

SYBARVAL



SCoT

Bassin d'Arcachon
Val de l'Éyre



Compte rendu de l'atelier Atelier « Développement économique, tourisme et dynamiques saisonnières » du 24 septembre 2009

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

09/2009

provisoire

étape

définitif

Hangar G2 Bassin à flot n°1
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33

quai Armand Lalande
Fax : 33 (0)5 56 99 89 22

BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
e-mail contact@aurba.org



Propos introductif

Propos introductif

M. Perrière, président du SYBARVAL et maire d'Arès ;
M. Pérusat, Co-Président de l'atelier et Maire d'Andernos ;
M. Baudy, Co-Président de l'atelier et Maire de Marcheprime.

M. Mayenc, directeur du SYBARVAL
Mme Labèque, chef de projet du Scot Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

Éléments préalables présentés par Robert Lucante

- Une sur-représentation de la sphère résidentielle
- Des rémunérations versées relativement faibles
- Des opportunités d'emplois de cadre globalement faibles sur le département

Éléments de conjoncture présentés par Robert Lucante

- Une saison touristique globalement réussie
- Les filières du territoire touchées par différentes crises:
 - sanitaire pour l'ostréiculture
 - économique pour le nautisme
 - climatique pour la forêt
- Réforme de la fiscalité locale : plusieurs scénarios à envisager, incertitude quant à l'impact sur le territoire.

Intervention du BRA, Jacques Verlet, directeur adjoint du BRA

Comment améliorer l'image du Bassin en matière d'attractivité économique ? Quel marketing territorial ?

Comment un territoire définit qui il est, comment il se projete, quelle image il veut projeter ?

Comment dans la définition de cette image projetée, mettre en évidence une identité propre, singulière en s'appuyant sur les atouts du territoire ?

Comment profiter des effets (directs ou indirects) des valeurs montantes reconnues par les entrepreneurs et les chefs d'entreprises dans leur choix d'implantation et de localisation : qualité de l'environnement, de l'accueil, du cadre de vie...

Première partie : l'économie productive, un socle à maintenir, des potentialités à valoriser, Emmanuelle Gaillard, a'urba

Deuxième partie : le commerce, une armature commerciale à adapter aux besoins des consommateurs, Robert Lucante, a'urba

Troisième partie : le tourisme, agir sur l'offre pour faire évoluer la demande, Julien Alibert, a'urba



**1 | L'économie productive, un socle à maintenir,
des potentialités à valoriser**

1 | L'économie productive, un socle à maintenir, des potentialités à valoriser

> **La filière Bois : vers la recherche de complémentarité entre les différents segments de marché : bois - papier, bois - construction, bois – énergie**

Orientations

La préservation du massif forestier landais apparaît être la condition préalable à tout développement de la filière.

Maintenir la ressource « bois » afin de pérenniser les retombées économiques de la filière, notamment le segment « bois papier » très ancré au territoire et limiter l'impact du morcellement de la forêt productive.

Clef de voute du système, les scieries sont aujourd'hui de plus en plus contraintes par la DRIRE. Elles sont obligées de réaliser de lourds investissements, difficilement supportables pour la plupart des scieries du territoire, qui restent des scieries de petite taille, non-industrielles.

Renforcer la compétitivité des scieries locales pour un développement du « bois construction » parfaitement compatible avec les enjeux de développement durable et qui n'utilise qu'une faible part de la ressource (entre 3 et 5%).

La compétitivité du secteur doit également passer par une politique de recherche et développement (R&D) permettant de créer de nouveaux débouchés pour la filière.

Favoriser les innovations autour de techniques comme « l'aboutage bois-vert » afin de s'affranchir de certaines contraintes liées à la nature du pin maritime.

Pour asseoir la filière sur le territoire, le développement d'un cluster industriel polarisé dans une logique de partenariat avec l'université notamment, semble être déterminant.

