,
- Parentis-en-Born : petit bassin ouvert à un public restreint (école, centre de loisirs).

La commune de Biscarrosse est celle qui comprend le plus d'équipements sportifs. A Sanguinet, la création d'un city stade est prévue pour 2014.

### IV.4. b) Des équipements culturels peu diversifiés et concentrés sur les principales villes de Biscarrosse et de Mimizan

#### ○ Une offre limitée et très localisée

L'offre culturelle sur le territoire se concentre surtout sur les communes les plus importantes en termes de population. Ce constat n'est pas propre au territoire du Born mais c'est presque une constante en territoire rural. Il s'agit des communes qui concentrent déjà d'autres équipements et services et qui disposent de moyens plus importants pour prendre à leur charge une offre culturelle. Les principales communes disposant d'équipements culturels sont **Biscarrosse et Mimizan**, ainsi que **Parentis-en-Born**, qui disposent d'écoles de musique, de cinémas, de théâtres ou encore de musées.

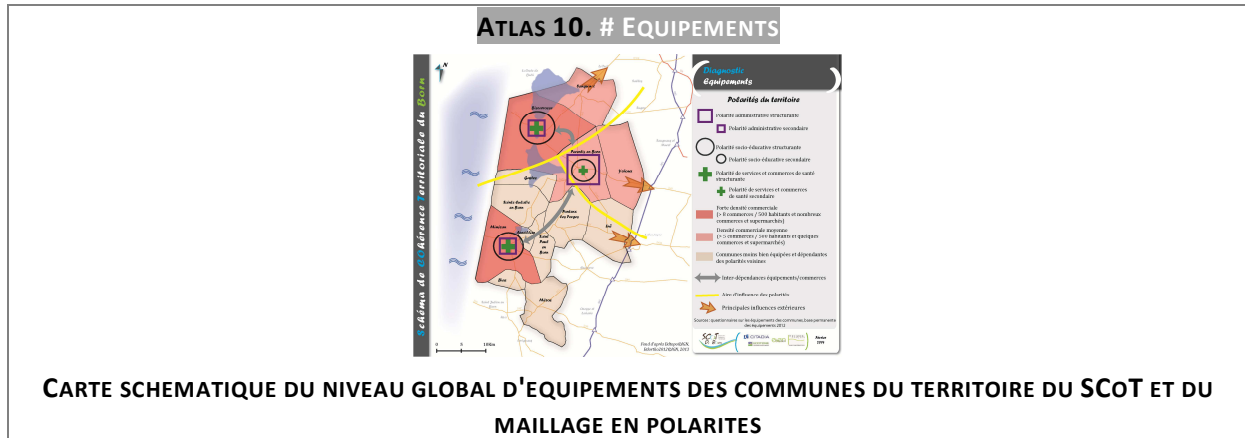
**Il y a donc une forte dépendance des autres communes aux principales polarités du territoire et la vie locale sur ces petites communes est donc limitée.**

#### ○ Des projets à l'étude

Les salles polyvalentes et les salles des associations sont les principaux équipements culturels présents sur les communes du territoire du SCoT. A Mézos, deux projets d'équipements culturels sont étudiés, celui d'une bibliothèque et celui d'une médiathèque.

#### IV.4. c) Un milieu associatif développé

En revanche, le tissu associatif est assez développé sur le territoire. Bien sûr, le nombre d'associations est souvent en rapport avec le nombre d'habitants présents sur la commune, mais on en compte au moins une sur quasiment l'ensemble des communes. Les types d'associations sont diversifiés : culture, sports, loisirs, santé, services sociaux, religion, clubs communautaires, développement local, éducation. **Ces associations contribuent grandement à la vie locale, notamment dans les plus petites communes qui sont plus ou moins dépourvues d'équipements.**



(Voir planche correspondante dans l'atlas cartographique ci-joint)



## IV. 5) La desserte numérique (équipement permettant la dématérialisation)

Sources : ARCEP, Ariase

### IV.5. a) Une bonne couverture mobile 2G et 3G du territoire

La totalité du territoire est couvert par la 2G hormis quelques zones non habités au sein de la forêt entre Mimizan et Biscarrosse.

Le réseau 3G couvre également la quasi-totalité du territoire hormis là aussi quelques zones situées dans la forêt. Les plus grosses villes sont couvertes par les réseaux des 4 opérateurs mais en général le territoire est couvert en 3G par 2 ou 3 opérateurs.

**La couverture mobile représente une contrainte dans le développement du territoire d'autant plus que des dysfonctionnements sont constatés à l'année et que les problèmes de saturation des réseaux s'amplifient en période de fréquentation touristique.**

### IV.5. b) Une couverture internet qui s'est bien améliorée mais qui reste faible par endroit

Aujourd'hui, il existe 11 Nœuds de Raccordement Abonné (NRA) sur le territoire qui permettent grâce à leur répartition de fournir une couverture correcte ADSL à de nombreux foyers. La plupart de ces NRA est équipé pour l'ADSL2+, ce qui permet un débit théorique maximum de 20 Mbit/s en réception mais cela dépend bien évidemment de la distance d'éloignement par rapport au nœud. **Les communes du territoire étant parfois très étalées, certains résidents ou entreprises ne peuvent bénéficier d'un accès correct à internet du fait de leur éloignement du NRA auquel ils sont raccordés.**

A noter tout de même qu'un certain nombre de NRA sont dégroupés ce qui permet de s'affranchir de l'abonnement France Telecom.

**Si hors saison le territoire reste globalement bien couvert par l'offre Internet (fibre, wifi), la période de fréquentation touristique provoque une saturation du réseau notamment sur les stations touristiques et les lieux d'hébergement touristiques raccordés en wifi.**

## Synthèse # Equipements

Quelques idées fortes sur la situation actuelle, susceptibles d'orienter stratégiquement le projet de territoire des prochaines années ...

EQUIPEMENTS <i>Enjeux → défis à relever dans le SCoT</i>	Atouts / OPPORTUNITES	Freins / CONTRAINTES
<p>► <b>Maintenir et développer l'offre médicale</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Plusieurs initiatives publiques ou privées de mutualisation entre professionnels de la santé</li> <li>▪ Une offre médicale qui se structure en maison médicale sur Mimizan</li> <li>▪ Un territoire attractif pour les praticiens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une offre médicale insuffisante au regard de la structure de la population et de l'apport touristique</li> <li>▪ Des praticiens globalement âgés, posant le problème du renouvellement et du maintien des services</li> <li>▪ Pas de services d'urgences à moins de 30 minutes</li> </ul>
<p>► <b>Développer l'offre scolaire</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une cité scolaire à Parentis-en-Born, bien structurée</li> <li>▪ Une offre en primaire/secondaire bien répartie</li> <li>▪ Un renouvellement des effectifs constant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une offre en lycée insuffisante à moyen terme sur la partie nord du territoire</li> </ul>
<p>► <b>Assurer le renouvellement de l'offre commerciale</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une offre commerciale plurielle, bien répartie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un difficile renouvellement des chefs d'entreprises</li> </ul>
<p>► <b>Développer l'offre culturelle, sportive et de loisirs à l'année</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une offre en équipements sportifs et culturels présente, mais insuffisante au regard de la croissance démographique et de la fréquentation touristique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une offre commerciale en grande partie saisonnière</li> <li>▪ Une offre en loisirs limitée, notamment en équipements couverts</li> </ul>
<p>► <b>Poursuivre les efforts d'amélioration de la couverture numérique et mobile</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des travaux engagés pour améliorer l'accès au numérique haut-débit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des « zones blanches » non couverte par la téléphonie mobile et des réseaux qui saturent en période d'affluence touristique</li> <li>▪ Une desserte numérique améliorée mais qui sature en période d'affluence touristique</li> </ul>

*Pour conclure sur cette thématique ...*



Consulter le ***livret de synthèse***,  
joint au diagnostic



## V. Un territoire accessible et bordé de grandes infrastructures

### V.1) Contexte de mobilités : des actifs stables et des jeunes mobiles

Sources : Recensements INSEE, portrait territorial de l'ADACL préalablement au lancement du SCoT, ...