Rassembler les acteurs de la filière bois autour du site Sylva 21, une zone spécialisée en plein coeur du massif forestier avec une accessibilité qui facilite la logistique à l'échelle régionale ou nationale :

- rechercher les synergies et la lisibilité ;
- identifier les capacités d'extension du site ;
- implanter des services aux entreprises et aux salariés ;
- lier le développement à la mise en place d'un système de transport collectif.

La filière bois se situe aujourd'hui sur un territoire bien plus large que le périmètre du Scot. Elle apporte une dynamique économique forte sur l'ensemble de la région où de nombreux projets portés par le pôle de compétitivité Xylofutur et les collectivités territoriales voient le jour.

Rechercher des complémentarités avec les territoires landais et les autres territoires girondins concernés par le développement de la filière bois comme le Médoc et le sud-Gironde.

La forêt de production telle qu'elle se présente sur le territoire offre aujourd'hui peu de potentiel de développement pour le secteur industriel de la filière bois. Outre les tempêtes (1999 et 2009) qui ont frappé le territoire et l'ensemble du massif landais, la consommation de la matière première produite chaque année ne permet pas un développement industriel fort.



En effet, de par ces caractéristiques, le pin maritime produit peu de bois d'œuvre, nécessaire pour l'industrie de la construction (bois ou meuble), et surtout plus des trois quart du bois « produit » chaque année est consommé par l'entreprise Smurfit pour la fabrication de pâtes à papier. En conséquence, le développement du secteur industriel de la filière doit obligatoirement passer par un maintien de la forêt de production, ne serait ce que pour pérenniser l'existant, mais également pour permettre au massif d'augmenter sa productivité et ainsi dégager de nouvelles possibilités de développement.

> La filière nautique : un développement entre pourtour du bassin et rétro littoral

Orientations

Malgré les récentes difficultés traversées par cette filière, elle bénéficie toujours d'un savoir faire important et d'une image forte sur le Bassin d'Arcachon.

Soutenir le développement du secteur nautique, vecteur d'image pour le Bassin d'Arcachon : privilégier des logiques de cluster, de pépinières d'entreprises en essayant d'aller vers des modes de développement similaires à ceux observés sur la côte basque.

Valoriser les savoir-faire locaux autour d'un pôle de formation et de qualification : s'appuyer sur le lycée de la mer, atout réel qui constitue un socle solide en matière de formation très qualifiée offerte autour des métiers de la mer.

La question du foncier disponible pose aujourd'hui problème dans la mesure où le foncier littoral est rare et à un coup très élevé, offrant donc peu de disponibilité pour l'implantation de nouveaux sites de production nautiques/navals.

Rechercher des solutions alternatives à une localisation en proximité des espaces littoraux (délocalisation rétro-littorale) pour une partie des activités de la filière (fabrication de bateaux de faible envergure, services à la plaisance, services mécaniques, pôles de services industriels et commerciaux, stockage de bateaux en période creuse, ports à secs) pour s'affranchir notamment des contraintes de saturation des espaces portuaires.

Prévoir des zones en eau au service de la commercialisation et de la vente de bateaux en regroupant des show-rooms, des pôles d'essai et des points de location de bateaux, des services accessoires à la plaisance.

Le renforcement de cette filière passe par un positionnement fort sur de nouveaux procédés de fabrication pour favoriser la constitution d'un réel pôle de compétences.

Développer le secteur de l'éco-construction de bateaux et le nautisme propre.

Aujourd'hui la filière nautique peut se développer indépendamment de l'entreprise Couach et cibler d'autres secteurs de développement comme les services à la plaisance (port à sec notamment) ou la construction de bateaux de petites tailles qui ne réclament pas de proximité immédiate avec le littoral.

De plus, le Bassin d'Arcachon, second pôle nautique de France, bénéficie d'une attractivité et des atouts nécessaires pour développer un pôle de compétences sur la filière nautique. Un pôle qui pourrait ici s'appuyer sur le travail de la Fédération des industries nautiques (FIN) pour se positionner sur le segment de l'éco-construction de bateaux et ce à toutes les échelles de la vie du bateau (conception, construction, navigation, déconstruction).

La filière est également source d'emplois hautement qualifiés (exemple de Lorient) et en matière de formation, le Pôle océanographique aquitaine (POA) et le lycée de la mer pourraient être précieux dans le développement d'une main d'œuvre qualifiée sur cette filière.

> La recherche et la formation : développement des activités de recherche universitaire en lien avec les ressources du territoire

Orientations

En terme de recherche (fondamentale, appliquée, R&D...), la proximité du monde scientifique est aujourd'hui déterminant. Ce besoin de proximité constitue un frein très puissant à l'implantation de structures de recherche hors du campus de Pessac, où la grande majorité de l'activité universitaire (donc de recherche fondamentale) se trouve. Cependant, le développement du secteur de la recherche, et de la formation supérieure et technique, sur le territoire peut se faire de manière ciblée et en lien avec les caractéristiques du territoire.

Développer des activités de recherche universitaires en lien avec les ressources du territoire : optique-laser, bois – chimie verte, environnement maritime (exemple du pôle océanographique aquitaine).

Améliorer l'offre en formation locale autour des filières présentes sur le territoire pour une meilleure adéquation aux besoins des entreprises.

Le principal atout du territoire est l'environnement qu'il offre.

Mettre en avant le caractère remarquable du cadre vie comme facteur d'attractivité pour la recherche.

Le développement de la recherche et développement sur le territoire est un aspect important de la structuration d'un tissu économique fort, mais il convient néanmoins de cibler avec précision ce développement. Il ne s'agit ici de développer un pôle de recherche à l'image de Sophia Antipolis mais d'implanter des pôles de recherche en lien avec les ressources et l'activité économique locale.



Si le territoire bénéficie d'une attractivité liée à son cadre de vie, il ne dispose pas du potentiel nécessaire pour baser son développement sur la recherche. Il convient donc de trouver les bons acteurs et partenaires (privés et publics) pour mettre en place une politique de développement du segment recherche à l'échelle du territoire et en complémentarité avec l'agglomération bordelaise.

> Les activités tertiaires à destination de la sphère productive

Orientations

Le développement d'une offre de bureau locatif conséquente, répondant à des logiques d'investisseurs privée, doit se faire sur des sites lisibles, près des polarités majeures du territoire.

Requalifier le site de La Teste comme polarité tertiaire majeure à l'échelle du territoire : une concentration de l'offre en bureaux pour une meilleure lisibilité.

Identifier les centralités qui pourraient accueillir des activités tertiaires en tissus constitués en complément du pôle majeur de La Teste.

Le territoire connaît aujourd'hui une carence en terme de tertiaire locatif. Pour répondre à ce besoin, il est important d'attirer des investisseurs privés qui aient la capacité de porter ce type d'opérations. Or, il est important, pour développer une offre de bureau locatif de ne pas essaimer l'offre foncière et de choisir des sites bénéficiant d'une bonne accessibilité et d'une bonne visibilité. Critère que possède aujourd'hui l'espace industriel et commercial de La Teste.

Cependant, il s'agit de ne pas limiter la vocation de ce site à la seule vocation tertiaire mais bien de conserver également sa vocation industrielle. En parallèle l'offre de bureau ne doit pas se limiter à ce seul site mais doit s'articuler avec le site du Teich, Sylvabelle, et également avec l'ensemble des pôles tertiaires du territoire, répondant plus à une logique de locale (Andernos par exemple).

> Les potentialités de développement : Optique-Laser, fabrication éléments énergies renouvelables, photovoltaïque, agro-santé...

Orientations

Il est nécessaire de positionner le curseur entre organisation spatiale et mécanismes de marché ; offrir une meilleure cohérence et lisibilité au tissu économique et laisser suffisamment de souplesse pour tenir compte des évolutions qui toucheront le territoire et ses secteurs d'activités.

Créer les conditions favorables au développement d'activités nouvelles :

- développer une politique foncière anticipatrice des besoins futurs des entreprises à l'échelle du pays afin d'être « prêt » lorsque des opportunités d'implantation se présentent ;
- renforcer l'offre en services et en équipements autour des sites économiques stratégiques pour répondre aux besoins des salariés et capter une part plus importante de salariés résidents.