→ Voir les annexes techniques (Déplacements) qui détaillent ces constats, chiffres à l'appui

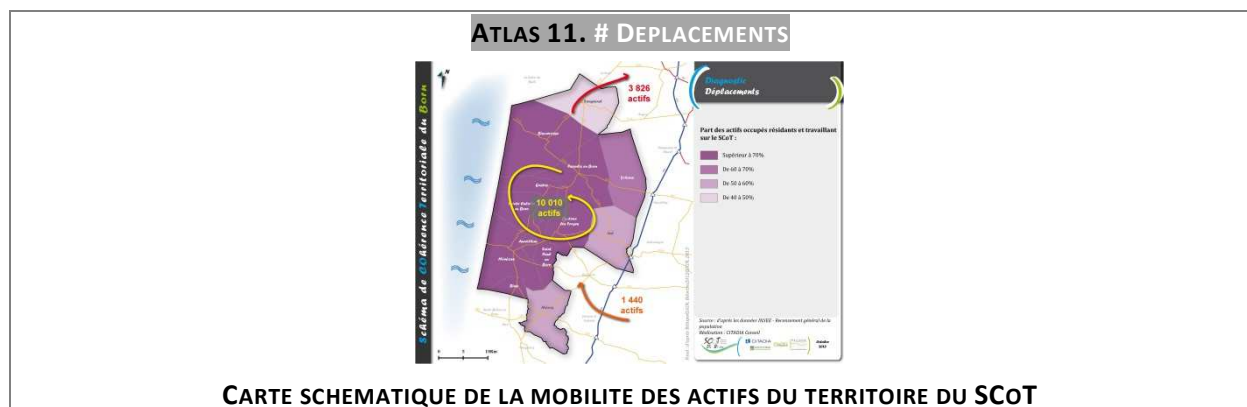
#### V.1. a) Des populations actives relativement stables

Sources : INSEE 2010, Recensement de la population

##### ○ Un territoire globalement peu dépendant des bassins de vie voisins

Parmi les actifs de plus de 15 ans ayant un emploi, le territoire du SCoT du Born connaît une forte « tendance à la stabilité ».

**Sur près de 11 450 emplois sur le périmètre du SCoT, 10 010 actifs résident et travaillent dans les communes du SCoT.**



(Voir planche correspondante dans l'atlas cartographique ci-joint)

**Ils sont considérés comme stables et occupent 87% des emplois du territoire.** Les distances « domicile travail » sont donc relativement peu importantes puisque concentrées dans un rayon de 30 km maximum. De plus, la plupart des communes du SCoT ont une part d'actifs stables supérieure à 70% (Biscarrosse, Parentis-en-Born, Gastes, Ste Eulalie-en-Born, Mimizan, Bias, Saint-Paul-en-Born, Pontenx-les-Forges).

En revanche, les communes qui sont « à la frontière du territoire » ont une part d'actifs stables moins élevée : entre 50 et 60% pour Lüe et Mézos et entre 40 et 50% pour Sanguinet.

**Par ailleurs, 1 440 actifs habitant à l'extérieur du SCoT viennent travailler au sein du territoire.** Ils occupent les 13% restant des emplois. Le territoire attire notamment 353 actifs du Bassin d'Arcachon (principalement les communes de Gujan-Mestras et La-Teste-du-Buch), 163 actifs de l'agglomération bordelaise et 106 actifs de St Julien-en-Born.

**Les actifs travaillant en dehors de la commune représentent 28% du total des actifs résident (soit 3 826 actifs).** Le Bassin d'Arcachon représente près de 40% des mouvements (1 472 actifs), suivie de l'agglomération bordelaise avec 16% (621 actifs). Les relations vers l'extérieur sont donc plutôt tournées vers le nord.

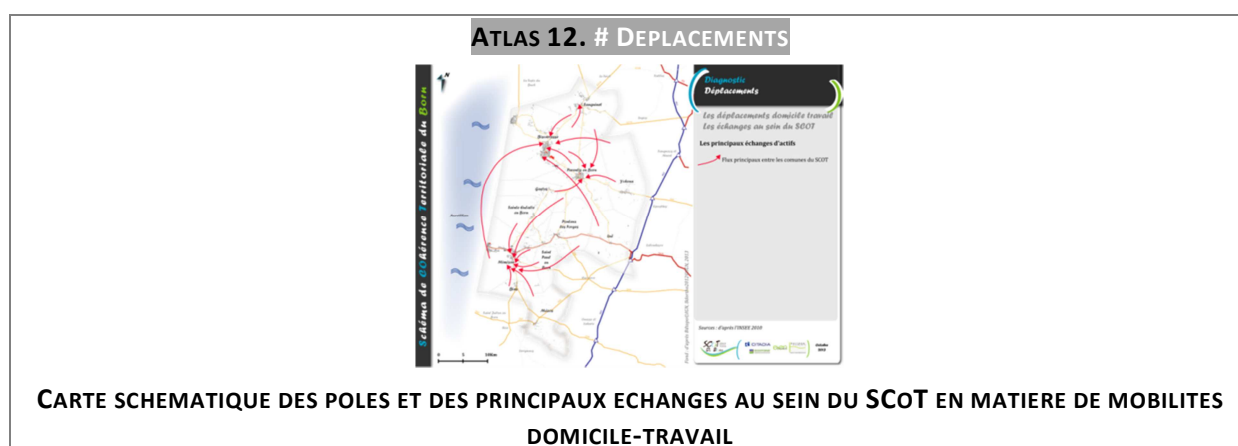
La Communauté de Communes des Grands Lacs entretient des relations plus fortes avec les territoires « extérieurs » : près de 1250 actifs viennent de l'extérieur, soit 87% des arrivées au sein du SCoT, près de 3440 actifs vont travailler à l'extérieur, soit 90% des départs.

### ○ Des polarités « urbaine » clairement identifiées au sein du SCoT

**Les communes de Biscarrosse et Mimizan représentent près de la moitié des 10 010 actifs stables** (soit un total de 4 785 actifs), elles conservent plus de 60% de leurs actifs résidents. Parentis-en-Born est la troisième polarité du territoire avec près de 830 actifs stables.

En revanche, la commune d'Aureilhan compte moins de 20% d'actifs stables.

En ce qui concerne les mouvements d'actifs entre les communes du SCoT, **les communes de Biscarrosse et Mimizan sont également les principales communes attractives au sein du SCoT** (1 900 actifs proviennent des autres communes, soit 60% des mouvements). Parentis-en-Born concentre quant à elle 20% des mouvements.

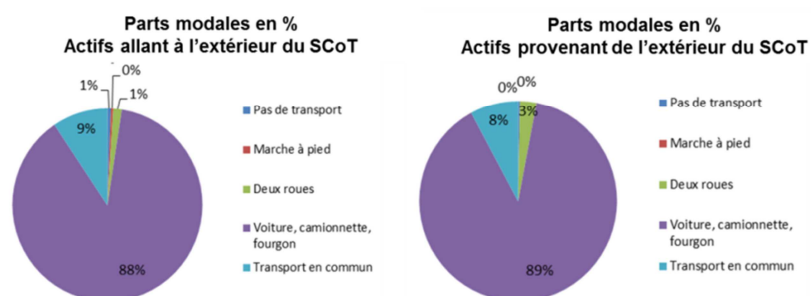


(Voir planche correspondante dans l'atlas cartographique ci-joint)

### ○ La voiture : le moyen de transport privilégié pour les déplacements domicile-travail

Parmi les mouvements allant et provenant de l'extérieur du SCoT, **près de 90% des usagers utilisent la voiture.** Cet usage est assez classique et représentatif de ce genre de territoire à dominante « rurale ». **Il faut toutefois noter la part importante de l'utilisation des TC (entre 8 et 9%).** Cette tendance est à mettre en relation avec la présence de gares ferroviaires sur le territoire.

**FIGURE 38 : REPARTITION DES MODES SELON LES DEPLACEMENTS DES ACTIFS DU TERRITOIRE DU SCOT**

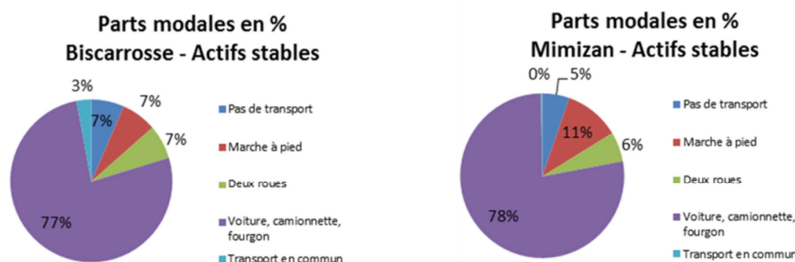


Sources : INSEE 2010, Recensement de la population

En revanche, l'usage de la voiture diminue pour les déplacements de proximité. En effet, parmi les mouvements à l'intérieur du SCoT, les usagers utilisent à 80% la voiture... en faveur de l'usage de la marche à pied (à 7%), des vélos (à 5%) et des TC (à 3%).

Concernant Biscarrosse et Mimizan, les modes alternatifs sont mieux représentés : 11% des actifs stables de Mimizan utilisent la marche à pied, 7% pour Biscarrosse et entre 6 et 7% des actifs stables utilisent les 2 roues.

**FIGURE 39 : REPARTITION DES MODES SELON LES DEPLACEMENTS DES ACTIFS STABLES DE BISCARROSSE ET DE MIMIZAN**



Sources : INSEE 2010, Recensement de la population

### V.1. b) Une population étudiante<sup>4</sup> qui suit les tendances observées chez les actifs

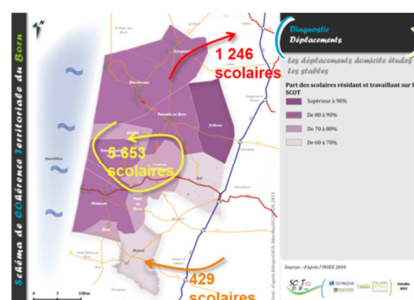
#### ○ Une stabilité des scolaires

Sur les 6 900 scolaires recensés habitant le territoire du SCoT en 2010, 81% y étudient (soit 5 653 scolaires).

La commune de Ychoux enregistre la part de stable la plus élevée : 90% des scolaires y habitant sont scolarisés sur le territoire du SCoT.

<sup>4</sup> Sont considérées comme populations étudiantes ou scolaires les individus en âge d'être scolarisés (de la maternelle jusqu'aux études supérieures). Les populations domiciliés à l'extérieur du territoire (ex : logement et études sur Bordeaux) ne sont pas comptabilisées.

FIGURE 40 : CARTE SCHEMATIQUE DES MOBILITES DES SCOLAIRES



Moins de 20% des scolaires (1 246) se rend à l'extérieur du territoire pour étudier. La commune de Mont-de-Marsan attire 227 scolaires et l'agglomération bordelaise 217 scolaires. Cette attractivité s'explique notamment par la présence de lycées (généraux, techniques ou professionnels) et d'établissements d'enseignement supérieur.

Près de 430 scolaires viennent étudier sur le territoire (soit environ 7% des effectifs). Le territoire attire principalement les scolaires des communes voisines telles que St Julien-en-Born ou Labouheyre. La commune de Parentis-en-Born, grâce à la présence du lycée, bénéficie majoritairement de cette attractivité et concentre près de 66% de ces arrivées.

A l'échelle des deux EPCI, la Communauté de Communes des Grands Lacs concentre plus de 70% des effectifs, une attractivité qui est notamment due à l'offre d'établissements scolaires (d'ailleurs, près de 310 scolaires viennent de l'extérieur, soit 71% des arrivées au sein du SCoT).

### ○ Trois pôles scolaires identifiés au sein du SCoT

FIGURE 41 : CARTE DES POLES ET DES PRINCIPAUX ECHANGES AU SEIN DU SCoT EN MATIERE DE MOBILITES DES ETUDIANTS



Les communes de Biscarrosse et Parentis-en-Born représentent près de la moitié des 5653 scolaires stables (soit un total de 2 590 scolaires). La commune de Mimizan est la troisième polarité du territoire (près de 752 scolaires stables). Ces communes conservent plus de 60% de leurs scolaires.

Les communes de Bias et Mézos comptent quant à elles moins de 20% de scolaires stables.

En ce qui concerne les relations entre les communes du SCoT, la présence du lycée à Parentis-en-Born en fait la principale commune de destination des scolaires intra-SCoT, avec 589 scolaires (soit 43% des mouvements).

Les trois principales communes (Biscarrosse, Mimizan et Parentis-en-Born) représentent à elles-seules près de 85% des mouvements intra-SCoT.

## V. 2) Etat des lieux des circulations : une desserte satisfaisante mais des congestions liées à la forte saisonnalité

Sources : Conseil Général des Landes, Conseil Général de la Gironde

→ Voir les annexes techniques (Déplacements) qui détaillent ces constats, chiffres à l'appui

### V.2. a) Un territoire globalement bien desservi par des axes structurants, un maillage secondaire peu lisible

Le territoire est desservi par l'A63 qui permet une liaison rapide vers l'agglomération bordelaise au nord, les polarités du département (Mont-de-Marsan, Dax) et l'agglomération de Bayonne et Biarritz au sud. Quatre échangeurs autoroutiers desservent quasi directement le territoire et distribuent les flux sur plusieurs axes structurant.

Le territoire est maillé localement par un réseau de voies départementales « est ouest » irriguant le secteur littoral à partir de l'A63 :

- la RD626 permet de desservir le secteur littoral de Mimizan depuis l'échangeur N°16 de Labouheyre,
- l'axe RD43/RD652/RD146 permet de relier l'échangeur n°15 à « Biscarrosse – Biscarrosse plages »,
- A moindre mesure, les axes RD38 au sud du territoire (reliant l'échangeur N°14 de Laharie) et RD110 (reliant les échangeurs N°20 et 21 de Belin Béliet) complètent le système de desserte d'un territoire situé « entre littoral et autoroute internationale ».

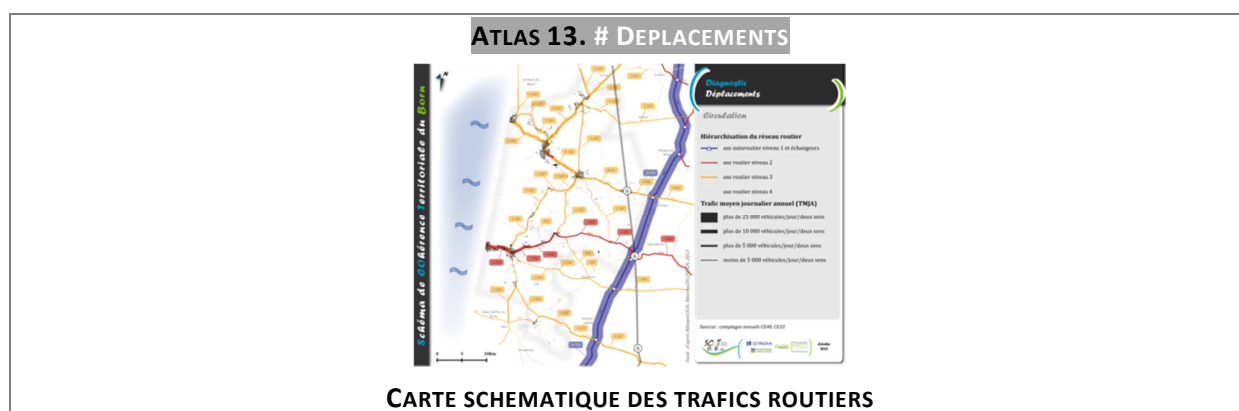
Ces axes structurant sont complétés par un axe local à caractère de liaison intercommunale : la RD652/RD87, dite « route des Lacs ».

On notera un manque de lisibilité du réseau secondaire et tertiaire « nord-sud », par ailleurs existant au sein du territoire (ex : RD46 entre Sanguinet, Parentis-en-Born et Pontenx-les-Forges).

### V.2. b) Un territoire marqué par la saisonnalité

#### ○ Des niveaux de trafics modérés en « basse saison »

Les niveaux de trafic locaux recensés sont globalement modérés.