Développer les structures d'accueil d'entreprises (pépinières, hôtels d'entreprises, incubateurs) et leur mise en réseau ;

Le territoire, qui bénéficie aujourd'hui d'une puissante image résidentielle et de loisirs, doit se positionner également comme un territoire d'emplois, un territoire productif.

Afficher une nouvelle image en terme de marketing territorial pour améliorer l'attractivité économique.

La création d'un tissu « productif » fort est conditionné par la valorisation de filières émergentes, s'appuyant sur les qualités du territoire.

Développer entre le CEA Cesta et le site de production de silicium de Marcheprime la filière photovoltaïque et solaire autour des sites de production industriel identifiés.

Développer une offre « Santé / Bien-être » en complémentarité avec les équipements existants dont les deux polarités majeures (La Teste-Gujan et Arès) : thalassothérapie, accueil des sportifs de haut niveau, résidences médicalisées, etc...

> La logistique

Orientations

L'identification de sites d'implantation potentiels de l'activité logistique doit se faire autour de l'A63 et ne pas être ciblé à proximité des zones d'urbanisation.

Optimiser la localisation des activités logistiques en privilégiant une localisation autour des deux échangeurs autoroutiers de Mios et Belin-Beliet.

Soumis à de fortes pressions liées aux flux de transit notamment, l'EIC de La Teste est marqué par un fort risque de saturation de ces axes de communications s'il connaît un fort développement.

Garantir l'accessibilité d'un site localisé au sein d'un secteur aux multiples fonctions (commerce, tourisme / loisirs, services...).

La seule localisation de sites d'implantation ne suffira pas à garantir une localisation des activités logistiques, autour des échangeurs identifiés.



Mettre en place des outils de maîtrise foncière sur ces sites stratégiques pour répondre aux besoins des entreprises et éviter l'éparpillement des entrepôts.

La problématique ne relève pas ici d'une volonté de faire de la logistique l'une des filières fortes du développement du territoire. Mais le territoire bénéficie d'espace, se trouve à proximité d'une grande agglomération et est traversé par un axe de communication important au niveau européen. Il est donc nécessaire d'anticiper son implantation sur le territoire.



2 | Le commerce, une armature commerciale à adapter aux besoins des consommateurs

2 | Le commerce, une armature commerciale à adapter aux besoins des consommateurs



Orientations

Le développement de l'offre commerciale se caractérise par une dilution de l'offre commerciale sur le territoire qui ne répond pas à une logique territoriale globale. Ceci entraîne une limitation de l'ancrage commercial et un manque d'intégration dans l'armature urbaine du territoire.

Renforcer les pôles commerciaux de La Teste de Buch, de Biganos et d'Arès comme pôles d'agglomération, en vue d'absorber la croissance démographique.

Tendre vers une thématisation des pôles commerciaux d'agglomération et veiller à la qualité des enseignes et des sites.

Structurer dans un second temps le commerce autour des centralités commerciales existantes ou des centralités secondaires.

Maintenir et développer les commerces de proximité en recentrant l'urbanisation commerciale sur les pôles urbains constitués ou en devenir pour limiter l'évasion commerciale et favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.

Pour tendre vers une meilleure intégration urbaine, le développement des sites commerciaux doit prendre en compte les dimensions environnementale, paysagère et architecturale des nouvelles implantations commerciales.

Promouvoir la qualité urbaine et environnementale des commerces.

Améliorer l'accessibilité multimodale des pôles commerciaux.

Requalifier les zones commerciales, mixtes et artisanales existantes pour en faire des lieux de vie structurants.

Rationaliser l'occupation du sol et économiser les ressources.

Le développement de l'offre commerciale se caractérise par une dilution sur le territoire qui génère un manque d'intégration dans l'armature urbaine du territoire, et rend difficile l'identification de centralités. Le commerce doit désormais être considéré comme un outil effectif de structuration du territoire.

Trois pôles d'agglomération sont retenus : La Teste, Biganos, Arès. Sur le reste du territoire des pôles de centralités à constituer ou à renforcer doivent être identifiés sans toutefois trop contraindre les sites potentiels. Enfin, les polarités commerciales de proximité seront recentrées sur les pôles urbains constitués ou en devenir, dans une logique de mixité et d'intégration urbaine.



3 | Le tourisme, agir sur l'offre pour faire évoluer la demande

> Favoriser une diversification maîtrisée de l'hébergement touristique sur le Bassin d'Arcachon

Orientations

Les campings de tourisme tel que défini ne sont plus aujourd'hui réellement présents sur le pourtour du bassin. Les campings évoluent vers un durcissement, une densification et un développement spatial. Ils tendent pour la plupart vers un système de parc résidentiel de loisirs et de lotissement entraînant un fort phénomène de résidentialisation qu'il est nécessaire de prendre en compte.

Permettre une évolution des campings présents sur le pourtour du Bassin et préserver les capacités d'accueil touristique globales.

Organiser l'implantation de nouvelles structures d'hébergement en rétro-littoral :

- autour de sites identifiés ;
- autour d'équipements touristiques haut de gamme et sportifs (golf, thalassothérapie).

Inciter le développement de structures hôtelières de moyenne capacité (hors hôtellerie de plein air) vers le haut de gamme.

L'hôtellerie de plein air, qui constitue la majorité de l'hébergement marchands du territoire, est aujourd'hui l'élément fondamental de la structure touristique du Bassin d'Arcachon et de son dynamisme. Or, ce potentiel d'entraînement semble être amoindri par l'évolution du mode de fonctionnement des campings qui se transforment petit à petit en parc résidentiel de loisirs.

Le phénomène de privatisation et de location à l'année des emplacements ne permet pas de maintenir une fréquentation touristique pure sur le territoire. Ces évolutions posent d'importantes questions sur la capacité du territoire à maintenir sur son sol une réelle dynamique touristique. Une logique qui peut, à moyen terme, mettre en cause l'impact économique du tourisme sur le territoire et son développement.

S'il est question de faire évoluer l'identité touristique du Bassin d'Arcachon pour sortir d'un tourisme extrêmement concentré, l'objectif n'est pas pour autant d'opérer un changement radical de la structure touristique et de tourner le dos au tourisme balnéaire, vecteur numéro un d'un tourisme de grande ampleur. Le maintien des capacités d'accueil existantes du territoire apparaît comme une priorité pour conserver une réelle population touristique estivale. Il est donc nécessaire de prévoir des « zones touristiques » nouvelles pour préserver la dynamique touristique du territoire.

Cependant, s'il est nécessaire de maintenir la capacité d'hébergement de l'hôtellerie de plein air, la création d'une offre nouvelle en terme d'hébergements marchands est également une priorité.



En effet, l'un des enjeux touristiques étant l'allongement de la saisonnalité, la structure de l'hébergement sur le Bassin d'Arcachon ne permet pas de générer une activité touristique tout au long de l'année. Le territoire rencontre aujourd'hui des difficultés pour commercialiser ses produits touristiques hors saison et ainsi attirer une clientèle de tours opérateurs (acteurs ici incontournables) ; difficultés liées à la faible capacité d'accueil hors saison. Le Scot doit donc prévoir des zones d'installation pour des structures répondant aux besoins des tours opérateurs et favoriser l'évolution des sites accueillant les campings.

> Conforter la vocation éco-touristique du Delta et du Val de l'Eyre

Orientations

La Val de l'Eyre dispose aujourd'hui d'un potentiel touristique indéniable. Cet attrait est principalement porté par l'Eyre et son Delta. Compte-tenu de sa grande richesse écologique, ce site ne peut supporter un tourisme de « masse » comme sur le littoral. L'éco-tourisme s'impose donc comme la composante principale du tourisme sur le Val de l'Eyre.