(Voir planche correspondante dans l'atlas cartographique ci-joint)



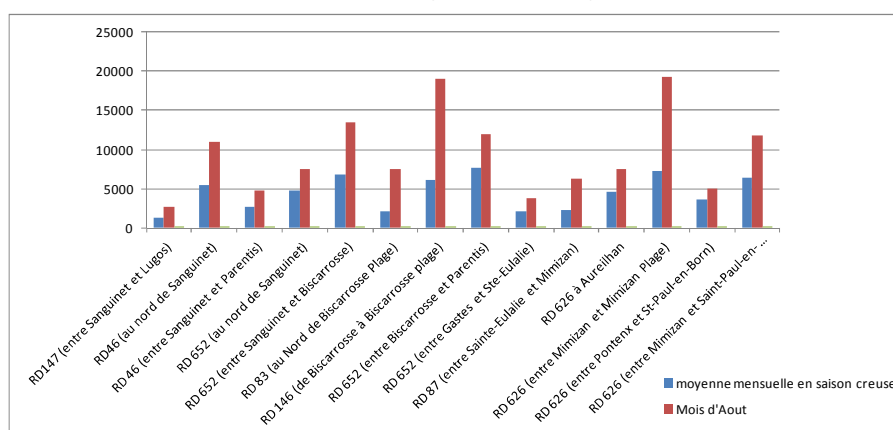
L'analyse des comptages annuels excluant le mois d'août révèle les constats suivants :

- Des « pics » de trafic sont néanmoins observés au niveau des deux polarités majeures du territoire, en lien avec le secteur littoral : près de 12000 véhicules/jour/2 sens au droit de Mimizan et Mimizan-Plage et 9400 véhicules/jour/2 sens au droit de Biscarrosse et Biscarrosse-Plage. Ces pics engendrent ponctuellement des difficultés de gestion de la circulation, notamment au droit des cœurs de ville.
- **L'axe le plus emprunté relie Ychoux à Parentis-en-Born et Biscarrosse** (via la RD43 et la RD652) avec près de 5000 véhicules/jour/2 sens sur la section entre Ychoux et Parentis-en-Born et près de 8000 véhicules/jour/2 sens entre Parentis-en-Born et Biscarrosse.
- La RD626, qui relie la sortie d'autoroute n°16, au niveau de Labouheyre et Lüe, à Mimizan compte quant à elle des trafics moins élevés : 1600 véhicules/jour/2 sens sont recensés entre Lüe et Pontenx-les-Forges, et près de 5000 véhicules/jour/2 sens entre Pontenx-les-Forges et Aureilhan.

### ○ Des niveaux de trafic élevés en période estivale

Les niveaux de trafic recensés en moyenne annuelle masquent de profondes disparités entre période estivale et saison creuse.

**FIGURE 42 : COMPTAGES DU TRAFIC ROUTIER « HORS SAISON » (MOYENNE ANNUELLE SUR 11 MOIS) ET « EN SAISON » (MOIS D'AOUT)**



Sources : Conseil Général des Landes, Conseil Général de la Gironde, 2012

**Les voies d'accès aux stations littorales sont particulièrement impactées avec des niveaux de trafic multipliés par 3 entre les mois de saison creuse et le mois d'Août.**

**Ainsi quasi 20 000 véhicules/jour/deux sens se déplacent entre les stations littorales et les centres-villes historiques de Biscarrosse et Mimizan ...**

Au sein des voies départementales « est ouest » irriguant le secteur littoral à partir de l'A63, les mêmes phénomènes de « pics estivaux » sont constatés :

- **la RD626 (depuis l'échangeur N°16)** enregistre un quasi doublement des niveaux de trafic journalier : moins de 6500 véh/jour/deux sens en saison creuse, quasi 12 000 véh/jour/deux sens au mois d'Août,
- **l'axe RD43/RD652/RD146 (depuis l'échangeur n°15),** enregistre environ 7 700 véh/jour/deux sens en saison creuse et près de 12 000 véh/jour/deux sens entre Parentis-en-Born et Biscarrosse.

La « route des Lacs » (RD652/RD87) est également fortement marquée par la saison estivale, en particulier dans le secteur nord du territoire, entre Sanguinet et Biscarrosse avec des niveaux de trafic passant de 6800 véh/jour/deux sens (saison creuse) à plus de 13 500 véh/jour/deux sens au mois d'août.

A la convergence de trois axes routiers structurant (RD652 depuis Sanguinet, RD652 depuis Parentis-en-Born, RD146 vers les Plages), **Biscarrosse voit ses conditions de circulation se détériorer nettement pendant la saison estivale.**

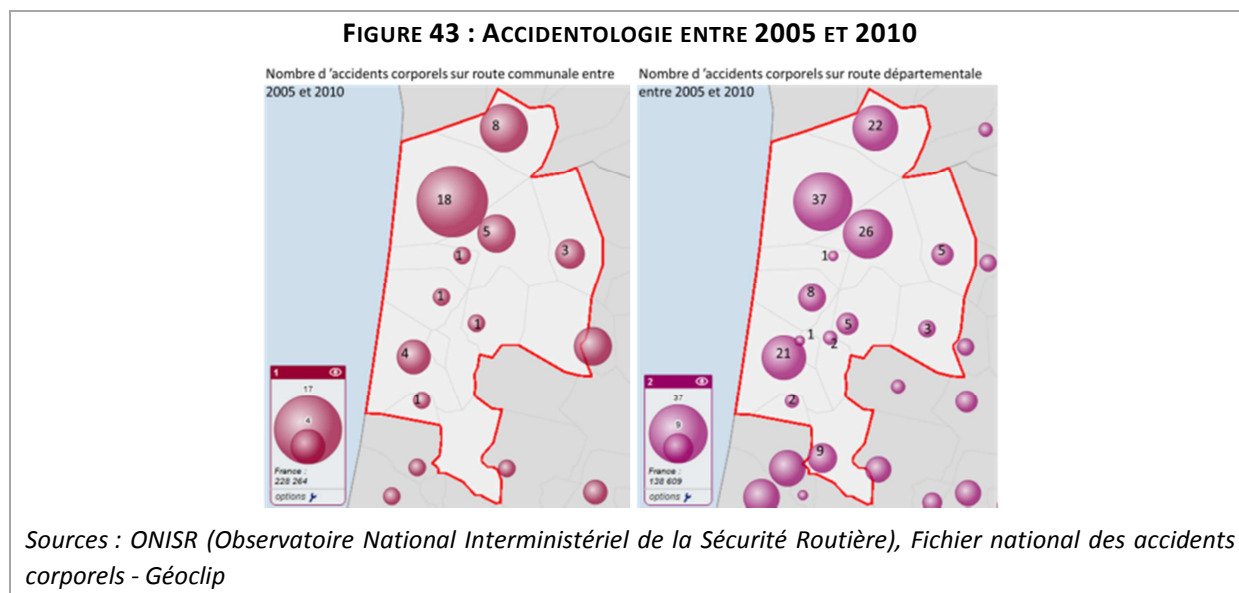
### V.2. c) L'accidentologie sur le territoire

Sources : ONISR (Observatoire National Interministériel de la Sécurité Routière), Fichier national des accidents corporels - Géoclip

#### ○ Un niveau d'accidentologie qui varie selon les axes routiers

Entre 2005 et 2010, le plus grand nombre d'accidents corporels a été recensé sur le réseau départemental, réseau qui maille majoritairement le territoire. En effet, 142 accidents ont été enregistrés sur les différentes voies départementales, **les communes les plus touchées étant notamment Biscarrosse (37 accidents), Parentis-en-Born (26 accidents), Sanguinet (22 accidents) et Mimizan (21 accidents).**

**En ce qui concerne le réseau communal, c'est également la commune de Biscarrosse qui compte le plus d'accidents entre 2005 et 2010 (18 accidents) puis la commune de Sanguinet (8 accidents) pour un total de 42 accidents corporels recensés sur le territoire.**



#### ○ Des accidents qui engendrent majoritairement des blessés graves

Les personnes blessées au cours d'un accident sont plus ou moins touchées : les blessés graves sont les victimes hospitalisées dont l'état nécessite plus de 24h d'hospitalisation, les blessés légers sont les victimes dont l'état nécessite moins de 24h d'hospitalisation ou un soin médical.

**Sur le territoire, les blessés graves sont recensés en plus grand nombre. En effet, entre 2005 et 2010, 166 blessés graves ont été enregistrés pour 113 blessés légers.**

### V. 3) Etat des lieux du stationnement

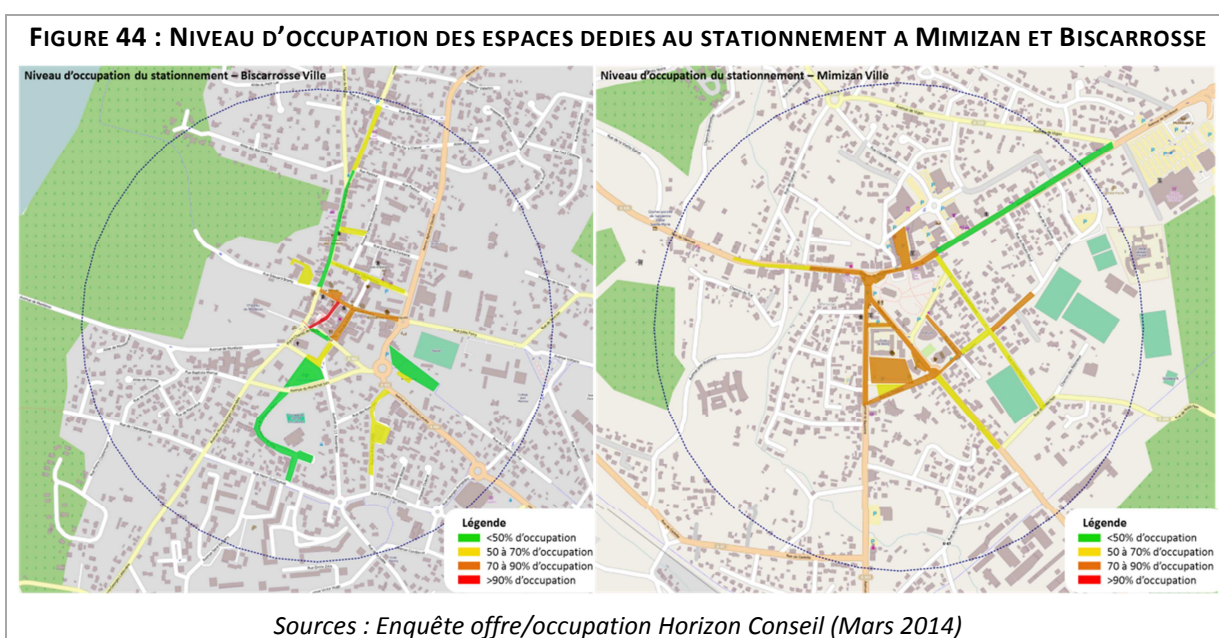
#### V.3.a) Une offre-occupation de stationnement différenciée selon les communes

Sources : Enquête offre/occupation Horizon Conseil (Mars 2014)

Une expertise de terrain a été réalisée le mardi 14 Mars 2014 afin de déterminer les niveaux de pression des usagers par rapport à l'offre proposée et, in fine, préciser les principales caractéristiques des différentes communes. **Des situations assez contrastées sont à noter au sein du SCoT.**

#### ○ Des polarités qui connaissent une certaine pression sur le stationnement

Trois polarités se distinguent au sein du SCoT avec des niveaux d'occupation de l'espace public par la voiture plus ou moins forts : **Biscarrosse, Mimizan et Parentis-en-Born.**



Dans un rayon d'environ 600 mètres à partir des cœurs de ville, on peut noter des niveaux d'occupation assez forts au droit des principaux commerces et équipements (plus de 70% d'occupation, voire plus de 90%), dans une logique de porte à porte. Néanmoins, la présence de parkings dédiés, peu occupés (moins de 50% d'occupation) à quelques mètres du centre-ville, offre des opportunités de stationnement pour les usagers. La faible lisibilité de ces aires et le manque de signalétique (à moindre mesure à Biscarrosse) provoque des phénomènes de saturation en zone hyper-centre où de multiples usagers viennent stationner (actifs, commerçants, visiteurs, habitants).

### ○ Des stations balnéaires sous l'effet de la saisonnalité

En lien avec les spécificités touristiques du territoire, Biscarrosse-Plage et Mimizan-Plage enregistrent des niveaux d'occupation très modérés en saison creuse.

La présence de vastes zones de stationnement dédiées aux entrées de ville témoigne du contraste entre saison creuse et saison estivale.



Les communes littorales disposent par ailleurs d'une ou plusieurs aires équipées à destination des camping-cars. L'essor important de ce mode de circulation et de séjour pose toutefois des problèmes récurrents d'adaptation de la capacité d'accueil et de stationnement sauvage.

### ○ Les pôles relais, petites centralités

D'autres communes du SCoT (Aureilhan, Pontenx-les-Forges, Saint-Paul-en-Born, Ste Eulalie-en-Born, Sanguinet) possèdent leurs propres services de centralité, bien souvent liés aux populations résidentes ... Les niveaux d'occupation des places de stationnement sont pour la plupart assez modérés et se concentrent essentiellement au droit des principaux commerces et services.

### ○ Les communes « rurales »

Au sein de ces communes (Bias, Mézos, Gastes, Ychoux), aucun problème de « sur-occupation » du stationnement n'a été identifié. Ces territoires sont essentiellement marqués par du stationnement résident avec des niveaux d'occupation qui ont tendance à augmenter en fin de journée au retour des actifs.

**V.3. b) Des pratiques de report modal clairement identifiées, mais un système de covoiturage encore peu lisible**

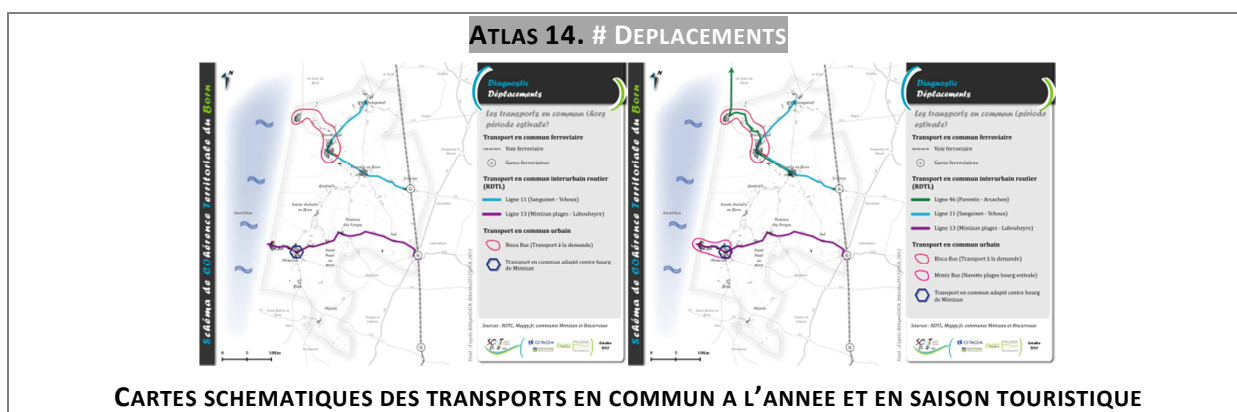
La présence de la gare ferroviaire sur la commune d'Ychoux engendre des phénomènes de rabattement des usagers. Le parking offre près de 60 places de stationnement et il est occupé en moyenne par près de 50 usagers, soit plus de 90% d'occupation.



Le Conseil Général des Landes facilite les pratiques de covoiturage au sein du département en offrant un site dédié pour les usagers mais également des aires de stationnement spécifiques. Au sein du SCoT, une aire de covoiturage est recensée sur la commune de Parentis-en-Born. On peut noter également des initiatives locales à l'image de la commune de Sanguinet.

**V. 4) Etat des lieux de la multimodalité : une offre de transports en commun inégalement développée**

Sources : CG40, Région Aquitaine



(Voir planche correspondante dans l'atlas cartographique ci-joint)



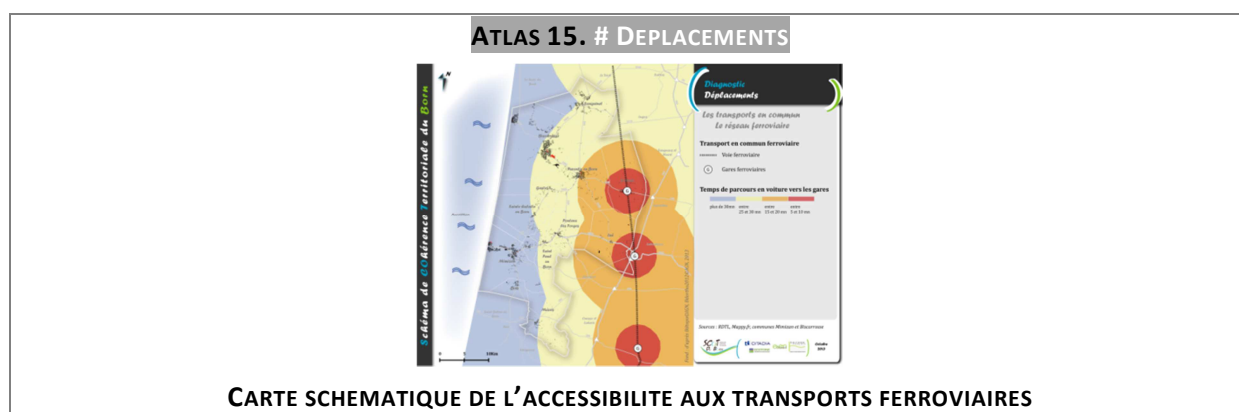
#### V.4. a) Une offre ferroviaire intéressante mais « à l'écart » des principales polarités

Le territoire bénéficie d'une desserte ferroviaire lui assurant une accessibilité « grande échelle ».