Valoriser le potentiel touristique de l'Eyre autour de quatre pôles d'éco-tourisme

Deux sites constitués :

- le parc ornithologique du Teich
- le domaine de Certes-Graveyron

Deux sites à développer :

- le site du château de Salles
- le site du centre de loisirs du Graoux

Outre la constitution de pôles d'éco-tourisme, la création de nouvelles capacités d'hébergements est une condition indispensable au développement d'une réelle activité touristique.

Développer les capacités d'hébergements sur le Val de l'Eyre en lien avec le caractère environnemental des sites :

- favoriser le développement des chambres d'hôtes et gîtes ruraux
- développer des structures d'hébergements écologiques (Exemple : cabane dans les arbres) en continuité de l'urbanisation existante
- travailler sur une hôtellerie de plein air de petite taille, intégrée au paysage et implantée en continuité de l'urbanisation

Cependant, si l'éco-tourisme représente le principal vecteur touristique sur le Val de l'Eyre, il ne s'agit pas de négliger cette vocation sur l'ensemble du territoire. Le Bassin d'Arcachon compte un grand nombre de sites naturels d'une richesse exceptionnelle qu'il est important de valoriser, tout en préservant l'intégrité écologique, pour parvenir à diversifier les produits d'appel, aujourd'hui essentiellement portés par le littoral.

> Structurer un pôle d'équipements touristiques autour du secteur des parcs d'attraction de la Hume et de la route de Cazaux

Orientations

Le site s'est développé sans logique d'aménagement. On constate aujourd'hui une juxtaposition d'équipements, majoritairement à dominante tourisme/loisirs, structurants pour l'activité touristique du territoire et du sud bassin plus spécifiquement.

Renforcer la présence d'équipements touristiques structurants générateurs d'attractivité

Développer un réseau de transport intermodal entre le pôle touristique et la gare de la Hume

Requalifier la voie ferrée de Cazaux pour desservir les équipements existants et futurs

Articuler le développement de ce site avec l'EIC et le futur pôle hospitalier pour maintenir une bonne accessibilité

La présence en son sein de l'EIC de La Teste fait de ce secteur un site stratégique qu'il est nécessaire d'organiser pour assurer un fonctionnement efficient et une meilleure lisibilité.

De plus, la présence du canal des Landes, constituant une continuité écologique, renforce l'intérêt de mener une réflexion sur l'aménagement de ce secteur afin de garantir la pérennité de ce corridor écologique.



> Anticiper le déplacement des campings de la dune du Pyla sur le littoral

Le site du Pyla regroupe l'une des plus fortes concentrations d'hébergements (hôtellerie de plein air). Or, ces établissements voient aujourd'hui leur pérennité remise en cause à terme et nécessite des mesures d'anticipation.

La problématique est ici double :

- Le recul de la dune du Pyla et du trait de côte vont progressivement réduire le site d'exploitation des campings, pour les faire disparaître à long terme.

- La loi littoral ne permet pas de prévoir une relocalisation de ces établissements à proximité de leur site d'origine (considéré comme espace remarquable et espace inscrit) donc à proximité du littoral. De plus, la loi littoral prévoit une possible relocalisation des campings touchés en continuité de l'urbanisation.

Cette situation oblige, à terme, à repenser le positionnement de ces établissements.

Orientations

Relocaliser des établissements et mettre en place un système de transports collectifs estival vers les plages littorales et le Bassin

Utiliser les chemins forestiers pour créer un réseau cyclable transversal

Créer un nouvel axe de desserte vers Cazaux et le Pyla en utilisant les routes et chemins forestiers existants.

La relocalisation des établissements présents au pieds de la dune du Pyla pourra se faire sur plusieurs sites, avec une offre d'hébergements déterminée en fonction des sites d'accueil, permettant ainsi de diversifier les capacités d'accueil du territoire tout en maintenant le nombre de lits.

Chacun de ces sites devra se situer en continuité de l'urbanisation existante pour répondre aux obligations de la loi Littoral. Ils devront également se situer en littoral et à proximité relative du site d'origine pour éviter un report de flux trop important sur les axes de circulation menant aux plages océanes.