**Trois lignes de train TER desservent le territoire :** la ligne 40 (Mont-de-Marsan/Morcenx/Bordeaux), la ligne 61 (Hendaye/Dax/Bordeaux) et la ligne 64 (Pau/Dax/Bordeaux).

**La gare SNCF d'Ychoux se situe dans le périmètre du SCoT.** Une autre gare est directement à proximité, celle de Labouheyre.

En jour de semaine, l'offre de service est la plus importante, 11 trains desservent les gares d'Ychoux et de Labouheyre en direction de Bordeaux. **En week-end, le service est moindre, ce sont en moyenne 7 trains qui desservent le territoire.**



**CARTE SCHEMATIQUE DE L'ACCESSIBILITE AUX TRANSPORTS FERROVIAIRES**

*(Voir planche correspondante dans l'atlas cartographique ci-joint)*

**Le temps de trajet pour se rendre en gare de Bordeaux est de 40 minutes depuis la gare d'Ychoux,** un temps de parcours concurrentiel par rapport à l'usage de la voiture pour le même trajet (le temps de parcours Ychoux/Bordeaux en voiture est estimé à 1h05 par Mappy).

**Les tarifs moyens pour une personne âgée entre 26 et 59 ans** (sans réduction particulière) sont également « compétitifs » par rapport à l'usage de la voiture dont le coût est estimé à 14,40€ (dont 3,50€ de péage).

**Cependant, les gares d'Ychoux et Labouheyre sont localisées à l'est du territoire et nécessitent un rabattement en voiture ou en vélo depuis les autres communes.**

Il faut donc prendre en compte l'aspect « rupture de charge » entre plusieurs modes de transport et le temps de parcours supplémentaire pour se rendre à la gare.

**En effet, la commune de Biscarrosse se situe déjà à 20/25 minutes de la gare d'Ychoux en voiture, et la commune de Mimizan à plus de 30 minutes des gares d'Ychoux ou Labouheyre.**

**En terme de fréquentation, on notera en 2013 un usage correct des deux gares en saison creuse** (gare d'Ychoux : 286 montées+descentes/jour de semaine en octobre, gare de Labouheyre 157 montées+descentes/jour de semaine).

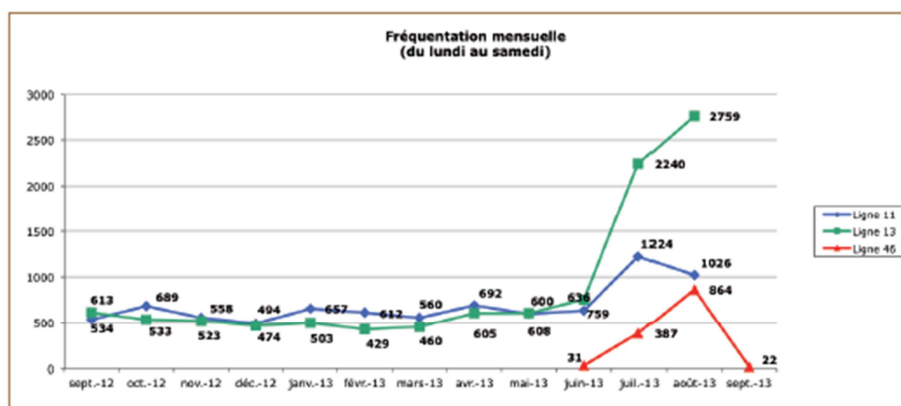
**Lors de la même année, en période estivale,** peu de « pics d'utilisation » en jours de semaine sont à noter en gare d'Ychoux (292 montées+descentes/jour), contrairement à la gare de Labouheyre (250 montées+descentes/jour). **Le samedi, les pics d'utilisation sont notables** entre saison creuse et période estivale : Ychoux (262 montées+descentes à l'été 2013, 136 montées+descentes en octobre), Labouheyre (444 montées+descentes à l'été 2013, 65 montées+descentes en octobre).

#### V.4. b) Un réseau de Transports en Commun (TC) interurbains peu développé mais des usages plus importants en été

Les Transports en Commun (TC) interurbains sont assurés par la Régie Départementale de Transport des Landes (RDTL) et plus particulièrement le réseau XL'R.

- **Deux lignes régulières desservent le territoire toute l'année : la ligne 11, Sanguinet/Biscarrosse/Ychoux et la ligne 13, Mimizan/Labouheyre.** Les bus circulent à raison de 4 allers et 4 retours par jour en jour de semaine et 3 allers et 3 retours le samedi (uniquement pour la ligne 11). **L'offre de service est donc assez peu développée et plutôt destinée aux populations captives.** Les tarifs sont en revanche attractifs, le prix d'un trajet étant de 2€ et l'abonnement mensuel de 30€.
- **Une troisième ligne vient compléter le réseau en période estivale,** la ligne 46 qui relie Parentis-en-Born à Arcachon. Elle fonctionne seulement les samedis, dimanches et jours fériés à raison de 4 allers et 4 retours. Le tarif est un peu plus élevé que sur les autres lignes, le trajet coûte en effet 5€ mais l'abonnement mensuel reste à 30€.

FIGURE 47 : FREQUENTATION DES LIGNES DE BUS



Source : CG40 (2012/2013)

**En termes de fréquentation, les lignes 11 et 13 enregistrent une fréquentation modérée de septembre à juin et connaissent un pic en juillet et août.**

En effet, de septembre à juin, la fréquentation moyenne mensuelle sur chaque ligne est d'environ 600 usagers. En juillet et août, la ligne 13 est plus fréquentée que la ligne 11 avec un maximum de 2759 usagers en août (contre 1026 usagers en août pour la ligne 11).

---

#### V.4. c) Une offre de Transports en Commun (TC) urbaine de proximité au sein des deux principales polarités du territoire

##### ○ Biscarrosse

**La commune de Biscarrosse propose une offre de transports en commun urbains :** le réseau « **Bisca Bus** » à la demande. Une navette entre le bourg de Biscarrosse, le lac et Biscarrosse-Plage est effectivement en service toute l'année, sur un parcours identifié :

- **Hors période estivale**, la navette effectue des liaisons quotidiennes du lundi au vendredi (sauf les jours fériés), de 7h à 18h30 à raison de 8 allers/retours (4 le matin et 4 l'après-midi).
- **En période estivale**, la navette effectue jusqu'à 16 allers/retours quotidiens en pleine saison (du 13 juillet au 25 août) de 8h30 à minuit et fonctionne tous les jours de la semaine.

« Bisca Bus » fonctionne sur réservation préalable et dans la limite des places disponibles. La réservation doit s'effectuer au plus tard la veille du déplacement, via un numéro direct. Le véhicule est un minibus d'une capacité de 7 places assises, suffisant pour répondre à la demande actuelle. Concernant les tarifs, le billet unitaire coûte 1€ pour tous les usagers et les moins de 12 ans bénéficient de la gratuité. Un carnet de 10 voyages est proposé pour 9€. Les usagers peuvent également choisir de s'abonner à l'année pour 45€ ou seulement pour la période estivale (juillet/août) pour 30€.

##### ○ Mimizan

**La commune de Mimizan propose également une offre de transport en commun :** un service sur la période estivale et un service à l'année qui fonctionne à la demande et répond à des besoins spécifiques.

**La navette estivale « Mimiz Bus »** est gratuite et permet de relier le bourg de Mimizan aux plages. Elle fonctionne du 8 juillet au 31 août, tous les jours de la semaine, de 9h45 à 19h50 à raison de 5 allers/retours quotidiens.

**Le « transport social mimizannais »** est une offre de transport à la demande destiné à un public spécifique : les personnes de plus de 60 ans et les bénéficiaires des minimas sociaux ayant des difficultés matérielles pour se déplacer. Le minibus fonctionne les mardis et vendredis et assure une desserte des principaux équipements administratifs de la commune de Mimizan à raison d'un aller-retour dans la matinée. L'utilisateur inscrit peut choisir un tarif au trimestre (6€ le trimestre) ou au semestre (10€ le semestre).



## V. 5) Etat des lieux des modes actifs : des initiatives à développer

### Les modes « doux » ou « actifs »

Les circulations en modes « doux » ou « actifs » (voies et pistes cyclables, cheminements pédestres) font également l'objet d'une demande croissante de la part de la population.

Plusieurs dispositions réglementaires, dont la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU, 2000), portent également comme objectif un usage coordonné de tous les modes de déplacements, notamment par une affectation appropriée et sécurisée de la voirie, ainsi que la promotion des modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie. L'enjeu est de permettre une utilisation plus rationnelle de la voiture est d'assurer la bonne insertion des piétons, des véhicules à deux roues et des transports en commun en termes de déplacement.

Toutefois, une part importante de déplacements quotidiens est cependant effectuée en voiture pour parcourir une distance de moins de trois kilomètres. C'est dire tout l'enjeu des modes doux, moyen de transport idéal pour les petits déplacements en espace urbain et en commune rurale pour offrir aux piétons, aux cyclistes, aux personnes à mobilité réduite, aux rollers... des sites sécurisés ou protégés, pour accroître, à terme, le confort de la population en garantissant la qualité de son environnement et en améliorant son cadre de vie pour lutter contre les pollutions engendrées par les automobiles (pollution de l'air, nuisances sonores, dégradation du patrimoine naturel et bâti et de la santé publique).

### V.5. a) Un réseau cyclable étoffé

Sources : GIP Littoral Aquitaine, Association Française Véloroutes et Voies Vertes, IGN.

FIGURE 48 : RESEAU CYCLABLE



Sources : GIP Littoral Aquitaine, Association Française Véloroutes et Voies Vertes

**Le réseau cyclable** existant au sein du territoire (pistes cyclables, bandes cyclables et autres aménagements) **s'est étoffé progressivement** en façade littorale jusque dans les terres.

Ce maillage permet de disposer d'une offre conséquente pour les différents usages (quotidiens et loisirs) car il raccorde à la fois les communes, les différents campings existants et les principaux lieux touristiques (stations littorales, lacs). On notera le relatif isolement des communes de Bias, Mézos et Lüe dont le raccordement est programmé dans le cadre du Schéma Directeur Vélo Littoral Aquitain. Le territoire dispose ainsi d'un réseau cyclable particulièrement performant au quotidien et attractif en saison estivale.

**Néanmoins, les continuités ne sont pas toujours assurées entre ce réseau cyclable structurant et certains cœurs de ville.**

### V.5. b) Des cheminements piétons inégalement traités

Sources : Expertise Horizon Conseil sud-ouest (Mars 2014)

L'état des cheminements piétons des communes a été évalué dans un périmètre de 600 mètres à partir des cœurs de ville. L'évaluation définit le niveau d'accessibilité et la continuité des cheminements et prend en compte : la largeur des trottoirs, le revêtement, la présence ou non d'obstacles.

Elle permet de donner un premier regard sur l'état actuel des cheminements mais n'a pas valeur d'expertise d'accessibilité au sens de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » du 11 février 2005.

**FIGURE 49 : TRAITEMENT DES VOIRIE INTEGRANT DES ITINERAIRES « DOUX » (HORIZON©)**



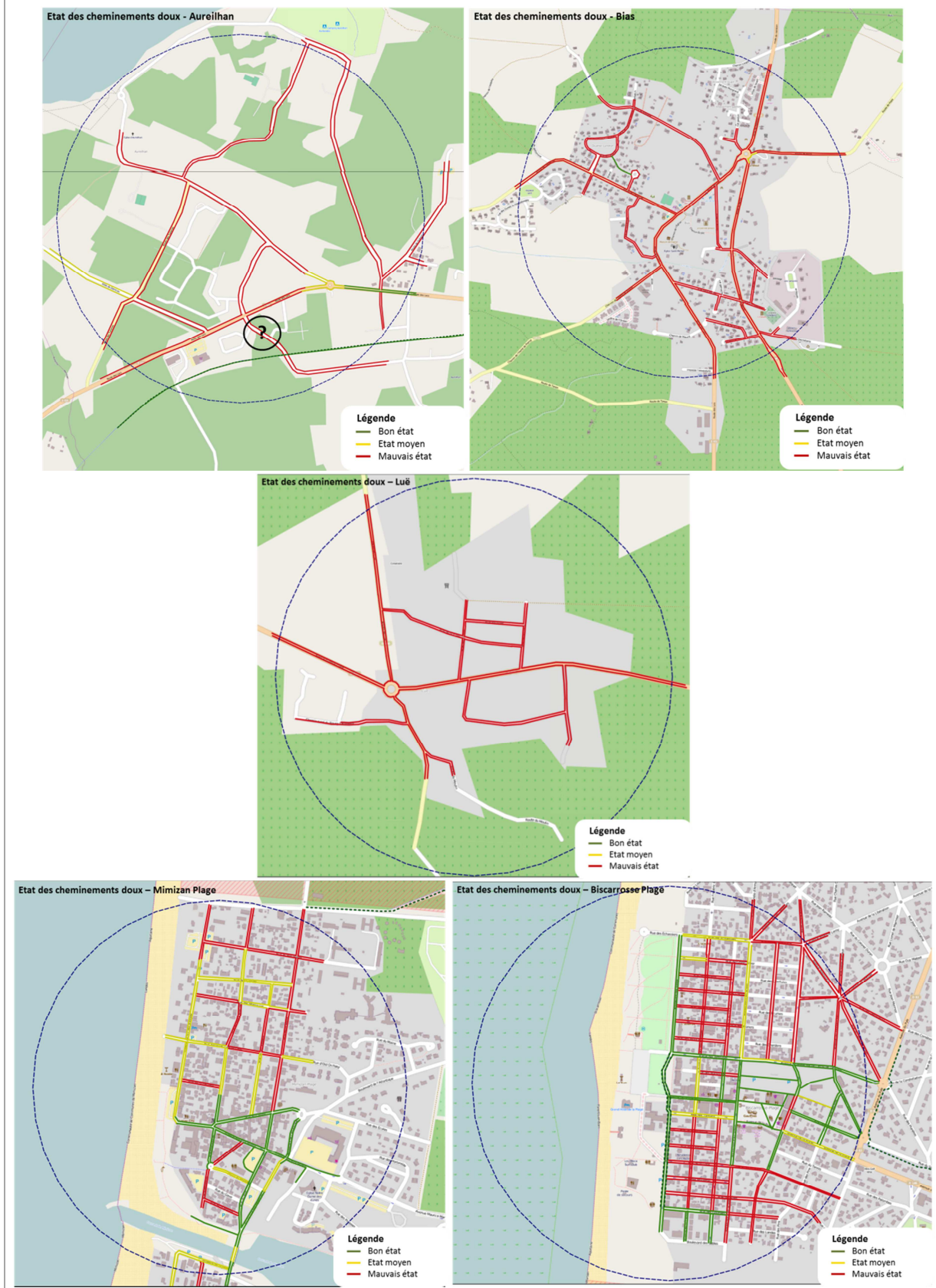
Dans un premier temps, il convient de noter la réalisation d'aménagements visant à une plus grande mixité des usages à l'image de Biscarrosse et Biscarrosse-Plage.

A l'inverse, certaines communes (notamment Bias et Lüe) sont moins bien dotées avec un état global des cheminements piétons et Personnes à Mobilité Réduite (PMR) médiocres. Ce manque d'accessibilité est préjudiciable pour encourager les pratiques alternatives à l'automobile.

Au sein des stations littorales, Biscarrosse est globalement moins accessible que Mimizan. Ces différents relevés ont été effectués en période creuse, permettant aux usagers de profiter de la chaussée pour circuler librement. Face à l'afflux des populations touristiques en période estivale, le manque d'aménagement de certaines rues, cumulé à des pratiques de stationnement illicites, peut apparaître rédhibitoire pour certaines catégories d'usagers (manque de sécurité...).

FIGURE 50 : ETAT DU RESEAU DE CHEMINEMENTS DOUX DANS PLUSIEURS VILLES ET BOURGS DU TERRITOIRE

Sources : Enquête de terrain Horizon Conseil (Mars 2014)



## Synthèse # Déplacements

Quelques idées fortes sur la situation actuelle, susceptibles d'orienter stratégiquement le projet de territoire des prochaines années ...

<b>DEPLACEMENTS</b> <i>Enjeux → défis à relever dans le SCoT</i>	<b>Atouts / OPPORTUNITES</b>	<b>Freins / CONTRAINTES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Inverser le regard : favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle (transports en commun, vélos, piétons)</b></li> <li>▶ <b>Mettre en évidence un label « tourisme durable » en favorisant les circulations alternatives en période estivale</b></li> <li>▶ <b>Optimiser le rabattement vers les gares d'Ychoux et de Labouheyre</b></li> <li>▶ <b>Constituer une offre cyclable entre la gare d'Ychoux et les stations balnéaires</b></li> <li>▶ <b>Organiser, canaliser l'utilisation de la voiture (en circulation, en stationnement)</b></li> <li>▶ <b>Assurer une meilleure cohérence entre urbanisme et transport : passer d'une politique de rattrapage à une stratégie d'anticipation</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un réseau cyclable étoffé desservant les principales polarités du territoire</li> <li>▪ Des aménagements urbains favorisant une plus grande mixité (exemple Biscarrosse)</li> <li>▪ Des polarités et lieux d'hébergement touristiques raccordés au réseau cyclable</li> <li>▪ Un patrimoine naturel (forêt, lacs, système dunaire) et une topographie favorisant la découverte à pied, à vélo</li> <li>▪ La présence d'aires dédiées à proximité immédiate des centres-villes</li> <li>▪ Un réseau routier secondaire qui maille le territoire qui peut être valorisé, mieux utilisé</li> <li>▪ Un territoire polarisant, peu dépendant des territoires limitrophes</li> <li>▪ Trois polarités clairement identifiées (Biscarrosse, Mimizan, Parentis-en-Born)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un réseau de transports en commun peu structurant, répondant à un public « cible » (populations locales captives, touristes)</li> <li>▪ Des distances entre les communes importantes, favorisant l'usage de la voiture</li> <li>▪ Des stations littorales faiblement accessibles pour les personnes à mobilité réduite</li> <li>▪ Des gares ferroviaires faiblement raccordées aux secteurs littoraux</li> <li>▪ Une offre cyclable à constituer entre les stations balnéaires et la gare d'Ychoux</li> <li>▪ Une très forte augmentation de la circulation, du stationnement automobile en période estivale</li> <li>▪ Des accès aux zones littorales limités, un manque de maillage interquartier</li> <li>▪ Une production de logements individuels, une dispersion des zones d'habitat ?</li> <li>▪ Un réseau de transports en commun peu structurant, répondant à un public « cible » (populations locales captives, touristes)</li> </ul>

*Pour conclure sur cette thématique ...*



Consulter le ***livret de synthèse***,  
joint au diagnostic





# Table des illustrations

## ○ Figures intégrées au corps de texte de ce document

→ Pour rappel, d'autres données plus détaillées sont compilées dans le livret des Annexes techniques, joint à ce document

Figure 1 : Carte de localisation du territoire du SCoT du Born	2
Figure 2 : Carte des entités géographiques des Landes de Gascogne	3
Figure 3 : Carte de découpage administratif du territoire du SCoT du Born	4
Figure 4 : Carte du Pays des Landes Nature Côte d'Argent	5
Figure 5 : Répartition de la population du territoire au regard des derniers recensements INSEE	8
Figure 6 : Le poids démographique du territoire du Born au sein des Landes	9
Figure 7 : Évolution démographique du territoire du SCoT du Born depuis 1968	9
Figure 8 : Taux de croissance démographique	12
Figure 9 : Evolution de la pyramide des âges du territoire	13
Figure 10 : Indice de jeunesse par commune en 2010	14
Figure 11 : Evolution du nombre de ménages sur le territoire	15
Figure 12 : Caractéristique du parc de logements sur le territoire du Born en 2010	20
Figure 13 : Evolution de la composition du parc de logements entre 1999 et 2010	20
Figure 14 : La taille des résidences principales	21
Figure 15 : La taille des résidences principales	22
Figure 16 : Le statut d'occupation des résidences principales	23
Figure 17 : La typologie des résidences principales	25
Figure 18 : La typologie des résidences principales	26
Figure 19 : La typologie du parc social de logements	27
Figure 20 : Le prix de l'immobilier	29
Figure 21 : Catégories socio-professionnelles représentées sur le territoire du SCoT	34
Figure 22 : Evolution des catégories socio-professionnelles représentées sur le territoire	35
Figure 23 : Evolution de l'emploi entre 1999 et 2010 sur le territoire du SCoT	36
Figure 24 : Le lien entre population et emploi	37
Figure 25 : Déplacements (entrées et sorties) des actifs	40
Figure 26 : Aires d'attraction des pôles et bassins d'emplois internes	41
Figure 27 : Aires d'attraction des pôles et bassins d'emplois externes	41
Figure 28 : Les secteurs économiques du territoire du SCoT	43
Figure 29 : Les entreprises du territoire du SCoT	44
Figure 30 : Filière Bois	45
Figure 31 : Agriculture, les surfaces déclarées	48
Figure 32 : Carte schématique de l'offre commerciale	51
Figure 33 : Les capacités d'accueil touristique du territoire du SCoT	53
Figure 34 : Les zones d'activités existantes	55
Figure 35 : La répartition des praticiens sur le territoire	64
Figure 36 : Carte générale du niveau d'équipements socio-éducatifs, culturels et sportifs	65
Figure 37 : Evolution récente des effectifs scolaires	67
Figure 38 : Répartition des modes selon les déplacements des actifs du territoire du SCoT	76
Figure 39 : Répartition des modes selon les déplacements des actifs stables de Biscarrosse et de Mimizan	76
Figure 40 : Carte schématique des mobilités des scolaires	77
Figure 41 : Carte des pôles et des principaux échanges au sein du SCoT en matière de mobilités des étudiants	77
Figure 42 : Comptages du trafic routier « hors saison » (moyenne annuelle sur 11 mois) et « en saison » (mois d'août)	79
Figure 43 : Accidentologie entre 2005 et 2010	80
Figure 44 : Niveau d'occupation des espaces dédiés au stationnement à Mimizan et Biscarrosse	81
Figure 45 : Stationnement à Mimizan-Plage et Biscarrosse-Plage (Horizon©)	82
Figure 46 : Parking de la gare d'Ychoux et aire de covoiturage (Horizon©)	83
Figure 47 : Fréquentation des lignes de bus	85
Figure 48 : Réseau cyclable	87
Figure 49 : Traitement des voiries intégrant des itinéraires « doux » (Horizon©)	88
Figure 50 : Etat du réseau de cheminements doux dans plusieurs villes et bourgs du territoire	89

### ○ Renvois aux cartes à consulter dans l'Atlas Cartographique ci-joint

→ Pour rappel, les cartes les plus stratégiques et particulièrement utiles à la définition du projet sont compilées dans l'Atlas Cartographique, joint à ce document

Représentation schématique du fonctionnement actuel du territoire	6
Carte schématique des gains démographiques entre 1999 et 2010 par commune	10
Carte des Taux de Croissance Annuels Moyens entre 1999 et 2010 par commune	11
Cartes d'évolution des soldes migratoires par commune entre 1999 et 2010	12
Carte schématique de la progression du parc de logements entre 1999 et 2010	20
Carte schématique des évolutions majeures du parc de logements	24
Carte schématique du tissu d'entreprises présentes sur le territoire du SCoT	43
Cartes schématiques des zones d'activités économiques du territoire du SCoT et de leur potentiel de développement	56
Carte schématique de l'offre en équipements commerciaux et du maillage des polarités commerciales	61
Carte schématique du niveau global d'équipements des communes du territoire du SCoT et du maillage en polarités	70
Carte schématique de la mobilité des actifs du territoire du SCoT	74
Carte schématique des pôles et des principaux échanges au sein du SCoT en matière de mobilités domicile-travail	75
Carte schématique des trafics routiers	78
Cartes schématiques des transports en commun à l'année et en saison touristique	83
Carte schématique de l'accessibilité aux transports ferroviaires	84

